Ateliers du Grenelle de l'Environnement

Montfort-sur-Argens
Le renforcement de la centralité

Livret n°3 • 2009

A. DIAGNOSTIC

Un village de Provence

Située au centre Ouest du département du Var, la commune de Montfort-sur-Argens s'étend sur 1 192 hectares et culmine par endroit à 143 mètres d'altitude. Intégrée depuis 2002 à la Communauté de communes du Comté de Provence (créée le 26 décembre 2001), elle appartient également au canton de Cotignac, ainsi qu'au périmètre du SCoT du Pays de la Provence Verte (élaboré le 24 janvier 2003).

L'origine latine du nom de la commune, "Mons Fortis" (qui signifie colline fortifiée) renvoie à l'ancienne citée des Comtes de Provence, datant du XIIe siècle. Dominé par une ancienne Commanderie des Templiers, le village conserve encore les traces de son histoire. On regrettera cependant le caractère privé des lieux qui ne permet pas de développer une économie touristique en lien avec ce château.

S'agissant de la topographie, Montfort-sur-Argens s'insère dans une vaste plaine au sol profond,

Une petite commune au cœur d'un bassin viticole

orientée Est-Ouest et arrosée par le fleuve Argens. Une vallée caillouteuse rejoint au Nord-Est le territoire de Cotignac, tandis qu'un massif en forme de plateau et découpé par des ravinements accidentés occupe la partie Nord-Ouest. Relativement bien exposé, ce village du moyen-Var s'intègre dans un paysage de vieille Provence encore intacte. A seulement 10 km au Nord de Brignoles, et ainsi de l'autoroute A 8 et de la nationale RDN 7, Montfort-sur-Argens bénéficie également de la proximité des Gorges du Verdon et du littoral méditerranéen.

Le blason de la ville représente un "Mont Fort" défendu par un canon.

Les principaux faits historiques

1793 : le château est transformé en prison révolutionnaire, et échappe ainsi à la destruction.
1814 : naissance de Joseph-Louis LAMBOT, inventeur du ciment armé (exposition universelle de Paris, 1855).

Célébrité

Joseph-Louis LAMBOT naît à Montfort-sur-Argens le 22 mai 1814, et meurt à Brignoles le 2 août 1887. Après ses études à Paris chez son oncle le Baron Lambot, il devient aide de camp du Duc de Bourbon, Prince de Condé. Père du ciment armé, c'est en travaillant la confection d'ouvrages en ciment au domaine familial de Miraval qu'il fera flotter sa première barque en 1848 sur l'étang de la propriété. Son invention sera brevetée le 30 janvier 1855.

Les objectifs et prévisions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)* :

Sur le plan urbain :
un projet recentré autour du village, visant l'amélioration du cadre et de la qualité de vie des habitants.

Sur le plan économique :
maintenir les activités existantes et développer des activités touristiques et agricoles, respectueuses de l'environnement.

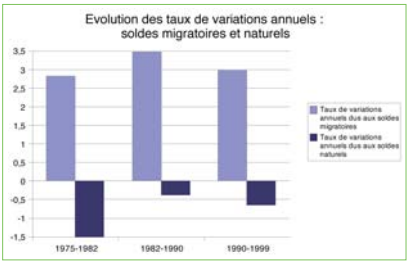
Sur le plan environnemental :
protéger le milieu et les paysages (naturels et urbains), protéger les ressources en eau et maîtriser les risques majeurs et les nuisances pouvant affecter la population et le territoire.

Une population en renouvellement

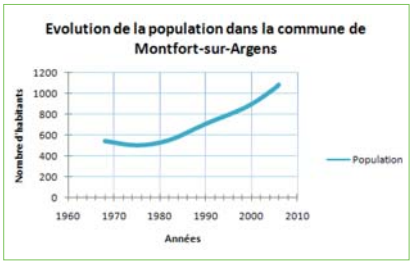
L'attractivité résidentielle se conforte. La commune de Montfort-sur-Argens connaît une croissance continue de population depuis 1975, plus soutenue depuis 1982, et compte aujourd'hui environ 1100 habitants.

Ce gain de population est dû essentiellement au solde migratoire* positif, le solde naturel restant pour sa part négatif, comme le reflète le graphique ci-dessous.

Années	1968	1975	1982	1990	1999	2005	2006
Nb. habitants	542	502	551	706	869	1041	1080



Une attractivité résidentielle qui se confirme (données INSEE 1999)



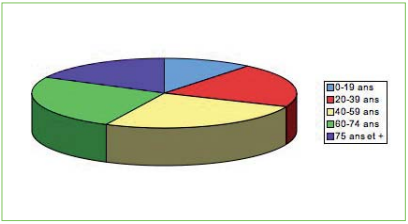
Un accroissement de la population soutenu (données INSEE 2008)

Classes d'âges	Montfort-sur-Argens	Var
0-19 ans	17,5 %	22,8 %
20-39 ans	20,6 %	24,4 %
40-59 ans	25,8 %	26,2 %
60-74 ans	25,2 %	16,8 %
75 ans et +	10,9 %	9,8 %

Des retraités plus nombreux

A l'image de la situation démographique française, tout comme la situation varoise, la commune est soumise à un vieillissement de sa population.

D'après les tableaux et graphiques ci-dessous, les 60 ans et plus représentent près d'un tiers de la population communale, cette proportion s'abaissant à un peu plus d'un quart pour la moyenne varoise. L'âge de la personne de référence des résidences principales conforte ce constat, l'âge médian de la population se situant autour de 60 ans, soit une part des jeunes et des actifs relativement équilibrée avec celle des retraités, situation équivalente sur l'ensemble du canton.



Une population relativement jeune (données INSEE)

Les objectifs et prévisions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Développer une capacité d'accueil de population d'environ 1 500 habitants par rapport aux capacités actuelles des réseaux d'assainissement et de la station d'épuration.

Maintenir les équipements liés aux 0-19 ans (enseignements, activités extra-scolaires, équipements sportifs, de loisir…) afin de retenir et d'attirer les populations jeunes.

Attirer les 20-39 ans et les jeunes ménages en adaptant l'offre foncière, les équipements et les services à leurs demandes.

Une économie viticole

Historiquement, la vie économique de la commune de Montfort-sur-Argens est basée sur l'agriculture. Aujourd'hui, les principaux secteurs d'activités sont la viticulture et l'artisanat.

500 hectares de vignes composent ainsi le paysage agricole montfortais, contre seulement 2 hectares de pêchers, les vergers ayant perdu de leur importance au profit de la vigne.

Une évolution de l'emploi en accord avec celle de la structure par âge de la population

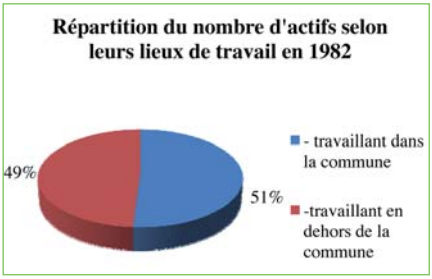
Actifs	1982	1990	1999
avec emploi	189 (91 %)	224 (85 %)	254 (81 %)
sans emploi	19 (9 %)	38 (15 %)	59 (19 %)
Total	208 (100 %)	262 (100 %)	313 (100 %)

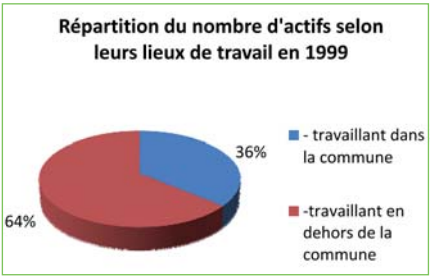
De manière générale, nous observons une augmentation du nombre d'actifs sans emploi. En l'espace de vingt ans, la commune enregistre une perte de dix pourcent concernant les actifs avec emploi, répercutée mathématiquement sur les actifs sans emploi, ce qui témoigne pour une part d'une progression du nombre des retraités. Au dernier recensement général, Montfort-sur-Argens comptait parmi sa population active deux actifs sans emploi pour huit en emploi.

Dans le même temps, la part relative des chômeurs croît, sans toutefois remettre en question la proportion plus grande des actifs ayant un emploi. Ce taux de chômage est similaire à celui du Var, la différence la plus notable concernant le taux d'activité avec une différence de treize pourcent.

1999	Montfort	Var
Taux d'activité	36,0 %	49,1 %
Taux de chômage	18,8 %	18,2 %

Une commune dépendante des pôles d'emploi voisins



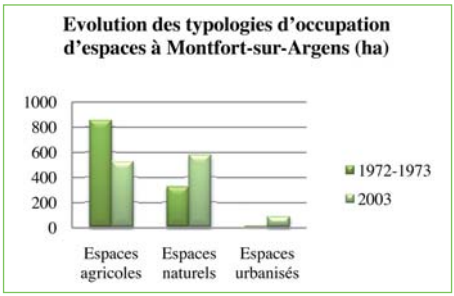


Une commune de plus en plus soumise à la périurbanisation (données INSEE 1999)

La décennie 1990 est marquée par une diminution nette du nombre d'actifs travaillant dans la commune, au profit d'une attraction de plus en plus importante des bassins d'emploi les plus proches, Brignoles et Carcès. Deux raisons peuvent venir expliquer cette situation nouvelle. L'attractivité résidentielle de Montfort-sur-Argens s'inscrivant dans le phénomène de périurbanisation déjà très présent dans le reste de la Provence Verte et qui induit pour les plus petites de ces communes des soldes migratoires pendulaires négatifs. Par ailleurs, cela correspond au déclin progressif du nombre d'agriculteurs et de commerces de proximité sur le territoire communal.

Une urbanisation consommatrice de l'espace agricole

En l'espace de trente ans, les espaces agricoles ont perdu une grande partie de leur surface (- 40%) au profit notamment des espaces urbanisés qui couvrent en 2003 douze fois plus d'hectares qu'au début des années soixante-dix, mais aussi des espaces naturels (+45%). Cette tendance reste encore très nette jusqu'à ces dernières années. Ainsi nous observons que la Surface Agricole Utile (SAU*), qui représentait encore la moitié de la superficie totale de la commune en 1998, n'en concerne plus qu'un tiers en 2000.
Toutefois, ces pertes d'espaces n'empêchent pas l'agriculture de conserver sa primeur dans l'activité économique de la commune.



Un recul d'un tiers des espaces agricoles (CDA 83/SMPPV)

Il existe un potentiel touristique important, qu'il faudrait développer, notamment, par le biais d'un agritourisme.

Les objectifs et prévisions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

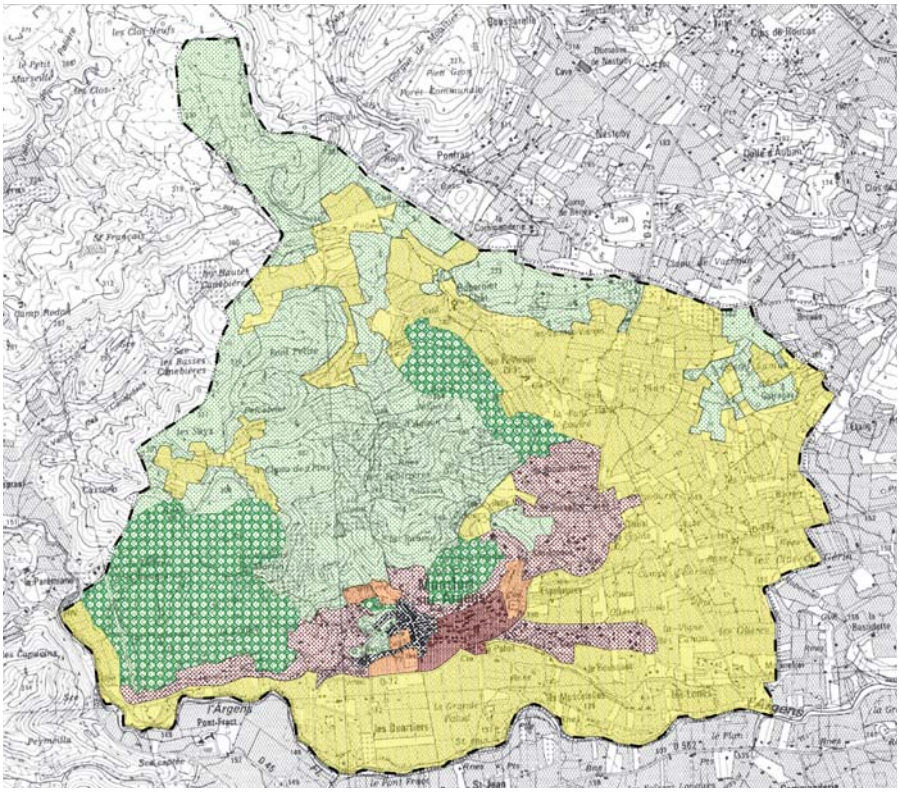
Développer des commerces et services, en particulier en cœur de village.

Diversifier les activités, notamment dans les domaines du tourisme culturel et des services, du tourisme vert (agritourisme).

Préserver et développer l'agriculture et la viticulture : préserver le terroir AOC ; valoriser les produits du terroir, attirer et maintenir les jeunes exploitants agricoles en leur offrant des aides et des équipements correspondant à leurs besoins et en promouvant davantage cette agriculture de qualité.

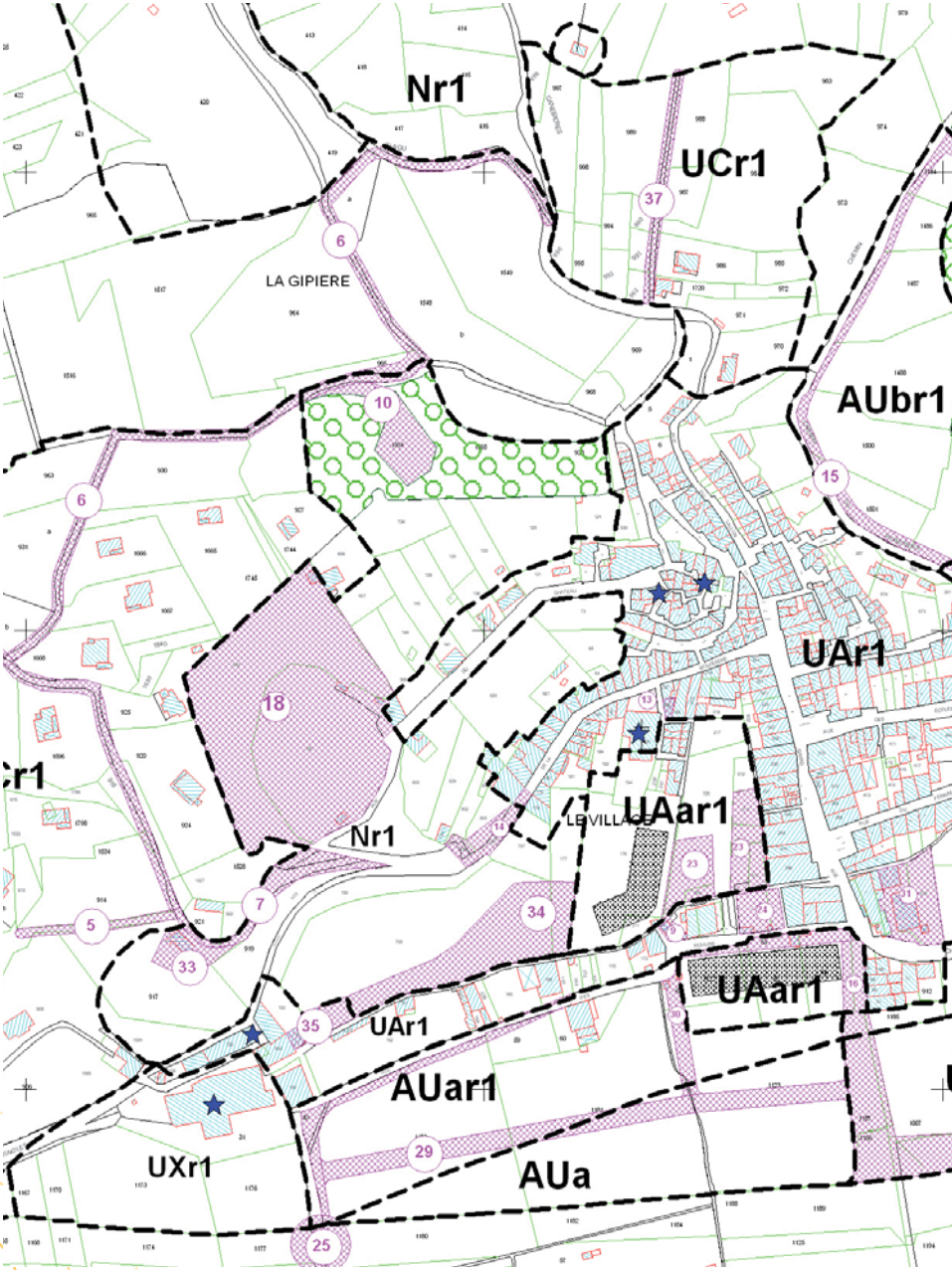
Un habitat individuel plus important et en constante augmentation

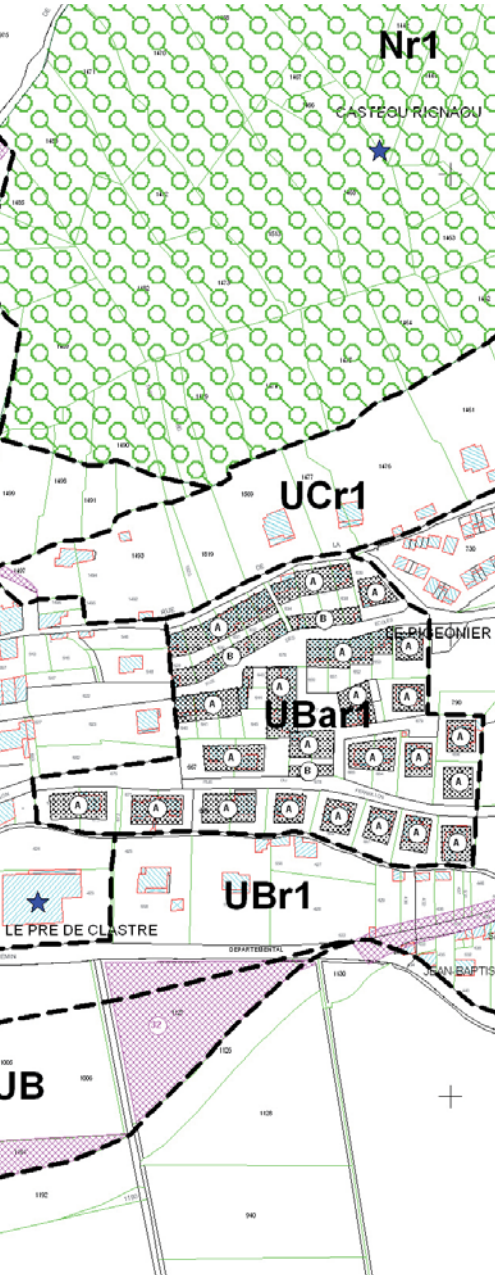
Le Plan d'Occupation des Sols*



Une urbanisation étalée d'Est en Ouest

Le Plan Local d'Urbanisme*





UB Zone

UBr Secteur

Espace boisé classé à conserver ou à créer au titre du L.130-1

4 Emplacement réservé pour ouvrage public, installation d'intérêt général ou espace vert

38 Emplacement réservé pour voie ou passage public à créer ou à élargir

7 Emplacement réservé pour voie publique à élargir

3a Emplacement réservé pour voie publique à élargir (faible élargissement)

A Emprise maximale des constructions générant de la SHON

B Emprise maximale des constructions ne générant pas de SHON

Bâtiments d'intéret architectural ou patrimonial en zone agricole

Elément du patrimoine identifié au sens de l'article L.123-1 7° (CU)

Une densification en bordure du centre villageois prévue par le règlement d'urbanisme (PLU de Montfort-sur-Argens)

Plan cadastral du cœur de Montfort-sur-Argens

Un tissu urbain linéaire Nord-Sud et Est-Ouest (cadastre de Montfort-sur-Argens)

Feuille dressée en 1838, revisée pour 1933
Edition à jour pour 1946
Echelle de 1/625
FEUILLE N° 3
Place de la Marne
Rue du Tour
Rue des Ecoles
Rue du Terrailles
Place des deux Fontaines
Grand
Maître
Sous D
Sous D
Flue N° 2
Flue N° 2

Depuis trente ans, Montfort-sur-Argens connaît une croissance importante de son parc de logements, en lien notamment avec son attractivité résidentielle.

Dans neuf cas sur dix, il s'agit d'habitat individuel dont une partie s'inscrit dans l'étalement urbain, la moyenne cantonale étant légèrement moindre.

Deux tiers de résidences principales :

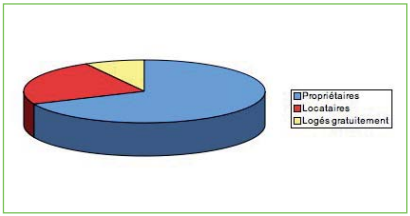
	Montfort	Canton
Résidences principales	370 (67,0 %)	3 232 (60 %)
Résidences secondaires	128 (23 %)	1 630 (30 %)
Logements vacants	56 (10 %)	485 (9 %)
Ensemble	554 (100 %)	5 347 (100 %)

La prédominance des résidences principales dans la commune, soit les deux tiers de l'ensemble du parc, est généralisable à l'ensemble du territoire de la Provence Verte.

Une majorité de propriétaires :

S'agissant des résidences principales, un quart seulement sont en location, deux habitants sur trois étant propriétaires de leur logement, cette tendance se révélant semblable dans tout le canton.

La composition des ménages révèle enfin une part plus importante des petits ménages de deux personnes maximum, caractéristiques des personnes âgées, seulement trois ménages sur dix rassemblant trois personnes ou plus.



Répartition des statuts d'occupation des résidences principales (données INSEE 1999)

Au niveau des équipements, la création de la déviation DN 22 en 1995 permettant le contournement du noyau villageois offre à Montfort-sur-Argens une meilleure desserte, les camions, et notamment les convois exceptionnels n'étant plus obligés de traverser le village.

La route reste cependant étroite par endroit et le revêtement d'une qualité discutable pour recevoir des flux de circulation en augmentation. Le niveau d'équipement, pour sa part, semble répondre aux besoins minimum des habitants de la commune.

Les objectifs et prévisions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Maitriser le développement de l'urbanisation

Préserver les zones agricoles

Favoriser les logements locatifs

Réduire le nombre de logements vacants

Améliorer la trame routière pour assurer une meilleure fluidité du trafic

Valoriser les voies et accès du village

Rénover la Station d'épuration (STEP).

Analyse du site d'implantation du projet

A l'heure actuelle, Montfort-sur-Argens dispose d'un terrain de 7 500 m² à l'arrière de la Mairie sur lequel cette dernière souhaiterait créer une centralité villageoise. Le terrain en question est aujourd'hui situé le long de la route principale.

Le projet existe depuis une vingtaine d'années, mais aucune opération d'aménagement n'a encore été réalisée. L'objectif de ce nouvel aménagement serait de pouvoir accueillir des manifestations/évènements culturels sur l'espace central de Montfort-sur-Argens.
S'agissant des Ateliers du Grenelle, l'objectif pour nous est de proposer à travers ce projet une alternative à l'étalement urbain. Nous répondons ainsi à deux niveaux de commande dont nous devons assurer une bonne articulation.

Le bâti du cœur villageois (cadastre de Montfort-sur-Argens)

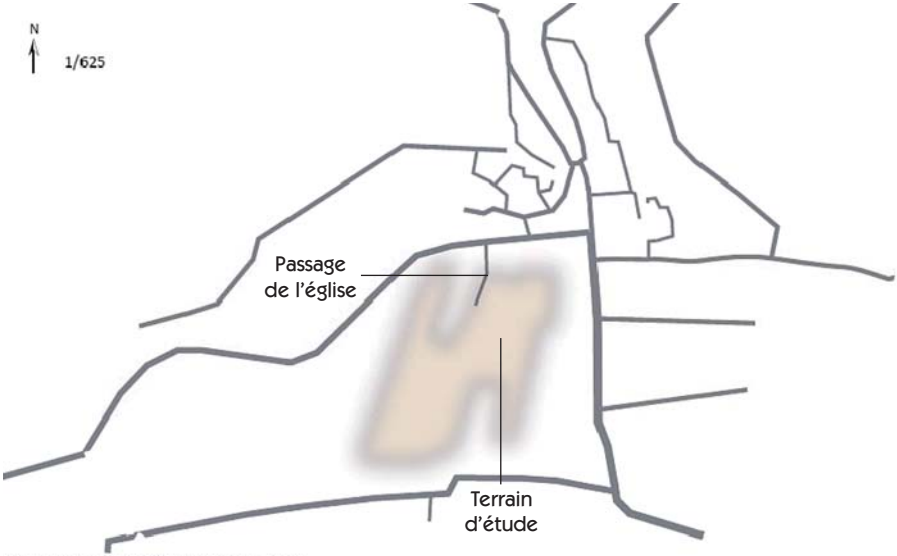
Le terrain d'assiette

Situé à l'arrière de la Mairie, le terrain se divise en deux parties distinctes. Dans le prolongement du bâtiment de la Mairie, 1 600 m² appartiennent au Conseil Général du Var qui en assure la gestion.
Ce premier espace vert est cadré à l'Est par un alignement de maisons de village tournées sur la Grand Rue située de l'autre côté, et à l'Ouest par d'anciennes remises, acquises par la commune en même temps que le bâtiment de la Mairie. Celles-ci sont prolongées par un mur de pierres apparentes, d'approximativement 2,5 mètres de hauteur, et qui se poursuit au Sud du terrain par un jardin privé.
Sur cette partie basse du terrain, des emplacements réservés ont été délimités sur les jardins privés situés de part et d'autre.
L'intérieur de cet espace est principalement occupé par un jardin d'enfants, composé d'un toboggan sur un revêtement souple, et de quatre bancs.
La présence d'un nombre important d'arbres offre un environnement protégé et ombragé.

La seconde partie du terrain se situe, pour sa part, à l'arrière de l'église et du Jardin du Souvenir (légèrement surélevé) sur lequel a récemment été aménagé le second monument aux morts de la commune, de forme pyramidale (monument protégé).
Les 3 000 m² concernés peuvent être décomposés de la manière suivante : un parking non aménagé borde le premier espace dont il est physiquement séparé par les remises, le mur de pierres et un jardin ; un espace végétal descend dans le prolongement de l'église vers un canal en bordure de la rue du Moulin. Plus aéré que le jardin d'enfants, cet espace est traversé par un chemin de terre qui permet de relier la rue du Moulin au passage de l'église, à l'Est de celle-ci.

A l'Ouest, le terrain ne présente aucune fermeture paysagère et offre une vue dégagée sur un champ d'oliviers et de cyprès. Le bas du terrain, quant à lui, est borné par des maisons individuelles non mitoyennes, ainsi qu'un jardin et des remises privées.

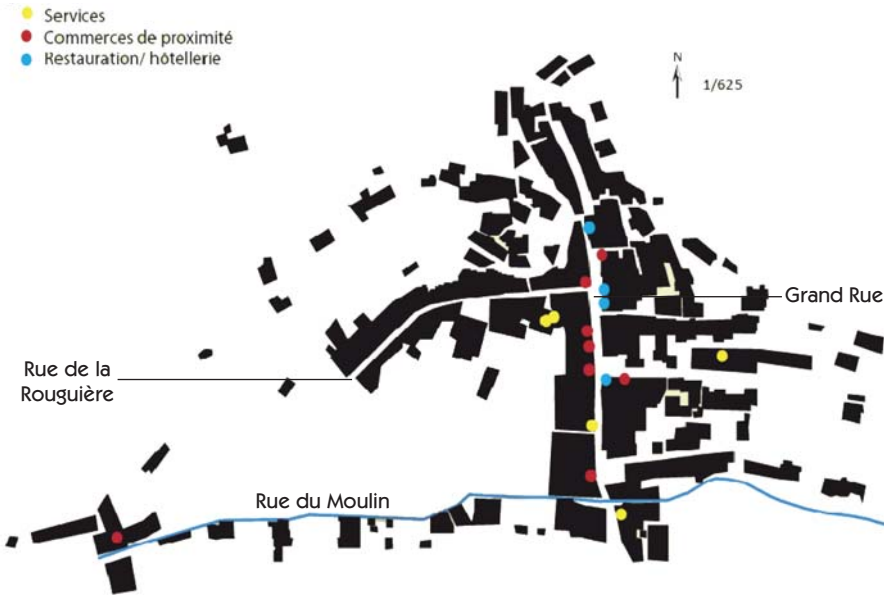
Le dessin de la voirie reflète clairement deux moments distincts du développement de la commune. Le premier concerne la partie médiévale dont la trame viaire est plus étroite et sinueuse. L'urbanisation est ensuite descendue dans la plaine le long d'un axe principal sur lequel est venue se greffer une nouvelle trame viaire dans un axe Ouest-Est. S'agissant du terrain étudié, la carte ci-dessous renforce le caractère déconnecté du cœur de village, puisqu'un seul accès viabilisé (le passage de l'église) permet de le rejoindre.



Source: Cadastre Montfort-sur-Argens, 2009

Les voieries du cœur villageois

Localisation des activités de services et de commerces de Montfort-sur-Argens



Une centralité linéaire

La concentration des commerces et services de proximité le long de la Grand Rue indique qu'actuellement, la vie du village se concentre le long de cet axe derrière lequel se situe le terrain. Celui-ci contraste avec la centralité linéaire formée par la rue principale.

L'environnement immédiat du site

Le terrain est dominé au Nord par l'ancienne Commanderie des Templiers, aujourd'hui privée et fermée au public, qui se dégage nettement du reste du village médiéval.

Actuellement, le cœur du village se situe dans la Grand rue où est regroupée la plupart des commerces et des services de la commune, à savoir une épicerie, un bar, un relais Mousquetaire, une boutique, un restaurant, une boulangerie, deux coiffeurs pour ce qui est des commerces. Concernant les services, la rue abrite également les services de la poste, de la Mairie, de l'office du tourisme, ainsi qu'une médiathèque. Une chambre d'hôte, installée à quelques mètres à peine de la rue commerçante à l'entrée du village médiéval, une boutique attenante à l'ancien moulin à huile au bout de la rue du Moulin, et la cave coopérative constituent le reste de l'offre commerçante sur la commune.

Pour finir, il est à noter une révision du PLU concernant deux autres projets sur le territoire, qu'il conviendrait de prendre en compte dans nos futures propositions. Il s'agit en premier lieu d'un projet de développement de l'habitat au Sud de la rue du Moulin, qui serait donc directement attenant avec le terrain qui nous intéresse, en second lieu d'un projet de zone artisanale et commerciale à l'Est à proximité du cimetière, qui pourrait se raccorder au terrain par un chemin piétonnier dont le tracé permettrait également de rejoindre la future école.

L'occupation de l'espace

Deux usages différents mais non concurrents

La séparation physique du terrain par un mur a induit un traitement de l'espace et le développement d'usages différenciés sur les deux parties citées plus haut. L'usage principal concerne le parking dont l'occupation plus forte le soir reste toutefois importante en journée avec une présence moyenne de vingt-cinq voitures. Ce parking est principalement fréquenté par les habitants du cœur de village, mais difficile d'accès en voiture et ne proposant pas suffisamment de places de stationnement et de garages.

Le terrain d'étude est également utilisé comme contournement de la Grand rue. Ceci permet de joindre plus rapidement la déviation en passant par la rue du Moulin.

S'agissant du jardin d'enfants, l'espace cloisonné par le mur de pierres et les remises offre un terrain de jeu protégé à la fois des nuisances du parking ainsi que du vent. Cet espace est pratiqué par un public familial composé majoritairement de mères et d'enfants de moins de dix ans. La fréquentation est plus importante le mercredi (en moyenne dix personnes) et aux sorties de l'école. Les déplacements jusqu'au jardin d'enfants se font plus souvent à pied, mais aussi en voiture, le parking étant aussi utilisé à cet effet.

De plus, la fréquentation relativement importante du catéchisme tous les mercredis – une quarantaine d'enfants y sont inscrits – entraîne ce jour-là l'occupation du presbytère derrière l'église et du Jardin du Souvenir, utilisé par les enfants comme espace de jeux à la sortie du catéchisme.

Enfin, plus ponctuellement, les remises sont utilisées par l'association des chasseurs pendant les périodes de chasse, tôt le matin avant la chasse et à leur retour pour le partage de la viande.

De nombreux accès mais un manque de lisibilité

Bien que situé à l'arrière du cœur de village et relativement caché de la vue, il existe un certain nombre de connections plus ou moins directes avec la centralité actuelle. Nous avons précédemment évoqué les accès véhicules que nous rappellerons ici brièvement : le passage de l'église au Nord vers la Grand rue et le pont qui enjambe le canal au Sud-Est vers la rue du Moulin.

Les accès piétons, plus nombreux, sont cependant moins pratiqués, notamment lorsqu'ils ne sont praticables qu'à pied ou à vélo. Nous en dénombrons trois côté parking, à savoir le passage de l'église, le pont au-dessus du canal et un second passage au-dessus du canal uniquement piéton ; et deux côté jardin d'enfants, à savoir le passage couvert et une ruelle débouchant au Sud de la poste. Tous permettent de rejoindre la Grand Rue.

L'environnement naturel

Un espace ensoleillé et protégé

Bénéficiant d'un climat de type méditerranéen, la commune enregistre des étés chauds et secs avec une moyenne maximale de 24,7° en juillet pour à peine 13,3 mm d'eau. Les hivers sont doux avec une moyenne pour le mois de janvier oscillant autour de 8°. Les précipitations se concentrent sur les mois de novembre à février, novembre étant le mois le plus pluvieux de l'année (130 mm en moyenne).

Lors de nos visites de terrain, nous avons pu observer que le terrain d'assiette disposait d'un bon ensoleillement et de nombreux arbres pour ce qui concerne le jardin d'enfants. La relative protection que lui offrent les bâtiments qui l'encadrent atténue l'effet du vent. Le parking, beaucoup plus dégagé, ne bénéficie pas d'une telle protection mais d'un ensoleillement maximum.

Un cadre paysager dominé par la Commanderie des Templiers

Le terrain d'assiette bénéficie d'une bonne visibilité sur la partie haute du village, la silhouette du château se découpant dans le fond. Les meilleurs cônes de visibilité se situent en dessous du jardin d'enfants sur la servitude de passage.

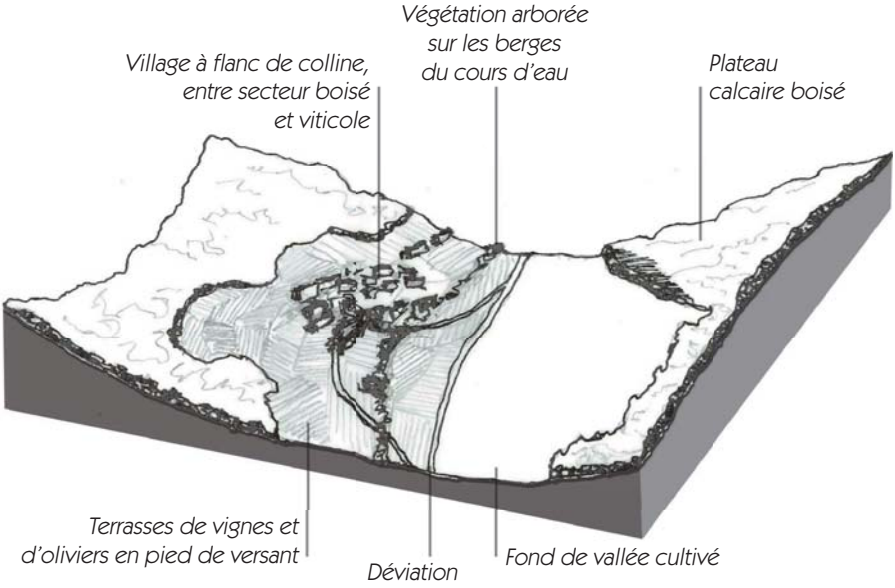
S'agissant de la visibilité du terrain en lui-même, nous pouvons l'apercevoir de plusieurs endroits, mais pas toujours entièrement. De la déviation, seul est vraiment perceptible le village médiéval et légèrement l'église. Une haie d'arbres bouche la vue sur le terrain. Cependant, des cônes de visibilité sur celui-ci existent depuis la rue du Château, la partie haute du village, le premier monument aux morts et dans une moindre mesure depuis le chemin de randonnée.

Un risque d'affaissement de terrain élevé

Si la commune connaît un certain nombre d'enjeux environnementaux, comme l'illustre la carte page 113, le terrain d'assiette est concerné par un risque d'affaissement élevé, qui nécessite une étude géotechnique.

Ambiance paysagère

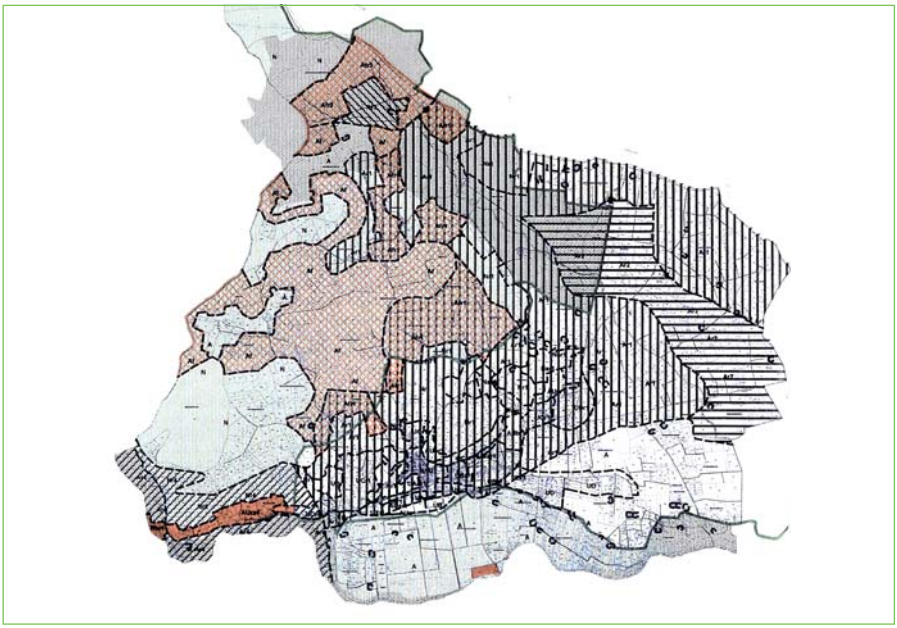
Entre un relief collinaire et la départementale RDN 7, le paysage de Montfort-sur-Argens s'ouvre sur la vallée. Les massifs sont boisés de chênes verts et blancs, de pins, tandis que les Surfaces Agricoles Utiles sont dominées par les cultures viticoles.



Les différents cônes de vue sur le château de Montfort-sur-Argens

Une vue dégagée sur le patrimoine historique de Montfort-sur-Argens

Risques environnementaux sur la commune de Montfort-sur-Argens



Un risque d'affaissement de terrain élevé sur le terrain d'assiette (PLU de Montfort-sur-Argens)

- *Projets impactant Natura 2000*
- *pSIC Val d'Argens**
- *ZNIEFF**
- *Limite de zone PLU*
- *Risque incendie*
- *Risque "r1" : affaissement terrain élevé*
- *Risque "r2" : affaissement terrain modéré*
- *Risque "r3" : glissement terrain faible*
- *Risque "r4" : tassement différentiel terrain faible*

8. Eglise

7. Jardin du Souvenir

6. Parking

Les éléments structurants co

5. Murs de pierres (côté parking)

1. Mairie

ncernant le terrain d'assiette

2. Jardin d'enfants

3. Remises

4. Emplacements réservés

9. Passage de l'église

8. Chemin de terre

Un terrain d'assiette

7. Pont enjambant le canal

6. Passage au-dessus du canal

5. Rue du Moulin

1. Rue de la Rougière

2. Grand Rue

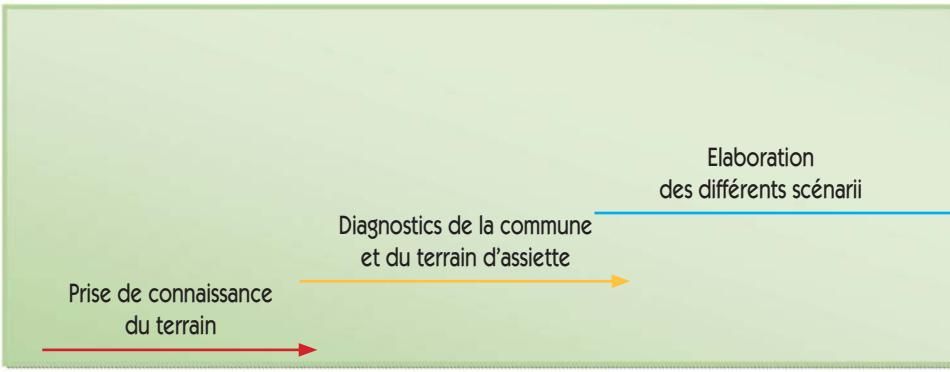
accessible

3. Passage couvert

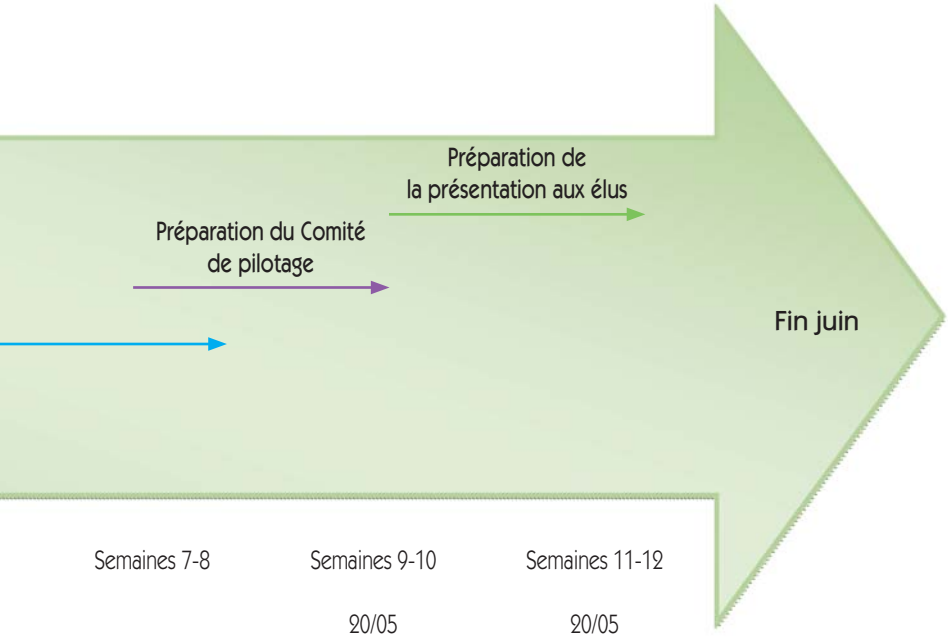
4. Ruelle

B. PROJET

Calendrier



Semaines 1-2	Semaines 3-4	Semaines 5-6
02/04 1re visite de terrain, prise de connaissance de la commune 06/04 Réunion avec le Maire et le Bureau d'études en charge du PLU : présentation de la commande et des limites précises du terrain	15/04 Sortie de terrain : observation des différents usages, entretiens auprès des habitants, repérage des zones d'habitat autour du village 21/04 Entretien avec le 2e adjoint au Maire Précision de la commande et des usages actuels et futurs au sein de l'espace de projet 23/04 Visite de terrain avec les paysagistes	28/04 Réunion concernant la révision du PLU en présence des personnes publiques associées puis du public



Semaines 7-8

Semaines 9-10

20/05
Comité de pilotage des Ateliers du Grenelle. Présentation de l'avancée de notre travail

Semaines 11-12

20/05
Première restitution devant les élus, proposition des scénarii en vue du choix du scénario préférentiel

Restitution finale du scénario préférentiel

Echelle communale	
Atouts	Spatiaux et morphologiques : • Opportunité : terrain situé derrière la Mairie (maîtrise du foncier) • Contournement du centre villageois par la déviation D22 (1995) • Présence de plusieurs cônes de visibilité Socio-économiques : • Organisation d'animations culturelles ponctuelles dans le village • Rue commerçante appropriée par les habitants Socio-démographiques : • Solde migratoire positif, témoin d'une forme d'attractivité • Extension prévue du village entre la rue du Moulin et la déviation
Contraintes	Circulation/ stationnement : • Difficulté d'accès à la partie médiévale du village • Circulation automobile difficile dans le village • Nécessité d'aménager des parkings résidents au cœur du village Foncières : • Absence de mise en valeur du château privé Socio-démographiques : • Village vieillissant
Objectifs	Densification : • Permettre l'urbanisation de la commune au Nord de la déviation et à l'Ouest de la commune Revitalisation : • Revitalisation du centre
Acteurs	Publics : • Commune : propriétaire foncier de la partie parking du terrain, maître d'ouvrage • Conseil Général du Var : propriétaire foncier du jardin d'enfants, subventions ?

	• Etablissement Public Foncier Régional* : financement Professionnels : • Syndicat Mixte du Pays de la Provence Verte : force de proposition de scénarii d'aménagement • BEGEAT : Bureau d'Etudes en charge du PLU et de la révision simplifiée* concernant le projet de logements au Sud du terrain d'assiette Usagers : • Habitants/commerçants : public concerné par les futurs aménagements, participation à des réunions publiques d'informations
Principes / orientations d'aménagement	Bâti : • Une hauteur de bâti R+1* maximum • Respecter le COS* en vigueur • Emprise au sol maximale • Gabarit (hauteurs, profondeurs, largeurs) Ambiance, traitement de l'espace public : • S'insérer dans la morphologie urbaine existante • Conserver/ intégrer au projet certains cônes de visibilité • Transition espace public, espace privé • Revêtement / matériaux Intégration socio-culturelle : • Ne pas concurrencer les lieux de vie dans le village (rue principale), mais y apporter un complément • Prendre en compte les modes de vie des habitants (actuels et futurs) • Maintenir les pratiques existantes et s'enrichir du potentiel de développement présent sur le terrain de projet (jardin d'enfants, passage souterrain à mettre en valeur…) Intégration morphologique : • Assurer une transition douce entre la trame existante et le nouveau quartier d'habitat au Sud • Proposer un aménagement qui ne dénature pas l'identité du village Respect des documents d'urbanisme

Echelle du terrain	
Atouts	Spatiaux et morphologiques : • 7 500 m² de terrain • Proximité de la déviation D22 (1995) : accessibilité • Présence de plusieurs cônes de visibilité • Projet de logements au Sud du terrain • Existence de liens piétons avec la rue principale Sociaux-culturels : • Implantation de la maison des associations • Jardin d'enfants pratiqué • Valorisation future du canal et du moulin à huile • Départ du futur circuit touristique
Contraintes	Circulation / stationnement : • Fonction actuelle de parking • Voie de circulation • Desserte difficile à cause de l'étroitesse des rues Géographiques : • Espace caché
Objectifs	Densification : • Lutter contre l'étalement urbain • Permettre les relations avec le projet de logements au Sud : créer un espace charnière entre les nouveaux quartiers et le bâti ancien Revitalisation : • Rééquilibrer le centre ville en offrant un pendant à la rue commerçante (espace public + commerces) • Offrir un espace attractif pour la population locale (les gens vont consommer dans d'autres villages, il faudrait les retenir à Montfort-sur-Argens) Mixité fonctionnelle et intergénérationnelle : • Faire une place de village, pour organiser des événements culturels • Relier le projet à la maison des associations • Intégrer le jardin d'enfants à la proposition Conservation de certains cônes de visibilité (choix à faire)

	Valorisation de l'eau Créer une relation directe avec la déviation ??
Acteurs	Publics : • Commune : propriétaire foncier de la partie parking du terrain, maître d'ouvrage • Conseil Général du Var : propriétaire foncier du jardin d'enfants, subventions ? • Etablissement Public Foncier Régional : financement Professionnels : • Syndicat Mixte du Pays de la Provence Verte : force de proposition de scénarii d'aménagement • BEGEAT : Bureau d'Etudes en charge du PLU et de la révison simplifiée concernant le projet de logements au Sud Usagers : • Habitants/commerçants : public concerné par les futurs aménagements, participation à des réunions publiques d'informations
Principes / orientations d'aménagement	Bâti : • Une hauteur de bâti R+1 maximum • Respecter le COS en vigueur • Emprise au sol maximale • Gabarit (hauteurs, profondeurs, largeurs) Ambiance, traitement de l'espace public : • S'insérer dans la morphologie urbaine existante • Conserver/ intégrer au projet certains cônes de visibilité • Transition espace public, espace privé • Revêtement / matériaux Intégration socio-culturelle : • Ne pas concurrencer les lieux de vie dans le village (rue principale), mais y apporter un complément • Prendre en compte les modes de vie des habitants (actuels et futurs) • Maintenir les pratiques existantes et s'enrichir du potentiel de développement présent sur le terrain de projet (jardin d'enfants, passage souterrain à mettre en valeur…) Intégration morphologique : • Assurer une transition douce entre la trame existante et le nouveau quartier d'habitat au Sud • Proposer un aménagement qui ne dénature pas l'identité du village Respect des documents d'urbanisme

Scénario 1 - Un espace central accessible à la voiture		
Eléments du projet	Gestion de la circulation	• Conserver la circulation dans le projet • Limitation de la vitesse à 30 km/h • Voirie : 4 m de large
	Gestion du stationnement	• A l'intérieur de la parcelle mais à sa périphérie • Environ 50 places + places handicapées • Stationnement en bataille
	Aménagements conservés	• Jardin d'enfants • Remises • Passages piétons mis en valeur
	Aménagements créés	• Fontaine, boulodrome, place • Logements R+1, commerces (bar, pharmacie) • Parking (dont places handicapées) • Voirie (4m minimum)
	Usages conservés	• Récréatif (enfants) • Stationnement • Circulation automobile traversant le terrain
	Usages souhaités	• Culturel (théâtre, manifestations diverses…) • Récréatif (enfants) • Résidentiel
	Nombre de logements supplémentaires	Environ 8-10 logements (sociaux, conventionnés, locatifs)

Prospective	Nombre d'habitants supplémentaires	Environ 20, 1 ménage = 2,27 habitants
	Nombre d'emplois supplémentaires	Emplois créés par les commerces : pharmacie, café, gîtes, office du tourisme…
	Population : fréquentation quotidienne de l'espace public	Espace fréquenté par diverses catégories de population : enfants, adultes, seniors (club des associations, boulodrome, jardin d'enfants…)
	Population : capacité d'accueil ponctuel (événementiel)	Minimum 300 personnes
	Surface disponible pour les événements	A déterminer
	Stationnement	• Un parking privatif sera destiné aux habitants des nouveaux logements • Un parking public sera créé pour remplacer le parking actuel
Impacts		• Circulation : Nuisances sonores, pollution, encombrement (passage de l'église) • Aménagements : Attraction, augmentation de la fréquentation, commerces de proximité supplémentaires qui répondent davantage aux besoins de la population

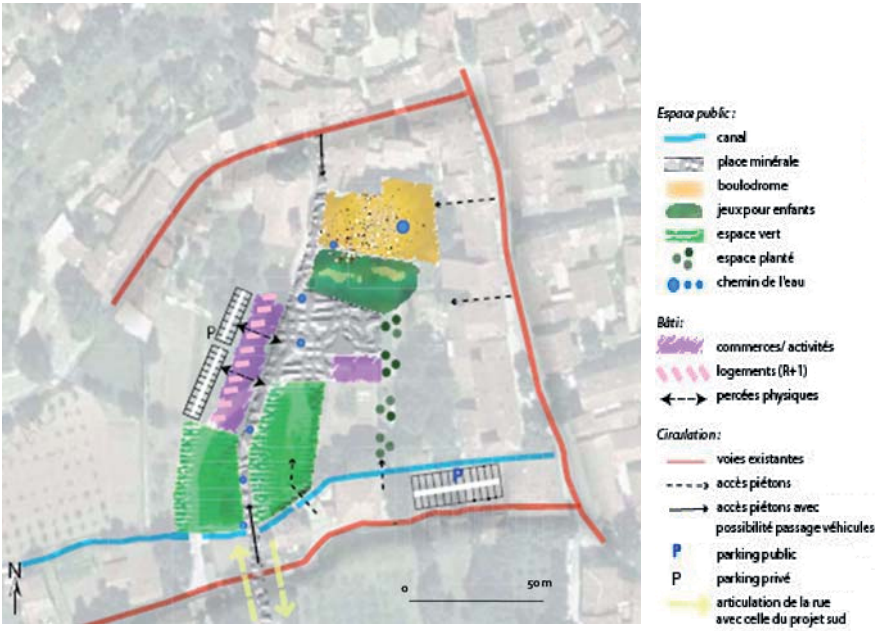
Scénario 2 - Une rue de village, vecteur de liaisons		
Eléments du projet	Gestion de la circulation	Traversée piétonne du terrain avec accès automobiles réservés aux approvisionnements des commerces, aux pompiers et aux habitants (Voirie : 4 m de large)
	Gestion du stationnement	• A l'extérieur de la parcelle, en périphérie (pour les habitants extérieurs au terrain) • Devant les logements pour les habitants du terrain • Environ 50 places + places handicapées • Bataille, épis ?
	Aménagements conservés	• Jardin d'enfants • Passages piétons mis en valeur
	Aménagements créés	• Fontaine, boulodrome, place • Logements R+1, commerces (bar, pharmacie) • Valorisation de l'eau : petit bassin
	Usages conservés	• Récréatif (enfants) • Stationnement • Circulation piétonne • Circulation automobile possible pour les services particuliers et les habitants
	Usages souhaités	• Culturel (théâtre, manifestations diverses…) • Récréatif (enfants) • Résidentiel
	Nombre de logements supplémentaires	Environ 10-12 logements (sociaux, conventionnés, locatifs)
	Nombre d'habitants	

Prospective	Nombre d'habitants supplémentaires	Environ 25, 1 ménage = 2,27 habitants
	Nombre d'emplois supplémentaires	Emplois créés par les commerces : pharmacie, café, gîtes, office du tourisme…
	Population : fréquentation quotidienne de l'espace public	Espace fréquenté par diverses catégories de population : enfants, adultes, seniors (club des associations, boulodrome, jardin d'enfants…)
	Population : capacité d'accueil ponctuel (événementiel)	Minimum 300 personnes
	Surface disponible pour les événements	A déterminer
	Stationnement	• Un parking privatif sera destiné aux habitants des nouveaux logements • Un parking public sera créé pour remplacer le parking actuel
Impacts		• Circulation : Mise en sécurité des piétons Réduction des nuisances sonores, réduction de la pollution • Aménagements : Attraction, augmentation de la fréquentation, commerces de proximité supplémentaires qui répondent davantage aux besoins de la population

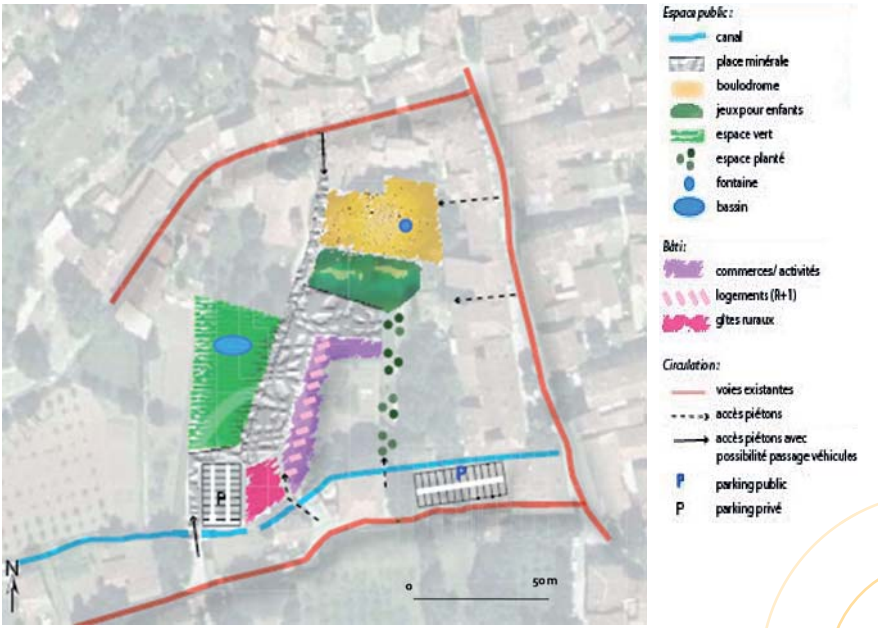
Scénario 3 - Le terroir local, porteur d'une image touristique		
Eléments du projet	Gestion de la circulation	Traversée piétonne du terrain avec accès automobiles réservés aux approvisionnements des commerces, aux pompiers et aux habitants (Voirie : 4 m de large)
	Gestion du stationnement	• A l'extérieur de la parcelle, en périphérie (pour les habitants extérieurs au terrain) • Devant les logements pour les habitants du terrain • Environ 50 places + places handicapées • Bataille, épis ?
	Aménagements conservés	• Jardin d'enfants • Passages piétons mis en valeur
	Aménagements créés	• Mise en valeur de l'agriculture locale • Fontaine, boulodrome, place • Logements R+1, commerces (bar, pharmacie, produits locaux, artisanat) • Valorisation de l'eau : petit bassin
	Usages conservés	• Récréatif (enfants) • Stationnement • Circulation piétonne • Circulation automobile possible pour les services particuliers et les habitants
	Usages souhaités	• Touristique • Culturel (théâtre, manifestations diverses…) • Récréatif (enfants) • Résidentiel + lien avec la cave et le moulin (produits locaux)
	Nombre de logements supplémentaires	• Environ 6 logements (sociaux, conventionnés, locatifs) • Logements touristiques : gîtes

Prospective	Nombre d'habitants supplémentaires	• Environ 15, 1 ménage = 2,27 habitants • Places dans le gîte : à déterminer
	Nombre d'emplois supplémentaires	Emplois créés par les commerces : pharmacie, café, gîtes, office du tourisme…
	Population : fréquentation quotidienne de l'espace public	Espace fréquenté par diverses catégories de population : enfants, adultes, seniors (club des associations, boulodrome, jardin d'enfants…)
	Population : capacité d'accueil ponctuel (événementiel)	Minimum 300 personnes
	Surface disponible pour les événements	A déterminer
	Stationnement	• Un parking privatif sera destiné aux habitants des nouveaux logements • Un parking public sera créé pour remplacer le parking actuel
Impacts		• Circulation : Mise en sécurité des piétons Réduction des nuisances sonores, réduction de la pollution • Aménagements : Augmentation de la fréquentation, commerces de proximité supplémentaires qui répondent davantage aux besoins de la population, maison du Pays d'art et d'histoire, place centrale qui serait le départ d'un circuit touristique

Scénario 1 : Un espace accessible à la voiture



Scénario 2 : Une rue vecteur de liaisons



Scénario 3 : Le terroir local, porteur d'une image touristique

Le scénario ci-dessous est une synthèse des trois scénarii présentés précédemment et constitue le scénario préférentiel retenu.

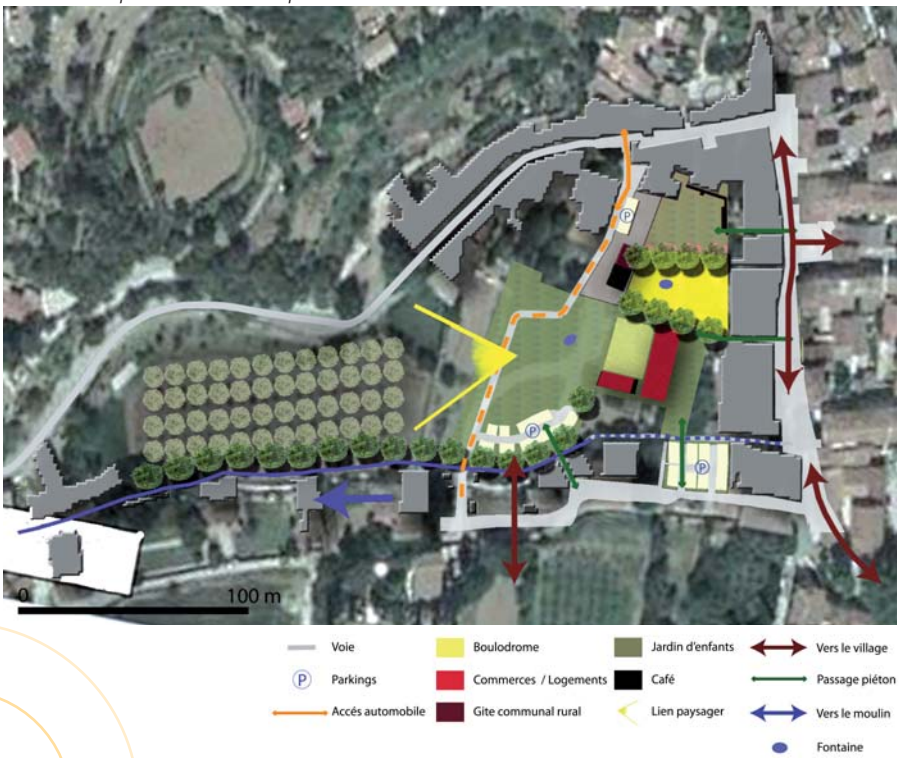
Les usages existants sont conservés (le jardin d'enfants devant la Mairie, le stationnement sur cet espace), et d'autres sont ajoutés (boulodrome, espace vert…).

Des éléments comme des fontaines seront positionnés sur l'espace.

Les accès automobiles sont conservés et facilités (notamment le passage à proximité de l'église). Les vitesses de circulation sont réduites afin d'améliorer la sécurité.

Trois parkings sont créés et ont une capacité de 70 places afin de répondre à la fois aux besoins des populations qui habitent dans la rue de la Rouguière, de celles qui habiteront dans les nouveaux logements et de celles qui viendront profiter des commerces et des services.

Master plan du scénario préférentiel



Un aménagement s'inscrivant à l'intérieur d'une multitude de projets

Concernant les accès piétons, ils sont conservés et mis en valeur, notamment le passage souterrain à proximité de la Mairie.

Les bâtiments sont conçus pour accueillir en rez-de-chaussée des commerces et des services, et en R+1 des logements de type T2. La hauteur du bâti est comprise entre 7,30m. et 8m. Les largeurs sont de 12m. Les bâtiments accueillant logements et commerces ainsi que les remises seront orientés Est-Ouest, tandis que le bâtiment finissant le "L" sera orienté Nord-Sud, en direction de la Mairie.

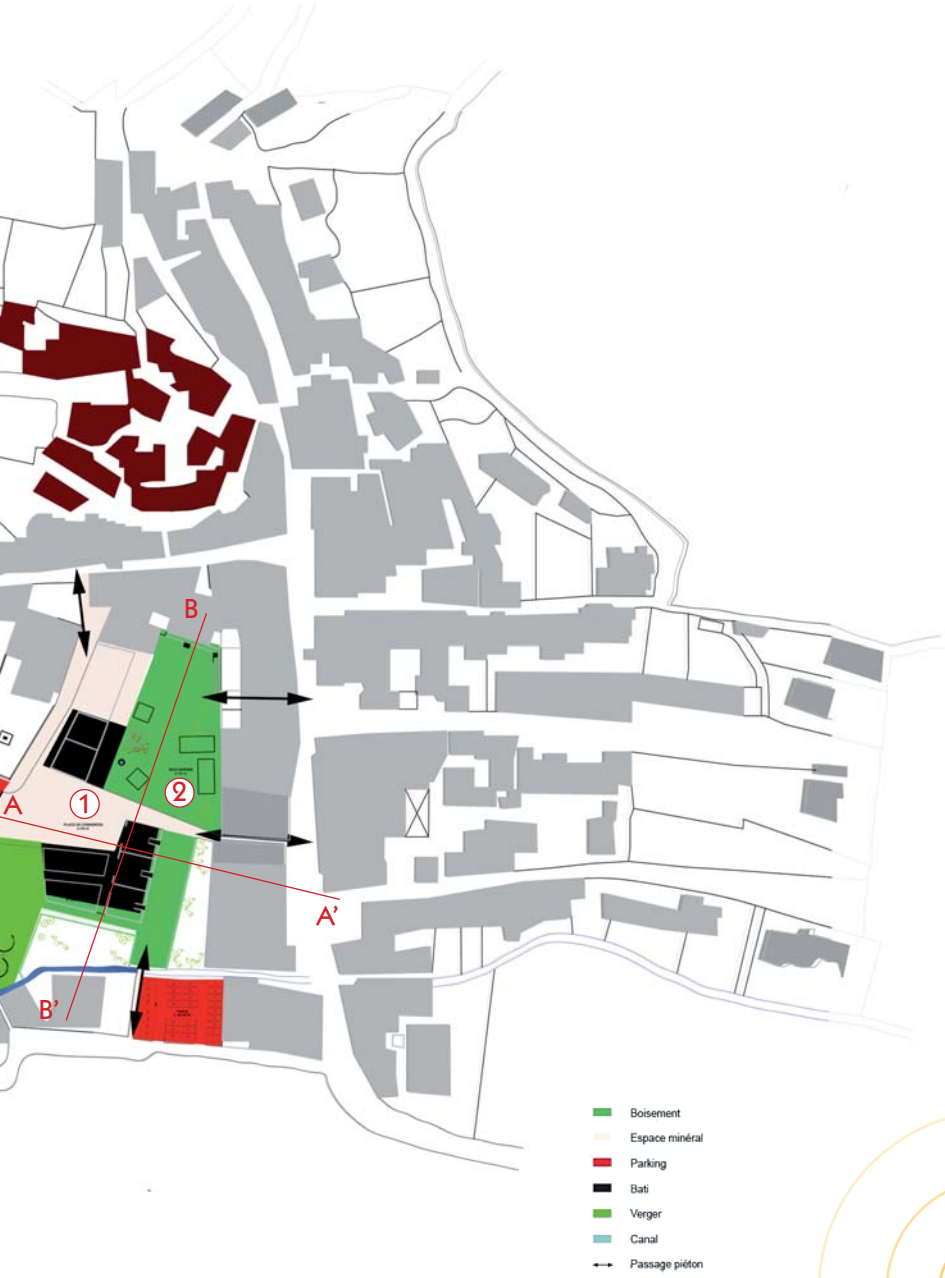
Les remises actuelles seront reconstruites et accueilleront le café et le gîte rural familial.

Le projet de centralité participe à l'effort communal dans l'élaboration d'un projet global à l'échelle de son territoire.

Les projets prévus par la municipalité devront s'articuler avec la nouvelle centralité et le projet de logements au Sud. Le projet de la zone d'activité comporte une voie piétonne permettant de la relier au noyau villageois.

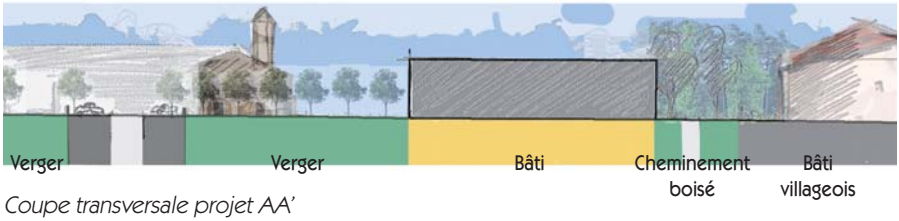
La mise en valeur du canal permettrait de relier la nouvelle centralité à la cave coopérative.

Schéma d'aménagement


B
A
1
2
A'
B'
Boisement
Espace minéral
Parking
Bati
Verger
Canal
Passage piéton

1. Espace minéral
(cf. schéma d'aménagement page précédente) :
Vecteur de liaisons, il est accompagné de végétation grimpante et d'à côtés fleuris qui tissent les différentes entités entre elles. D'aspect champêtre, il met en avant le caractère rural de la ville et devient une excroissance de la rue créant un agrandissement visuel par l'utilisation des mêmes matériaux. En remontant vers la ville, l'espace s'ouvre sur une place pavée entourée de bâtiments commerciaux et d'un café. Lieu de rencontres, il invite au repos. Bordé par le bâti, il se tourne vers l'ancienne Commanderie des Templiers et le village médiéval.

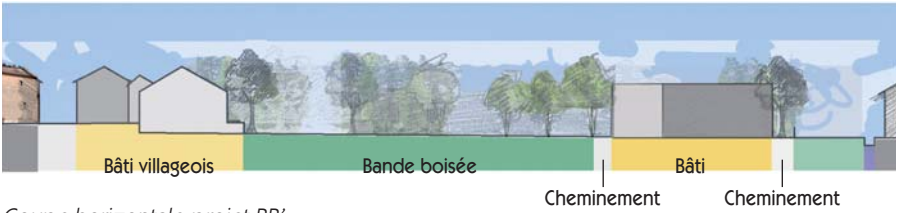
2. Bande boisée :
Entre ombre et lumière, le couvert végétal coule vers le canal et accueille au travers de puits de lumière les jeux pour enfants et le terrain de boules. Entre les deux, la bande boisée lie les fronts bâtis et souligne la Grand Rue en dessinant une parallèle. Lien visuel fort, elle invite à la découverte et devient près du point d'eau un lieu de fraîcheur l'été.



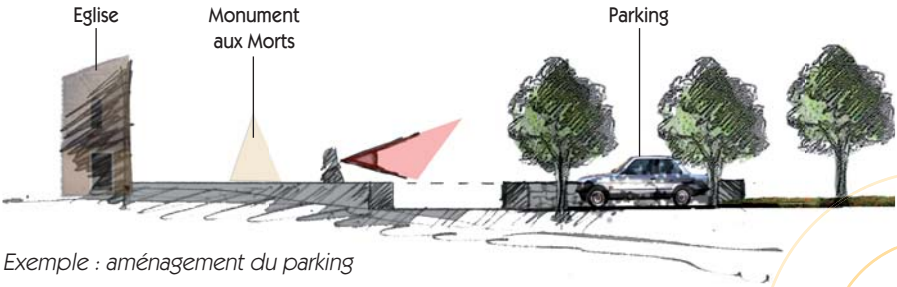
Coupe transversale projet AA'

3. Verger fleuri :
Prolongement de l'agriculture dans l'espace public, il mélange oliviers, figuiers, micocouliers et prairie fleurie. C'est un lieu rattaché au village qui accueille un élargissement du canal afin de casser son débit et permettre une réappropriation de celui-ci. Ce dernier offre une ombre légère, teintée de parfums tout en tramant les différents espaces qu'il côtoie (parking, espace minéral, cheminement). Il articule ainsi le départ d'un cheminement le long du canal et invite à la détente.

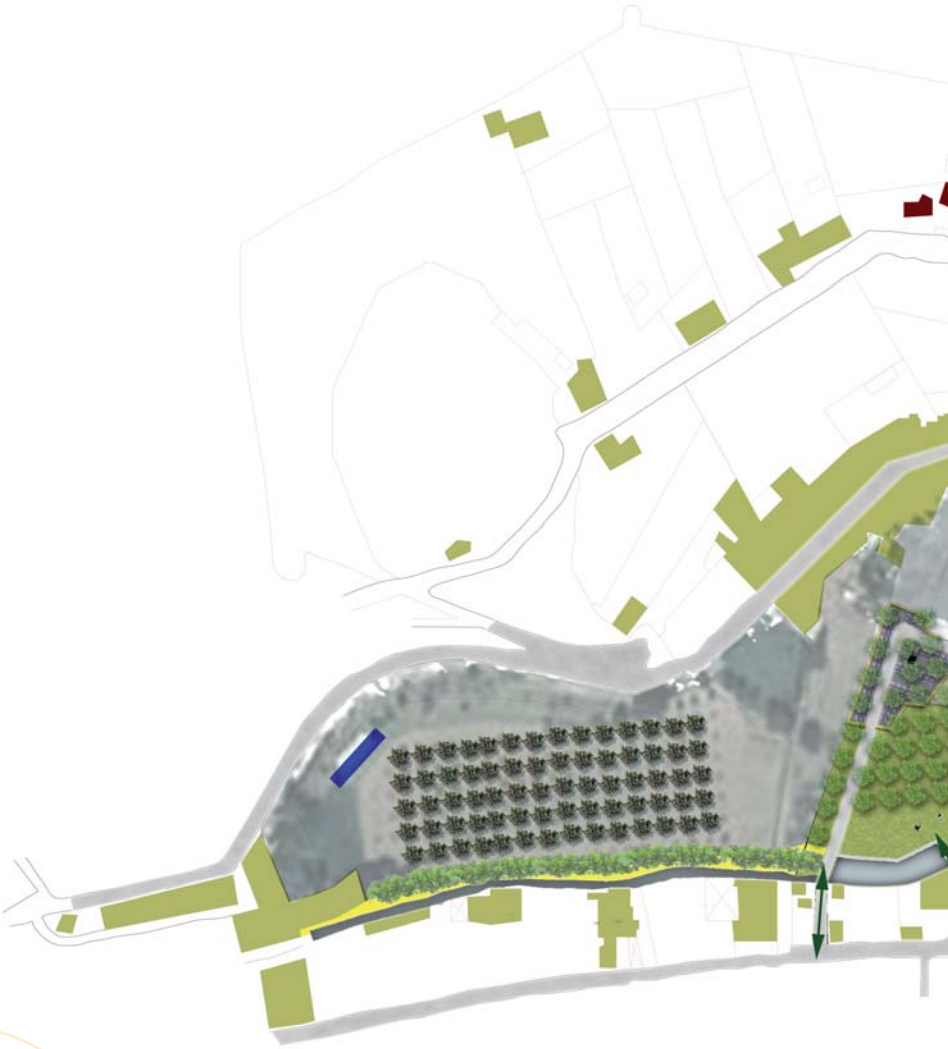
4. Le parking :
Afin de minimiser l'impact et l'emprise de son implantation, il est dissimulé par un habile jeu de murets et masqué par un couvert végétal dense.



Coupe horizontale projet BB'



Exemple : aménagement du parking



Plan masse

Les croquis d'ambiance suivants montrent la manière dont on pénètre dans l'espace du nouvel aménagement à partir de trois mises en scène.

Croquis d'ambiance : jardin de la Mairie

Dessin 1 : L'espace à l'arrière de la Mairie propose à travers un couvert végétal dense des poches de lumière, véritables appels lumineux à la fois pour le promeneur de la Grand Rue (d'où l'on devine cet espace à travers les différents cheminements de liaison) et celui de la nouvelle rue de l'église plus ouverte sur l'espace de jeux et loisirs.

De l'espace minéral à la rue

Dessin 2 : Du nouveau quartier de logements, le promeneur découvre un espace complètement ouvert depuis lequel il peut lire les différents éléments du site. Ceci est invitation à parcourir le nouvel espace de centralité et à pénétrer dans le village.

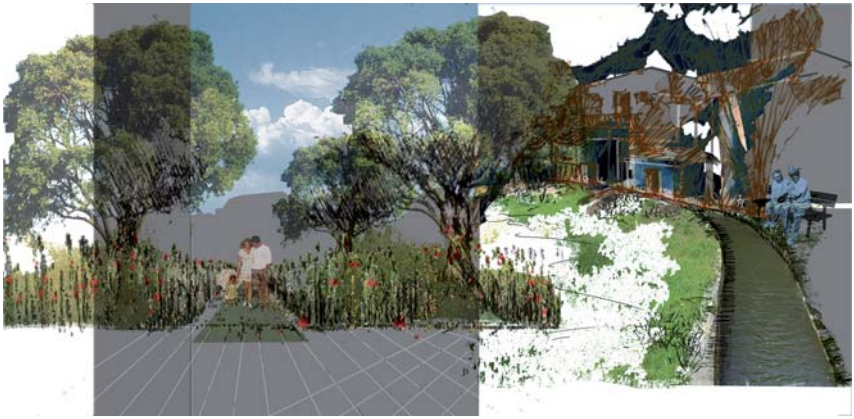
Croquis d'ambiance : rue de l'église

Dessin 3 : De la rue de la Rouguière, le promeneur découvre progressivement cet espace qui fait évènement. Il se ferme par la création d'un alignement bâti d'un côté et d'une bande boisée vers la Mairie de l'autre.

Le projet de logements au Sud se relie à la nouvelle centralité par une continuité verte qui vient mourir dans la prairie. Elle fait également un lien avec le cheminement de l'eau auquel elle se raccroche, et permet ainsi de créer une continuité Est-Ouest qui pourrait exister dans l'avenir.
L'espace tampon* aménagé le long du canal permet de ménager un corridor écologique* par la création des niches écologiques tout le long de la voirie.

Vues du projet : Liaisons piétonnes entre l'espace public et le projet de logements au Sud du terrain d'assiette

Photomontage : ambiance de la prairie fleurie au printemps, vue vers l'Ouest



Photomontage : ambiance de la prairie à la fin de l'été lorsque la végétation est plus sèche et basse

Conception et réalisation : © 2010 Autrement dit communication 04 92 33 15 33

Extraits des cartes TOP 25 n°s 3343 OT, 3443 OT et 3444 OT.
© IGN 2010 - Autorisation n° 30-10004