



**HAL**  
open science

# Le rôle de la planification dans la revitalisation des centres-bourgs : outils et analyse comparative des projets de Veynes et de Castellane

Gladys Faudon

► **To cite this version:**

Gladys Faudon. Le rôle de la planification dans la revitalisation des centres-bourgs : outils et analyse comparative des projets de Veynes et de Castellane. Sciences de l'Homme et Société. 2018. dumas-01982481

**HAL Id: dumas-01982481**

**<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-01982481v1>**

Submitted on 15 Jan 2019

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

Institut d'Urbanisme et d'Aménagement Régional  
M2 Urbanisme et Aménagement, Urbanisme Projet et Action Opérationnelle

---

Gladys FAUDON  
Sous la direction de M. Emmanuel MATTEUDI

---



Le rôle de la planification dans la revitalisation  
des centres-bourgs  
Outils et analyse comparative des projets de Veynes et de Castellane



---

# REMERCIEMENTS

---

En préambule de ce mémoire de fin d'études, je tiens à remercier dans un premier temps toute l'équipe pédagogique ainsi que les intervenants pour avoir assuré la partie théorique.

Je tiens tout particulièrement à témoigner toute ma reconnaissance aux personnes suivantes, pour avoir partagé avec moi leurs connaissances théoriques ou pratiques sur un sujet aussi complexe que la revitalisation des centres-bourgs :

- Madame Mandy ALBERTENGO, chargée d'affaires chez Altereo, pour m'avoir aidé à intégrer toutes les subtilités liées à l'étude, l'élaboration et la mise en pratique des Plans Locaux d'Urbanisme ;
- Monsieur Benjamin PESQUIER, chargé d'études et de mission chez Altereo, pour m'avoir permis de travailler sur cette thématique au sein de l'entreprise ;
- Monsieur Jean-Baptiste CHABERT, chef du service Connaissance territoriale et information géographique, pour avoir donné à ce mémoire un intérêt général en souhaitant l'intégrer dans une dynamique régionale d'étude des centres-bourgs ;
- Monsieur Xavier DURANG, Chef de projet pour le service Connaissance territoriale et information géographique, pour m'avoir aidé à cibler mon territoire d'étude sur la commune de Castellane et pour m'avoir indiqué des contacts à mobiliser pour répondre à mes interrogations ;
- A tous les élus, techniciens et acteurs du territoires pour m'avoir détaillé les projets de territoire et m'avoir répondu sur les habitudes locales de fonctionnement.

Je remercie également Monsieur Emmanuel MATTEUDI pour sa patience et ses précieux conseils quant à la validation de la problématique et la manière de structurer ce mémoire.

---

# SOMMAIRE

---

## **PARTIE I : UNE NOTION TRANSVERSALE, MARQUEE PAR LES EVOLUTIONS DU TEMPS**

<b>I.1 Le « centre-bourg », définition d'un terme structurant .....</b>	<b>8</b>
I.1.1 La notion de « centre » .....	8
I.1.2. La notion de « bourg » .....	9
I.1.3. Le « centre-bourg » .....	9
<b>I.2. Le processus de dévitalisation, un engrenage néfaste pour les centres-bourgs .....</b>	<b>11</b>
I.2.1. L'étalement urbain » .....	12
I.2.2. La vacance de logements .....	12
I.2.3. La vacance commerciale .....	13
I.2.4. La baisse de l'emploi dans les centres .....	13
I.2.5. Une conséquence de la gestion de l'urbanisme commercial en France .....	14
I.2.6. Une conséquence du « tout voiture » .....	15
I.2.7. Les technologies numériques .....	16
I.2.8. La temporalité longue des projets .....	16
Synthèse .....	17
<b>I.3. Variation des approches relatives aux bourgs et à leur regain d'attractivité .....</b>	<b>18</b>
I.3.1. <i>La fin du village, une histoire Française.</i> Jean-Pierre LE GOFF .....	18
I.3.2. <i>COmment la France a tué ses villes ?</i> Olivier RAMEZON .....	19
I.3.3. <i>Amenager les territoires ruraux et periurbains.</i> Rapport Bonnet .....	20
I.3.4. <i>Metropolisation, centre et centralité.</i> Frédéric GASCHET et Claude LACOUR .....	21
Synthèse .....	22

## **PARTIE II : LES OUTILS D'UNE REVITALISATION REUSSIE**

<b>II.1. La revitalisation en trois étapes intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>24</b>
II.1.1. Etape 1 : connaître et comprendre le territoire, le diagnostic .....	24
II.1.2. Etape 2 : La formulation d'un projet de société, la stratégie .....	25
II.1.3. Etape 3 : La mise en place d'actions, le projet de territoire .....	27
Synthèse .....	27
II.1.4. L'exemple de Cadenet, un projet de territoire déconnecté du PLU .....	28
<b>II.2. Des outils et acteurs pour valoriser des atouts, accompagner les collectivités ou financer des projets .....</b>	<b>33</b>
II.2.1. Labelliser pour valoriser les atouts territoriaux .....	33

Retour sur les avantages de la labellisation .....	41
II.2.2. Des leviers financiers pour réaliser les ambitions locales .....	41
Retour sur les différents modes de financement .....	51
II.2.3. Un large panel d'acteurs pour accompagner les collectivités dans leurs projets .....	51
Retour sur les différents acteurs qui accompagnent la revitalisation .....	55
Synthese .....	55

### **PARTIE III : VEYNES ET CASTELLANE, ENTRE STRATEGIE D' ACTIONS ET COMMUNICATION**

<b>III.1. Revitalisation du centre-bourg de Veynes.....</b>	<b>62</b>
III.1.1. LE BOURG DANS SON FONCTIONNEMENT TERRITORIAL .....	65
III.1.2. Analyse du processus de dévitalisation .....	68
III.1.3. LA REVITALISATION : STRATEGIE D' ACTIONS, ACTEURS ET PLU .....	71
<b>III.2. Revitalisation du centre-bourg de Castellane .....</b>	<b>82</b>
III.2.1. LE BOURG DANS SON FONCTIONNEMENT TERRITORIAL .....	85
III.2.2. Analyse du processus de dévitalisation .....	89
III.2.3. La revitalisation : stratégie d' actions, acteurs et PLU .....	92
<b>III.3. Analyse comparative : des territoires touchés par un problème similaire mais qui apportent des solutions différenciées .....</b>	<b>102</b>
Retour sur la problématique et les hypothèses .....	104

# INTRODUCTION

## La revitalisation des centres-bourgs, un sujet actuel mais complexe

De la déprise des campagnes au monde rural moderne aux aspects pluriels, notre monde change et la dichotomie entre entités urbaines et rurales s'affaiblit au profit d'une dialectique croissante. L'accueil de populations nouvelles, l'hyper mobilité, le développement des réseaux matériels et immatériels, la demande sociale de nature, la modernisation de l'agriculture accompagnée du déclin de la population paysanne et la fin de l'exode rural sont tout autant de facteurs qui ont conduit à la modernisation de la campagne d'aujourd'hui.

Dans un contexte où l'abandon des centres-villes se manifeste par le vieillissement de la population, la fuite des actifs au profit des bassins de vie et l'éloignement croissant des services entraînant la vacance de bâtiments commerciaux ou d'habitation, la vie sociale tend à disparaître des centres-bourgs, le patrimoine s'y détériore et la circulation autant que le stationnement deviennent de plus en plus difficiles.

Actuellement, de nombreuses communes rurales se transforment en communes « dortoirs » et leurs centralités disparaissent.

Assumé comme une conséquence de l'aménagement pour le « tout voiture », l'éloignement des services participe à la mise en péril de la vie de village tant rurale que périurbaine du fait de l'implantation quasi-systématique de centres commerciaux en entrée de ville notamment aux abords des axes routiers structurants dans un souci d'accessibilité. Ces centres commerciaux génèrent une concurrence trop importante pour la pérennité commerciale des petites structures villageoises qui tendent à disparaître malgré l'attachement des usagers au local.

Bien que le terme de « dévitalisation » soit de plus en plus utilisé, il n'existe pas de définition évidente du terme dans le contexte urbain. Au sens propre ce terme s'entend comme « la destruction de la pulpe d'une dent, des vaisseaux et des nerfs qu'elle contient » (Dictionnaire en ligne, Larousse). Cette définition met en exergue le passage d'un état de vitalité à un état négatif inerte. La dévitalisation urbaine s'entend avec un sens commun, il s'agit de l'extinction d'un espace urbanisé et habité.

L'Etat s'empare du sujet et répond à l'attachement fort pour le maintien des villages par la mise en place de stratégies, de financements et de lois en faveur de la redynamisation des centres-bourgs. Il s'agit essentiellement de répondre aux enjeux modernes de l'urbanisation et leurs paradoxes :

- Limiter l'étalement urbain mais accueillir une population nouvelle
- Densifier mais dans le respect de l'environnement

Les centres-bourgs sont confrontés à une dualité de phénomènes. On observe en effet d'une part un regain d'intérêt pour le « retour au local », d'autre part des phénomènes d'absorption dus aux dynamiques métropolitaines et d'urbanisation toujours croissantes. Les centralités apparaissent alors comme fondamentales, et la qualité des services proposés tout autant pour le maintien de la population et son développement. L'enjeu des centres est d'être attractifs pour un public jeune et actif afin de garantir l'intergénérationnalité du lieu et les centres-bourgs doivent se positionner en complément des métropoles et apporter une offre de services durables. Chaque territoire dispose de spécificités propres qui sont d'autant plus de leviers à mobiliser pour agir à l'inversion de la tendance. La parfaite compréhension du territoire et sa maîtrise deviennent essentielles à la mise en place d'une réponse adaptée et la concertation avec les habitants en est l'un des principaux piliers. Par ailleurs, chaque territoire formalise son projet dans son règlement d'urbanisme dans lequel un diagnostic met en évidence les atouts du territoire et dont les diverses pièces visent à exposer les objectifs et les moyens mobilisés pour les atteindre, grâce à un règlement spécifique et à des actions concrètes.

### En quoi le Plan Local d'Urbanisme agit comme le support opérationnel de la revitalisation des centres-bourg ?

Il s'agit de montrer à travers ce mémoire en quoi inscrire le projet de revitalisation dans le document réglementaire de la collectivité peut conduire à sa réussite.

Ce sujet pose alors plusieurs questionnements inhérents auxquels ce mémoire répondra, notamment :

- Quels sont les éléments permettant la réussite d'un projet de revitalisation d'un centre-bourg ?
- Quelle est la place des documents réglementaires, et particulièrement celle du Plan Local d'Urbanisme dans la démarche ?
- Quelle est la place de la communication avec la population ?

Après avoir établi les questionnements allant guider la réflexion tout au long de ce mémoire, il est nécessaire de poser des hypothèses afin d'orienter le travail méthodologique à fournir et obtenir les résultats à mettre en évidence.

Ainsi, avec la confirmation ou infirmation des postulats suivants, il sera possible de déterminer comment se positionne précisément le PLU dans la démarche de revitalisation des centres-bourgs.

- **Hypothèse 1** : Les documents règlementaires (Schéma de cohérence territoriale, Plan Local d'Urbanisme, Charte de Parc Naturel Régional) doivent intégrer une démarche globale de revitalisation des centres-bourgs pour permettre la réussite de projets locaux ;
- **Hypothèse 2** : Le PLU agit de manière transversale, et sans transversalité des actions, la démarche de revitalisation est vouée à l'échec ;
- **Hypothèse 3** : Le PLU rend obligatoire la concertation et sans concertation ou au moins consultation, la démarche est vouée à l'échec.

Ce sujet me semble particulièrement intéressant à étudier puisque la dévitalisation des centres bourgs peut toucher tant les villes moyennes urbaines touristiques que les bourgs ruraux traditionnels. La France étant particulièrement attachée à l'identité locale et de proximité, il s'agit d'un sujet pouvant éclaircir les problématiques auxquelles les bourgs sont confrontés dans leur fonctionnement quotidien et les diverses solutions mobilisables afin d'inverser la tendance qui à l'heure actuelle génère la déprise des centres de la part des habitants et des commerçants au profit des périphéries ou des villes considérées comme étant plus dynamiques. Chaque territoire ayant pris conscience de cette problématique se saisit différemment du sujet et adapte sa méthodologie d'action aux caractéristiques et spécificités locales. Ainsi, il ne peut exister de solution unique duplicable sur chacun des territoires, faisant de cette problématique un sujet complexe mais dont l'enjeu est majeur. Il se trouve en effet au carrefour de nombreuses politiques publiques :

- Celle de l'habitat
- Celle de l'aménagement des espaces publics
- Celle de la gestion des commerces
- Celle de la gestion et de la mise en valeur du patrimoine
- Celle de la prise en compte du paysage
- Celle de l'organisation des déplacements et du stationnement
- ...

Ce mémoire se structure en trois grands temps.

La première partie définit le centre-bourg, ses caractéristiques et les critères de la dévitalisation. Il s'agira également d'étudier la manière dont son déclin d'attractivité est traité par les différents auteurs et acteurs du milieu de l'urbanisme.

Le second temps vise à exposer les outils incitatifs et financiers, ainsi que les acteurs pouvant contribuer à mener à bien une démarche de revitalisation. Cette partie sera accompagnée de témoignages d'acteurs et d'exemples ponctuels illustratifs des démarches mises en évidence.

Enfin, à travers l'étude du projet de revitalisation de la commune de Veynes et celui de la Commune de Castellane, il sera possible de mettre en évidence que les raisons pouvant conduire à la dévitalisation du cœur de ville peuvent être différentes d'un territoire à l'autre. Cette partie montrera les stratégies d'actions mises en place par les collectivités et en quoi le PLU intègre la thématique pour encadrer ou non les projets de revitalisation.

---

# PARTIE I.

## Une notion transversale, marquée par les évolutions du temps

---

Le terme de centre-bourg n'est pas à prendre à la légère. Il s'agit d'une dénomination indiquant non seulement un lieu géographiquement délimité mais également et surtout un groupement d'un ensemble de fonctions et d'équipement propres aux centralités. Cette notion est également marquée dans l'imaginaire collectif de manière historique. Cette première partie s'attache donc à définir le plus précisément possible cette notion complexe. L'explication de ce terme permet en effet de mieux appréhender les enjeux de la dévitalisation pour les collectivités qui voient leur identité se dégrader en même temps que la population du centre fuit celui-ci.

Cette partie visera également à faire un état des lieux des lectures réalisées dans le cadre de la phase obligatoire de recherches sur le sujet si complexe de la revitalisation des centres-bourgs. Entre auteurs incontournables du milieu et sujets inhérents à la revitalisation, il sera possible de mettre en évidence que les auteurs ont des points de vue différents, parfois complémentaires sur cette thématique, tout en ayant une manière de se l'approprier qui leur est propre. La documentation sur le sujet est particulièrement dense, cela permet de s'interroger sur la mutation des manières d'habiter.

Le terme de « centre-bourg » n'est pas anodin. Constitué de deux mots lourds de sens, il représente un élément clé de la compréhension d'un territoire. Il s'agit de définir séparément chacun des deux termes avant de les associer et d'en étudier le sens commun.

## I.1 Le « centre-bourg », définition d'un terme structurant

### I.1.1 LA NOTION DE « CENTRE »

Selon Alberto ZUCCHELI, dans Introduction à l'urbanisme opérationnel et la composition urbaine (1983), « *le centre urbain est un regroupement d'équipements de nature diverse et en nombre variable, spatialement organisé à un réseau de circulation. Il assure des prestations en services d'un certain niveau, il favorise les échanges et la diffusion des informations, il participe à la distribution et à la consommation des biens, tout ceci pour une population donnée et dans un espace déterminé.* »

Cette première définition peut être complétée par les suivantes :

Pierre MERLIN et Françoise CHOAY, dans leur Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement (2005, p155), « *le centre n'est pas un point, mais un lieu dont l'étendue et l'importance relative varient suivant certaines conditions. Les caractéristiques du centre peuvent être visuelles, structurelles et/ou fonctionnelles. Elles sont variables dans le temps et suivant l'évolution économique, technique et les conditions politiques. Elles s'opposent en général à celles de la périphérie.* »

Frédéric GASCHET et Claude LACOUR, dans Métropolisation, centre et centralité, « *le centre est donc le résultat d'un modèle d'urbanisation historiquement daté qui a produit un recouvrement contraint entre centre et centralité.* »

A travers ces deux références, on note que le centre répond à des critères spécifiques. Il est notamment clairement inscrit dans un espace et se trouve en relation avec ses périphéries, entités urbaines gravitantes autour de lui. Les critères spécifiques pouvant caractériser le centre relèvent alors de la typologie du bâti, généralement dense par la mitoyenneté et la hauteur et ayant des caractéristiques architecturales communes. Ils relèvent également de la structure des réseaux de desserte et de l'organisation des espaces publics et d'habitation qui sont aussi des fonctions urbaines prépondérantes. Il s'agit entre autres d'un lieu caractérisé par la polarisation croissante des flux extérieurs et d'une concentration toujours plus importante de fonctions générant sa dimension fonctionnelle à plusieurs niveaux qui permettent un rayonnement plus ou moins important.

La notion de temporalité évoquée par Pierre MERLIN et Françoise CHOAY renvoie au fait que la ville mute avec les dynamiques nouvelles qui tendent à modifier notre mode d'habiter et de nous déplacer de manière générale, il est donc logique que le centre ne soit pas homogène dans le temps mais qu'il soit, au contraire, évolutif.

Le centre a donc été abordé au regard des critères de morphologie urbaine, de fonctionnalité et d'équipement qui le compose, mais également par sa dimension évolutive. D'autres caractéristiques peuvent s'ajouter aux premiers pour étayer la notion, la rendant multifactorielle.

P. MERLIN et F. CHOAY ajoutent que « *le centre bénéficie de tous les attributs de la centralité. La puissance du centre peut être appréciée comparativement de différentes manières : par le nombre absolu de sa population totale, par le rapport entre cette population et le nombre de personnes employées dans le commerce de détail et les services, (...) par le niveau d'équipement en nombre et/ou en variété et/ou en sophistication, (...) par l'existence et l'importance des commerces et des activités rares.* » Bien qu'il n'y ait encore à ce jour pas de définition stricte de la notion de centralité, même si plusieurs géographes et urbanistes s'y sont essayés, comme le sociologue et professeur en planification urbaine espagnol Manuel CASTELLS pour qui « *la centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de représentations collectives, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville* », la loi Pinel est venue introduire cette notion dans le Code

de l'Urbanisme (Art L122-1-9) en précisant que les centralités urbaines constituent le cœur de l'espace urbain où se concentrent les fonctions urbaines caractéristiques :

- Densité urbaine,
- Tissu commercial,
- Équipements,
- Services,
- Desserte par les transports collectifs.

Elle précise également que les centralités urbaines excluent de fait les espaces urbanisés périphériques des communes concernées. Cette définition allie la dimension sociale et géographique des diverses définitions existantes de la centralité. Cette notion complexe implique que le premier facteur de définition d'un centre soit la démographie, cependant, il serait injuste de considérer qu'un ensemble bâti homogène et dense regroupant un nombre important d'habitants constitue un centre. D'après les extraits ci-dessus, cela dépend certes du nombre d'habitants mais également et surtout de l'activité économique et de la qualité/quantité des équipements publics.

### I.1.2. LA NOTION DE « BOURG »

La notion de bourg vient se greffer à celle de centre par sa définition d' « *agglomération principale d'une commune (par opposition au hameau).* » (Larousse, en ligne). Par sa connotation ancienne, on perçoit l'origine médiévale et historique du terme dont l'étymologie latine *burgus* signifie « ville fortifiée ».

Le bourg « *s'applique à une agglomération qui s'inscrit aux marges de la cité, en situation périurbaine, ou dans la campagne. Les bourgs (...) abritent souvent une population d'artisans ou de marchands : ils constituent le noyau de la bourgeoisie ? (...) ils sont le siège de marchés ou de foires, et abritent des services élémentaires. Dans l'ouest de la France, on désigne par bourg le centre des communes. (...) Le bourg abrite l'école, la mairie, l'église, mais ce n'est pas nécessairement plus important que d'autres fractions de la commune.* » (CHOAY, MERLIN, 2005, p128)

Par la mutation de la notion de bourg, on remarque que celle-ci tend à se rapprocher de la notion de centre abordée en amont. En effet on y retrouve la diversité de fonctions par la présence d'équipements publics notamment, mais aussi par la dimension économique et de services qu'il abrite. Le bourg s'apparente à une entité spatiale autonome.

### I.1.3. LE « CENTRE-BOURG »

« *Tout chef-lieu de commune, nommé par les habitants « le bourg » ; est à minima un niveau cristallin « village-centre »* » nous disent Valérie JOUSSEAUME et Magali TALENDIER dans *Bourgs-centres et petites villes en France* mis en ligne en 2016 dans la revue Territoire en Mouvement. Dans cet article, les auteures distinguent plusieurs niveaux permettant de caractériser les centres-bourgs en fonction des différentes typologies de commerces et de services que l'on peut y trouver.

Le premier niveau correspond aux « *villages-centres, lieux de commerces de proximité définis par la présence d'une boulangerie, épicerie ou supérette* » le second niveau, le bourg-supermarché correspond à un « *centre de commerce alimentaire banal, l'indicateur pertinent est le supermarché, entendu au sens de la BEP, comme une surface de vente comprise entre 400 et 2 500 m<sup>2</sup>* ». Vient ensuite le niveau trois, dont l'aire d'influence est plus importante, qualifié de bourg-centre, il est un « *centre de commerces et de services aux personnes, conjugue la présence du supermarché, indicateur de sa centralité commerciale, et la présence d'un collège ou d'un établissement de convalescence, indicateurs de centralité de services* ». Les plus gros bourgs centres et les petites villes fonctionnelles représentent les quatrième et cinquième niveaux, il s'agit de centralités

relativement influentes situées à proximité de grandes villes et pouvant accueillir hypermarché, supermarché ou autre zone commerciale d'enseignes spécialisées, lycée et/ou Unité de Formation et de Recherche (UFR), hôpital ou établissement de convalescence...jusqu'au niveau sept qui comporte la capacité d'innovation économique des grandes villes et est fortement corrélée à la présence de centre de recherche.

Dans la classification de ces typologies urbaines reviennent les critères précédemment évoqués tels que la qualité et les quantités d'équipements mis à disposition de la population, le type de services et commerces proposés, le centre-bourg peut alors être identifié selon trois critères :

- Le niveau de population ;
- Le niveau d'équipement ;
- Le niveau d'indépendance vis-à-vis de la ville ou d'une mono-activité touristique.

Ce centre, plutôt « local » s'intéresse davantage à une partie restreinte de la population en raison des biens et services primaires qu'il offre, qui est notamment lié à une accessibilité piétonne facilitée.

« *Les centres-villes et centres-bourgs incarnent traditionnellement l'urbanité au sens d'art de vivre, mais aussi le sentiment d'appartenance des populations au territoire.* » *Centres-bourgs et centres-villes de Bretagne : réinventons les centralités.* » rapport du CESER par MM. Patrick HERPIN et Thierry MERRET

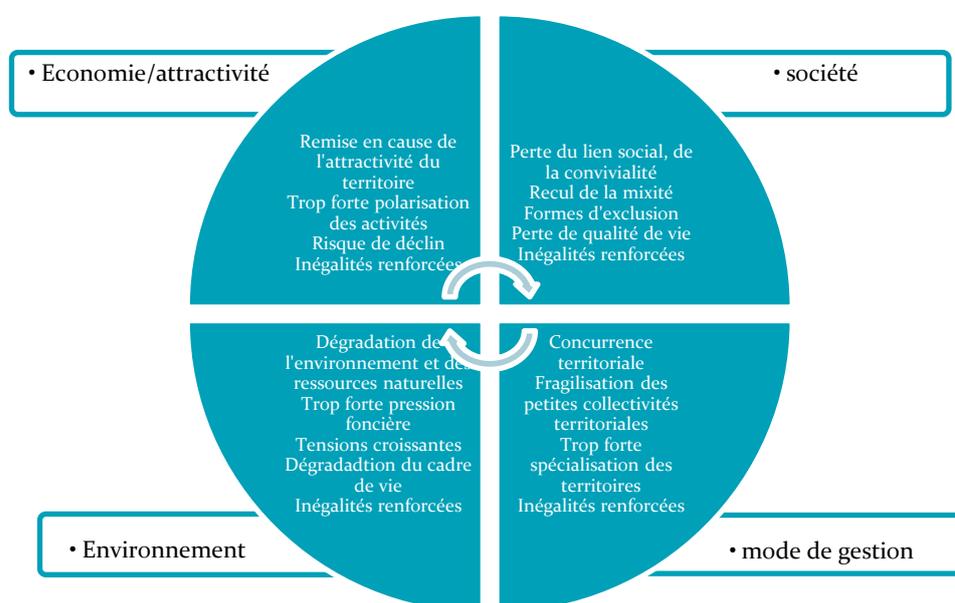
Le centre-bourg et sa représentation collective s'inscrit dans le temps long de l'histoire urbaine, générant un imaginaire du centre qui s'est ancré dans la mémoire collective de la société française. Construit autour de fonctions économiques (marchés, foires...) il polarise des flux extérieurs nécessitant une bonne accessibilité. L'accessibilité des centres, longtemps garantie, a permis aux centres-bourgs de devenir des pôles générateurs de flux leur conférant un rayonnement plus ou moins important sur un territoire plus ou moins étendu. L'imaginaire renvoie donc à un espace central très pratiqué, vivant et animé, un véritable lieu de rencontre et d'échanges répondant aux attentes des populations de son territoire d'influence. L'image d'un centre animé dans ses rues autour d'une place est souvent reproduite dans les banlieues résidentielles, cette représentation de la centralité traditionnelle s'observe également dans l'organisation des centres-commerciaux périphériques cherchant à adapter le symbole de l'urbanité sur une centralité de consommation. Il est donc clair que le centre-bourg incarne le lien social et le vivre-ensemble dans les esprits.

## I.2. Le processus de dévitalisation, un engrenage néfaste pour les centres-bourgs

La notion de dévitalisation dans le champ de l'urbanisme et des études urbaines reste encore floue, il n'existe à priori pas de définition théorique du concept s'appliquant à un objet spatial tel qu'une ville ou un centre urbain. Cette notion a cependant été définie au Québec par Clermont DAUGAS en 1991. Le géographe, dans le cadre de ses travaux sur les communautés rurales nous dit ;

« *La dévitalisation peut être définie comme un processus qui entraîne une diminution progressive et quelquefois rapide de l'activité socio-économique d'une entité spatiale donnée et dont les effets se font sentir aux niveaux de la démographie, de l'occupation du sol, de l'habitat, de l'infrastructure des services, de la qualité de vie et des perspectives d'avenir.* »

Figure 1 : **Les problèmes engendrés par la dilution de la centralité**  
(Source : CESER de Bretagne, repris par Gladys FAUDON)



« *La plupart des villes moyennes sont touchées par ce phénomène qui se développe partout de la même façon. Les boutiques se vident, et ce n'est que le symptôme d'une dévitalisation plus profonde : baisse de la population, logements vacants... On s'aperçoit un jour que le centre-ville est très touché, et c'est en fait toute la ville qui souffre.* » Olivier RAZEMON, entretien de Morgane BERTRAND et Timothée VILARS pour l'OBS

Cette citation, extraite d'un entretien entre l'auteur/journaliste spécialiste de la question des transports et les journalistes du magazine l'OBS traduit la généralité du phénomène de dévitalisation des cœurs de villes en France malgré les avertissements émis depuis les années 70. Si le centre-bourg, et le centre de manière générale peuvent se caractériser par le nombre d'habitants qu'il comporte, par sa morphologie urbaine, par la présence de commerces et de services ainsi que par la qualité et la quantité d'équipements, se pose aujourd'hui la problématique de dévitalisation de ce dernier. Plusieurs dysfonctionnements émergent dans les centres-bourgs et centres-villes, tant dans les petites communes rurales que dans les grandes et moyennes villes, générant une perte d'attractivité conséquente pour ces entités urbaines qui ont de plus en plus de difficulté à survivre.

### I.2.1. L'ÉTALEMENT URBAIN »

Dans son article *Étalement urbain, faibles densités et 'coûts' de développement. Introduction* parue en 2010 dans la revue Flux, S. JAGLI N aborde l'étalement urbain comme la cause première des dysfonctionnements auxquels sont confrontés les territoires. Elle nous rappelle que J.C. CASTEL, dans *De l'étalement urbain à l'émiettement urbain* (2007) a traité ce sujet et les problèmes qu'il génère sous quatre angles d'approche.

- « *Les enjeux de la préservation des paysages et de l'agriculture,*
- *Les questions environnementales (dépenses énergétiques liées aux déplacements routiers et au développement des modes alternatifs),*
- *Les questions sociales (ségrégation, solvabilisation des ménages),*
- *Les questions d'économie territoriale (coûts de l'urbanisation, financement de l'habitat, enjeux de solidarité financière). »*

Les villes sont alors victimes de l'étalement urbain qui se traduit par la fuite des habitants vers les périphéries. Cette fuite est notamment rendue possible par la facilité croissante que les individus ont de se déplacer toujours plus loin et toujours plus vite grâce à la voiture.

Il s'est opéré un phénomène de périurbanisation qui consiste à rechercher des terrains ou des logements vacants à l'écart des centres urbains mais à proximité des centres commerciaux et axes routiers majeurs afin de bénéficier d'un habitat considéré comme « idéal » (grande maison avec jardin et densité peu élevée) et de la rapide liaison rendue possible par les axes routiers. Le fait que la proximité avec les grands axes routiers soit tant recherchée s'explique par la recherche de la proximité avec les bassins d'emploi puisqu'il est peu courant qu'une personne habite et travaille au sein de la même commune.

Julien DAMON et Thierry PAQUOT, dans leur ouvrage *Les 100 mots de la ville*, définissent le terme de « périurbain ». Il s'agit « *d'espaces discontinus restant en lien avec une agglomération principale* ». Cet ouvrage présente le périurbain de manière plutôt négative dans le sens où ceux qui sont à la recherche de ces espaces sont responsables de l'étalement urbain, dénoncé comme le mal de notre temps dans le champ de l'urbanisme et de la protection de l'environnement. L'étalement urbain génère en effet une forte empreinte environnementale du fait des déplacements automobile périphérie/centre ou périphérie/lieu de travail.

Le géographe français Christophe GUILLUY dans *La France périphérique. Comment on a sacrifié les classes populaires* ne tient pas pour responsable les ménages pouvant être à la recherche de cet idéal tellement ancré dans nos mentalités. Il accuse à l'inverse les élites politiques qui ont 'sacrifié' le territoire périurbain considéré comme pauvre, en opposition aux riches métropoles. Le terme de sacrifice est volontairement fort, il considère le périurbain comme un « *espace de repli et de sédentarité* ».

Il en ressort alors qu'en faisant le choix de s'y installer, les ménages sont à la recherche d'un meilleur cadre de vie qu'ils ne pensent pas trouver dans les grandes agglomérations, où le coût de la vie serait moins important avec la possibilité d'accéder au logement.

Ce choix effectué par les ménages d'habiter en périphérie peut également être le résultat d'une contrainte par des revenus modestes. Ainsi, ces ménages s'éloignent des espaces centraux traditionnels regroupant les services et commerces de la vie quotidienne où les logements peuvent s'avérer plus coûteux soit en loyer, soit en charges liés à l'énergie (dans la mesure où le bâti des centres-bourgs peut être ancien et représenter des gouffres énergétiques, les dépenses liées au chauffage ou autres rénovations peuvent être plus importantes qu'un logement plus récent en périphérie).

### I.2.2. LA VACANCE DE LOGEMENTS

Selon l'INSEE, le taux de vacance est la part des logements vacants dans l'ensemble des logements. Il peut être calculé à partir du recensement de la population.

L'aspect démographique est essentiel au caractère dynamique d'une centralité. Cependant, le dépeuplement rural est avéré depuis les années 70 et la population devient vieillissante et stagnante. Les jeunes partent étudier dans les villes et y restent pour trouver un emploi, les jeunes ménages actifs privilégient un mode d'habiter idéal constitué d'une maison non mitoyenne avec jardin qui ne peut correspondre à la typologie de logement plutôt dense et mitoyen proposé en centre-bourg, mais davantage en périphérie. Le taux de vacance de logements est donc une conséquence de l'étalement urbain, généré par une France de plus en plus urbaine où les ménages aspirent à vivre dans de l'habitat dit « pavillonnaire ».

Ainsi, le type de population des centres-bourgs reste généralement celui de personnes âgées attachées à l'identité du lieu impliquant une nette diminution de la mixité sociale et générationnelle de ces espaces.

### I.2.3. LA VACANCE COMMERCIALE

Le commerce participe à la vie de la commune et la façonne. Selon la définition de l'INSEE : « *le commerce de proximité regroupe les commerces de quotidienneté répondant à des besoins courants ou de dépannage, autrement dit les commerces pour lesquels les achats de consommateurs sont fréquents* ». Or, si ces commerces sont de plus en plus nombreux dans le milieu urbain, leur présence décline dans les milieux ruraux. Les commerces de proximité tels que les cafés tabac, presses, boucheries, alimentations générales, se font de plus en plus rares, offrant un paysage de rideaux métalliques au pied des immeubles et maisons de village. Le terme de vacance commerciale désigne le phénomène par lequel des locaux commerciaux ne trouvent pas de preneurs à la location.

Selon le rapport de 2016 de l'Inspection Générale des Finances et du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable relatif à la *Revitalisation commerciale des centres-villes*, il ne peut y avoir de vitalité commerciale en centre-ville sans :

- Une démographie dynamique et une situation socioéconomique favorable, voire une capacité d'attractivité de la ville au-delà de son pourtour immédiat ;
- De bonnes conditions économiques d'exploitation pour les professionnels du commerce et un environnement adapté ;
- Un équilibre à préserver entre périphérie et centralité ;
- Une adaptation rapide des acteurs du commerce à l'évolution des modes de consommation et des attentes de leurs clients.

Le taux de vacance des logements et de vacance commerciale sont étroitement corrélés dans la mesure où la fuite des habitants vers les bassins de vie et d'emploi génère des difficultés pour les commerçants locaux qui perdent de fait en clientèle et qui peuvent être amenés à fermer pour cause de manque de chiffre d'affaire. De même que la fermeture des commerces de proximité peut entraîner le départ d'habitants qui ne trouvent plus les avantages de la centralité et qui se trouvent dans l'obligation de se rapprocher de territoires offrant davantage de services et de commerces adaptés à leurs besoins.

### I.2.4. LA BAISSÉ DE L'EMPLOI DANS LES CENTRES

Lié au renforcement de la périurbanisation et rendu possible par l'automobile, il n'est pas rare de constater qu'en parallèle de l'augmentation de la vacance commerciale, on puisse observer le retrait des activités tertiaires des centres-villes et centres-bourgs. Au regard de la problématique posée par la circulation en interne mais aussi du stationnement toujours plus difficile, les bureaux et autres activités de services voient leur activité décliner alors que les difficultés de fonctionnement se montrent toujours plus conséquentes en même temps que l'attractivité du bourg persiste à décliner.

Ainsi, alors que les commerces ferment et/ou déplacent leurs activités vers les périphéries, les bureaux et autres activités de services du secteur tertiaires se retrouvent dans la même situation. S'opère alors un recul

significatif de l'activité économique de manière générale, ce recul s'accompagne nécessairement d'un retrait de l'emploi. En fonction de l'aire d'influence générée par la centralité, le retrait de l'activité économique du centre induit son repositionnement vers les périphéries.

Par ailleurs, les nouvelles technologies permettent d'appréhender différemment l'emploi et la montée en puissance du télétravail ne nécessite plus à un salarié de se déplacer sur son lieu de travail pour effectuer son métier, le lieu de vie est de plus en plus dissocié avec le lieu de travail. Ainsi, l'entreprise permettant ce mode de fonctionnement n'est pas nécessairement située dans le cœur de bourg, impliquant que les apports financiers et en termes d'animation des rues ne bénéficient pas au centre.

## I.2.5. UNE CONSEQUENCE DE LA GESTION DE L'URBANISME COMMERCIAL EN FRANCE

A l'heure actuelle, chaque ville dispose d'un centre commercial à proximité de son entrée de ville. Ces « rouleaux compresseurs » de la distribution de masse génèrent une concurrence considérable pour les commerces locaux des villes moyennes qui se voient souvent dans l'obligation de fermer, offrant un paysage de rideaux de fer dans les rues. Si chacun s'entend pour partager le constat que les centres commerciaux de grande distribution sont l'un des fléaux majeurs des commerçants locaux qui se trouvent en cœur de ville, le nombre d'ouverture de telles structures ne diminue pas pour autant.

L'une des raisons principales justifiant leur ouverture est la permissivité des autorisations d'urbanisme qui sont données par les maires. Se trouvant dans une situation délicate entre un cœur de ville rencontrant des difficultés, un centre commercial demandant une autorisation d'urbanisme sur sa commune, le maire se voit confronté au paradoxe de la législation européenne en droit d'urbanisme commercial. Il s'agit d'une part pour lui de préserver le dynamisme de son centre par le maintien (difficile) des commerçants locaux, mais sans refuser la demande d'urbanisme dans la mesure où s'il s'y oppose, le centre commercial ouvrira sur la commune voisine qui en retirera les bénéfices. Ainsi, il s'agit pour la commune de limiter l'impact du centre commercial nouveau par la mise en place de politiques de redynamisation des commerces locaux rendus possibles par les bénéfices générés par l'implantation du centre commercial.

Or, bien que les communes autorisent les centres commerciaux démesurément, il est difficile de comprendre l'argument pourtant classique émis par les collectivités et utilisé par les distributeurs aménageurs pour forcer les autorisations dans la mesure où les consommateurs sont rarement prêts à effectuer plus de 15 km autour de leur lieu d'habitation pour aller faire leurs courses. Ainsi, même si le centre commercial s'implante sur la commune voisine, celle-ci en retirera certes les bénéfices relatifs aux taxes perçues mais il n'attirera pas ou peu de clients de communes alentours qui seront plus enclins à privilégier la proximité et praticité plutôt que la consommation dans un centre commercial situé à plus de 15 km.

**Pourtant, deux pays de l'union européenne se démarquent dans leur gestion de l'urbanisme commercial, et montrent que le maintien des commerces en centre-ville est possible.**

Deux pays se démarquent dans leur intégration de la problématique de l'urbanisme commercial en centre-ville. En effet, ils ont su justifier et préserver les centres et leur dynamisme en légiférant sur l'urbanisme commercial afin de ne pas générer de concurrence entre centres commerciaux périphériques et petits commerces locaux comme cela peut être le cas en France et dans d'autres pays de l'Europe.

Au Royaume-Uni, la politique d'installation de centres commerciaux est basée sur la garantie de l'unité commerciale. Dans *Revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs : rapport d'étape* de MM. Rémy POINTEREAU et Martial BOURQUIN, fait au nom de la Délégation aux entreprises et de la Délégation aux collectivités territoriales déposé le 20/07/17, il est fait état que le Royaume-Uni procède à un *Séquential Test* institué par le *National Planning Policy Framework*. Ce dispositif oblige les projets d'implantation locale à passer un ensemble de tests avant finalisation. Les centres-villes bénéficient d'une priorité dans la mesure où l'implantation se fera en centre-ville de fait excepté si les espaces qui y sont disponibles ne conviennent pas. Dans ce cadre-là, une implantation en périphérie peut être envisagée.

« Dans ce cas, le *Séquential test* est complété par un *Impact test* dont l'objet est d'évaluer les impacts négatifs potentiels du projet sur les équilibres locaux à 5 ou 10 ans. »

La législation allemande est également différente de la gestion française. L'intérêt des centres-villes, comme au Royaume-Uni, prime sur l'attractivité des périphéries.

« *Des règles drastiques, mais qui portent leurs fruits. Alors qu'en France, le rapport de force entre périphérie et centre-ville est complètement déséquilibré, en Allemagne les centres-villes conservent leur attractivité et leur rayonnement (en France, 62% du chiffre d'affaires du commerce se réalise en périphérie, contre seulement 33% en Allemagne).* » *Quand l'Allemagne défend ses villes contre l'Union Européenne*, 2016, le Courrier des Maires, en ligne

Ainsi, l'implantation des grandes surfaces doit exclusivement se faire dans des zones spéciales situées soit à proximité ou au sein même d'un centre commercial déjà implanté, soit intégré au réseau de transports publics, soit située à l'intérieur d'un « *nouvel espace à vocation mixte prévu pour l'approvisionnement de nouveaux habitats* ». Comme dans le cas du Royaume-Uni, une évaluation environnementale est obligatoire et seules des conclusions positives peuvent conditionner l'aboutissement du projet. Cette étude prend en compte :

« - *Les risques que l'implantation fait courir aux espaces commerciaux existants sur son périmètre, en particulier pour le commerce de proximité ;*

- *L'impact sur la saturation du réseau de voirie ou des espaces de stationnement ;*
- *Les effets « considérables » sur l'environnement, avec comme objectif la préservation des espaces ruraux. »*

En fonction des pays, l'urbanisme commercial n'est pas pris en compte de la même manière. Le Royaume-Uni, l'Allemagne tout comme la France font partie de l'Union Européenne (le Brexit sera en effet acté en mars 2019, impliquant que jusque-là le Royaume-Uni reste membre de l'Union Européenne), qui donne le cadre sur cette thématique, notamment sur le principe de libre concurrence. C'est sur la base de ce principe là que la France délivre les autorisations pour les grandes surfaces, le Royaume-Uni et l'Allemagne mettent en place une politique différente qui est considérée comme allant à l'encontre de la politique européenne mais qui a pour effet de préserver l'animation dans les centres-villes et centres-bourgs.

## I.2.6. UNE CONSEQUENCE DU « TOUT VOITURE »

**Peut-il y avoir une politique de revitalisation du centre-bourg sans repenser, restructurer et redessiner la place accordée à la voiture à l'intérieur même du bourg ?**

Le « tout voiture » influence également la prise en compte du commerce dans les mœurs. En effet, si un commerce ne dispose pas de places de stationnement il n'est pas considéré comme accessible. Pourtant, les modes actifs de circulation prennent une importance de plus en plus conséquente à l'heure du développement durable, et la pratique du vélo et de la marche comme modes de déplacement privilégiés pour les courtes distances tend à se démocratiser. C'est pourquoi beaucoup vont faire leurs achats de proximité par ce biais, ils ne peuvent transporter en quantité certes, mais reviennent régulièrement, contrairement aux consommateurs en voiture qui achètent en plus grande quantité mais reviennent moins fréquemment. Ainsi, si la place de la voiture se réduisait, cela n'impliquerait pas forcément une baisse conséquente du chiffre d'affaires ou de la fréquentation des commerces pour autant.

Par ailleurs, nombreuses sont les communes à avoir effectué un traitement des rues dédié à la circulation automobile sans que les aménagements construits ne permettent aux autres modes de transport de s'y sentir en sécurité. Bien que des liaisons et passages pour les modes doux puissent exister, toutefois ils semblent bien souvent inadaptés, timides ou encore peu entretenus, générant une déprise du piéton ou du cycliste de son bourg au profit de la voiture qui apparaît comme le mode de déplacement privilégié.

Penser la ville à travers une mobilité différente et plus respectueuse de l'environnement permettrait de faire un pas supplémentaire vers la résilience du territoire et de participer à la modification des modes de vie de manière générale pour aller vers des actions collectivement souhaitables.

De plus en plus, les pouvoirs publics luttent contre la prédominance de la voiture dans les centres et mettent en place des voies de déviations permettant le report des véhicules de passage vers l'extérieur des centres. Ainsi, celui-ci se désengorge et n'est prisé que par les automobilistes ayant un intérêt à se rendre dans le centre de manière plus ou moins longue.

Cependant, si ces voies de déviations permettent une circulation plus apaisée dans les centres-villes et centres-bourgs, elles génèrent tout de même des effets néfastes pour l'animation de ces derniers. Ce détournement des flux conduit à un « assèchement » progressif des centralités et conduit au renforcement des périphéries qui disposent de la proximité avec la majorité des axes de circulations du territoire. Ce phénomène conduit donc à creuser davantage les inégalités entre centres et périphéries, la concurrence qu'il peut y avoir entre ces deux échelles devient donc prédominante. Par ailleurs, le retrait de l'emploi des centres évoqué ci-avant induit un à renforcement de la raréfaction des flux vers le centre-ville.

Figure 2 : Venelles, place de l'Eglise (mai)



Dans le cas de la commune de Venelles par exemple, le revêtement de sol est fait de pavage dans le centre. Ainsi, bien que la voiture y ait toujours accès, elle est reléguée au second plan dans l'organisation de l'espace public de manière claire. Les pavages indiquent que le piéton et modes doux de manière générale sont les bienvenus mais que l'automobiliste ne doit pas être le principal usager de la route, que sa venue ne doit être que passagère.

## 1.2.7. LES TECHNOLOGIES NUMERIQUES

Outre le fait que les nouvelles technologies qui permettent le télétravail, les outils du numérique affectent le fonctionnement des centres et deviennent des facteurs qui aggravent les causes principales de la dévitalisation. Alors que les nouvelles technologies tendent à se positionner comme des outils de dynamisation des territoires dans une dimension de « Smart City », elles modifient particulièrement les manières qu'ont les individus de pratiquer le territoire. Si les espaces publics, les commerces et les bureaux subissent la déprise des habitants, cela peut également s'expliquer par la montée en puissance de la dématérialisation des services. L'outil technologique représente une avancée majeure, mais son utilisation peut être remise en question par rapport au développement des usages individuels et collectifs qui peuvent en être fait.

## 1.2.8. LA TEMPORALITE LONGUE DES PROJETS

A défaut de n'avoir pas su anticiper les effets générés par la mise en concurrence des territoires, les pouvoirs publics tentent de corriger la dévitalisation des centres-bourgs en mettant en place des projets d'envergure à l'échelle de leur territoire. Néanmoins, la temporalité d'un projet est à prendre en compte, celle-ci peut être très longue et son évaluation le sera nécessairement encore davantage.

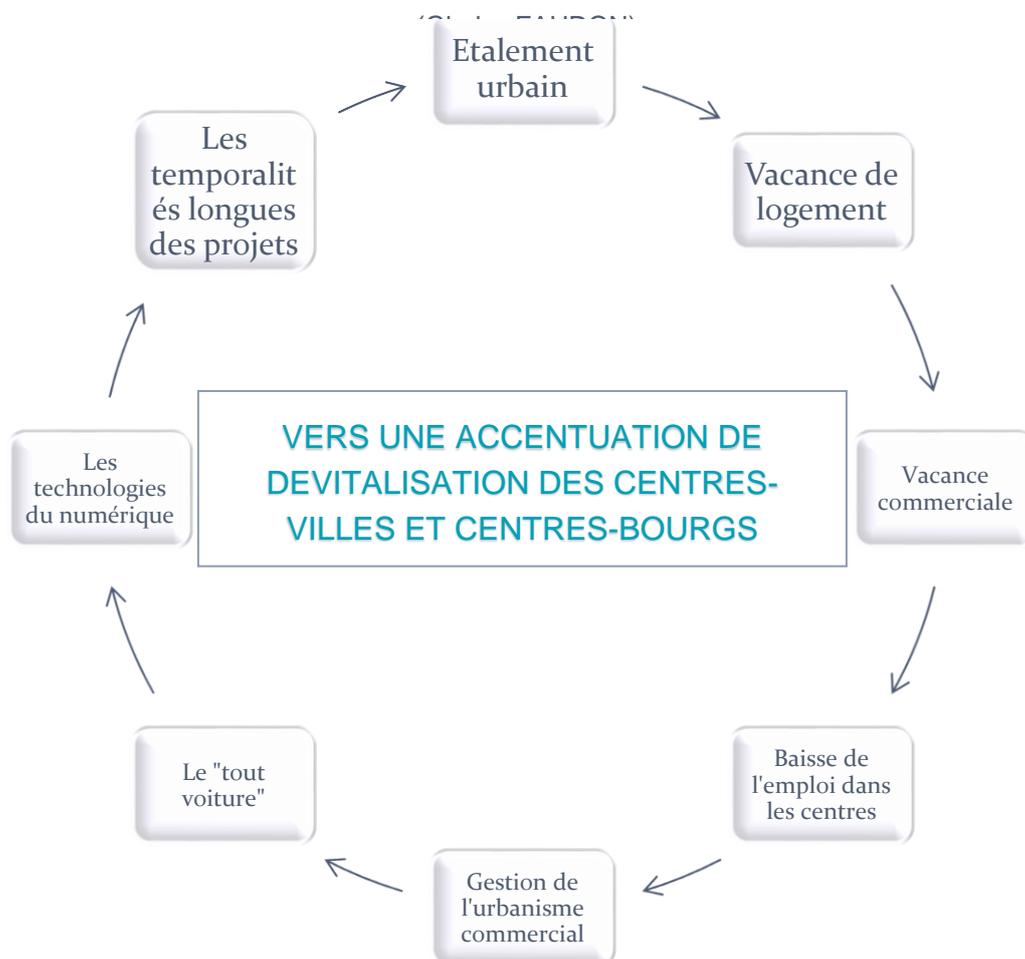
La désynchronisation entre le temps politique et le temps de projet est alors problématique lors de la mise en place d'un projet de territoire lié à la revitalisation des centres. Alors que le temps politique est court, généralement à l'échelle d'un mandat, celui du projet de territoire nécessite un temps plus important pour l'élaboration du projet et des études préalables, pour sa mise en place et son appropriation par les habitants, mais aussi pour son évaluation.

## SYNTHESE

Qu'il s'agisse d'une conséquence directe de l'étalement urbain et de la vacance de logements en centre-ancien, de la gestion de l'urbanisme commercial, ou encore de la place accordée à la voiture depuis l'ère du « tout voiture » la culture et l'identité du lieu se perd au rythme de la dévitalisation du centre. Cette perte de culture se corrèle avec le recul observé de la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle. Le centre devient moins lisible, il se dégrade et donne une image négative, sa dimension sociétale n'est plus assurée, « *la centralité semble avoir cessé de s'identifier au centre.* » (GASCHET et C. LACOUR)

Il en ressort que les causes sont multiples et particulières à chaque territoires, l'interaction de chacun de ses éléments peuvent conduire à un centre inanimé et rongé par la vacance de tous types. Il s'agit d'un cercle vicieux où les causes sont liées et entraînent de nouveaux dysfonctionnements ou viennent en renforcer certains déjà existants.

Figure 3 : **cercle vicieux des causes et facteurs aggravants de la dévitalisation des centres-villes et centres-bourgs**



Véritable enjeu de notre temps, la dévitalisation des centres implique une prise en compte pluri-thématiques qui ne peut se dissocier d'une réflexion poussée sur l'histoire du centre-bourg et la culture des habitants qui y vivent encore afin de l'utiliser comme un pilier du projet favorisant son acceptation et son appropriation par chacun. De manière générale, il s'agit d'interroger la relation des populations au territoire et à son centre pour déterminer avec plus d'exactitude des causes de la dévitalisation d'un territoire particulier, au regard de l'évolution des modes de vie d'une part mais également de la production et de la consommation qui deviennent des enjeux de plus en plus importants depuis l'évolution vers la consommation de masse.

## I.3. Variation des approches relatives aux bourgs et à leur regain d'attractivité

Dans un contexte où la France est touchée depuis les années 2000 par la problématique de perte d'attractivité de ses centres-bourgs mais que la prise de conscience et les actions liées n'ont été mises en place que plus tard dans une prise de conscience tardive, les exemples de mise en place de politiques de revitalisation foisonnent et permettent des comparaisons afin d'en identifier une méthodologie commune et fonctionnelle. Le sujet est d'autant plus d'actualité qu'il est traité de manière différente par différents auteurs et acteurs. Certains en brosse un portrait défaitiste tandis que d'autres mettent en évidence que malgré une prise en compte tardive de la thématique, il n'est pas trop tard aujourd'hui pour inverser la tendance.

### I.3.1. LA FIN DU VILLAGE, UNE HISTOIRE FRANÇAISE. JEAN-PIERRE LE GOFF

Jean-Pierre LE GOFF, sociologue et philosophe français travaillant principalement sur l'évolution de la société, a écrit « La fin du village, une histoire française » en 2012. Cet ouvrage retrace les origines du phénomène de dévitalisation des multiples villages français. L'auteur explique que malgré la mondialisation, l'identitaire du « village » reste très présent dans l'imaginaire français. La mondialisation représente l'ouverture des économies nationales vers un marché mondial qui entraîne une interdépendance entre les pays mais aussi et surtout une ouverture des frontières à de nouvelles cultures, à l'intégration planétaire des phénomènes financiers et écologiques. Cette mondialisation a pour effet de participer à une uniformisation des loisirs, des modes de vie et de consommation.

Cette mondialisation va à l'encontre de l'identité solitaire, recentrée sur elle-même de la communauté villageoise française dans la mesure où elle s'avère plus favorable à la formation de métropoles et des périphéries.

En prenant la commune de Cadenet, bourg du Luberon comme exemple, l'auteur s'est immergé dans la vie quotidienne des habitants et dresse un portrait généralisé du problème qui touche un nombre important des centres-bourgs français. Il est question tout au long de l'ouvrage de la disparition de la culture de la Provence, qui reste ancrée dans l'imaginaire collectif et qui avec la mondialisation disparaît pour ne rester qu'une vision idéalisée alors que la culture en elle-même se trouve en « voie de disparition ».

Le sujet de l'individualisme croissant dans la société mondialisée s'étend comme un fil rouge tout au long de l'ouvrage.

Il évoque en effet une « *évolution depuis les années 80 qui s'est payée d'une dissolution du lien social collectif entraînant l'individualisme vers les horizons d'une post modernité problématique.* »

Il relie cette perte de lien social collectif à trois facteurs directement liés à la révolution industrielle et technologique et à la mondialisation.

Le premier facteur de l'individualisme qui tend à se généraliser et à causer la perte de l'animation historique des centres-bourgs de Provence est l'augmentation du nombre de postes de télévision dans les foyers depuis les années 60. La télévision marque une nouvelle ère de l'entre-soi qui traduit l'aboutissement des Trente Glorieuses et du plein emploi où la télévision devient un bien accessible pour la majorité des ménages français. Ainsi, les places publiques des villages se désertifient de manière croissante pour arriver à des espaces publics inanimés à partir d'une certaine heure de la journée.

La seconde raison expliquant l'individualisme qui a saisi la France est la disparition de l'artisanat local et de l'agriculture qui a forcé les habitants à s'éloigner de Cadenet pour travailler, transformant plusieurs villages, dont Cadenet, en « village dortoir ». La définition donnée par le Dictionnaire d'une ville dortoir est une « *zone*

*urbaine constituée essentiellement de logements destinés à accueillir la main d'œuvre d'un bassin d'emploi.* » Ainsi, LE GOFF présente les cadenetiens comme les habitants d'un village dortoir accueillant la main d'œuvre du bassin d'emploi d'Aix-en-Provence, de Salon-de-Provence, de Manosque, d'Avignon et de Carpentras à plus grande échelle. Ainsi, la fuite des artisans et de l'activité agricole qui reste historiquement très importante dans le sud de la France, peut être la conséquence de la déshumanisation de certains corps de métiers du fait de la nécessité du rendement, notamment pour le domaine de l'agriculture. En effet, la mécanisation du domaine agricole a permis la réalisation de machines toujours plus perfectionnées afin d'établir un rendement toujours plus important. Or, la technicité de l'emploi généré par l'activité agricole en France tend à disparaître dans la mesure où le métier évolue. L'agriculteur d'aujourd'hui se doit d'être technicien, il doit être capable d'utiliser l'ensemble des outils agricoles et non plus seulement de connaître l'ensemble des composantes de ses terres.

De plus, la tendance tend dans un futur proche à s'accroître vers la technicité dans le sens où la « *révolution 3.0, celle des objets connectés à internet frappe aux portes de l'Agriculture* » nous explique Alain SAVARY (Administrateur SAF Agr'iDées et directeur général d'Axema dans le dossier *De nouveaux métiers pour l'agriculture ?* du magazine Agriculteurs de France publié en octobre 2015. Ce dossier met en avant que la transition agricole est plus profonde que la mécanisation puisque les concepts de production évoluent rapidement. Seulement, le nombre d'agriculteurs en France depuis la fin de la Seconde Guerre Mondiale s'est réduit de manière significative malgré l'identité agricole forte du pays.

Enfin, l'individualisme s'explique par la modification de la structure des familles du fait de la croissance des divorces et des familles recomposées qui ne favorise pas l'attachement à un lieu.

Ainsi, l'attachement villageois d'antan n'est plus, il en subsiste le souvenir idéalisé que chaque collectivité touchée par le centre-bourg tente de remettre au goût du jour.

### **I.3.2. COMMENT LA FRANCE A TUE SES VILLES ? OLIVIER RAMEZON**

Le journaliste Olivier RAZEMON, spécialiste des transports, a écrit trois ouvrages en particulier dont le sujet se rapporte à la dévitalisation des centres-bourgs et plus particulièrement à la thématique des transports pour les deux premiers.

Dans *La Tentation du bitume*, coécrit avec Éric HAMELIN, retrace les conséquences du phénomène d'étalement urbain en France ; *Le Pouvoir de la pédale* s'inscrit comme un plaidoyer pour une transition cyclable. Enfin, dans son dernier essai, *Comment la France a tué ses villes*, paru en 2016, Olivier RAZEMON explique la montée en puissance de la dévitalisation des centres bourgs, qui se traduit particulièrement par la dévitalisation commerciale et la fuite d'habitants ; ce livre met en évidence la féroce concurrence entre centres commerciaux périphériques et commerces locaux du centre-ville. Il y est également recensé, un état des lieux non exhaustif des solutions de revitalisation mises en œuvre par certaines organisations.

Comme Jean-Pierre LE GOFF, le journaliste dresse un tableau péjoratif des communes situées à l'écart des grandes métropoles qui subissent ce phénomène lié à la désindustrialisation des décennies passées. A travers des exemples des cas dans des villes comme Béziers, Dunkerque, Nevers et d'autres, O. RAZEMON analyse ces centres-bourgs qui voient leurs commerces fermer les uns après les autres du fait de l'ouverture de centres de grande distribution en périphérie. L'utilisation de la voiture restant le moyen de transport le plus utilisé contribue à la déprise des commerces de centres-bourgs, contribuant à l'« *asphyxie des villes* ».

Toutefois, l'auteur ne cherche pas à réaliser un état des lieux figé et précis des inégalités spatiales dans la mesure où l'évolution est systématique. Cet essai permet davantage de mettre en avant ces villes qui ne sont pas forcément prises en compte par l'INSEE lors des recensements d'habitants dans les aires urbaines. Certains centres-villes peuvent en effet perdre en habitants au profit de périphéries et n'alertant pas l'INSEE puisqu'il s'agit de la même aire urbaine, laissant supposer que beaucoup de villes sont invisibles sur cette

thématique. Il est cependant clair que toutes les régions semblent affectées. Comme évoqué précédemment (partie des dysfonctionnements), la thèse de l'auteur renvoie à accuser les grandes surfaces qui concurrencent à outrance les commerces locaux. Ces grandes surfaces étaient pourtant perçues initialement comme complémentaires pendant un temps, à la fois de manière technique, sectorielle et spatiale, aujourd'hui elles sont davantage considérées comme problématiques. L'auteur accuse également l'automobile qui rend possible les déplacements rapides sur des distances toujours plus longues et qui de fait, implique qu'il devient facile de se rendre dans une grande surface disposant d'espaces de stationnement conséquents plutôt que de se rendre dans les commerces de proximité au risque de perdre du temps à chercher où se stationner.

### I.3.3. AMENAGER LES TERRITOIRES RURAUX ET PÉRIURBAINS. RAPPORT BONNET

Le rapport Frédéric BONNET (architecte, Grand Prix de l'Urbanisme) dans *Aménager les territoires ruraux et périurbains* remis à la Ministre du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité Sylvia PINEL en janvier 2016 montre la place qu'occupe le périurbain en France ainsi que les conséquences sur les centres-villes et centres-bourgs de la recherche de l'idéal pavillonnaire par les jeunes ménages. Il s'attache également à proposer des solutions et pistes d'actions mobilisables pour palier la perte d'attractivité des centres d'aujourd'hui. En se fondant tant sur les réalités locales que sur les exemples internationaux, l'architecte urbaniste exerce un regard critique sur le développement des villes d'aujourd'hui qui se fait au profit des périphéries et au détriment des centres.

Dans son rapport, Frédéric BONNET met en évidence dans un premier temps les atouts des territoires périurbains qui ne sont pour lui pas des territoires isolés mais qui appartiennent à un espace institutionnel (EPCI), géographique, culturel bénéficiant d'un réseau d'échange avec les lieux situés à proximité. L'intercommunalité se positionne alors comme un rempart contre l'isolement territorial auquel on peut penser que sont confrontés les espaces périurbains.

Par ailleurs, il est décrit dans ce rapport, comment les espaces ruraux et notamment agricoles situés en périphérie des centres peuvent être mis en valeur afin de générer un atout économique nouveau pour la collectivité. Cette mise en valeur passe notamment par une intégration claire des espaces non-bâties dans le projet de territoire et de formaliser de manière parallèle au PLU, un *projet agricole territorial* afin d'opérer un changement du paradigme économique pour inscrire les territoires périurbains dans une dynamique plus large que celle le reliant aux pôles métropolitains.

Il fait enfin ressortir les limites d'appliquer un modèle unique de solution sur les territoires périurbains concernés par des difficultés de fonctionnement. Il préconise de « *favoriser l'adaptation au contexte plutôt que la promotion des recettes génériques* ». Même si cela se révèle plus coûteux en termes d'études techniques, il convient d'adapter chaque solution à son contexte. L'aménagement du territoire « *ne peut pas résulter d'une approche rationnelle reproductible indépendante du contexte* ». Il devient alors nécessaire de mettre en place un diagnostic précis des atouts et faiblesses du territoire afin d'établir une stratégie concrète adaptée et ayant le plus de chances possibles de succès.

Ainsi, bien que la loi impose un cadre par des documents de références, la limitation de la consommation de l'espace en est un exemple plutôt inspirant puisque la loi impose la réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles, la question se pose des moyens et outils à mobiliser pour permettre d'appliquer ces contraintes imposées par l'Etat sur des échelles locales de communes ou d'intercommunalités. Dans la mesure où chacun des territoires ne dispose pas des mêmes particularités, ces moyens sont à adapter au contexte ce qui suppose un temps supplémentaire passé sur le terrain, d'aller à la rencontre des habitants, une disponibilité optimale des élus et techniciens, une expertise fine et complète... Pour parvenir à un tel résultat de recueil de connaissances et de réalisation d'études techniques détaillées, les communes peuvent s'appuyer sur un large panel d'acteurs pour leurs projets de territoire, les Conseils en Architecture, Urbanisme et Environnement notamment.

Ce rapport, bien que majoritairement centré sur la périurbanisation permet de mettre en évidence que l'aménagement du territoire est une discipline complexe, qu'il convient de ne pas minimiser. Un projet a besoin de temps pour mûrir et la revitalisation des centres-bourg constitue un projet massif qu'il devient nécessaire de travailler sous tous les angles. Il est tout à fait recommandé de s'inspirer de dynamiques ayant été réalisées et ayant conduit à la réanimation d'un territoire, cependant, il n'est pas justifié de répliquer cette dynamique sur un espace n'ayant pas les mêmes caractéristiques. Chaque territoire a sa propre identité, sa propre histoire, c'est en réalisant un diagnostic particulièrement enrichi que les enjeux de la revitalisation pourront apparaître de manière presque naturelle au regard des dysfonctionnements constatés. Par ailleurs, avec l'appui de divers acteurs, les communes ne disposant pas de la compétence technique nécessaire à l'élaboration de documents d'expertise fine peuvent déléguer cette mission à des CAUE ou bureaux d'études pour mener à bien leur projet.

### I.3.4. METROPOLISATION, CENTRE ET CENTRALITE. FREDERIC GASCHET ET CLAUDE LACOUR

Dans *Métropolisation, centre et centralité*, paru dans la Revue d'Economie Régionale et Urbaine en 2002, l'enseignant-chercheur Frédéric GASCHET et l'économiste Claude LACOUR mettent en évidence les mutations engendrées par la métropolisation et les nouveaux défis territoriaux pour les centres et centralités.

Bien que la métropole devienne une centralité à part entière du territoire, la mise en place de ce nouvel échelon « *s'accompagne d'une crise des centres* ». En effet, les métropoles tendent à mobiliser de nombreuses compétences et deviennent des bassins de vie et d'emploi prisés, générant la fuite des ménages, des entreprises et des emplois depuis les centres moins urbains.

Historiquement, le centre concentre les activités politiques, de commandement et de pouvoir, dans une perspective de monocentralité urbaine où les périphéries se retrouvent dépendantes de ce centre et bénéficient des retombées économiques liées à leur proximité avec celui-ci. La notion de centre rejoint alors la notion de centralité. Il s'agissait de la concentration conjointe des activités et des équipements ayant un « *potentiel d'attraction à la fois large et important, chacun d'entre eux profitant du potentiel d'attraction des autres, tout en contribuant à le renforcer.* »

Néanmoins, la centralité s'observe d'un nouvel œil, davantage comme une entité fonctionnelle qu'une entité géographique. Elle se formalise par les flux qu'elle mobilise plutôt que par l'espace qu'elle consomme. Cette dissociation du centre et de la centralité implique une complexification de la compréhension de l'espace. La ville ne peut plus être concentrique et radiale, elle se constitue d'un archipel de sites urbains dont chacun peut être rattaché à un centre différent.

Il est alors expliqué que la notion de centre et celle de centralité se dissocient, alors que l'une et l'autre pouvaient être traitées de la même manière du fait de la segmentation de l'espace urbain. Cette dissociation s'explique par l'amélioration des réseaux routiers et de transport de manière générale qui rendent possible que les activités auparavant positionnées dans les centres par nécessité, s'éloignent de plus en plus du moment que la proximité au centre ne résultait pas d'un besoin absolu.

Au regard des éléments évoqués tout au long de leur argumentaire, les auteurs restent optimistes quant au devenir des centres-villes et centres-bourgs aux vues des diverses et multiples actions visant à leur reconquête. Le centre référentiel n'étant plus le lieu de la centralité, il peut tout de même demeurer un lieu d'attractivité à renforcer bien que les emplois, les commerces, ou même les habitants tendent peu à peu à désertier ces lieux, il s'agit de « *réinventer l'image du centre et de ses fonctions.* » Nombreux sont les centres qui cherchent à recréer l'attractivité première de la ville « *sur les caractères classiques de Vitruve : firmitas, militas, venustas : efficacité en matière d'activités et d'emplois, de transports collectifs, beauté et esthétique, attention portée sur les espaces naturels et publics, dimension culturelle et environnementale.* »

Les marques néfastes du temps sont gommées du centre-ville et les zones marquées par la révolution industrielle sont réhabilitées, remises à neuf dans le but de recréer une identité. Les actions sur le bourg tendent à intégrer la dimension qualitative du traitement des espaces publics et naturels afin que ces lieux deviennent des lieux de vie et de sociabilité, les commerces en alignement au rez-de-chaussée sont préservés pour permettre de bénéficier d'une rue commerçante... le centre ne vise plus à regrouper l'ensemble des fonctions les plus importantes en termes de pouvoir mais s'inscrit dans une toute autre perspective, il s'agit de devenir des lieux attractifs, ludiques, lucratifs et communautaires, dans le but de développer une autre vision de la fonctionnalité.

## SYNTHESE

La documentation sur le sujet est particulièrement dense. Etant devenue une préoccupation importante pour l'Etat et les collectivités territoriales, la revitalisation des centres-bourgs touche un ensemble de domaines bien différents les uns des autres et qui pourtant, en dysfonctionnant, conduisent à la perte d'attractivité d'un territoire.

Ainsi, les ouvrages et autres documentations exposés ci-avant sont à l'image du sujet traités dans ce mémoire dans le sens où ils portent sur des domaines différents mais complémentaires puisqu'ils touchent tous plus ou moins à la revitalisation des centres-bourgs.

Chacun de ces écrits mettent en exergue le sujet de manière différente tantôt avec une approche pessimiste, tantôt avec un regard pédagogique en montrant un panel de solutions ou de recommandations à mobiliser pour contribuer à inverser la tendance. Il s'agit d'un état des lieux représentatif de la situation face à la perte de vitesse des centres-bourgs à l'heure actuelle. Chacun s'entend à constater le problème mais l'aborde de manière différente.

Le fait que la documentation soit si abondante et pourtant si différente permet de s'interroger sur la mutation des manières d'habiter. En effet, si la dévitalisation est avérée, c'est en partie dû au fait de l'idéal pavillonnaire qui reste encore aujourd'hui inhérent à notre société (bien que la fonctionnalité du logement et de l'environnement de celui-ci soient de plus en plus pris en compte au détriment de cet idéal). Les politiques publiques telles que les lois Grenelle, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF) permettent de réglementer la consommation de l'espace agricole et forestier afin de lutter contre l'étalement urbain. Les documents d'urbanisme doivent tenir compte de ces lois et justifier que la consommation d'espace envisagée est nécessaire pour l'intérêt général de la commune.

---

## PARTIE II.

# Les outils d'une revitalisation réussie

---

Les centres-villes et centres-bourgs portent tout particulièrement l'identité du territoire dans lequel ils s'inscrivent. Ils cristallisent aussi des enjeux majeurs pour la cohésion sociale et territoriale tout particulièrement sur le plan du commerce, de l'habitat. C'est pourquoi la déprise des centres est aujourd'hui si alarmante, ces territoires qui renferment l'histoire et l'identité communale n'attirent plus et n'existent que comme des musées permettant de se laisser aller à la nostalgie du temps d'avant.

Un centre déserté d'habitant ou d'animation n'est pas un bon indicateur d'attractivité pour autant, c'est pourquoi l'enjeu est si fort pour les collectivités périurbaines. Lorsqu'il s'agit de tirer son épingle du jeu en étant située en périphérie d'un territoire métropolitain, la dérive vers le territoire dortoir peut vite arriver. Pour les communes plus rurales, qui ne sont pas situées à proximité d'un bassin d'emploi d'envergure, l'enjeu est d'autant plus important que sans économie les jeunes ménages actifs ne sont pas attirés et préfèrent d'autres territoires, laissant ces ruralités subir les conséquences du vieillissement de leur population.

Les stratégies de revitalisation des centres-bourgs foisonnent bien que chaque territoire comporte des caractéristiques qui lui sont propres, il reste possible de voir émerger des similitudes dans la mise en place de ces stratégies, notamment dans la méthodologie.

Cette partie vise donc à mettre en évidence les outils de mise en valeur territoriale visant à mettre en avant un ou plusieurs atouts de la commune pour revitaliser grâce au label, ou encore à l'aide des nombreux dispositifs financiers qui permettent d'agir sur une ou plusieurs thématiques liées à la revitalisation. De même, un ensemble d'acteurs peuvent contribuer à accompagner ou formaliser les projets de territoire pour les communes qui ne disposeraient pas de la compétence technique nécessaire.

## II.1. La revitalisation en trois étapes intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme

### Rappel des pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme :

- **Le rapport de présentation** : expose le diagnostic territorial et environnemental de la commune, il justifie les orientations retenues pour le Programme d'Aménagement et de Développement Durable et la compatibilité du document d'urbanisme avec les documents supracommunaux ;
- **Le Programme d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** : il permet à la commune de faire émerger un projet politique de développement territorial en fixant des grandes orientations dont les objectifs doivent nécessairement être chiffrés ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : elles permettent l'élaboration de projets spécifiques sur des sites à enjeux ;
- **Le zonage** : il délimite les zones urbanisées, à urbaniser, agricoles et naturelles. Il s'agit de la traduction graphique du projet territorial ;
- **Le règlement** : il vient fixer les règles de chaque zone et traduit les objectifs du PADD ;
- **Les annexes** : elles contiennent l'ensemble de documents et informations diverses en matière d'assainissement, d'archéologie, servitudes...

### II.1.1. ETAPE 1 : CONNAITRE ET COMPRENDRE LE TERRITOIRE, LE DIAGNOSTIC

La planification territoriale ayant évolué d'une logique de gestion spatiale de l'équipement vers une approche tactique des stratégies d'aménagement du territoire, l'identification des caractéristiques propres d'un territoire est essentielle à la mise en place d'une stratégie cohérente avec les attentes identifiées.

La France ayant été historiquement agricole, l'héritage des bourgs et l'attachement à la vie de village sont le résultat d'une mondialisation tardive. Or, dans un contexte où les difficultés de fonctionnement de ces centres ne sont plus à prouver, il est nécessaire d'identifier un état des lieux le plus clair possibles sur les thématiques :

- De l'habitat ;
- Du commerce ;
- De la circulation et du stationnement ;
- Du paysage ;
- Du patrimoine.

De plus, la prise en compte depuis les années 70 du développement durable implique que la transition nécessaire des bourgs ne peut être réfléchiée sans une dimension durable en termes de pratiques agricoles, d'énergies, de consommation de l'espace ou encore de gestion de l'eau.

« *Tout est acceptable si l'on passe par un débat citoyen et plus particulièrement par la participation à la vie publique.* » Patrick CHOTTEAU, Architecte en chef de l'Etat, Secrétaire général adjoint, Mission interministérielle pour la qualité des constructions publiques

Les habitants peuvent alors se positionner favorablement ou à l'encontre de la démarche. C'est pourquoi la concertation dès la phase de diagnostic est essentielle. Elle sert non seulement à mieux comprendre les pratiques et usages mais également à identifier les attentes de chacun afin de concrétiser un projet le plus

cohérent possible avec la réalité du terrain. L'implication des habitants se fait tout au long de la démarche afin de limiter les éventuels freins et valider avec eux les étapes du projet. Il s'agit d'une dimension transversale à chacune des étapes. Dans le cadre du diagnostic, il s'agit de valider les éléments principaux compris et de les compléter par les suggestions citoyennes. De plus, la collectivité affirme par ce biais sa volonté de s'engager dans la démarche de revitalisation et fédère les habitants autour du projet.

« *Le premier argument de la réussite c'est la mobilisation de tout le monde et que les choses se fassent dans la concertation. Nous allons continuer et renforcer cela.* » Jean-Michel REVOL, Maire de Saint-Marcelin

## → ARTICULER LES ECHELLES ET LES THEMATIQUES

Le diagnostic territorial permet donc de dégager les objectifs stratégiques clés pour tendre vers davantage de résilience, il est porteur de valeurs larges et est source d'inspiration pour la programmation politique. Pour la mise en place d'une telle démarche, la prise en compte de toutes les politiques publiques est essentielle, notamment concernant la transition sociétale. Il s'agit d'enclencher une démarche d'acculturation pour reconnecter les politiques publiques aux enjeux du territoire.

### Dans le PLU

Le diagnostic relatif à la stratégie de revitalisation des centres bourgs s'intègre dans le PLU communal ou intercommunal comme un réel projet de territoire à prendre en compte et à retranscrire règlementairement dans les divers documents constituant le document.

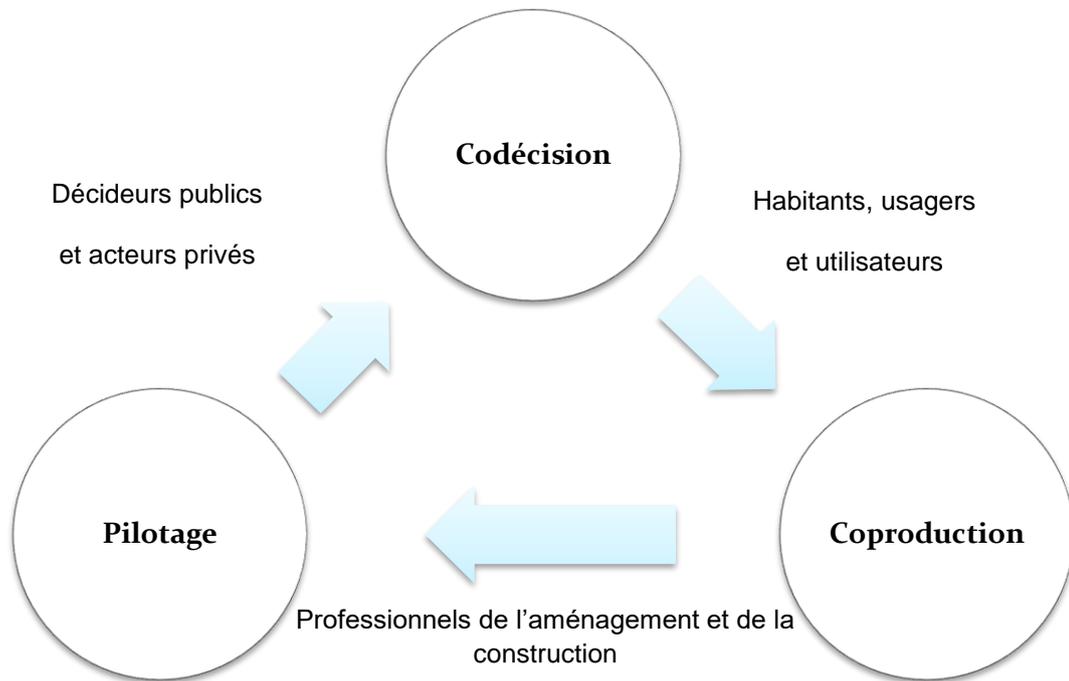
Le PLU est notamment constitué d'un **Rapport de Présentation** exposant le contexte territorial de la commune, d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui en détaille les objectifs et les orientations du projet d'aménagement, et d'**Orientations d'Aménagement et de Programmation** qui mettent en évidence la procédure de réalisation des objectifs. Le PLU représentant donc la stratégie d'aménagement et d'urbanisme à l'échelle communale ou intercommunale, la revitalisation des centres bourgs s'inscrit dedans et positionne le PLU comme un support de cette stratégie.

Ainsi, le Rapport de Présentation du PLU, en exposant le contexte territorial de l'agglomération, intègre plus ou moins clairement le diagnostic établi de la stratégie relative à la revitalisation du centre bourg.

## II.1.2. ETAPE 2 : LA FORMULATION D'UN PROJET DE SOCIETE, LA STRATEGIE

L'identification des partenaires prend en considération l'ensemble des personnes et institutions concernées et intéressées par le sujet. Dans le cas de la revitalisation des centres bourgs, on distingue la **sphère des parties prenantes** qui regroupe les décideurs publics et acteurs privés (tels que les fédérations, les CAUE...), de la **sphère des contributeurs** qui regroupe les investisseurs et professionnels de l'aménagement et de la construction. Les habitants, usagers et utilisateurs sont également considérés comme partie prenante, justifiant la nécessité de tenir une concertation.

Figure 4 : *Représentation du jeu d'acteurs*  
(Gladys FAUDON)



## → LE CHOIX POUR LA PRESERVATION ET LE MAINTIEN DES CENTRES-BOURGS

La concertation dans la phase de prise de décision permet aux citoyens de fabriquer une politique publique.

Pour être cohérente, la prise de décision se doit d'être transversale, à l'image de la démarche du développement durable, et non s'organiser de manière hiérarchique.

De manière générale, les habitants de centres bourgs sont attachés aux aménités qui sont considérées comme des lieux de sociabilité forts mais surtout d'identité et de symbolique. La problématique de la place accordée aux biens communs est relativement commune aux centres bourgs, générant la nécessité de travailler cette thématique dans la stratégie de préservation.

### Dans le PLU

La stratégie d'une commune est contenue dans son **PADD** qui définit les orientations du projet répondant aux besoins et enjeux du territoire et aux outils mobilisables par la collectivité.

Ainsi, la préservation des centres bourgs et l'ensemble des choix retenus sont intégrés dans ce document qui expose le projet politique de la commune ou de l'intercommunalité.

### II.1.3. ETAPE 3 : LA MISE EN PLACE D' ACTIONS, LE PROJET DE TERRITOIRE

Le projet de territoire vise à garantir la continuité et la cohérence des décisions, il s'agit de simplifier le paysage de la continuité de la commande des prestataires en enchainant les missions dans un seul contrat dans le principe de **l'accord cadre**.

#### → L'ACCORD CADRE, L'AVENIR DU PROJET DE TERRITOIRE ?

L'accord cadre est un contrat réunissant les compétences d'aide à la décision nécessaire d'un bureau d'études qui accompagne la municipalité tout au long de l'étude formulée dans un premier marché. L'intérêt réside dans la simplification de la démarche de mise en concurrence puisque le bureau d'études retenu participe en continu au projet de territoire de la commune sur les marchés suivants. En effet, le principe de l'accord cadre est la possibilité de prévoir que les marchés subséquents seront attribués sans remise en concurrence lorsqu'il apparaît que, pour des raisons techniques, ces marchés ne peuvent être confiés qu'à un opérateur économique déterminé.

Le bureau d'études pourra donc être chargé de la mise en place du règlement d'urbanisme et de la stratégie de revitalisation du centre bourg par exemple, dans un souci d'économie de ressource d'une part mais aussi d'efficacité. Un bureau d'études unique sera opérationnel plus rapidement au fur et à mesure de l'obtention des marchés par sa bonne compréhension du territoire et permettra de mettre en place une démarche d'évaluation pertinente dans un souci d'amélioration continue.

#### **Dans le PLU**

Les **orientations d'aménagement et de programmation** (OAP) exposent la manière dont la collectivité souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou secteurs de son territoire. Il est alors logique dans ce contexte que la volonté politique de redynamiser le centre bourg d'une commune se traduise à terme par une OAP qui peut comporter des éléments concernant le traitement des espaces publics et de voirie sur le ou les secteurs concernés.

Ces OAP peuvent être thématiques et ne comprendre qu'une thématique telles que la réhabilitation du parc de logement ou encore le patrimoine architectural et paysager, ou être sectorielles et s'appliquer sur un périmètre délimité qui serait dans ce cas présent les limites du centre-bourg.

### SYNTHESE

La démarche de revitalisation du territoire se veut progressive avec un travail entre acteurs du territoire et population qui peut être longue mais fructueuse nécessitant une communication systématique autour du projet pour éviter les ruptures.

La programmation devient alors une démarche itérative entre diagnostic, stratégie et projet qui participe à suivre les conditions dans lesquelles une opération se prépare, s'organise, s'élabore et progresse.

Elle s'inscrit directement dans le PLU bien que cela ne soit pas systématique, dans un enjeu de cohérence entre les différentes stratégies de territoire et permet à la collectivité de s'engager et d'afficher les principes d'un projet de territoire nécessaire à la pérennité remise en question du centre bourg.

Afin de mener cette démarche à son terme puisqu'elle peut s'avérer coûteuse pour une collectivité, des aides financières peuvent être sollicitées auprès de plusieurs échelons. L'Etat s'engage notamment à travers le Programme National de Revitalisation des Centres-Bourgs porté par le Commissariat Général à l'Egalité des Territoires (CGET) dont une enveloppe de 230 millions d'euros est dédiée aux collectivités pour les

accompagner dans leur démarche. Ces financements dédiés viennent en levier des financements mobilisables par les collectivités locales (communes, EPCI, départements, régions), les opérateurs publics (bailleurs sociaux, EPF, Agences, etc.) pour la revitalisation des centres-bourgs, et le cas échéant, les fonds européens, les investisseurs privés et d'autres financements de l'État (crédits ministériels, DETR, FISAC, etc.).

Il semble alors logique au regard des différentes pièces constitutives du PLU, d'intégrer la démarche de revitalisation soit de manière explicite soit en traitant de manière plus poussées les thématiques qui concernent le sujet dans la mesure où il s'agit d'un projet de territoire fort pouvant bénéficier à l'ensemble de la collectivité même devenir source d'inspiration pour les communes voisines.

Il existe donc bien des manières d'intégrer ce lourd projet de territoire dans le document règlementaire, cependant, traiter le sujet en différé peut être un lourd travail pour une collectivité sans qu'il atteigne forcément le résultat attendu, à savoir la bonne conduite du PLU et du projet de revitalisation.

#### II.1.4. L'EXEMPLE DE CADENET, UN PROJET DE TERRITOIRE DECONNECTE DU PLU

Cadenet, commune de 4136 habitants (INSEE, 2014), située dans le département du Vaucluse, met en place un projet de réhabilitation de son centre-bourg. Bien que la commune ait été prise comme exemple dans l'ouvrage de Jean-Pierre LE GOFF *La fin du village, une histoire française*, elle ne s'estime pas réellement concernée par cette problématique. Les commerces semblent en activité malgré un faible turnover, elle accueille des jeunes ménages avec enfants, une ligne de bus la relie directement aux principaux bassins d'emploi alentours (Apt au nord, Aix-en-Provence au sud), seule la place de la voiture est remise en cause.

Figure 5 : *Carte de situation de Cadenet*  
(Gladys FAUDON)



Ayant identifié une nette augmentation de voitures dites « tampons » dans son centre-bourg, Cadenet met au point une stratégie permettant de limiter l'emprise au sol des espaces de stationnement tout en requalifiant l'ambiance du centre-bourg en développant de nouveaux espaces publics paysagers. Un second volet du projet touche la mise en valeur du petit patrimoine non protégé de la commune dans la mesure où il s'agit d'éléments historiques participant à l'affirmation de l'identité du lieu et surtout, contribuant à l'attachement des habitants. L'objectif est l'amélioration du cadre de vie des habitants en premier lieu.

La commune prévoit :

- La remise en valeur de la place du 14 Juillet, avec une fontaine qui coulera toute l'année
- L'enfouissement des fils de réseau électrique le long de l'avenue Victor Hugo, un nouveau revêtement de sol plus clair que l'actuel, une mise en lumière plus chaleureuse
- La piétonisation de la place du Tambour d'Arcole afin que cette place déjà emblématique devienne un lieu de convivialité attractif
- La mise en place de panneaux spécifiques pour les piétons depuis les nouveaux espaces de stationnement pour indiquer le temps de déplacement vers les lieux emblématiques de la commune

Le phasage est très actuel puisque les travaux ont commencé dès le mois de janvier 2018 avec l'enfouissement des réseaux de la partie sud de la Place du Tambour d'Arcole suivi par la réalisation de l'ensemble des travaux liés à la Place du 14 Juillet.

L'ensemble des travaux prévus par la collectivité doit s'achever par la finalisation de la piétonisation de la Place du Tambour d'Arcole en décembre 2018.

Figure 6 : **Phasage des travaux de réhabilitation**  
 (Mairie de Cadenet, repris par Gladys FAUDON)



Figure 7 : **Localisation et illustration des projets**  
(Gladys FAUDON)



La communication autour du projet de réhabilitation du centre-bourg a été et est toujours actuellement particulièrement dense. Comme le projet prévoit de lourds travaux dans le centre-bourg de la commune sur une année, il était nécessaire de bien informer les habitants de la commune sur les éléments allant être modifiés soit le temps des travaux soit de manière durable afin non seulement de limiter les plaintes mais également de travailler avec eux à trouver des éventuelles solutions alternatives.

C'est pourquoi la commune a mis en place une communication en amont du lancement du projet afin d'en fixer les modalités finales avec les habitants de tout âge. Un atelier s'est tenu dans le collège de la commune pour que les élèves puissent s'exprimer sur leurs ressentis à propos de la Place du Tambour d'Arcole, sur les éléments qui selon eux pourraient être améliorés. Ils ont enfin pu débattre avec la commune et le bureau d'étude lauréat du concours pour la réhabilitation du centre-bourg sur le projet du devenir de la Place emblématique de Cadenet.

Pour les habitants, une communication dans le journal local est instaurée, des panneaux règlementaires de travaux informent chacun du projet communal et de nombreuses réunions publiques ont été mises en place en amont du projet, une permanence hebdomadaire du service urbanisme est à lieu en mairie... L'intérêt pour la commune était de limiter les effets négatifs, un projet d'une telle envergure touchant principalement au stationnement a tendance à générer des gênes temporaires ou permanentes non négligeables, il tend à bouleverser les habitudes et les accès pour les personnes habitant les rues concernées, les visiteurs ou encore les commerces locaux. Pour pallier ce risque d'opposition, la commune a remis en état un parking plus au sud afin de permettre le report du stationnement en attendant la fin des travaux.

La commune présente donc la réhabilitation du centre-bourg comme une « *aventure collective* » qui nécessite la vigilance face aux contraintes techniques et le respect des délais.

## → LE PROJET DE PLU

La commune est engagée dans la réalisation de son document de réglementation du sol depuis 2017, et réalise celui-ci de manière conventionnelle. Le projet de réhabilitation du centre-bourg étant en étude depuis 2014, il aurait pu sembler logique que celui-ci soit intégré de fait dans le projet territorial global de la commune. Il en ressort cependant que Cadenet considère ces deux éléments comme déconnectés l'un de l'autre et n'ayant pas la même temporalité. Tandis que la requalification du centre-bourg sera achevée fin 2018, le PLU quant à lui ne sera approuvé que début 2019, les échelles de temps sont donc différentes. Par ailleurs, la prise en compte de la parole habitante est différente en fonction des deux projets. Alors que la concertation est conseillée mais non obligatoire pour la requalification du centre-bourg, la commune s'est engagée à réaliser une dense communication afin de recueillir au mieux la parole citoyenne et réaliser un projet qui soit acceptable et accepté du plus grand nombre. A l'inverse, la mise en place d'un PLU oblige la commune à réaliser une communication auprès des habitants, le choix du moyen étant laissé libre à la collectivité (concertation, consultation, information...), or seule les réunions publiques réglementaires ont été mises en place, la différence de moyens alloués à la requalification et au PLU peuvent donc sembler disproportionnée.

Par son projet d'amélioration du cadre de vie par la requalification de son centre-bourg et la réalisation de son PLU, Cadenet montre en quoi la prise en compte dans le PLU du projet de revitalisation (qui n'en est pas vraiment un selon la commune) peut être évitée par une large communication avec les habitants pour que tous aient conscience des dysfonctionnements identifiés, des enjeux et des actions envisagées et puissent interagir avec la collectivité pour faire part de ses appréhensions et surtout y être entendu.

## II.2. Des outils et acteurs pour valoriser des atouts, accompagner les collectivités ou financer des projets

Habitants et professionnels des centres-bourgs ont été les premiers à ressentir la différence dans le cadre de vie et à alerter sur le cercle vicieux de la désaffectation qu'ils observaient. Alors que les pouvoirs publics étaient engagés dans des politiques de développement, le cadre de vie quotidien en termes d'accès aux services, de sécurité, ou encore de confort et d'esthétique se dégradait peu à peu. La récente prise de conscience de l'ampleur du phénomène par les pouvoirs publics ont permis à la revitalisation des centres-bourgs de devenir l'enjeu prioritaire de demain.

Les centres représentant l'un des points structurant de la ville et l'un des maillons de l'organisation territoriale française, de nombreux outils ont été développés pour permettre leur réanimation.

Phénomène constaté et vécu par de nombreuses communes en France, de nombreuses initiatives locales et nationales émergent et semblent efficaces. Cet ensemble de dispositifs constitue une « *boîte à outils* » à mobiliser par les acteurs locaux.

Bien différents les uns des autres, ces outils se traduisent par des aides techniques pour la réalisation d'études, des aides financières, des outils de communication et de mise en valeur d'une thématique considérée comme exemplaire sur la commune...

### II.2.1. LABELLISER POUR VALORISER LES ATOUTS TERRITORIAUX

Dans le cadre de la remise en valeur d'un centre-bourg, un label peut être un signe de distinction pour les habitants et les visiteurs d'une commune. Considéré comme un avantage concurrentiel, les labels foisonnent et sont de plus en plus recherchés.

Un label peut se définir comme étant un « *élément d'identification qui garantit certains aspects d'un produit ou d'un service, et qui se matérialise par la présence d'un logo.* » Véritables éléments de différenciation, de reconnaissance, de garantie de la qualité, de crédibilité, ils sont essentiellement un atout en termes de communication. Ils sont par ailleurs demandés à la suite d'une démarche systématiquement volontaire, leur obtention révèle donc d'une volonté d'engagement.

La volonté d'obtenir un label pour une commune fait suite à de nombreuses démarches de mise en concurrence entre les territoires. En effet, depuis les lois de décentralisation, la volonté de l'Etat est de se retirer des territoires locaux afin de laisser plus de libertés aux communes et intercommunalités sur la gestion du droit du sol et sur la mise en place de projets de territoire. Ce retrait de l'Etat des dynamiques locales s'accompagne cependant d'un retrait de certains fonds, il convient donc pour les collectivités concernées de se démarquer des autres afin de demeurer attractives. Le développement des intercommunalités renforce le sentiment des communes qui voient peu à peu certaines de leurs compétences transférées et craignent une sorte d'uniformisation du territoire intercommunal. Pour lutter contre cette perte croissante d'identité, beaucoup sont les collectivités qui sont à la recherche d'éléments de communication engageants et visibles de tous pour mettre en avant les atouts de son fief.

Qui n'a alors pas entendu parler le « OnlyLyon », logo territorial choisi par la ville de Lyon pour assurer la promotion de la ville à l'international à travers des campagnes de communication, les relais de presse, divers événements. Cette démarche s'inscrit dans la volonté **d'attirer et de retenir** les potentiels habitants, les salariés, ou encore les entreprises.

Lorsque la commune se lance dans une démarche d'obtention de label, l'enjeu est également d'attirer et de retenir. En fonction du label visé le public ciblé peut bien entendu différer. Il peut s'agir d'attirer des touristes

grâce à la mise en valeur du patrimoine remarquable ou de certains commerces et services nécessaires aux communes situées sur des axes de passage importants, les jeunes ménages actifs en montrant les atouts d'un territoire interconnecté...

Lorsqu'il s'agit de la revitalisation des centres-bourgs, la communication ne manque pas, et les labels mobilisables pour faire parler de la commune non plus.

## → LE LABEL « COMMERCES DE PROXIMITÉ DANS LA VILLE »

Destinés aux communes, ce label vise à :

« - *Promouvoir les valeurs du commerce de proximité auprès de la population*

- *Rompre les clivages et fédérer les acteurs économiques autour d'actions collectives*
- *Permettre une rencontre informelle entre la population et ceux qui font le commerce local*
- *Créer auprès des commerçants un sentiment d'appartenance et d'adhésion à des valeurs communes*
- *Faire de cette journée une action de relation publique non mercantile »*

Il permet de récompenser la volonté des différents acteurs économiques d'agir de manière collective en faveur du commerce. Ce label est décerné par un jury de personnalités venant des secteurs public, associatifs ou professionnels à la suite d'une journée nationale du commerce de proximité (JNCP).

Cette journée permet de sensibiliser les habitants sur la nécessité de faire travailler le commerce local, de délaisser les supermarchés afin d'acheter dans sa commune dans le but de contribuer chacun à son échelle à la qualité de la vie dans sa commune.

**Les avantages dont bénéficient la collectivité à travers la bonne tenue de cette journée et l'obtention de ce label ne sont pas négligeables. Il s'agit de contribuer à la revitalisation du centre-bourg par le commerce de proximité et en affichant sa volonté d'obtenir ce label, la commune :**

- **Exprime sa volonté de promouvoir le commerce de proximité**
- **Permet la rencontre informelle et conviviale des habitants avec les commerçants et artisans**
- **Mobilise les commerçants et la ville dans une opération d'envergure nationale**

Pour la bonne obtention du label, la mobilisation des acteurs économiques et leur implication sera évaluée par le jury. Celui-ci observera également la qualité du travail collectif réalisé, l'investissement global des commerçants et les initiatives locales développées, et la visibilité obtenue de l'évènement par les différents médias.

Figure 8 : *Exemple de la Communauté d'Agglomération Var-Estérel-Méditerranée*



« Pour la 6<sup>e</sup> année consécutive sur le territoire, les commerçants des communes de la communauté d'agglomération se sont mobilisés avec les communes le samedi 14 octobre 2017 afin de d'offrir une journée festive et conviviale avec pots de l'amitié, musique, ateliers ludiques, dégustations de produits locaux, etc. ». Journée Nationale du Commerce de Proximité, Communauté d'agglomération Var-Estérel-Méditerranée, en ligne

## → LE LABEL DES « TERRITOIRES INNOVANTS »

À la suite de l'identification de dysfonctionnements sur leur territoire, les communes ne mettent pas en place les mêmes types d'actions. Le label des Territoires Innovants valorise les collectivités qui répondent par la mobilisation d'outils numériques dans une dynamique « smart » à ces problématiques.

Mis en place par l'association des Interconnectés, la démarche met en lumière les initiatives locales. Les projets retenus par l'association sont invités à auditionner devant un jury régional pour se qualifier à la finale des labels territoires innovants dans leur catégorie. Lyon étant une ville exemplaire concernant la thématique de la mise en valeur du numérique au service des projets de territoires, c'est tout naturellement que la finale s'y déroule chaque année. Cela permet par ailleurs de faire bénéficier aux projets sélectionnés de la communication faite autour du Forum des Interconnectés qui rend visible l'évènement à l'échelle nationale. La remise des labels est alors un moment de visibilité supplémentaire qui promeut les projets labélisés et encourage les initiatives nouvelles en matière de numérique.

Figure 9 : Exemple de la ville d'Aix-en-Provence



« Déploiement d'objets connectés dont des balises Bluetooth Low Energy dans le cadre du programme des places connectées afin d'aider à la prise de décision pour améliorer la qualité de vie des citoyens et augmenter l'attractivité du territoire. ». Connecthings.com, « Deux labels territoires innovants catégorie Smart City : ville connectée décernés à la métropole de Montpellier et la ville d'Aix-en-Provence pour des projets avec Connecthings »

La ville d'Aix-en-Provence a obtenu le Label de Bronze (3<sup>ème</sup> place) dans la catégorie « SMART CITY : VILLE CONNECTÉE », grâce à son projet « Aix-living places ». Le programme propose d'enregistrer, via des capteurs installés un peu partout en ville, les données de fonctionnement de la cité afin de les restituer à des start-ups chargées d'apporter des solutions à des problématiques inhérentes aux activités des centres urbains, qu'il s'agisse de gestion des flux de déplacement piéton ou automobile, d'éclairage public, de propreté, de mise en œuvre de mesures antipollution si nécessaire ou de gestion des places de stationnement. Le but est d'améliorer la qualité de vie des usagers et la collecte des données pour la collectivité par l'amélioration du fonctionnement de la ville grâce aux nouvelles technologies.

## → LE LABEL DES « ECOQUARTIER »

Le label EcoQuartier intervient comme un référentiel auquel les communes doivent se conformer pour obtenir la reconnaissance du label. Le référentiel se compose de quatre piliers majeurs, déclinés en cinq engagements chacun sur lesquels les communes doivent agir :

- Démarche et processus
- Cadre de vie et usages
- Aspect économique et développement durable
- Aspect environnemental

Le label permet d'encourager, d'accompagner et de valoriser des projets d'aménagement et d'urbanisme durables, quel que soit leur échelle ou leur contexte.

« *L'EcoQuartier intègre tous les enjeux et principes de la ville et des territoires durables :*

- **Le pilotage et la participation** : les EcoQuartiers sont des projets collectifs qui doivent répondre aux besoins de tous. Leur gouvernance mobilise tous les acteurs de la ville, du citoyen à l'élu, et doit proposer les outils de concertation et de suivi pour garantir la qualité du projet dans la durée et à l'usage ;
- **La contribution à l'amélioration du quotidien**, par la mise en place d'un cadre de vie sain et sûr pour tous les habitants et usagers de l'espace public ou privé, et qui favorise le lien social ;
- **La participation au dynamisme économique et territorial**, grâce à la mixité fonctionnelle et sociale et à une offre adaptée de mobilité propice au développement d'alternatives à la voiture individuelle
- **La promotion d'une gestion responsable des ressources et de l'adaptation au changement climatique**, intégrant les préoccupations liées à la place de la nature en ville. » Les EcoQuartiers. 2016. Ministère de la cohésion des territoires

Figure 10 : Exemple de Forcalquier, îlot Marius Debout



Ce projet d'EcoQuartier intervient dans un contexte de perte d'attractivité du centre ancien avec une dégradation visuelle et fonctionnelle importante des bâtiments, notamment de l'îlot Marius Debout depuis les années 60 - 70.

L'ambition première s'avère donc de redonner vie au centre ancien en répondant à la volonté de ses habitants de reconquérir leur quartier :

- Par la réhabilitation de l'habitat insalubre ;
- Par la réduction de la place de la voiture dans le centre ancien ;
- Par la mixité sociale et fonctionnelle du lieu.

Le projet n'avait pas initialement pour vocation d'être labélisé. Cependant, il correspondait à la démarche et aux objectifs fixés par l'Etat. A l'initiative de la DDT (Direction Départementale du Territoire), Forcalquier s'est engagé dans la démarche du label

« Quand la puissance publique investit, les privés font de même. » Maire de Forcalquier, visite sur le terrain dans le cadre des enseignements de l'IUAR, unité Urbanisme Durable

S'obtenant après quatre étapes distinctes, le label permet de réinterroger le projet au fil du temps, de le faire évoluer en accord avec les principes de la Charte EcoQuartier.

... en projet



...en chantier



...livré



...vécu et confirmé



Chacune des étapes correspond aux différents stades du projet :

- L'idée et la conception
- La mise en chantier
- La vie de quartier

- L'amélioration continue avec et pour ses usagers

Pour une commune, la mise en place d'une démarche EcoQuartier met en avant sa volonté de s'engager pour l'environnement d'une part, mais contribue également à limiter l'étalement urbain. L'enjeu premier du label étant la construction dans l'esprit du développement durable, il s'agit donc d'engager une réflexion sur les économies d'énergies également.

« *La réalisation d'un écoquartier va de pair avec de nombreuses exigences environnementales, sociétales et sociales qui, de plus, doivent être systématiquement ajustées à l'échelle du projet.* » Roselyne POZNANSKI pour LeFigaro, *Les avantages d'un EcoQuartier*

**Qu'il s'agisse d'une démarche de « bon élève » où la commune réalise un EcoQuartier sans trop s'engager dans une démarche de préservation environnementale globale à l'échelle de sa commune, ou d'un réel engagement territorial destiné à améliorer la qualité de vie de tous les habitants, la collectivité bénéficie d'un accompagnement et d'une visibilité de sa démarche maximale. Elle peut également utiliser le label dans sa communication afin de mettre en évidence l'exemplarité de sa démarche et attirer un public intéressé.**

### → LE LABEL « VILLE OU PAYS D'ART ET D'HISTOIRE »

A destination d'une commune, pays (entendu comme la catégorie administrative désignant un territoire présentant une cohésion géographique, économique, culturelle ou sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi), ou autre regroupement intercommunal, ce label vise la promotion de la culture à travers l'identité historique du lieu.

A travers une prise de conscience des habitants, ces collectivités s'engagent dans une démarche active de « connaissance, de conservation, de médiation et de soutien et à la qualité architecturale et du cadre de vie.

En s'appuyant sur une large définition du terme de « patrimoine » ce label cherche à mettre en valeur les éléments qui contribuent à établir l'identité de la ville ou d'un pays considéré comme riche par son passé et fort de son dynamisme. Il concerne d'une part le patrimoine bâti, d'autre part le patrimoine naturel, mais aussi industriel, maritime, et surtout la mémoire des habitants.

Par la signature d'une convention entre le ministère de la Culture et les collectivités concernées, ces dernières formalisent des objectifs et le volet financier de la démarche.

Les objectifs de la convention pour une collectivité dans le cadre de la revitalisation de leur centre-bourg s'inscrivent dans une volonté de promouvoir la culture et le patrimoine à plus grande échelle afin de créer un avantage comparatif que les communes voisines pourraient ne pas avoir tout en améliorant le cadre de vie des habitants. Il s'agit de :

- Sensibiliser les habitants à leur cadre de vie et inciter à un tourisme de qualité
- Initier le jeune public à l'architecture, au patrimoine et à l'urbanisme

Figure 11 : *Exemple de la ville de Nîmes*



« *Animée par une politique dynamique de conservation et de valorisation des patrimoines, qui lui a valu l'obtention du label Ville d'art et d'histoire en 1986 (première ville du Languedoc-Roussillon à recevoir ce label), la ville propose de nombreux rendez-vous pour les amoureux de l'architecture, des savoir-faire, de l'art et de l'histoire : visites guidées, événements nationaux (Rendez-vous aux jardins, Journées européennes du patrimoine...), ateliers pendant les vacances scolaires, balades musicales et même insolites...* » Nîmes, ville d'Art et d'Histoire, site officiel de la ville de Nîmes

- Présenter la ville ou le pays dans un Centre d'Interprétation de l'Architecture et du Patrimoine

**Le label apporte une meilleure visibilité et une reconnaissance supplémentaire dans un monde toujours plus touristique, générant des incidences positives sur le territoire.**

### → LE LABEL « VILLAGE ETAPE »

Attribué par le Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, le label Village Etape » vise à valoriser les atouts du territoire communal mais aussi d'assurer des retombées économiques supplémentaires pour les professionnels qui y travaillent. Il permet notamment à la commune de mobiliser un grand nombre d'acteurs autour d'un projet de développement économique et touristique commun pour contribuer à une meilleure qualité du cadre de vie mais surtout une amélioration de l'offre de services de la commune.

Ciblant essentiellement un public de passage traversant seulement la commune pour une journée ou quelques jours, il s'agit de montrer son engagement dans une démarche d'accueil en proposant aux usagers de la route les services et commerces de la commune le temps de leur séjour ou le temps d'une pause dans leur trajet.

Visant à promouvoir les valeurs paysagères et touristiques de l'environnement du village, celui-ci doit répondre à certains critères pour obtenir le label :

#### Une bonne situation :

- Être à 5 minutes ou 5 kilomètres maximum d'une nationale ou d'une autoroute non concédée
- Avoir une population inférieure à 5 000 habitants

#### Une véritable offre de service :

- Proposer une restauration traditionnelle avec un nombre de couverts suffisant
- Offrir des hébergements hôteliers et/ou des chambres d'hôtes de qualité, un terrain de camping
- Disposer de commerces de type boulangerie, épicerie, boucherie, presse mais également d'une pharmacie, d'un garage, d'un distributeur automatique...

#### Des équipements publics de qualité :

- L'accès à des places de stationnement ombragées, ainsi qu'à des sanitaires équipés pour les personnes à mobilité réduite
- La mise à disposition d'une aire d'accueil de camping-cars et de pique-nique

#### Engagements durables :

- Entrent également en compte les engagements des communes tant sur le plan du développement durable que sur l'accessibilité

Figure 12 : *Exemple de Chorges, dans les Hautes-Alpes*



Entre lac et montagne, le village de Chorges est situé au cœur du département des Hautes-Alpes en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur.

Labellisé Village Etape, la commune offre de nombreux services :

- |                       |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| - Un accès wifi       | - Camping             |
| - Aire de jeux        | - Garage              |
| - Aire de pique-nique | - Office de tourisme  |
| - Borne camping-car   | - Parkings            |
| - Café, barn          | - Restauration        |
| - brasserie           | - Tous commerces      |
|                       | - Toilettes publiques |

- De même, le bourg doit être actif dans l'embellissement de son cadre de vie : fleurissement, aménagements, etc.

#### Des offres de découverte :

- Disposer d'un point d'information touristique
- Bénéficier de chemins de randonnées et/ou de monuments historiques

**Pour une commune traversée par un axe routier structurant, ce label agit comme un atout d'intérêt collectif dans la mesure où il incitera les personnes de passage à faire une halte dans leur trajet pour bénéficier des offres commerciales et des divers services proposés par la collectivité, faisant ainsi fonctionner l'économie locale. Il s'agit donc d'un attrait pour les touristes itinérants tout autant que pour les simples personnes de passage au quotidien.**

#### → LE LABEL « PETITES CITES DE CARACTERE »

Initié au cours des années 70, le concept de Petites Cités de Caractère vise à valoriser le patrimoine et la culture d'une commune. Ce label est particulièrement prisé par les collectivités dites « atypiques » qui peuvent être à la fois rurales dans leur implantation et avec une population limitée, et urbaines par leur histoire et leur patrimoine.

La plupart de ces villes étaient auparavant des lieux administratifs d'envergure ou des centres politiques, religieux, militaires..., qui ont peu à peu constaté la perte de leurs fonctions identitaires qui structurait la vie communale à la suite des révolutions administratives et industrielles successives qui ont causé la fuite de la population parallèlement à la perte des compétences qui leurs étaient propres.

Le label est décerné aux communes de tailles réduite ou comptant moins de 6000 habitants, qui comportent sur leur territoire un bâti architectural de qualité reconnu et protégé et dont les élus s'engagent à entretenir ce patrimoine, à le mettre en valeur afin de le rendre accessible auprès des habitants et des visiteurs éventuels.

Selon la description du concept, le réseau des Petites Cités de Caractère vise à « *accompagner les élus qui souhaitent concilier le développement de leur commune dans le respect du patrimoine* », l'objectif premier de ces élus étant de mobiliser leur patrimoine comme un levier de développement territorial.

Outre le niveau de protection du patrimoine et le nombre d'habitants, l'obtention du label est également conditionnée par la morphologie urbaine du cœur de village. Celui-ci se doit d'être suffisamment dense pour donner l'aspect d'une cité, et concentrer un bâti découlant d'une activité présente ou passée fortement identitaire à l'échelle de la collectivité.

Figure 13 : *Exemple de Joinville, en Haute-Marne*



*« Bordée par la Marne, qui baigne le quai des Peceaux, la Capitale du Vallage s'adosse à la colline de l'ancien château. On peut accéder au sommet d'où on bénéficie d'un magnifique point de vue sur la ville qui a gardé le caractère pittoresque des villes médiévales avec ses rues étroites et tortueuses, ses maisons anciennes. C'est dans le bâtiment historique de l'Auditoire, ancien tribunal de justice, que vous découvrirez la riche histoire des seigneurs de Joinville. Le Château du Grand Jardin, créé au XVI<sup>e</sup> siècle par Claude de Lorraine, 1<sup>er</sup> duc de Guise, est entouré d'un magnifique jardin Renaissance, classé Jardin Remarquable. L'Apothicaire rassemble plus de 230 pots et ustensiles de l'ancienne pharmacie de l'Hôpital Sainte-Croix construit au XVI<sup>e</sup> siècle. »* Joinville, Petites Cités de Caractère, en ligne

En mettant en avant sa volonté d'obtenir ce label, la commune s'interroge sur sa stratégie de mise en valeur paysagère par son patrimoine et son identité. Il s'agit alors d'un réel atout que de pouvoir mettre en avant ces éléments bâtis qui ont tant contribué par le passé à façonner l'identité religieuse, politique ou administrative de la commune. Ces éléments pouvant facilement être réhabilités par un changement de destination ont pourtant été conservés et revalorisés, ils donnent une seconde opportunité à la commune de les mettre en avant aux yeux des habitants qui se souviennent et des touristes qui découvrent.

### → LE LABEL « VILLES ET VILLAGES FLEURIS »

D'avantage axé sur la qualité paysagère de la vie communale, ce label met en valeur les actions des collectivités locales en faveur de l'aménagement d'un environnement favorable à la qualité de vie de ses habitants et à l'accueil des touristes. Il représente donc la garantie d'une qualité d'un environnement végétal respecté.

A travers l'obtention de ce label, les communes :

- Réserver une place prépondérante au végétal dans l'aménagement des espaces publics « *grâce notamment à des compositions florales généreuses et harmonieuses qui participent à un environnement soigné et agréable* » ;
- Valoriser un paysage qui leur est propre. « *L'aménagement paysager et le fleurissement sont conçus sur la base d'un patrimoine et d'une identité spécifiques à la commune. La créativité des jardiniers participe, à travers le choix des végétaux et leur association, à une identité paysagère unique qui fait que chaque commune labellisée est différente des autres* » ;
- Mettent à disposition une quantité minimum d'espaces verts par habitants et une offre de parcs et jardins à découvrir. « *Classiques, horticoles, naturels ou contemporains, ces lieux présentent tous une caractéristique qui leur est propre et sont dédiés au plaisir de la découverte botanique, de la promenade bucolique ou de moments ludiques* » ;
- Proposent des événements sur la thématique des jardins et du jardinage. « *Fête des plantes, bourses aux plantes, portes ouvertes, cours de jardinage... Chacun de ces événements offrent l'opportunité d'affiner ses connaissances des végétaux et de leur entretien* ». (Label et cadre de vie, villes-et-villages-fleuris.com)

L'intérêt de faire labelliser une commune dans le cadre de la revitalisation de son centre-bourg repose sur l'amélioration de la qualité de vie, à la fois humaine, esthétique, écologique, sanitaire ou naturelle d'une part, mais également sur l'amélioration de l'image et de l'accueil en mettant l'accent sur le soin que les communes sont amenées à porter à leur image, dans le respect de leur identité.

Figure 14 : Exemple du Haillan, en Gironde



« Candidater pour l'obtention de la 2<sup>ème</sup> fleur du label Villes et villages fleuris est un objectif de valorisation des démarches entreprises par les agents depuis quelques années et un signe fort que la commune, bien qu'entraînée dans la dynamique de développement urbain de la Métropole, arrive à conserver un cadre de vie agréable, où il fait bon vivre. Obtenir une reconnaissance dans le cadre du label Ville Fleurie, c'est obtenir une récompense pour le travail mené sur le paysage haillanais, objet difficilement appréciable mais qui conditionne souvent l'ambiance et le climat émotionnel d'un lieu. C'est la partie sensible des habitants d'un lieu qui s'exprime lorsque l'on interroge sur la perception du paysage. Aussi, si nous travaillons de plus en plus directement avec les Haillanais sur les projets d'aménagement et de fleurissement, la 2<sup>ème</sup> fleur serait également une récompense pour eux. » Andréa Kiss, Maire du Haillan, Dossier de candidature 2015

**Il s'agit également de favoriser un développement de l'économie locale, le label a dès ses origines été conçu pour favoriser le développement économique des territoires. Le label est un outil de valorisation qui peut être utilisé auprès de différentes cibles, des touristes, de futurs administrés, de nouvelles entreprises ou de commerçants. Il est également un fort atout en termes de cohésion sociale. Dans une démarche de valorisation paysagère, la cohésion sociale joue un rôle important et représente un indicateur à privilégier. Le label est ainsi souvent utilisé par des municipalités comme une démarche « projet » et offre une opportunité pour motiver acteurs et habitants à atteindre un objectif de valorisation partagé.**

Enfin, constituant une véritable action en faveur de l'écologie, **le label se positionne comme référentiel permettant aux collectivités de mettre en œuvre et de mesurer leur stratégie en faveur de l'environnement.** La commune s'interroge sur sa stratégie de lutte contre le changement climatique, sur sa politique de préservation de la biodiversité, de protection des milieux et des ressources, ainsi que sur sa capacité à adapter des modes de consommation, de gestion et de production responsables.

## RETOUR SUR LES AVANTAGES DE LA LABELLISATION

Le label constitue une preuve de la qualité d'un produit. Il s'agit d'un engagement d'un fabricant, d'une entreprise ou d'une collectivité à ce que le produit soit conforme à certains critères dévoilés en toute transparence. Dans cette perspective, une collectivité se basant sur les atouts de son territoire peut communiquer en assurant à ses habitants ainsi qu'aux éventuels touristes et affirmer que la démarche dans laquelle elles sont impliquées relève d'un engagement concret pour l'amélioration de la qualité de vie de manière générale. Chaque label comporte des spécificités qui lui sont propres.

Les communes et intercommunalités peuvent prétendre à l'accompagnement mis à leur disposition selon les modalités de chacun des labels visés. De plus, dans une démarche de revitalisation des cœurs de bourgs, il n'est pas anodin de rencontrer des collectivités labellisées par plusieurs dispositifs. Bien que l'énumération ci-dessus ne soit pas exhaustive, elle dresse un état des lieux représentatif des outils mobilisables par les communes.

Ces outils, reposant sur la mise en avant d'une particularité territoriale venant conforter une identité, sont considérés comme incitatifs et ne permettent pas l'allocation de fonds financiers à la commune. Il ne s'agit « que » d'outils de reconnaissance. Néanmoins, les collectivités labellisées disposent d'un cadre précis et d'un accompagnement dans la réalisation d'actions liées à la promotion et la visibilité desdites actions.

### II.2.2. DES LEVIERS FINANCIERS POUR REALISER LES AMBITIONS LOCALES

Si la labellisation territoriale agit pour inciter les collectivités à améliorer la qualité paysagère, patrimoniale, l'offre de services et de commerces, et donc de manière générale la qualité de vie de ses habitants, elle participe également à attirer les personnes extérieures au territoire qui se trouvent intéressées par les atouts mis en avant et qui forgent l'identité du territoire. La labellisation concourt à la revitalisation des centres-bourgs de manière douce, à l'inverse des outils financiers qui participent à ce projet de manière plus formelle. La commune disposant d'un projet coûteux peut se trouver demandeuse d'aides financières auprès des échelons territoriaux supérieurs qui établissent des lignes budgétaires liées à cette thématique. Dès lors qu'un projet s'inscrit dans les objectifs de financement d'échelons de décision supérieurs, tels que le département, la région, l'Etat ou encore l'Europe, celui-ci peut prétendre à formaliser une demande pour bénéficier d'une aide financière.

Les compétences entre les différents échelons ayant été redistribuées et clarifiées, les collectivités demandeuses sont amenées à identifier de manière plus claire à quel échelon s'adresser et quel type d'aide solliciter.

La plupart des outils financiers auxquels les communes et intercommunalités peuvent prétendre sont énuméré ci-après. Ceux-ci sont classés en fonction de l'échelon décisionnel compétent et la liste n'est évidemment pas exhaustive. Il s'agit cependant d'un état des lieux représentatif des dispositifs pouvant être mis à disposition de la revitalisation des centres-bourgs.

## → LES FONDS EUROPEENS DE DEVELOPPEMENT REGIONAL (FEDER)

<b>THEMATIQUE</b>	<i>Transversal</i>
<b>BENEFICIAIRES</b>	<i>Porteurs de projet</i>

Ayant pour vocation première de renforcer la cohésion économique et sociale dans l'Union Européenne, le fond FEDER agit en corrigeant les déséquilibres interrégionaux. Il permet également de soutenir financièrement des actions en faveur de l'adaptation au changement climatique, la prévention des risques, les transports, la formations, l'emploi ou encore l'inclusion sociale.

Au regard de la vocation première de ce fond, il peut être mis au service de la revitalisation des centres-bourgs. Dans la région PACA notamment, les priorités du programme opérationnel 2014-2010 ont pour objet de financer :

- « *Des aides directes aux investissements réalisés dans les entreprises afin de créer des emplois durables,*
- *Des infrastructures liées notamment à la recherche et l'innovation, aux télécommunications, à l'environnement, à l'énergie et aux transports,*
- *Des instruments financiers afin de soutenir le développement régional et local et favoriser la coopération entre les villes et les régions,*
- *Des mesures d'assistance technique.* » *L'Europe s'engage en Provence-Alpes-Côte d'Azur*, en ligne

Bien que pouvant être un support financier de taille pour les porteurs de projets liés à la revitalisation des centres-bourgs, ces derniers lorsqu'ils déposent leur dossier, doivent garder à l'esprit le cycle de vie du projet dans la mesure où les fonds européens n'interviennent qu'en remboursement de montants effectivement payés pour la réalisation de l'opération. Le porteur devra donc avancer la majorité des dépenses engagées, nécessitant de disposer d'une trésorerie suffisante.

## → LES FINANCEMENTS DE L'ETAT

### ■ *L'Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat*

Etablissement public agissant sous la tutelle des ministères en charge de la Cohésion des territoires, de l'Action et des Comptes publics, l'ANAH a pour mission première l'amélioration du parc de logements privé existant. A ce titre-là, elle permet aux propriétaires occupants, bailleurs ou copropriétaires de bénéficier d'aides financières pour la réalisation de travaux.

Dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs, les collectivités peuvent inciter les propriétaires à agir sur leur logement qui se dégrade par la mise en avant des aides que ces derniers peuvent avoir. Par ailleurs pour inciter les acteurs privés à rénover, la stratégie pouvant être la plus efficace peut être de commercer à rénover le parc de logements appartenant à la collectivité comme dans le cas de la réalisation de l'EcoQuartier de Forcalquier où lorsque la collectivité a commencé à investir dans la qualité architecturale des bâtiments de son centre, les propriétaires privés des alentours ont commencé à faire de même. Les aides de l'ANAH peuvent être complétées par d'autres aides de collectivités locales, rendant le dispositif particulièrement attractif pour les propriétaires.

Par ailleurs, l'ANAH peut être sollicitée par des collectivités territoriales pour la réalisation d'opérations programmées pour la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la lutte contre la précarité et l'adaptation du logement aux besoins des personnes handicapées ou âgées. (Connaitre l'ANAH, [anah.fr](http://anah.fr))

Les aides proposées aux propriétaires occupants ne peuvent être accordées que si le logement a plus de 15 ans et que les travaux n'ont pas été débutés avant le dépôt de la demande de subvention.

Pour bénéficier des aides, les propriétaires bailleurs doivent s'engager pendant au moins 9 ans à un loyer plafonné et à des locataires de ressources modestes, en contrepartie, ils peuvent obtenir une déduction fiscale sur les revenus fonciers bruts.

Les aides aux copropriétaires ne concernent que les projets suivants :

- La copropriété rencontre des difficultés très importantes, pour lesquelles se justifie la mise en place d'une OPAH « *copropriété* » ;
- La copropriété relève d'une procédure spécifique liée à un arrêté (plan de sauvegarde, insalubrité, péril, injonction de travaux au titre du saturnisme ou la sécurité des équipements communs) ou à une décision de justice (administration provisoire)
- Besoins de travaux d'accessibilité.

■ *L'Eco-Prêt « Habiter Mieux »*

<b>THEMATIQUE</b>	<i>Habitat</i>
<b>BENEFICIAIRES</b>	<i>Propriétaires occupants Propriétaires bailleurs</i>

Destiné aux propriétaires bailleurs, ce nouveau prêt à taux zéro est disponible dans les réseaux bancaires depuis le Second semestre 2016. Destiné aux ménages bénéficiaires du programme Habiter Mieux pour financer le reste à charge des travaux d'amélioration de la performance énergétique après obtention d'une subvention de l'ANAH (par exemple).

Bien que la commune ne puisse bénéficier de ce prêt, il s'agit d'un outil majeur concernant la qualité architecturale et énergétique du bâti des cœurs de bourg. En effet, le bâti n'étant pas soumis à une condition d'ancienneté, il concerne un large périmètre d'éléments bâtis et peut participer à la revitalisation.

- *Les fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC)*

<b>THEMATIQUE</b>	<i>Service, artisanat et commerce</i>
<b>BENEFICIAIRES</b>	<i>Entreprises de proximité</i>

Le FISAC est un dispositif principalement destiné à financer les opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services, afin de préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité.

Les aides financières prennent la forme de subventions, après sélection des dossiers de demande de subvention à la suite d'appels à projets nationaux.

D'après *Aides du FISAC – Fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce* publié sur le site Agence France Entrepreneurs, le FISAC peut concerner deux types d'opérations :

#### **Des opérations collectives :**

- Concernant un ensemble d'entreprises appartenant à un secteur géographique déterminé, fragilisé par l'évolution démographique ou par une situation économique particulièrement difficile, et dont le chiffre d'affaires est inférieur à 1 million d'euros HT (la surface des entreprises à vocation alimentaire ne peut excéder 400 m<sup>2</sup>).
- Conduites par les collectivités territoriales, leurs groupements ou leur établissement public, les chambres de commerce et de métiers ou une société d'économie mixte à capitaux majoritairement publics qui en assurent la maîtrise d'ouvrage. Les subventions financent :
  - o Les dépenses de fonctionnement des personnes morales conduisant l'opération (actions collectives de dynamisation et valorisation du commerce de proximité, conseils, diagnostics et études d'évaluation)
  - o Les charges d'investissement des personnes morales conduisant l'opération
  - o Les dépenses d'investissement des entreprises de proximité situées dans le périmètre de l'opération (modernisation des locaux, sécurisation, accessibilité)

#### **Des opérations individuelles en milieu rural, si :**

- La commune (bourg, hameau) compte moins de 3 000 habitants
- Le chiffre d'affaires HT de l'entreprise est inférieur à 1 000 000 €

Sont concernées les entreprises dites de proximités et seules sur la commune à exercer cette activité ainsi que les activités non sédentaires.

Le commerce et l'artisanat sont deux éléments essentiels dont il convient de tenir compte dans un projet de revitalisation des centres. Ainsi, l'obtention de ce fond permettrait à une collectivité ou un porteur de projet privé de participer à la mise en valeur d'un trait de l'identité territoriale.

- *Les fonds de soutien à l'investissement public local (FSIL)*

<b>THEMATIQUE</b>	<i>Transversal</i>
<b>BENEFICIAIRES</b>	<i>Communes et intercommunalités</i>

Destiné à soutenir les projets d'investissements des collectivités (communes et intercommunalités), le FSIL a été créé en 2016 puis reconduit en 2017. Constitué de deux enveloppes, il permet le financement des projets contribuant aux grandes priorités d'investissement mais également des contrats de ruralité signés entre Etat et EPCI suffisamment vastes.

- Toutes les collectivités sont éligibles à la première enveloppe ;
- Seuls les pôles d'équilibres territoriaux et ruraux (PETR), les EPCI à fiscalité propres et les communes membres du PETR ou d'un EPCI ayant signé un contrat de ruralité avec l'Etat sont éligibles à la seconde enveloppe.

Les projets éligibles par enveloppe étant nombreux, chaque collectivité touchée par la perte d'attractivité de son cœur de ville peut prétendre à l'une ou l'autre de l'enveloppe. La première enveloppe par exemple, peut concerner les projets de développement d'infrastructures en faveur de la mobilité ou encore en faveur de la construction de logements. La seconde enveloppe peut porter sur des opérations favorisant le développement de l'attractivité du territoire, le développement du numérique et de la téléphonie mobile...

#### ■ *Dotation d'équipement des territoires ruraux*

<b>THEMATIQUE</b>	<i>Transversal</i>
<b>BENEFICIAIRES</b>	<i>Communes et intercommunalités</i>

Résultat de la fusion entre la Dotation Globale d'Équipement des communes et la Dotation de Développement Rural, la DETR est un concours financier destiné aux communes et groupements qui souhaitent entreprendre des travaux d'investissements divers dont la liste est définie et renouvelée chaque année par un collège d'élus territoriaux.

**Sont éligibles, les communes remplissant toutes les conditions suivantes :**

- Moins de 2 000 habitants
- Les communes de 2 000 habitants et plus sont éligibles, dès lors que leur population n'excède pas 20 000 habitants et que leur potentiel financier ne dépasse pas 1,3 fois le potentiel financier moyen national.

**Certaines EPCI à fiscalité propre sont éligible :**

- Les EPCI à fiscalité propre disposant d'un territoire d'un seul tenant et dont la population est inférieure à 75 000 habitants
- Les EPCI à fiscalité propre disposant d'un territoire d'un seul tenant et qui ne compte pas de commune membre de plus de 20 000 habitants, même si la population de l'EPCI est supérieure à 75 000 habitants

Les priorités étant établies pour chaque année, on remarque que la première d'entre-elles pour l'année en cours concerne directement la revitalisation des centres-bourgs. Il s'agit de soutenir les espaces mutualisés de services au public et à la revitalisation des centres-bourgs.

La rénovation thermique et la transition énergétique sont également financés et peuvent contribuer à la valorisation d'un centre-bourg résilient dans la perspective de la revitalisation des cœurs de villes, de même que la mise en accessibilité de tous les établissements publics recevant du public ou encore l'installation d'espaces numériques destinés à l'accomplissement des démarches administratives permettent de rendre le centre-bourg et ses équipements accessibles à tous, de manière physique ou dématérialisée à travers l'offre de services en ligne.

■ *Dotation de soutien à l'investissement local (DSIL)*

<b>THEMATIQUE</b>	<i>Transversal</i>
<b>BENEFICIAIRES</b>	<i>Communes, intercommunalités et pôles d'équilibre territorial rural</i>

Accordée aux communes et EPCI à fiscalité propre de métropole et des départements d'outre-mer, la dotation de soutien à l'investissement local se traduit par le soutien aux projets liés à l'amélioration des performances énergétiques d'un territoire (rénovation thermique, transition énergétique, développement des énergies renouvelables), à la mobilité, la construction de logements, développement du numérique...

Un territoire bénéficiant de la DETR peut prétendre à la DSIL, les deux subventions étant cumulables, il convient cependant de veiller à leur bonne articulation notamment dans le cadre des contrats de ruralité. En effet, le DSIL peut contribuer à la mise en place d'actions pour favoriser l'accessibilité des services et des soins, développer l'attractivité, stimuler l'activité des bourgs-centres, renforcer la mobilité, favoriser la transition écologique et la cohésion sociale...

■ *Fond national d'aménagement et de développement du territoire*

<b>THEMATIQUE</b>	<i>Transversal</i>
<b>BENEFICIAIRES</b>	<i>Communes, intercommunalités et pôles d'équilibre territorial rural</i>

Intervenant sur des projets dont la situation économique et sociale des régions, l'intégration des populations, le principe de solidarité ou encore la gestion maîtrisée de l'espace et de l'environnement sont pris en compte, le FNADT participe aux actions qui concourent à mettre en œuvre les choix stratégiques de la politique d'aménagement du territoire. Les actions pouvant être éligibles peuvent participer à la revitalisation des centres-bourgs notamment celles en faveur de l'emploi, celles visant à accroître l'attractivité des territoires ou encore les actions innovantes ou expérimentales dans le domaine de l'aménagement et du développement durable.

■ *Dotation de soutien à l'investissement local (DSIL)*

<b>THEMATIQUE</b>	<i>Travail, emploi</i>
<b>BENEFICIAIRES</b>	<i>Entreprises</i>

Le Programme d'Investissements d'Avenir (PIA), piloté par le commissariat général à l'Investissement, a été mis en place par l'Etat pour financer des investissements innovants et prometteurs sur le territoire, avec un principe de cofinancement pour chaque projet.

Le programme répondant aux orientations identifiées comme prioritaires par l'Etat, il contribue à augmenter le potentiel de croissance et d'emploi dans des secteurs tels que :

- La recherche et l'enseignement supérieur
- L'économie, innovation et projets industriels
- L'économie numérique
- L'écologie, développement et mobilités durables

Dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs, il peut permettre la mise en œuvre de politiques prioritaires visant à accompagner les transitions à impact fort sur l'économie, notamment la transition numérique des commerces par exemple.

■ *Contrat de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC)*

<b>THEMATIQUE</b>	<i>Commerce</i>
<b>BENEFICIAIRES</b>	<i>Collectivités territoriales</i>

« *Les contrats de revitalisation artisanale et commerciale (CRAC), prévus à titre expérimental jusqu'en juin 2019, permettent aux collectivités territoriales qui souhaitent redynamiser le commerce et l'artisanat de désigner un opérateur chargé de les développer. Cet opérateur peut acquérir les biens nécessaires, y compris par préemption ou expropriation.* » [service-public.fr](http://service-public.fr)

Le contrat doit respecter un certain nombre d'obligations. Il doit en effet permettre de favoriser la diversité, le développement et la modernisation des activités dans les périmètres marqués par la perte d'attractivité commerciale ou artisanale, le développement d'une mono-activité ou encore une dégradation de l'offre commerciale. En effet, il ne s'agirait pas de permettre l'ouverture de commerces proposant une offre similaire afin de limiter la concurrence et de permettre à chacun d'attirer sa propre clientèle pour assurer son fonctionnement.

Ainsi, le CRAC permet de contribuer à la sauvegarde du commerce de proximité, qui se trouve fortement concurrencé par les Super et Hyper-marchés.

## → LES D'AUTRES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS

### ■ *Convention à la Fondation du Patrimoine*

<b>THEMATIQUE</b>	<i>Patrimoine</i>
<b>BENEFICIAIRES</b>	<i>Porteurs de projets publics et associatifs, privés, organisme de formation/association d'insertion par l'activité économique</i>

Créée par la loi du 2 juillet 1996 et reconnue d'utilité publique par le décret du 18 avril 1997, la Fondation du patrimoine est un organisme privé indépendant agissant sans but lucratif. La Fondation agit pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine national, qu'il soit bâti, mobilier ou naturel. Dans un contexte où le patrimoine permet de conserver la mémoire d'une entité urbaine, et de fait, son identité, chacun se retrouve responsable de l'entretenir à sa manière. Par des campagnes de d'appels aux dons qu'elle organise, chacun peut aider les porteurs de projets (publics, associatifs, privés...) et apporter une contribution financière par du mécénat populaire. Dès lors que la campagne de financement participatif a su attirer des donateurs, la Fondation peut intervenir en apportant une contribution financière additionnelle dont le montant est déterminé au cas par cas en fonction des régions.

Le statut permet par ailleurs d'ouvrir le droit à la réduction d'impôt des particuliers grâce aux reçus délivrés après avoir participé à une collecte de dons.

La mission de la Fondation ne se résume pas seulement à l'organisation de collecte de dons, elle peut également délivrer différents fonds tels que :

- Le fond national en faveur de l'insertion par le patrimoine des publics en difficulté, pour la promotion du patrimoine à travers des chantiers d'insertion de publics en difficulté ;
- Le fond national pour la valorisation des métiers du patrimoine, pour la formation et la sensibilisation aux métiers du patrimoine, la création ou reprise d'entreprise liée aux métiers du patrimoine.

### ■ *Caisse des dépôts et de consignation*

<b>THEMATIQUE</b>	<i>Transversal</i>
<b>BENEFICIAIRES</b>	<i>Communes présentant des signes manifestes de fragilité</i>

Partenaire historique des collectivités territoriales, la Caisse des Dépôts les accompagne en ingénierie technique, juridique et financière afin de contribuer à leur développement économique.

La redynamisation des centres-bourgs est un sujet de plus en plus important pour de nombreuses collectivités, c'est pourquoi « la Caisse des Dépôts s'engage aux côtés de l'Etat avec ses partenaires pour appuyer les démarches de redynamisation et trouver des remèdes innovantes et durables ». (Redynamiser les cœurs de bourgs avec la Caisse des Dépôts, centres-bourgs.logement.gouv.fr, juin 2016)

Comme les territoires touchés par la perte d'attractivité n'ont pas les mêmes caractéristiques, la Caisse des Dépôts ne va pas uniformiser les actions à mettre en place.

- Pour les centres-bourgs de moins de 10 000 habitants, présentant des signes manifestes de fragilité, la Caisse des Dépôts met à disposition de l'ingénierie pour définir ou préciser les stratégies de revitalisation autour de trois leviers : l'habitant, les activités, le foncier. Elle peut également cofinancer des études complémentaires ;
- Pour les centres-bourgs des aires urbaines de moins de 20 000 habitants, présentant des signes manifestes de fragilité, les directeurs régionaux de la Caisse des Dépôts sont associés, à la demande des Préfets, à l'examen des dossiers d'investissement et peuvent apporter un appui en ingénierie. Ils peuvent proposer une convention « centre-bourg de demain » afin de mobiliser l'offre du groupe sur les enjeux d'habitat, d'activités et de foncier.

Cette prise en compte par une instance considérée comme un relais entre l'Etat et les collectivités permet de montrer que l'Etat prend en main la thématique et a conscience des enjeux de la dévitalisation sur les territoires. En effet, comme ceux-ci peuvent être autant ruraux et peu habités que métropolitains ou touristiques, les conséquences pour les localités elles-mêmes sont importantes. Cependant, à une échelle plus éloignée, la dévitalisation croissante des cœurs de ville et centres-bourgs se fait suivant des temporalités relativement proches, voire simultanées, affectant l'ensemble du fonctionnement du pays et touche directement à l'attractivité nationale.

### ■ *La Banque des Territoires*

<b>THEMATIQUE</b>	<i>Transversal</i>
<b>BENEFICIAIRES</b>	<i>Collectivités, en particulier les petites collectivités et territoires en difficulté Organismes de logement social Notaires</i>

La Banque des territoires est une instance visant à rassembler les outils de financement et d'investissement de la Caisse des Dépôts et Consignation à destination du logement social et des collectivités pour mieux répondre aux besoins des élus et réduire la fracture territoriale avec une enveloppe de 20 milliards d'euros par an. Ce n'est donc pas une nouvelle entité autonome, mais le regroupement sous une bannière unique de quatre directions et de deux filiales de la CDC : la direction des prêts du fonds d'épargne, qui centralise le Livret A et prête 15 milliards d'euros par an aux organismes HLM ; la direction des investissements et du développement local, qui investit 1 milliard par an dans des projets de développement ; la direction des clientèles bancaires, qui gère entre autres les dépôts des notaires ; enfin, la direction du réseau, qui pilote les directions régionales placées au cœur des territoires. S'ajoutent à ces filiales :

- La SCET : conseil en ingénierie
- CDC Habitat : gestionnaire du parc de logements

Il s'agit de proposer une palette complète d'outils qui vont de l'amont à l'aval, du conseil en ingénierie jusqu'à la livraison des projets, en passant par leur financement.

Lancé le 30 mai 2018, il existe encore trop peu de communication autour de cas concrets de commune ou porteur de projet ayant saisi la banque des territoires.

La Banque des Territoires peut financer trois types de projets, pouvant être liés à une stratégie globale de revitalisation des cœurs de bourg :

- Les projets d'intérêt général ;

- Les projets agissant en faveur de la transition écologique (prêt croissance verte) ;
- Les projets à fort impact social (prêt renouvellement urbain, prêt habitat amélioration restructuration extension...).

■ *Le financement participatif, ou crowdfunding*

<b>THEMATIQUE</b>	<i>Commerce, culture, tourisme...</i>
<b>BENEFICIAIRES</b>	<i>Communes et intercommunalité</i>

De manière générale, le **crowdfunding** permet de recueillir des fonds en faisant appel à un grand nombre de personnes, par le biais de communautés en ligne, rendant possible des investissements que les financements traditionnels ne favorisent pas forcément.

Depuis le décret n°2015-1670 du 16 décembre 2015 portant sur les dispositions relatives aux mandats confiés par les collectivités territoriales et leurs établissements publics, un accès direct au financement participatif a été ouvert pour ces derniers. Les collectivités peuvent donc recourir directement aux plateformes de crowdfunding pour financer des projets pour quatre domaines :

- Les projets éducatifs
- Les projets culturels
- Les projets sociaux
- Les projets solidaires

Il est possible de mettre en évidence les actions de la plateforme TUDIGO, spécialisée dans les projets locaux permettant de redynamiser les territoires et développer l'entrepreneuriat au niveau local. Se rémunérant par une faible commission sur les dons pour les projets présentés, la plateforme a notamment permis de financer des petits restaurants, un festival de blues, des gîtes, une librairie associative en Normandie ou encore une boucherie dans un petit village du Gers. Une trentaine de campagnes sont en cours pour soutenir des boulangeries, des cavistes, un atelier de couture, et même une salle de golf en plein Paris. Les projets sont locaux et de petite envergure mais l'attachement à ceux-ci permettent de récolter parfois plus que nécessaire. La biscuiterie Jeannette, créée en 1850 à Caen par exemple, reprise par un entrepreneur après avoir frôlé la faillite, a récolté près de 340.000 euros, plus de deux fois ce qu'il demandait. Cette biscuiterie, considérée comme une institution normande, a donc pu être sauvée de la fermeture.

La multitude des campagnes de dons clôturées et en cours montrent l'engouement et l'efficacité de ces nouveaux modes de financements qui ont tardés à se faire connaître mais qui aujourd'hui, représentent un atout majeur pour des projets tels que ceux évoqués et qui à leur manière contribuent à la redynamisation des cœurs de bourg par l'attachement citoyen au projet avant même qu'il n'ait été réalisé.

Si le financement participatif se généralise, le crowdfunding n'est pas le seul moyen de collecter des fonds, d'autres moyens permettent la réalisation des projets sur des bases similaires :

- **Le don** ;
- L'« **Equity crowdfunding** » : Forme de financement participatif qui permet d'investir dans des start-ups et des entreprises (généralement des petites PME) en échange d'une partie du capital de ces dernières. Les investisseurs deviennent donc actionnaires des projets qu'ils soutiennent ;

- Le **crowlending** : Financement permettant de prêter de l'argent aux sociétés via des outils de type dette. Il s'agit de souscrire à des obligations ou à un contrat de prêt et de devenir créancier de la société mais pas actionnaire ;
- Le **crowdfunding immobilier** : Processus permettant de réaliser un financement participatif pour construire ou acquérir un bien immobilier, par l'intermédiaire d'une plateforme en ligne mettant en relation des porteurs de projet avec des particuliers investisseurs. Un **porteur de projet** (généralement un promoteur immobilier) va financer une partie d'un programme en faisant appel à des investisseurs particuliers, qui vont lui prêter de l'argent pendant une période relativement courte (6 à 24 mois). En contrepartie, le promoteur leur garantit un remboursement de leur capital à date fixe et promet un éventuel bénéfice. Ce procédé permet de financer différents types d'opérations immobilières, comme la construction, mais aussi la rénovation, le viager ou la location.

## RETOUR SUR LES DIFFERENTS MODES DE FINANCEMENT

Qu'il s'agisse de fonds spécifiques relatifs à la revitalisation des centres-bourgs touchant de manière transversale les divers éléments qui le composent, ou de fonds propres à ces éléments spécifiques qui le compose (tels que le commerce et l'artisanat, le logement, le patrimoine, l'emploi...) peuvent être destinés autant aux collectivités qu'à des acteurs associatifs, professionnels ou propriétaires se sentant concernés.

Cette pluralité de bénéficiaires montre que l'amélioration du cadre de vie dans le centre-bourg est l'affaire de tous, que la revitalisation des cœurs de bourg concerne autant les acteurs publics de la ville que les habitants. Ainsi, la question de la concertation est d'autant plus importante que les autres acteurs de la ville peuvent ne pas se sentir concernés par les enjeux liés au manque d'attractivité du territoire et de ce fait, ne pas y participer dans le cas où la communication ne serait pas faite.

### II.2.3. UN LARGE PANEL D'ACTEURS POUR ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITES DANS LEURS PROJETS

#### → LES CONSEILS EN ARCHITECTURE, URBANISME ET ENVIRONNEMENT, POUR CONSEILLER, FORMER ET INFORMER

Les Conseils en Architecture, Urbanisme et Environnement (CAUE) sont des supports importants pour la réalisation de projet d'urbanisme, d'architecture et d'aménagement du territoire de manière générale, tant pour les élus que pour les bureaux d'études ou les particuliers.

Né de la loi sur l'architecture du 3 janvier 1977, l'objectif de ces conseils est de promouvoir la « qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement dans le territoire départemental ». Présents à l'échelle départementale, ces instances défendent l'architecture et l'urbanisme comme des champs étant d'intérêt public.

Les missions d'un CAUE sont basées sur le triptyque « *conseiller, former et informer, et sensibiliser* ».

Dans la mesure où chacun des actes d'aménagements « *depuis le document de planification territoriale jusqu'à la construction d'une maison, est créateur d'un cadre de vie qui s'impose à tous* », les CAUE interviennent à chacun de ces niveaux pour promouvoir la qualité de l'aménagement. Ils ont pour rôle d'accompagner de manière pédagogique les acteurs concernés dans leur projet tout en leur rappelant les règles et enjeux actuels auxquels ils doivent se soumettre. Ces enjeux sont de l'ordre de l'obligation de maîtrise foncière, la

démocratisation de l'architecture, la gestion des ressources naturelles ou encore la lutte contre le réchauffement climatique par les économies d'énergie.

Ainsi, les CAUE organisent également de manière régulière des colloques, conférences ou encore des formations, pour sensibiliser tant les acteurs publics et privés que les particuliers sur la base de la participation du public. Un temps de réponse ou d'atelier permet en effet de conseiller et apporter des éclairages à des problématiques locales tout en intégrant les enjeux nationaux.

Les CAUE sont donc en contact avec les citoyens et les élus pour partager leurs actions pédagogiques et leur participation à certaines instances et jurys. Dans le Rapport dit « BONNET » présenté en amont (Partie I.1.3) ils existent pour favoriser les initiatives citoyennes et apportent leur savoir à ceux dont ce n'est pas le métier. Pour autant les compétences en termes de planification sont encore à approfondir afin d'accompagner les collectivités le plus en amont possible.

### ■ *Un exemple d'évènement organisé par le CAUE 05 à Gap*

La revitalisation des villes, bourgs ou villages est une préoccupation importante des élus locaux.

Le CAUE des Hautes-Alpes (05) accompagne de nombreuses communes sur des projets d'aménagement de leurs centres. Dans ce contexte-là, le CAUE 05 a organisé un colloque sur la thématique de la revitalisation des centres-bourgs, en partenariat avec les services de l'Etat, le Département et la Mission Interministérielle pour la Qualité des Constructions Publiques en la personne de Patrick CHOTTEAU, architecte en chef de la Mission. Ce colloque, établi en avril 2018, a été l'occasion d'échanger sur les stratégies d'aménagement et de développement, qui passent notamment par la réalisation d'études de programmation en amont. Des enjeux importants ont été particulièrement mis en avant : la juste définition des besoins, l'importance d'une concertation adaptée, les outils de création/réhabilitation des logements et commerces, des idées d'aménagements d'espaces publics...



Figure 15 : *Colloque Gap, 17 avril 2018*



M. Patrick CHOTTEAU est intervenu conjointement avec le CAUE sur les enjeux de la démarche et les mécanismes qu'il est possible de mettre en place pour la réalisation des projets de redynamisation des centres-bourgs.

Le CAUE a également fait intervenir trois communes afin de mettre en évidence des retours d'expérience concrets :

- La commune de Joinville (52), élue prix national 2017 pour la revitalisation du centre-bourg par la Fédération des Villages Etapes ;
- La commune de Veynes (05), pour son projet de revitalisation urbaine, architecturale, économique mis en œuvre à l'échelle communale et infra-communale ;
- La commune d'Aubessagne (05), pour son projet de création d'un nouveau quartier d'habitat et valorisation d'espaces publics avec création d'une centralité.

## → LES BUREAUX D'ETUDES, POUR APPORTER L'INGENIERIE

L'outil « agence d'urbanisme », ou autres bureaux d'études sont des supports d'ingénierie mutualisée œuvrant non seulement au cœur des métropoles que dans les campagnes urbaines. Elles peuvent se composer de sociétés publiques ou privées constituées d'ingénieurs et de techniciens dont le métier consiste en la réalisation de documents techniques et d'études dans le domaine de l'aménagement du territoire. Opérant seuls en réponse à une mission commandée par un maître d'ouvrage, ou en équipe dans le cadre d'un marché public avec divers corps de métiers (architectes, économistes, paysagistes...).

Instances développant une expertise dans le champ du développement territorial notamment dans la planification, l'habitat, les mobilités, l'économie, l'environnement, le foncier...) **les bureaux d'études se révèlent être de véritables outils pluridisciplinaires ayant pour mission d'orienter les stratégies territoriales mais surtout d'aide à la décision.** En effet, elles se positionnent comme un appui technique aux collectivités et « *mettent à disposition des moyens d'observation et d'évaluation et proposent des réflexions stratégiques et opérationnelles et contribuent ainsi au processus décisionnel des élus.* » Fédération nationale des agences d'urbanisme, en ligne

## → LES SERVICES DECONCENTRES DE L'ETAT SUR LE TERRITOIRE POUR ASSISTER LES COLLECTIVITES

Au sein des projets de renouvellement urbain, de réhabilitation de quartier mais également pour la revitalisation des centres-bourgs, les Directions Départementales des Territoires et de la Mer (DDT/DDTM) restent très impliquées dans l'accompagnement des porteurs de projets.

La DDT est chargée de mettre en œuvre les politiques d'aménagement et de développement durables des territoires, en aidant les porteurs de projet en amont pour faciliter l'intégration de ces politiques. Ainsi, à travers les politiques agricoles, d'urbanisme, de logement, de construction, d'environnement et de transport afin de se positionner comme un appui technique pour la construction de projets de territoire mais également sur des projets plus expérimentaux tels que des ateliers de territoires par exemple. Les services déconcentrés de l'Etat sont en effet des instances ayant une bonne connaissance du terrain et de ses enjeux, ils peuvent mettre à disposition des architectes-conseils et paysagistes-conseils dans le but d'établir des projets de qualité.

Les DDT(M) sont donc des acteurs de l'aménagement durable et ont une culture forte de l'ingénierie.

Par ailleurs, elles sont compétentes en matière de portage et mise en cohérence opérationnelle des politiques sectorielles (notamment sur l'accompagnement et la mise en œuvre des TEPCV et l'accompagnement sur le volet habitat/logement). Elles peuvent également être un appui méthodologique pour les collectivités qui n'ont pas la compétence, notamment en se positionnant comme aide au montage de projets de revitalisation avec une approche multithématique.

**Dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs, elles aident à définir des politiques locales de l'habitat et des actions à mettre en œuvre pour corriger les déséquilibres au sein d'un territoire. Elles sont en lien avec les collectivités délégataires des aides à la pierre, les bailleurs et les opérateurs de l'ANAH pour mettre en œuvre les outils de revitalisation des centres-bourgs.**

## → EPAECA VIE, COMMERCE ET ARTISANAT AU CŒUR DES QUARTIERS

EPARECA est un Etablissement Public national d'Aménagement et de Restructuration des Espaces Commerciaux et Artisanaux visant à accompagner les collectivités locales dans la reconquête de leurs zones commerciales et artisanales de proximité, au sein des quartiers en difficulté, afin d'apporter du confort de vie et recréer durablement du lien social.

« *Epareca a vocation à intervenir sur demande du Maire ou du Président de l'Etablissement Public Communal ou Intercommunal (EPCI) concerné, uniquement lorsque les opérateurs traditionnels ne le peuvent pas, dans le cadre de la géographie priorisée de la politique de la Ville :*

- *Pour des raisons juridiques (nécessité de se rendre maître des droits immobiliers), en mettant en jeu des prérogatives de puissance publique (DUP, expropriation)*
- *Pour des raisons économiques (déficit d'opération ne permettant pas un traitement par le privé)*
- *Pour des raisons de contexte temporel (intégration dans une opération de restructuration urbaine) »*  
(Pourquoi EPARECA ? epareca.org)

Les communes ne disposant pas toutes des compétences techniques nécessaires à la réalisation de projets liés à l'artisanat et au commerce. EPARECA met au service des collectivités son expertise depuis 1996 suite à la Loi du Pacte de Relance pour la Ville et inscrit ses actions dans les orientations fixées par le gouvernement. De manière générale, cet établissement public vise à favoriser le développement économique, la cohésion et la mixité sociale, améliorer la qualité de vie des habitants et faciliter l'accès aux commerces. Dans le cadre de la revitalisation des centres-bourgs, EPARECA semble être un acteur tout désigné pour accompagner les collectivités dans leurs démarches sur les volets listés ci-avant.

## → L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMENAGEMENT DE L'HABITAT, POUR APPORTER L'INGENIERIE POUR L'HABITAT

Outre les aides financières qui peuvent être accordées sous forme de subventions aux propriétaires et copropriétaires et la mise en place d'opérations de type Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), l'ANAH réalise des prestations d'ingénierie destinées aux communes et intercommunalités. Ces prestations peuvent concerner les différentes étapes relatives à la réflexion stratégique, à la faisabilité des opérations, à la mise en œuvre et à l'accompagnement.

En phase d'études ou pré-opérationnelles, les outils d'ingénierie financés par l'ANAH sont :

- Les études et diagnostics préalables ou de repérage ;
- Les évaluations d'opérations antérieures ;
- Les missions d'assistance à la maîtrise d'ouvrage pour accompagner une collectivité pour la définition d'opérations complexes ;
- Les études pré-opérationnelles des Opérations Programmées pour l'Amélioration de l'Habitat (OPAH), des programmes d'Intérêt Général (PIG) et des plans de sauvegarde ;
- Les études de faisabilité d'opération de Résorption de l'Habitat Insalubre intermédiaire ou dangereux (RHI), de Traitement de l'Habitat Insalubre Remédiable des Opérations de Restauration Immobilière (THIRORI).

Certaines prestations proposées aux communes et intercommunalités concernent les opérations de revitalisation de centre-bourg et de développement du territoire directement, notamment dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt national expérimental valant OPAH. Deux périmètres sont concernés :

- Le périmètre de revitalisation du centre-bourg : ciblé sur le centre-bourg, comparable au périmètre d'une OPAH renouvellement urbain. Il concentre l'essentiel des crédits habitat (objectif 80% des crédits pour le logement locatif social et l'habitat privé) ;
- Le périmètre de l'opération de développement durable du territoire dans son ensemble, à l'échelle de l'EPCI ; périmètre sur lequel sont à prévoir les actions d'aménagement du territoire, d'économie, tourisme, et environnement notamment. Il pourra également comprendre des actions en matière d'habitat, en complément de ce qui est prévu sur le centre-bourg.

Le suivi animation des opérations programmées financées par l'agence en phase opérationnelle (OPAH, PIG, plan de sauvegarde...). Pour être éligibles à l'octroi d'une subvention de l'ANAH, celles-ci doivent comprendre un volet énergie.

## RETOUR SUR LES DIFFERENTS ACTEURS QUI ACCOMPAGNENT LA REVITALISATION

Dans un contexte où les échelons locaux gagnent de plus en plus en autonomie, il n'est pas évident pour une commune de porter un projet d'envergure pour son territoire sans aide extérieure. Ces dernières se voient dans l'obligation de mettre en œuvre des équipes pluridisciplinaires permettant de réaliser une stratégie de développement territorial. Cependant, les communes disposant en interne de l'expertise et des compétences nécessaires pour la réalisation de la stratégie ne sont pas nombreuses, c'est pourquoi l'ensemble des acteurs ci-avant permettent de les accompagner tant sur le volet stratégique qu'opérationnel. Qu'il s'agisse de la réalisation d'études, la formalisation d'un projet de territoire ou la mise en œuvre d'un plan d'actions concrètes, ces instances sont disponibles pour conseiller les acteurs sur les technicités de la mise en œuvre d'un projet d'aménagement du territoire.

## SYNTHESE

Les dispositifs susceptibles de contribuer à la mise en place de stratégie de territoire sont d'autant plus nombreux que les territoires ont des caractéristiques différentes les uns des autres. C'est pourquoi l'ensemble des dispositifs sont complémentaires entre eux. L'obtention d'un label pour la protection et la mise en valeur du patrimoine n'empêche pas une collectivité de prétendre à l'obtention d'un label pour la sensibilisation à l'importance du commerce de proximité dans un centre-bourg. De même une commune peut mobiliser plusieurs modes de financements.

Les outils permettant la revitalisation sont donc nombreux et les acteurs pouvant accompagner les collectivités dans leur démarche le sont tout autant. Cette partie a permis de mettre en évidence la pluralité des dispositifs et acteurs auxquels peuvent faire appel les collectivités dans le cadre de leur projet de revitalisation. Il a également été possible de montrer que le Plan Local de l'Urbanisme peut avoir un rôle à jouer pour la mise en place du projet. A travers des études de cas de communes ayant chacune un projet de revitalisation il sera possible de mieux appréhender en quoi le PLU peut être aussi important pour la concrétisation du projet sur le territoire.

---

## PARTIE III.

# Veynes et Castellane, entre stratégie d'actions et communication

---

Le choix du terrain d'étude dans le cadre de la rédaction du mémoire de fin d'études est tout aussi important que le choix du sujet lui-même. Le territoire (ou les territoires) choisis permettent d'illustrer les différents éléments présentés depuis les premières pages afin de concrétiser les propos et de mettre en évidence les éléments saillants de démonstration à travers un cas réel. Ainsi, le choix du terrain est un travail en soit qu'il convient d'effectuer avec méthodologie. Après avoir détaillé le cheminement suivi et les critères de sélection pour les terrains d'étude, cette partie montrera dans un premier temps le fonctionnement de chacun des centres-bourg de Veynes et de Castellane dans le territoire ainsi que les dysfonctionnements ayant conduit à leur dévitalisation. Il sera ensuite intéressant d'analyser la stratégie d'action établie pour chacun des projets de revitalisation ainsi que la prise en compte de celui-ci dans leur PLU. Une analyse comparative de ces projets mettra en évidence les similitudes dans la démarche alors que les territoires sont relativement différents.

Cette troisième et dernière partie permettra de répondre à la problématique et de confirmer, nuancer ou infirmer les hypothèses établies en introduction de ce mémoire.

## Critères et justification du choix des terrains d'étude :

Dans un premier temps il semble essentiel de remettre en question le sujet pour dégager des critères de choix de terrain. En ce qui concerne le PLU et la revitalisation des centres-bourgs, la question de l'échelle est primordiale, il s'agit de se concentrer sur des communes disposant d'un PLU approuvé, qui peut donc être communiqué par les municipalités. Si ce dernier est encore en construction, la commune risque de ne pas pouvoir diffuser le document.

Après avoir défini les critères, débute la phase de recherches en suivant le cadre fixé préalablement afin de ne se concentrer que sur les communes pouvant réunir le plus de ces éléments. Plusieurs supports de recherches sont alors mobilisables : les moteurs de recherche en ligne, les travaux de la Région ou des Départements, le bouche-à-oreille...

Une fois que certaines communes pouvant réunir une majorité de critères ont été identifiées, un entretien avec les élus ou techniciens s'impose afin de vérifier les éléments d'information qui ont permis de les sélectionner au préalable.

Initialement, mon ambition était de déterminer deux communes ayant des caractéristiques relativement similaires mais une intégration ou une mise en action différente de la démarche des éléments de revitalisation de leur centre-bourg afin d'effectuer une démarche comparative.

Les critères qui m'ont permis de cadrer mes recherches pour le choix de communes à étudier sont :

- **La commune doit avoir moins de 5000 habitants**

Les communes de moins de 5000 habitants étant les plus touchées par la dévitalisation de leur centre-bourg en France, elles sont les plus représentatives. De plus, une petite commune en nombre d'habitant permet plus de proximité entre l'enquêteur et les enquêtés ; qu'il s'agisse d'habitants, d'élus et de techniciens, chacun connaît sa commune et est apte à répondre de manière pertinente. En effet la dévitalisation implique dans la plupart des cas le vieillissement de la population, les jeunes ménages fuient le centre, où l'on rencontre des habitants de longue date plus que de nouveaux arrivants.

- **Disposant d'un PLU approuvé**

Le sujet du présent mémoire portant sur l'intégration de la démarche de revitalisation dans le PLU, il convient que celui-ci soit d'ores et déjà approuvé afin de pouvoir l'étudier librement. Si le PLU est en cours d'élaboration, nombreuses sont les communes qui gardent le rapport de présentation, le PADD, le règlement confidentiel jusqu'à l'approbation ou jusqu'à sa communication en réunion publique avec les habitants.

- **La commune dispose d'une réflexion de revitalisation du centre-bourg et l'affiche auprès des habitants**

Afin de répondre à l'hypothèse 4 selon laquelle « Sans concertation ou au moins consultation, la démarche est vouée à l'échec », il m'a semblé essentiel de prendre pour exemple une commune ayant une démarche communiquée auprès de ses habitants pour valider ou invalider cet élément. La communication peut être faite autour d'actions déjà engagées pour la revitalisation, autour d'un projet encore à l'étude, autour d'une candidature pour l'obtention d'un fond ou d'un label contribuant à la démarche de revitalisation... Les moyens sont multiples mais l'invariant reste de taille, la commune doit avoir une démarche de revitalisation de son centre-bourg identifiable par tous.

- **Une commune affichant une réflexion poussée sur les déplacements et la place de la voiture dans le centre-bourg dans sa démarche de revitalisation**

Bien que les thématiques de l'habitat et de la vacance commerciale soient inhérentes au sujet, il me semble intéressant que la commune tienne pleinement compte du fait que la place de la voiture dans le centre peut

être un facteur de dévitalisation du centre-bourg et qu'une réflexion poussée sur cette thématique est nécessaire au moins autant que celle sur l'habitat. De plus, réfléchir sur la place de la voiture met en relief la réflexion sur les piétons et sur les modes actifs de manière générale.

- **Une commune géographiquement située à une heure ou moins de Venelles en voiture**

Le but étant de pouvoir conduire une enquête et des entretiens avec des habitants mais aussi des élus et techniciens, il est essentiel de pouvoir s'y rendre en semaine. Afin de faciliter les visites qui peuvent être fréquentes, le périmètre géographique des déplacements doit être restreint.

Au regard des critères établis, la commune de Cadenet semble répondre à la majorité des critères énoncés.

Située à moins de 30 minutes de Venelles, la commune compte 4136 habitants (INSEE, 2014), la classant parmi les nombreuses villes moyennes touchées par la dévitalisation des centres-bourgs.

Figure 16 : *Localisation de Cadenet dans son bassin de vie*  
(Gladys FAUDON)



En 2017, ont été annoncées les villes retenues pour le programme Action Cœur de ville auquel Cadenet avait candidaté sans succès. Ne bénéficiant pas des fonds alloués aux communes lauréates pour la mise en place de leur projet, Cadenet a tout de même assumé sa volonté de redynamiser son centre-bourg en 2018. Le plan d'actions affiché par la commune cible essentiellement le petit patrimoine non protégé mais qui donne à la

commune cette identité provençale marquée et qui génère l'attachement des habitants à la commune. La réflexion porte également sur la place de la voiture dans le centre. La commune attend des habitants qu'ils se saisissent du projet afin d'en devenir eux aussi des ambassadeurs, dans la mesure où les travaux engendrés pour la transformation du bourg pourront perturber les habitudes de beaucoup, le stationnement, les déplacements... il s'agit de fédérer les habitants pour limiter les mécontentements et les plaintes.

Les informations mises en ligne relative à l'élaboration du PLU n'étant pas à jour, il a été nécessaire de convenir d'un rendez-vous avec la commune afin de l'interroger sur les orientations de ce dernier.

Par ailleurs il semblait évident que la commune était concernée par un réel problème de dévitalisation de son centre-bourg au regard de l'ouvrage du sociologue Jean-Pierre LE GOFF « *La fin du village : une histoire française* » qui prend pour exemple Cadenet comme la plus représentative des arguments qu'il développe.

C'est en me rendant sur la commune que j'ai pu constater que la dévitalisation évoquée par l'auteur n'était pas si avérée à l'heure actuelle. Les places publiques étaient animées, les terrasses de café prisées, la plupart des commerces ouverts. Après avoir demandé en quoi Cadenet subissait la dévitalisation dont parle l'auteur dans son ouvrage, l'élú à l'urbanisme, M. Jean LEGRAND m'a affirmé que Jean-Pierre LE GOFF a pris Cadenet comme exemple pour évoquer une généralité pouvant s'appliquer à des villages de France et que la commune n'était en réalité pas autant touchée que ce que l'auteur l'évoque dans son ouvrage.

Figure 17 : Av. Victor Hugo, Cadenet, juin 2018



Cadenet rencontre cependant des difficultés liées à la place de la voiture dans le centre-bourg.

« *Au fur et à mesure la volonté de la commune est de placer la voiture en dehors du centre. C'est un projet qui a fait élire le maire actuel, la majorité des habitants sont gênés par la voiture et souhaitent retrouver l'identité provençale et animée de Cadenet sans avoir systématiquement besoin de faire attention aux voitures qui passent.* » Entretien avec Jean LEGRAND, adjoint à l'urbanisme et Stéphanie JULIEN, directrice du service urbanisme.

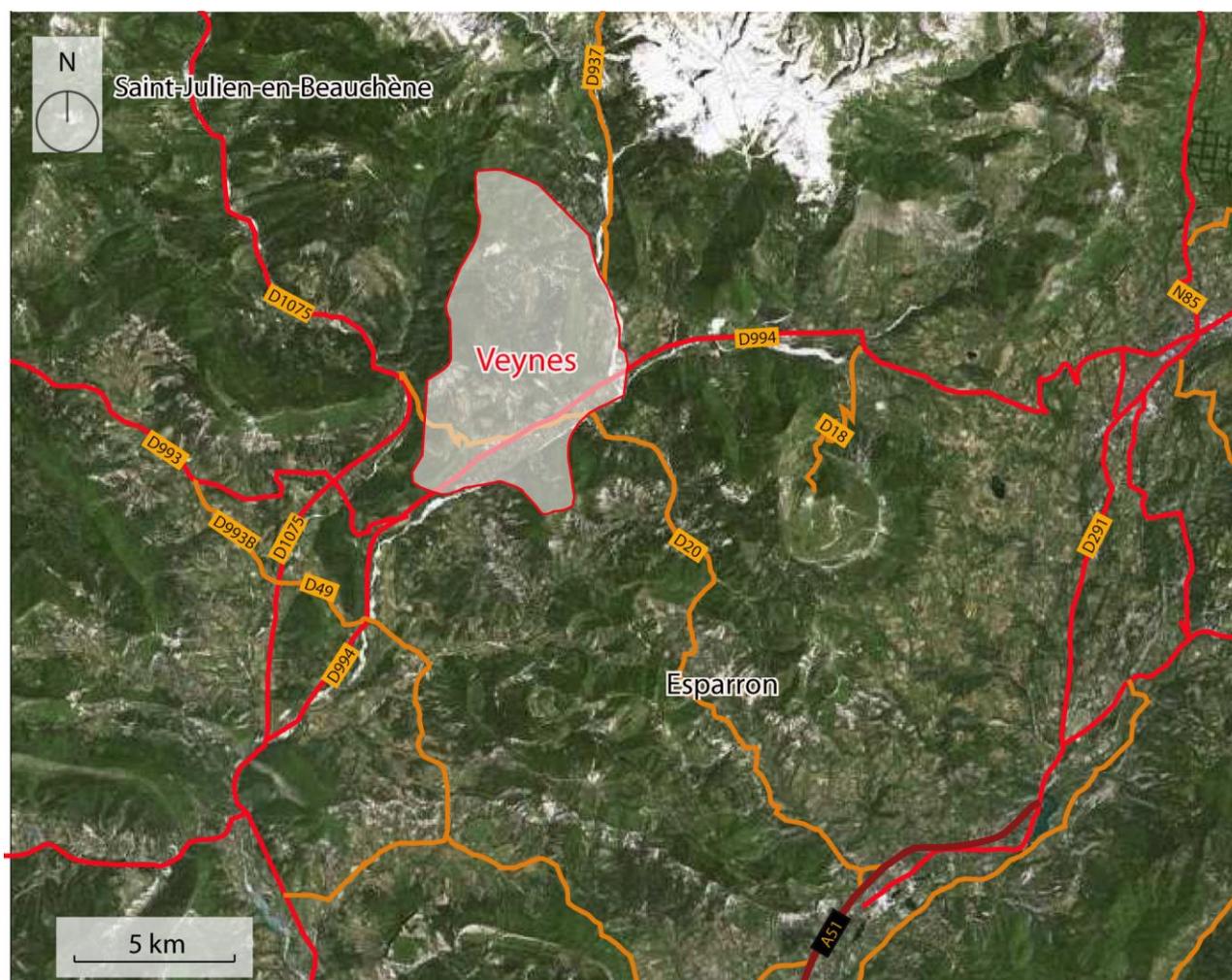
Le projet de redynamisation de la commune résulte alors en ce projet relativement lourd de reléguer la voiture en dehors des espaces de stationnements actuels afin d'en réaliser des espaces publics animés entourés par les commerces et restaurants actuels. (cf. II.1.4. L'exemple de Cadenet, un projet de territoire déconnecté du PLU)

Par ailleurs la commune ne disposait pas d'un PLU approuvé, le règlement est actuellement en cours d'élaboration et malheureusement confidentiel jusqu'à la réunion publique prévue d'ici le mois d'octobre.

De fait, la commune de Cadenet n'a pu être mon terrain d'étude principal. Néanmoins, l'entretien et la présentation du projet communal me permet de mobiliser des éléments afin d'illustrer de manière ponctuelle certains propos tout au long du mémoire.

Mon second choix s'est porté sur la petite commune de Veynes. Située dans les Hautes-Alpes, Veynes compte 3159 habitants en 2015 (INSEE).

Figure 18 : *Localisation de Veynes dans son bassin de vie*  
(Gladys FAUDON)



Contrairement à Cadenet, Veynes est réellement affectée par la dévitalisation de son centre bourg puisqu'elle est candidate à l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) Centre-Bourg lancé en 2014 mais qui néanmoins n'a pas été lauréate. Cependant, le projet communal de revitaliser son centre-bourg persiste et est inscrit dans le PLU qui a été approuvé le 14-12-17.

Veynes répond alors à la majorité des critères établis en premier lieu excepté celui de la proximité géographique qui ne semble pas insurmontable pour autant.

Dans l'idée de réaliser une étude comparative entre une commune ayant été lauréate de cet AMI et l'une ne l'ayant pas été mais ayant poursuivi son projet, il a été nécessaire de rechercher une commune ayant remporté l'AMI et qui bénéficie de fait des fonds financiers alloués aux lauréats.

Un contact avec M. Jean-Baptiste CHABERT, Chef du service Connaissance territoriale et information géographique pour la Région Sud Provence-Alpes-Côte-d'Azur m'a permis de concentrer également mes recherches sur la commune de Castellane, qui présente un intérêt régional certain pour la revitalisation des centres-bourgs dans la région Sud PACA. En effet, ayant réalisé une étude complète sur le sujet, agrémenté de monographies sur plusieurs territoires exemples, la région s'intéresse à la thématique et souhaite compléter la monographie qui a été réalisée sur la commune de Castellane avec le travail que j'effectue. L'intérêt résulte également dans le fait que la commune appartient au Parc Naturel Régional du Verdon, qui révisera sa Charte dès l'année 2019. Par ailleurs, la commune bénéficie de l'aide financière accordée par l'Etat pour avoir été l'une des 54 lauréates de l'AMI Centre-Bourg. Par conséquent, la démarche comparative envisagée est rendue possible par la proposition de M. CHABERT.

Figure 19 : *Localisation de Castellane dans son bassin de vie*  
(Gladys FAUDON)



De plus, la commune de Castellane, comptant 1541 habitants en 2014 (INSEE), se situe également dans les Alpes-de-Haute-Provence.

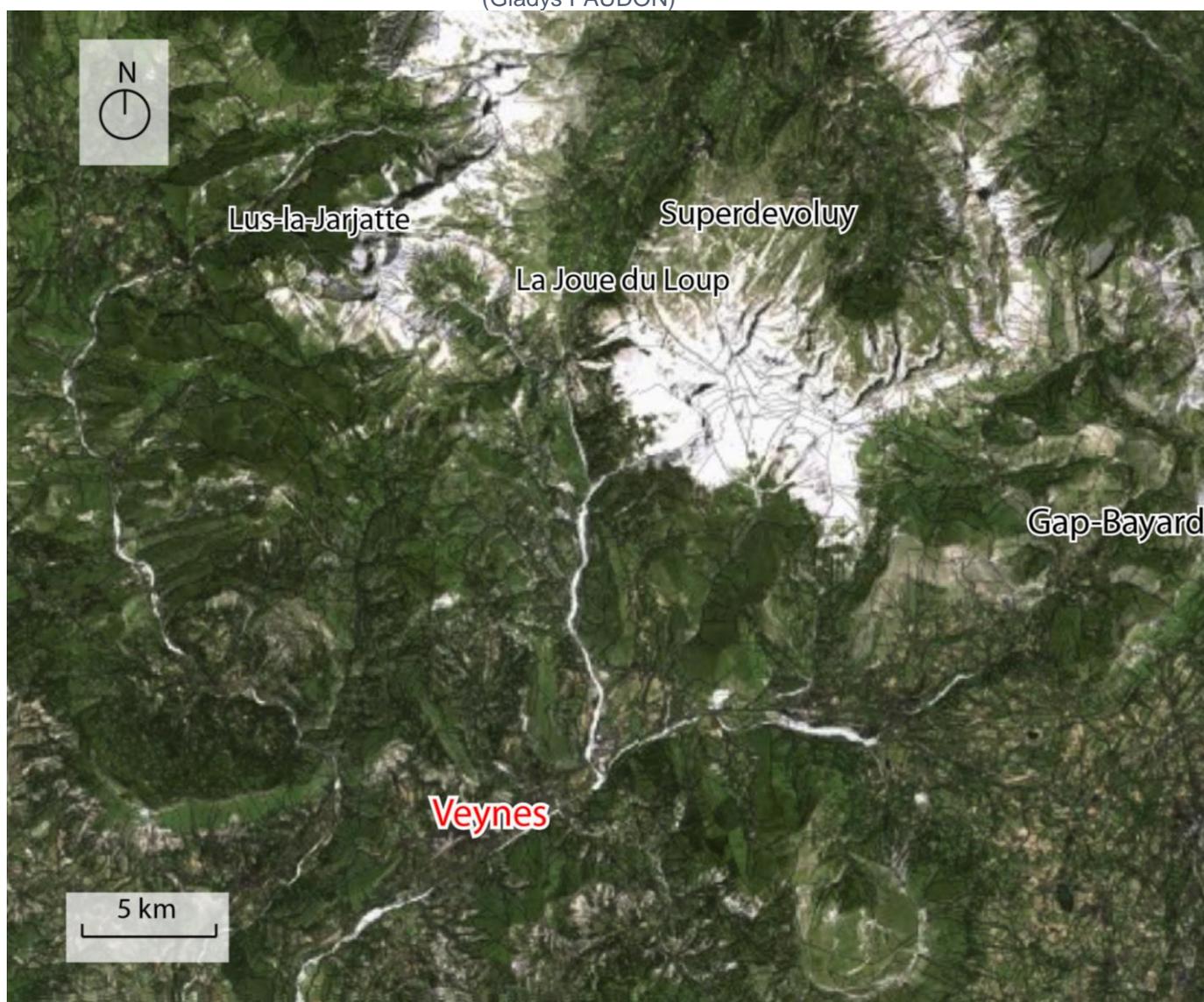
### III.1. Revitalisation du centre-bourg de Veynes

Située au pied du massif du Dévoluy, dans la vallée du Petit Buëch au cœur des Hautes-Alpes, la commune de Veynes s'étend sur 4 260 hectares et compte 3159 habitants (INSEE, 2015).

Veynes bénéficie d'un positionnement stratégique grâce à sa proximité avec la ville de Gap, localisée à moins de 30 km à l'est ; elle est également proche de celle de Sisteron, 51 km au sud. Par ailleurs, elle bénéficie des avantages liés à sa proximité avec de multiples stations de ski qui lui permettent de profiter de l'attractivité saisonnière :

- La Joue du Loup à 25 km au nord ;
- Lus-la-Jarjatte à 32 km au nord ;
- Superdévoluy à 34 km au nord ;
- Gap-Bayard à 35 km à l'est.

Figure 20 : *Localisation des stations de ski à proximité de Veynes*  
(Gladys FAUDON)



Veynes s'inscrit dans la « région naturelle » des Pays du Buëch au sud-ouest du département des Hautes-Alpes à la frontière de la Drôme et des Alpes-de-Haute-Provence.

La topographie de la commune est à l'image des bourgs hauts alpins, le relief aux alentours y est montagneux, mais le bourg de Veynes est situé en fond de vallée du Petit Buëch en piémont à l'adret.

Figure 21 : *Arrivée dans Veynes par l'Av. du Commandant Dumont* (juillet 2018)



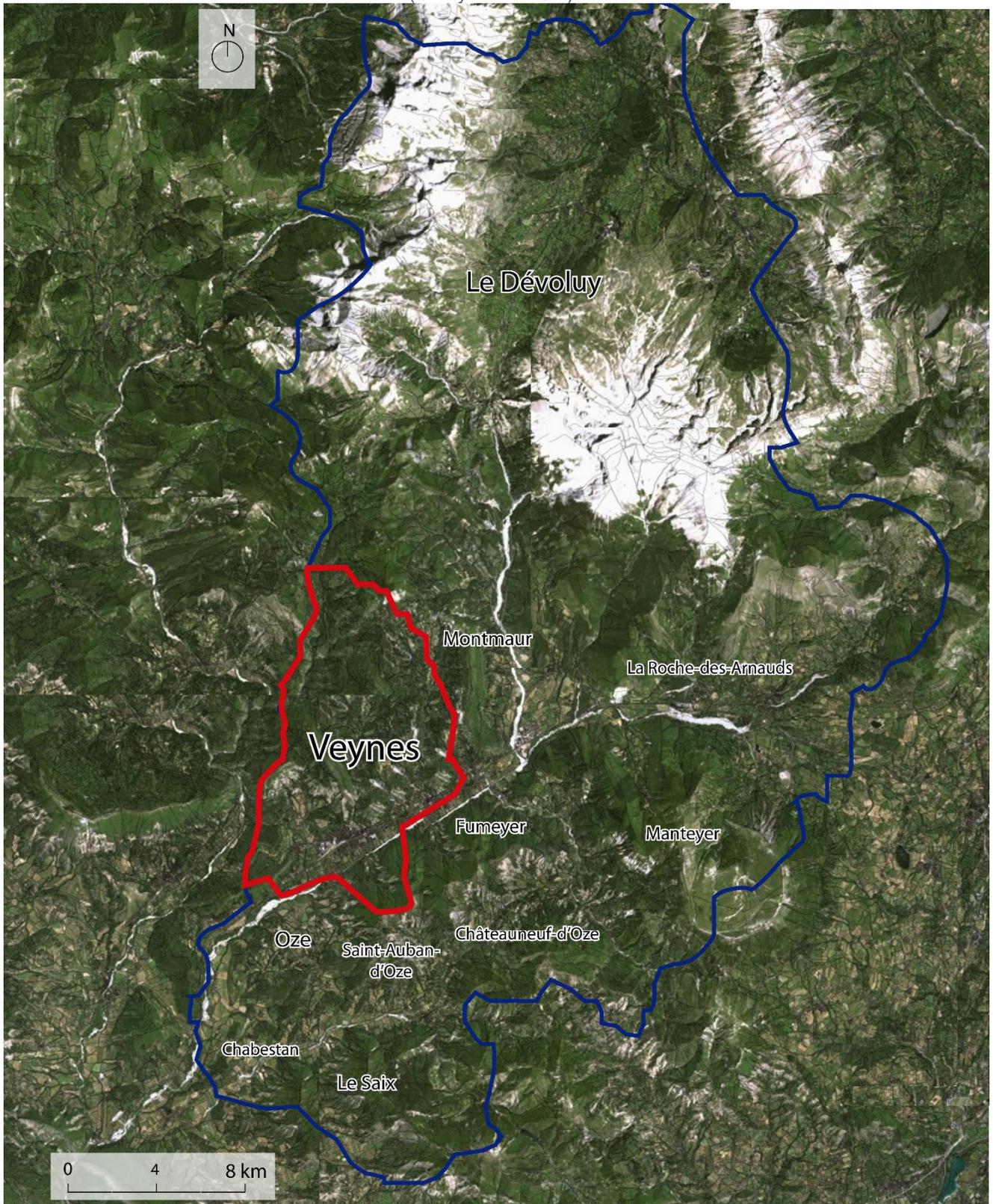
La vallée du Petit Buëch et Veynes en particulier, bénéficient d'une bonne desserte. La commune est en effet traversée par la RD994 (dite l'« Avenue du Commandant Dumont ») qui relie Gap et la Vallée de la Durance à Serres à Bollène dans la vallée du Rhône et à Grenoble par le col de la Croix-Haute.

« *La commune est desservie par la voie ferrée qui relie Sisteron à Briançon, sur laquelle s'embranchent deux autres voies ferrées, l'une vers Livron-sur-Drôme et la vallée du Rhône par le tunnel de Cabre, et l'autre vers Grenoble par le col de la Croix-Haute.* » Rapport de Présentation, PLU de Veynes

La commune est également située non loin de deux aéroports, celui de Valence et celui d'Avignon respectivement, à 130 km et à 163 km de Veynes.

Veynes adhère à la Communauté de Communes Buëch Dévoluy depuis 1983.

Figure 22 : **Communauté de Communes Buëch Dévoluy**  
(Gladys FAUDON)



### III.1.1. LE BOURG DANS SON FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

Une étude réalisée par la DREAL Midi-Pyrénées à l'attention des correspondants territoriaux des DDT de la région montre que le bourg peut se qualifier de différentes manières et répondre à certains critères permettant de le classer dans une des trois catégories identifiées dans le *Guide méthodologique pour appréhender les conditions de revitalisation des centres-bourgs*.

Sont analysés de manière différenciée :

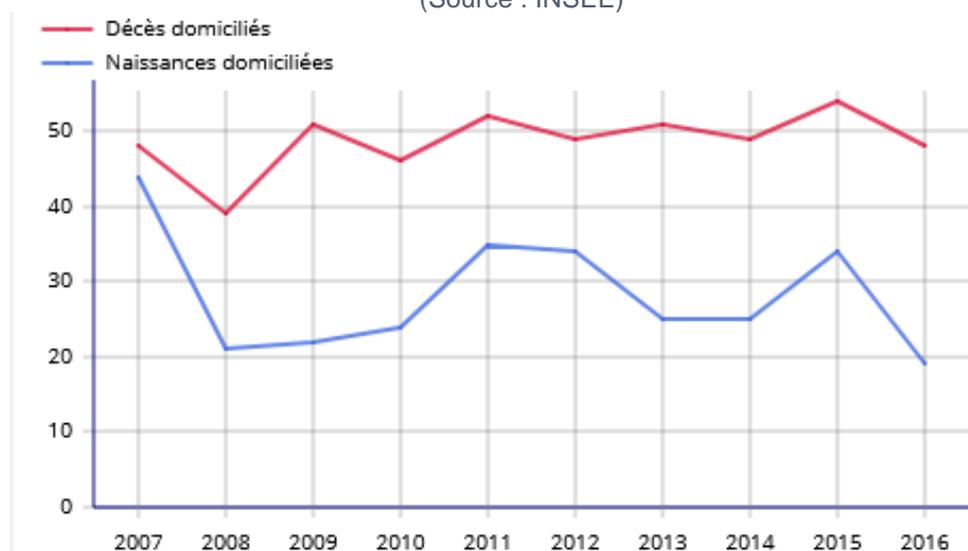
- Les bourgs ruraux inscrits dans les espaces métropolisés
- Les bourgs structurants de l'espace rural
- Les villes de l'espace rural

#### → CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Depuis 1975, l'évolution démographique de la population de Veynes n'est soutenue que par un solde migratoire excédentaire. En effet, le taux de natalité va en diminuant, tandis que le taux de mortalité est en progression constante, et ce depuis 1968. Malgré une embellie du taux de natalité entre 2008 et 2011, le solde naturel de la commune est resté négatif du fait de la progression parallèle du taux de mortalité. Le principal élément positif est l'inversion du solde migratoire déficitaire entre les périodes 1968-1975 et 1982-1990. Ce qui s'est traduit par une relative augmentation de la population à partir des années 1999-2006. Ces observations viennent confirmer le constat que la périurbanisation influence très fortement les communes de la grande couronne gapençaise. Ce phénomène a débuté dans les années 1980 pour la commune de Veynes. Cependant, le solde naturel est tant excédentaire que la variation totale de la population demeure négative ou très peu positive dans les dernières décennies.

Depuis 2015, le nombre de naissances domiciliées chute et passe de 34 naissances en 2015 à seulement 19 en 2016. Le nombre de décès diminue également mais moins rapidement avec un passage de 54 à 48 décès.

Figure 23 : **Naissances et décès domiciliés**  
(Source : INSEE)



Les données d'une année N sont en géographie au 01/01/N+1.  
Exemple : les données 2016 sont en géographie au 01/01/2017.  
Source : Insee, statistiques de l'état civil.

Bien que le nombre d'actifs sur la commune soit en constante augmentation, le pourcentage de ceux-ci ayant un emploi sur la commune va en s'accroissant. En effet, en 2015, 57,1% des actifs exercent leur métier sur la commune. Ceci montre d'une part que l'attractivité économique de Veynes reste importante. Cependant, le nombre de ménages s'installant sur la commune et ayant un emploi en dehors de celle-ci tend à augmenter depuis 1999. En 2015, 42,9 % des actifs de 15 ans ou plus ont un travail en dehors de leur lieu de résidence.

L'attractivité résidentielle de la commune de Veynes est de plus en plus dissociée de l'attractivité liée à l'emploi. Le bassin local résiste tant bien que mal mais voit se voir concurrencé. Ce phénomène inscrit le bourg dans un système territorial large où emploi et habitat s'appréhendent par les interactions suscitées. Il s'agit d'une des principales caractéristiques des bourgs ruraux inscrits dans des espaces métropolisés.

Veynes possède une histoire et une identité de ville commerçante liée à son positionnement géographique. Anciennement tournée vers l'artisanat et l'exportation de produits agricoles vers des régions plus éloignées, la commune est aujourd'hui plus généraliste avec des commerces et services de proximité alimentaires et non alimentaires.

Concernant l'offre commerciale, le bourg de Veynes rencontre une fragilisation croissante des commerces de proximité liés à l'économie résidentielle. En effet la commune compte sur son territoire un Super U & Drive, un Dia ainsi qu'un Carrefour Market situés le long de la RD 994 qui viennent concurrencer les commerces locaux.

« *La concurrence est difficile, on essaye de survivre mais il est plus simple pour un consommateur d'aller se garer au Super U pour faire ses courses que de venir chez moi. Mon commerce attire une population différente, je vends à des personnes pour des achats ponctuels ou quelques courses pour une semaine. Généralement je vois davantage les personnes âgées habituées.* » témoignage d'un vendeur du CocciMarket dans le centre-bourg

Ce phénomène traduit l'évasion des pratiques d'achat qui tendent à privilégier les supermarchés pour des raisons de praticité.

## → ANALYSE DU RESEAU VIAIRE

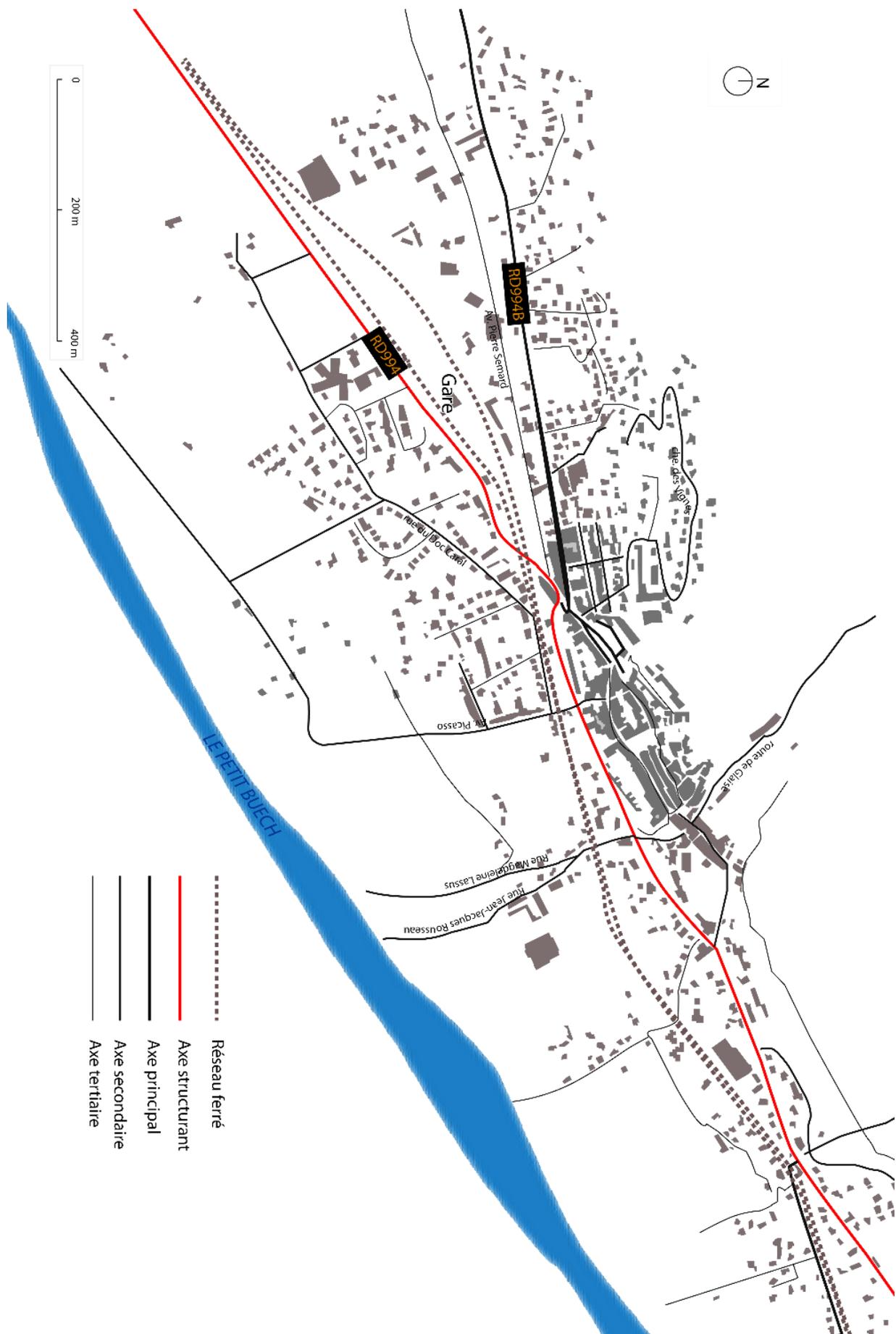
La commune de Veynes étant organisée à l'image des villages des Hautes-Alpes, elle se compose d'un centre ancien autour formé autour de l'Hôtel de Ville et d'une extension du centre-ville vers le sud-ouest et le nord-est. Cependant, l'axe de desserte majeur de la commune (RD994) constitue néanmoins une fracture en séparant la zone dense, composée du centre ancien et d'extensions pavillonnaires, de la partie sud composée principalement de logements individuels également de type pavillonnaire.

De manière générale la commune se compose :

- **D'un axe structurant** : la RD 994, reliant Serres et Gap en passant par Veynes ;
- **De deux axes principaux**, permettant de rejoindre Veynes depuis Saint-André au nord (par la D994B ou l'Avenue des Martyrs) ou le village d'Esparron au sud (par la D20) ;
- **D'axes secondaires**, permettant la desserte du vieux village et des lotissements depuis les axes principaux ;
- **D'axes tertiaires**, assurant la desserte des maisons individuelles.

Veynes est également un nœud ferroviaire desservi par la ligne Sisteron-Briançon. Depuis la gare, il est également possible de rejoindre Livron et la vallée du Rhône par le tunnel de Cabre mais aussi Grenoble par le col de la Croix Haute.

Figure 24 : **Hierarchie du réseau viaire de Veynes**  
(Gladys FAUDON)



### ■ La RD 994, axe structurant de la commune

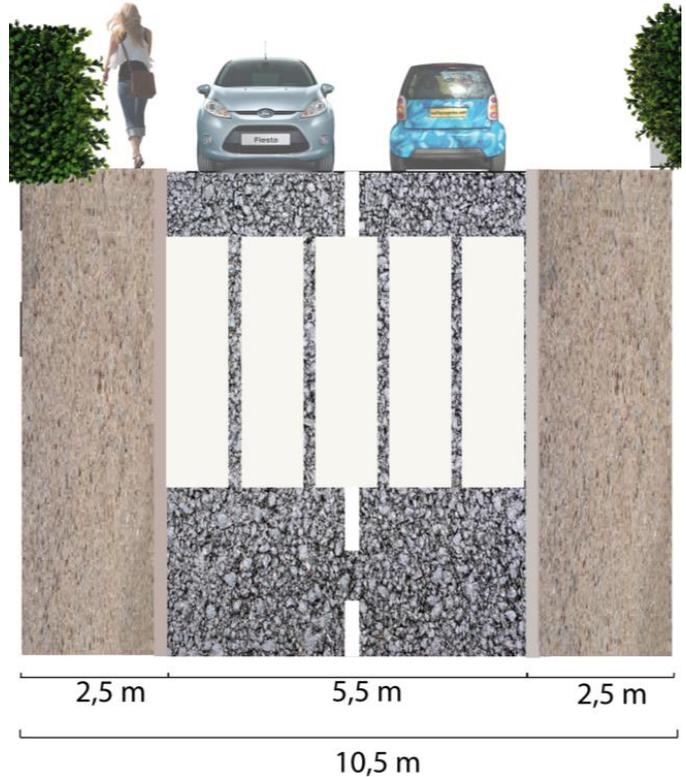
Concernant la RD 994, un trafic dense de véhicules est observé du fait de son usage de transit entre les communes et villes de plus grande envergure telles que Gap à l'est et Serres à l'ouest.

La RD 994 est de ce fait un axe structurant autour duquel les communes sont regroupées.

Tel que défini par le Cerema, la voie principale a une fonction circulatoire prépondérante sur la fonction vie locale. Etant située en agglomération, la limitation de vitesse y est de 50 km/h. L'organisation y est structurée avec des carrefours permettant les traversées Nord-Sud, des traversées piétonnes y sont également aménagées et apparaissent indispensables afin de traverser l'axe de manière sécurisée entre le centre ancien où se concentrent la plupart des équipements publics et les habitations individuelles au sud.

On observe donc une double voie de circulation de 5,5 mètres bordée de chaque cotés par un trottoir de 2,5 mètres.

Figure 25 : **Coupe de la RD 994**  
(Gladys FAUDON)



### III.1.2. ANALYSE DU PROCESSUS DE DEVITALISATION

Le processus de dévitalisation pour la commune de Veynes s'est effectué de manière progressive. Celui-ci affecte l'ensemble des composants du centre-bourg et vient peu à peu le paralyser. La fréquentation diminue, les commerces –bien que persistants pour certains- tendent à réduire leurs horaires d'ouverture ou à fermer. Plus que la vacance de logements ou l'insalubrité de certains d'entre eux, la problématique de Veynes concerne plus particulièrement ses espaces publics qui sont déprisés.

Ainsi, les causes sont d'une part, liées au vieillissement de la population, lui-même dû à la proximité des bassins d'emploi générant la fuite des ménages actifs vers ces lieux ; et d'autre part à la prédominance de la voiture.

Figure 26 : *Lieux et places structurants de la commune*



*Place de la République*



*L'avenue des Martyrs*



*Rond point Entrée Ouest*



*Place de l'église*

## → CONCERNANT LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Depuis 1975, l'évolution démographique de la population de Veynes n'est soutenue que par un solde migratoire excédentaire. En effet, le taux de natalité va en diminuant, tandis que le taux de mortalité est en progression constante, et ce depuis 1968. Même si le taux de natalité vient à augmenter, le taux de mortalité évolue de manière parallèle, impliquant un solde naturel négatif et donc le vieillissement de la population.

Celui-ci peut s'expliquer par la structure de l'emploi d'aujourd'hui, qui reste présent à Veynes mais qui n'attire que peu de ménages actifs avec enfants. En effet, viennent s'installer sur la commune, essentiellement des ménages composés d'une seule personne d'après l'INSEE, générant un faible renouvellement de la population par un faible nombre de naissances.

## → L'AUGMENTATION DES DEPLACEMENTS PENDULAIRES

L'une des causes de la dévitalisation du cœur de bourg de Veynes est également due au fait que la commune compte de plus en plus d'actifs ne travaillant pas sur leur lieu de résidence, il s'agit d'une mutation de la structure de l'emploi à laquelle Veynes ne semblait pas préparée de par ses infrastructures de déplacements. Les actifs effectuent des déplacements pendulaires vers l'extérieur, qui sont déficitaires pour la commune. Ceci explique notamment la place importante de la voiture dans la commune puisque ces

déplacements se font à 71,9 % avec une voiture contre seulement 4,9 % de déplacements en transports en commun pour se rendre au travail en 2015 (INSEE). La marche à pied est cependant utilisée avec 15,7 % d'actifs qui se déplacent à pieds pour aller travailler. On peut supposer que ceux-ci travaillent à proximité de leur domicile, au sein de la commune.

## → LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT

Bien que constituant un axe structurant pour la commune, la RD 994 est vécue comme un axe de fracture et est identifiée comme une faiblesse du territoire. Les automobilistes identifient peu les atouts touristiques de la commune et ne cherchent pas à y faire de halte. Ainsi, la commune est traversée mais le centre-bourg reste peu fréquenté.

Par ailleurs, s'étant développée de part et d'autre de cet axe, la commune de Veynes dispose nécessairement d'espaces de stationnement conséquents qui à l'heure actuelle génèrent des dysfonctionnements. En effet, quels sont les ménages n'ayant pas un ou deux véhicules à stationner ? Ces espaces sont alors systématiquement prisés par des véhicules « tampons », notamment dans le centre-bourg où les espaces de stationnement sont communs.

De même, la circulation interne à la commune devient problématique et celle-ci souffre de la congestion de ses axes principaux à certaines heures de la journée. Etant donné que presque la moitié des actifs a un emploi à l'extérieur de la commune, et que le moyen de transport privilégié pour se rendre sur le lieu de travail reste la voiture, il s'agit pour eux de rejoindre depuis leur domicile les axes principaux, qui eux-mêmes rejoignent l'axe structurant qu'est la RD 994 permettant de desservir les principaux bassins d'emploi alentours. Bien que de nombreux croisements permettent les liaisons nord-sud de part et d'autre de la RD994, ceux-ci sont rapidement congestionnés et paralysent la circulation de l'ensemble de la commune et en particulier celle du centre-bourg bien que celui-ci soit situé en retrait.

## → CONCERNANT LES COMMERCES

Veynes, de manière générale, se compose d'un tissu commercial fonctionnel offrant des typologies variées et attirant les consommateurs. Depuis les magasins d'achat de mobilier ou d'achat de matériaux pour la voiture, de vêtements, jusqu'à l'alimentation, tous permettent à la commune de conserver une dynamique économique relativement stable.

Cependant, à l'échelle du centre-bourg, l'économie ne semble pas aussi dynamique. Bien que les commerces soient présents en nombres, ceux-ci subissent la concurrence des magasins de plus forte envergure situés à l'intérieur même de la commune. Les effets sont visibles dans le centre-bourg par la faible fréquentation des rues du centre-bourg, et plus précisément par la fréquentation à l'intérieur même des commerces du centre. Ce manque de fréquentation dans les boutiques a pour conséquence la réduction des horaires d'ouverture afin de conserver leur rentabilité. Les heures d'ouverture des commerces étant un des indicateurs principaux du dynamisme d'un centre-bourg, cette réduction souligne un net dysfonctionnement. De plus, nombreuses sont les enseignes du village à changer de propriétaires (sans forcément fermer leurs portes), il s'agit d'un turnover peu visible mais reflétant la difficulté pour les propriétaires commerçants de rester rentables.

*« Les commerçants ouvrent seulement cinq jours par semaine, 10 heures par jour, pour ne pas gagner beaucoup. Difficile de ne pas fermer dans ce contexte. » René MOREAU, Maire de Veynes*

## → HABITAT DEGRADE

La vacance de logement est identifiée dans la commune de Veynes, le Rapport de Présentation du Plan Local d'Urbanisme met en évidence que la cause première de cette vacance est liée à l'insalubrité de certains logements ou à leur typologie qui ne correspond plus à la demande actuelle. Les bâtiments les plus anciens de la commune sont les premiers à être affectés par la vétusté et l'insalubrité. Ils se concentrent essentiellement dans le centre ancien de Veynes.

### III.1.3. LA REVITALISATION : STRATEGIE D' ACTIONS, ACTEURS ET PLU

Après avoir identifié la dévitalisation croissante du centre-bourg de la commune de Veynes, les acteurs publics ont initié une stratégie timide sur le commencement puis active et marquée par la suite.

En 2014, la commune se fait accompagner par la Communauté de Communes Buech Dévoluy pour répondre à l'Appel à Manifestation d'Intérêt Centres-Bourgs lancé par l'Etat. Veynes ne disposant pas des compétences nécessaires pour réaliser les expertises nécessaires pour optimiser ses chances d'être lauréate de cet AMI. L'ensemble des études ainsi que la constitution du dossier de candidature ont donc été réalisés avec l'appui et le soutien technique du CAUE ainsi que de la DDT, l'ensemble des acteurs ont travaillé sous la forme d'un comité de pilotage. La commune n'ayant pas été lauréate celle-ci élabore tout de même une stratégie fine pour la revitalisation du centre-bourg. De plus, la sélection nationale des territoires lauréats ayant été rendue en novembre 2014, les temporalités ont permis à Veynes d'intégrer le projet de revitalisation du centre-bourg au projet de la commune puisque les élections municipales se sont tenues cette même année. Le Maire a donc été élu en connaissance de son programme et de sa volonté de revitaliser le cœur de la commune.

*« A partir des années 60 on s'est aperçu du déclin de la commune à travers la perte d'habitants et d'emplois, je me suis rendu compte qu'un mandat ne suffirait pas pour remettre notre centre-bourg sur pied, il faudrait plus de 10 ans ! C'est un risque politique énorme, je ne sais pas que si je serais réélu donc le risque politique reste de taille, mais assumé. » René MOREAU, Maire de Veynes*

A la suite des élections, le comité de pilotage lié à la revitalisation du centre est resté composé de la DDT et du CAUE qui se sont révélés présents et impliqués dans le projet de territoire de la commune.

La première phase de la revitalisation du centre-bourg de Veynes a été la rédaction d'un cahier des charges précis des intentions municipales pour le bureau d'études répondant au projet. Le CAUE intervient notamment pour vérifier que celui-ci reste respecté par le bureau d'études.

La commune de Veynes ne peut être considérée comme urbaine mais il serait faux de la considérer comme rurale. C'est pourquoi la revitalisation reste coûteuse et longue à mettre en place.

La concertation auprès des habitants est intervenue tôt, en amont de la mise en place du projet dans la mesure où le maire a pu être élu suite à son programme de revitalisation.

*« Être élu ne suffit plus, il faut que le dialogue s'instaure en permanence. » Anne ROBERT-DUVILLIERS, bureau d'études 139 Paysages*

Il s'agit pour la commune d'associer les habitants à travers des ateliers, des groupes de travail, des publications dans la presse pour que le projet devienne le leur. L'association des habitants se fait dans le but de penser et d'aménager la ville d'aujourd'hui et de demain à travers des échanges pour permettre la co-construction de scénarii possibles et d'un projet partagé. L'association des habitants des communes voisines a également été sollicitée dans la mesure où il s'agit du même bassin de vie. *« Associer population locale et environnante dans ce même bassin de vie démontre que la ville est indissociable pour chacune de leur activité*

*professionnelle, de l'éducation de leurs enfants, de leur vie associative ou sportive aussi bien que pour leurs achats quotidiens dans les commerces locaux. Autant de domaines et de prérogatives qui ne limitent pas l'urbanisme au seul alignement d'immeubles le long d'une rue.* » Jean-Bernard GACHE, 2016, *Veynes 2020 ? Alpes et Midi*, l'hebdomadaire des Hautes-Alpes et de la vallée de l'Ubaye

Le projet d'origine s'organise autour de quatre objectifs.

- Renforcer la qualité de vie ;
- Réconcilier les 3 modes de déplacement : piétons, cyclistes et automobilistes ;
- Développer l'attractivité de Veynes tout en conservant son identité ;
- Revitaliser ses espaces, ses rues, ses commerces et son tissu économique.

De ses objectifs, la concertation a pu être tenue à partir d'un cadre clair pour l'ensemble des acteurs sollicités tant habitants (jeunes, actifs, inactifs, commerçants...) qu'institutionnels (bureau d'études, CAUE, DDT).

La déprise des espaces publics s'est avérée être un axe fort pour l'amélioration de la qualité de vie de la commune de Veynes. C'est pourquoi le bureau d'études 139 Paysages a organisé des ateliers urbains de visite de la ville afin que chacun prenne conscience de l'ampleur des dysfonctionnements liés à la dévitalisation et des enjeux si aucune action n'est engagée. Ces ateliers ont pour objectif que les habitants ne s'opposent pas au projet, qu'ils se l'approprient et y participent activement.

Il a été constaté que la tenue des ateliers en présence des élus n'a pas permis une mobilisation forte des habitants. A la suite de ce constat, les acteurs municipaux n'ont plus participé, les habitants se sont saisis du sujet et ont activement contribué à dessiner l'aménagement de leurs espaces publics. Ainsi, bien que restant décisionnaire, la collectivité s'est vue dans l'obligation de s'effacer de la communication pour mettre en avant la parole des premiers concernés par les changements à venir : les habitants. Une réelle relation de confiance a dû être instaurée entre 139 Paysages et la commune pour permettre ce retrait des démarches de concertation des acteurs publics. Le rôle du CAUE est alors important pour encadrer les actions du bureau d'études au regard du cahier des charges initial.

#### **La concertation a permis l'identification des dysfonctionnements vécus par les usagers de la commune...**

- Des axes fortement fréquentés par les poids lourds sur la RD 994 (Avenue du Commandant Dumont) et la RD 994B (Avenue des Martyrs). Ces axes sont concernés par la vitesse des véhicules qui génèrent la dangerosité pour les autres usagers et de l'inconfort ;
- Des espaces publics et des places qui se qualifient de parkings plutôt que d'espaces de rencontre.

#### **... et de lignes de forces pour dessiner le projet de territoire :**

- Etudier le stationnement en termes de dimensionnement et de localisation ;
- Faciliter la circulation des piétons et cyclistes ;
- Analyser le sens de circulation pour éviter le report des véhicules sur les mêmes axes pour enrayer la congestion ;
- Etablir des percées architecturales pour aérer le bâti du centre bourg et donner à voir depuis l'Avenue du Commandant Dumont ;
- Attirer les commerces.

A travers ces orientations, un scénario préférentiel a pu être établi en tenant compte des remarques et suggestions de chacun pour enrayer la dévitalisation du cœur de bourg.

## → ETUDE DU PLAN D'ACTION POUR LA REVITALISATION

A travers le constat que la place de la voiture est prédominante par rapport aux autres modes de circulation notamment sur les espaces publics, il semble important pour la commune de rattacher ces espaces structurants pour améliorer le cadre de vie des habitants, de « *lier pour mieux habiter* ».

Les lieux concernés par la revitalisation sont des espaces connus et reconnus pour la commune de Veynes mais également pour les communes des alentours, ils sont considérés comme des repères et des lieux de centralité urbains.

De même, ils peuvent être des lieux de patrimoine symboliques pour la commune qui, à l'heure actuelle sont peu attractifs par des aménagements de faible qualité ou encore un axe majeur dans le déplacement des habitants.

Figure 27 : **Hiérarchisation des actions selon leur "urgence"**

(Source : 139 Paysages, repris par Gladys FAUDON)



Cependant, avant même de penser la revitalisation du centre-bourg en lui-même, il convient d'aborder la problématique de la circulation et des équipements routiers à l'échelle de la commune dans son ensemble par la mise en place de voies douces de part en part de la RD 994 afin de privilégier les modes de déplacement piétons et cyclistes. Un travail sur l'Avenue du Commandant Dumont est réalisé dans le but de rendre cet axe moins dangereux et limiter cette perception anxiogène qu'il peut dégager, l'objectif étant de le rendre plus convivial, resserré et « cosy ».

Concernant l'Avenue des Martyrs, la dangerosité étant perçue comme importante du fait de la circulation des poids lourds, une déviation pour ces véhicules s'est faite pour libérer l'entrée de la commune par cet axe principal mais pas structurant et pas adapté pour la circulation de ce type de véhicules. La route des Serres, qui précède l'Avenue du Commandant Dumont et qui en partage les caractéristiques, semble alors mieux proportionnée pour accompagner l'entrée de ville.

La vitesse sur l'Avenue des Martyrs étant également reconnue lors de la phase de concertation comme un axe où la vitesse des automobiles était excessive, le ralentissement de la vitesse est devenu une priorité pour la commune. Cette orientation est traitée par la mise en place de trottoirs et par un traitement de la voie permettant aux piétons et cyclistes de s'approprier l'espace. Dans la mesure où l'école maternelle de la commune, le collège ainsi que le lycée professionnel se trouvent dans le centre-bourg, l'appropriation piétonne s'est faite de manière informelle depuis les hameaux à l'extérieur du centre vers l'intérieur, des promenades spontanées se sont mises en place dans des lieux où la voiture domine, tel que l'Avenue des Martyrs. C'est pourquoi plusieurs voies ont été retravaillées de manière à mettre les modes doux comme seuls usagers de la voie, ou des voies partagées mais sécurisées.

Les différentes places publiques, utilisées comme espaces de stationnement ont également été traitées comme prioritaires dans le scénario préférentiel. C'est pourquoi la Place de la République, emblématique, symbolique et centrale du fait de la situation de la Mairie a été retravaillée pour être plus accueillante pour les piétons.

Le bureau d'étude et la collectivité ont également réfléchi sur la prise en compte de l'espace public dans les rues du bourg, et notamment des rues commerçantes qui à l'heure actuelle n'incitent pas à l'arrêt ou à la flânerie, pouvant expliquer le manque de fréquentation qui conduit au turnover des propriétaires commerçants ou à la fermeture de ces commerces. C'est pourquoi un travail qualitatif sur l'aménagement de ces espaces est primordial pour le dynamisme économique du bourg, celui-ci passe par la mise en place de bancs sur les trottoirs ou encore le fleurissement des façades.

Figure 28 : *Mairie de Veynes*  
(Source : Ville de Veynes)



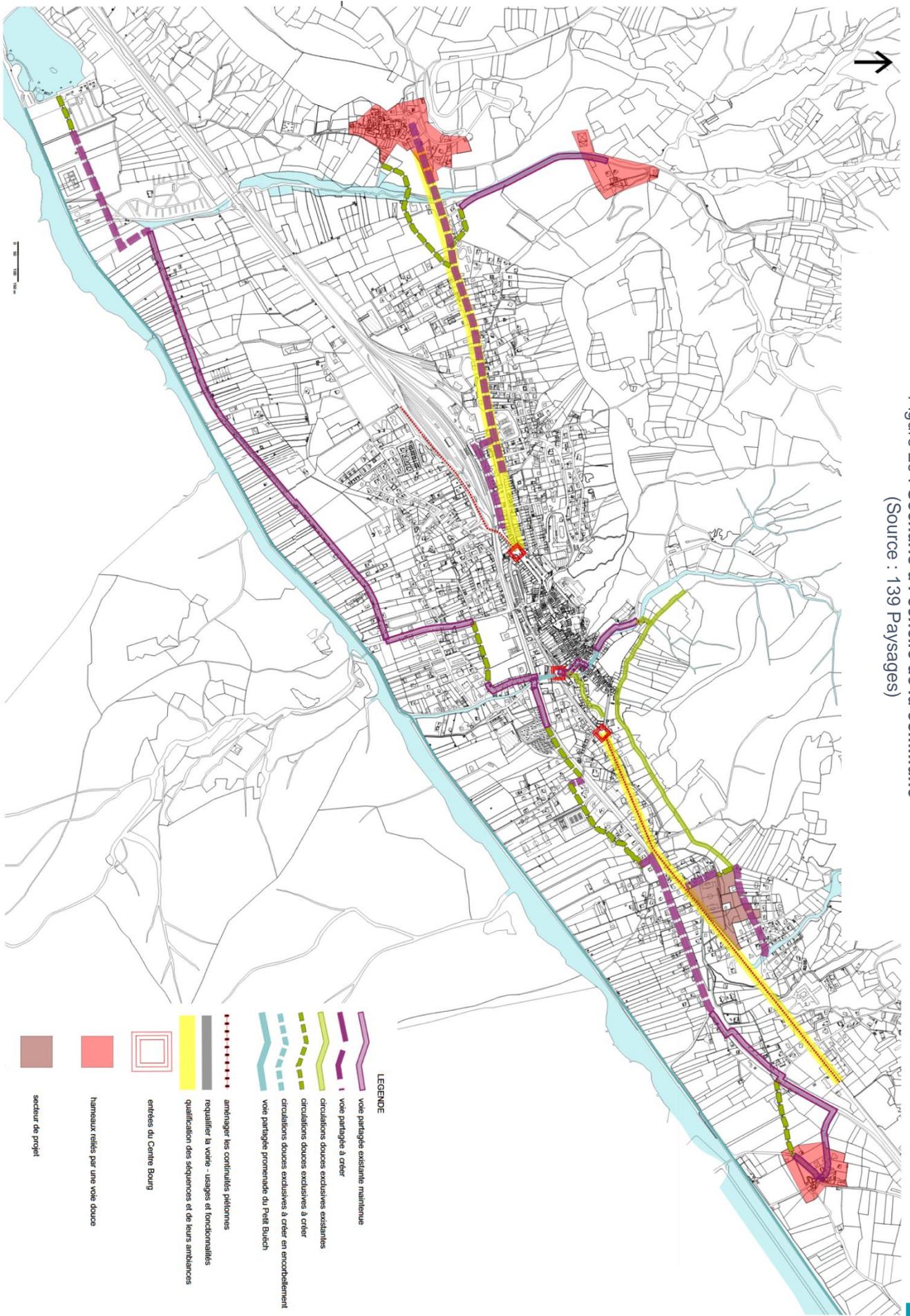


Figure 29 : Scénario à l'échelle de la commune  
 (Source : 139 Paysages)

- LEGENDE**
-  voie partagée existante maintenue
  -  voie partagée à créer
  -  circulations douces exclusives existantes
  -  circulations douces exclusives à créer
  -  circulations douces exclusives à créer en encoffrement
  -  voie partagée promenade du Petit Buisch
  -  aménager les continuités piétonnes
  -  requilibrer la voirie - usages et fonctionnalités
  -  qualification des séquences et de leurs ambiances
  -  entrées du Centre Bourg
  -  hameaux reliés par une voie douce
  -  secteur de projet

Le projet de territoire passe également par la formalisation d'une coulée verte reliant le Petit Buëch au centre-bourg ainsi qu'aux hameaux qui entourent ce dernier, il s'agirait d'une coulée, exclusivement à destination des modes doux. Son tracé a été réalisé à la suite des ateliers réalisés avec plusieurs types de participants, notamment avec le Conseil Municipal des Jeunes.

Par la formalisation de l'intégration de la thématique de l'eau dans la ville, le Petit Buëch devient primordial dans le traitement de la revitalisation du cœur de bourg. Le Torrent de la Glaisette, un affluent du Petit Buëch traverse en effet le centre-bourg mais son tracé est délaissé. L'enjeu est de l'intégrer, de le valoriser et d'en faire un élément de « mobilier urbain » à part entière du centre-bourg.

Figure 30 : *Exemples d'ambiances pour la coulée verte*

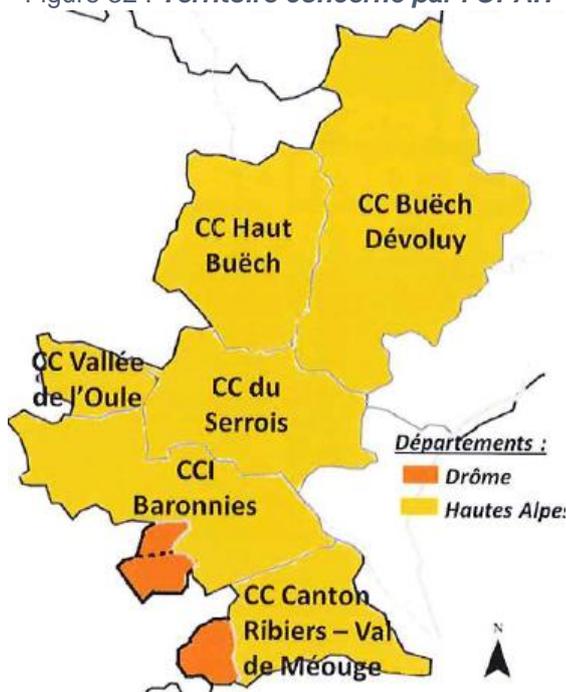


Figure 31 : *Exemples d'ambiances pour le Torrent de la Glaisette*



Pour revitaliser le commerce dans le centre-bourg de la commune, les pouvoirs publics ont initiés depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2016 une aide aux loyers pour les créateurs ou repreneurs d'entreprises commerciales de proximité à l'intérieur de l'agglomération.

Figure 32 : *Territoire concerné par l'OPAH*



Afin de traiter la thématique du logement insalubre et dégradé dans le centre-bourg, la commune a fait appel aux aides financières proposées par la Région. C'est donc à travers l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat du Grand Buëch, portée par le département des Hautes – Alpes et la Communauté de Communes, que Veynes propose des aides financières et l'accompagnement technique pour les travaux réalisés par les propriétaires de la commune (et à plus grande échelle, de la Communauté de Communes). Mise en place jusqu'à octobre 2018, cette opération est soutenue par l'Anah, la Région ainsi que l'Etat.

Les objectifs de l'OPAH sont :

- **La diminution du coût du chauffage** à travers des travaux d'économie d'énergie, d'isolation, menuiseries, chauffage pour l'amélioration de la qualité thermique des logements et la promotion de l'utilisation d'énergies renouvelables et de matériaux sains ;

- **L'adaptation du logement au vieillissement de la population** par le remplacement de baignoires par des bacs à douches ou encore l'installation de monte escaliers par exemple, pour l'adaptation aux situations de handicap et le maintien des ménages à domicile ;
- **La mise aux normes du logement en termes d'électricité** par la rénovation de logements très anciens pour favoriser la remise sur le marché des logements vacants et la préservation de l'identité et de la richesse architecturale du patrimoine bâti ;
- **La rénovation ou la création de logements locatifs** à l'année et la mise en place de loyers maîtrisés attractifs pour les propriétaires comme pour les locataires aux revenus modestes.

En dernier lieu, une réflexion poussée a été mise en place sur la thématique des déplacements automobiles à l'intérieur du centre ancien. Des dysfonctionnements ayant été mis en avant par les habitants lors de la phase de diagnostic, c'est avec eux que le bureau d'études 139 Paysages a décidé (avec l'accord de la municipalité), d'établir différents scénarii de sens de circulation différents du sens actuel.

Deux schémas de sens de circulations ont été réalisés et vont être expérimentés durant quelques semaines chacun. Le sens de circulation ayant le plus de retour positif sera définitivement adopté.

Figure 33 : **Première version du sens de circulation**

(Source : 139 Paysages)

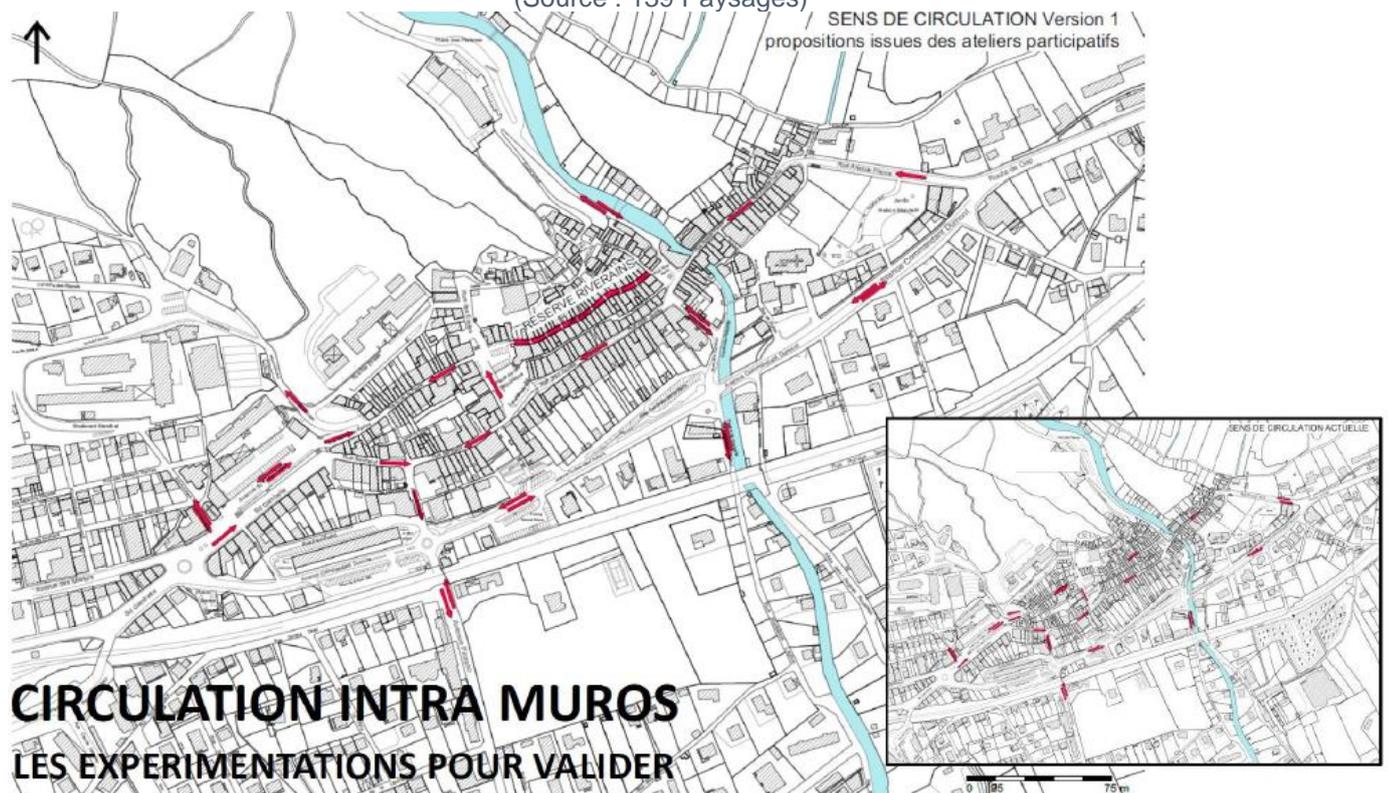
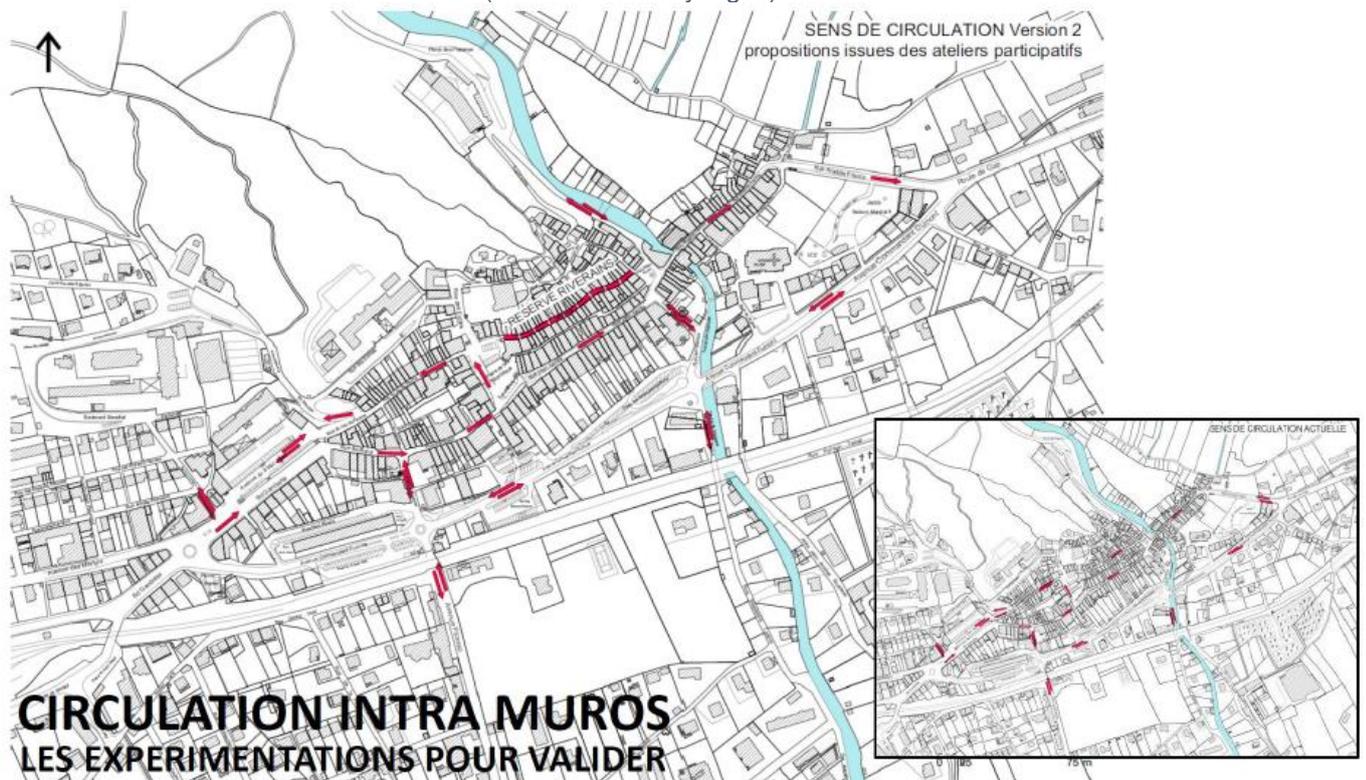


Figure 34 : **Seconde version du sens de circulation**  
(Source : 139 Paysages)



## → LA PLACE DE LA REVITALISATION DANS LE PLU

La commune est intégrée au SCOT de l'aire Gapençaise depuis 2004, celui-ci a été approuvé en 2013 et est effectif depuis 2014 pour une durée de 18 ans. Il propose un projet de territoire s'articulant autour des axes suivants :

### **Axe 1 : La mise en valeur des ressources, des espaces naturels et agricoles et des paysages**

- Assurer des conditions favorables aux moteurs du développement économique de l'aire Gapençaise
- Renforcer les fonctionnements de proximité à l'échelle des bassins de vie
- Maîtriser l'urbanisation en gérant l'espace de façon économe
- Se préparer au défi énergétique

### **Axe 2 : Organiser le territoire pour localiser le développement futur**

- Valoriser la biodiversité par la mise en place de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle du SCoT
- Pérenniser les espaces et les activités agricoles
- Promouvoir les sites et espaces à valeur paysagère
- Gérer la ressource en eau comme un capital commun

La revitalisation des centres-bourgs de l'aire Gapençaise est donc induite par le SCOT à travers les objectifs en termes d'économie, de résilience énergétique, de la mise en valeur du patrimoine naturel et architectural.

Le Plan Local d'Urbanisme traite la dévitalisation du cœur de bourg de Veynes dans tous les documents qui le compose, bien que ceux-ci n'aient pas été réalisés par le même bureau d'études que celui en charge du projet de réhabilitation du centre-bourg.

En effet, le **Rapport de Présentation** permet de faire un état des lieux complet et détaillé des atouts comme des faiblesses du territoire. Il apparaît notamment dans l'analyse socio-économique que la population vieillit, que des ménages composés d'une personne viennent s'installer à Veynes mais que le nombre d'actifs de manière générale travaillant à l'extérieur de la commune prennent leur véhicule pour effectuer leurs déplacements pendulaires. Il apparaît également que la demande relative à la typologie des logements a évolué, générant une vacance croissante et la dégradation des bâtiments les plus anciens situés en majorité dans le centre-bourg.

De manière générale, le rapport de présentation met en évidence les enjeux liés au contexte communal et à l'état initial de l'environnement. Cet état initial met en évidence le potentiel paysager, patrimonial, architectural, naturel et hydraulique de la commune. Il s'agit d'autant de sujets traités que de pistes de réflexion à mobiliser pour la revitalisation du cœur de bourg.

Le **Programme d'Aménagement et de Développement Durable** de la commune quant à lui, expose les orientations et objectifs du projet de territoire présenté dans le PLU. La revitalisation du cœur de bourg est intégrée à travers les objectifs du PADD. La revitalisation, pour être « efficace » doit porter sur le logement, le commerce et l'économie, la circulation, les espaces publics...en d'autres termes : sur l'amélioration du cadre de vie des habitants de la commune et plus particulièrement ceux du centre-bourg.

Les orientations fixées dans le PADD sont :

- **Favoriser l'emploi et le développement des activités économiques**
  - Développer les activités industrielles à forte valeur ajoutée
  - Développer et diversifier l'économie résidentielle
  - Développer durablement l'économie touristique
  - Maintenir, voire développer les activités agricoles et forestières
- **Relancer la croissance démographique tout en maîtrisant le développement urbain**
  - Accueillir de nouveaux habitants
  - Favoriser la reconquête du parc de logements vacants
  - Engager des opérations de renouvellement urbain (centre-ville, quartier de gare)
  - Disposer d'une offre foncière adaptée
  - Adapter l'offre de logement
- **Améliorer le cadre de vie**
  - Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural
  - Améliorer la qualité des espaces publics
  - Consolider l'offre en équipements et en services publics
  - Promouvoir les modes de construction durables et écoresponsables
- **Valoriser les paysages et les espaces naturels**
  - Conforter le maillage de la trame verte et bleue jusqu'au cœur de la ville
  - Préserver les espaces agricoles
  - Préserver la ressource en eau

A travers les objectifs du PADD, la revitalisation est en effet traitée par la mise en valeur et la promotion du territoire sur le plan économique et touristique pour l'accueil de nouveaux habitants. Ces nouveaux habitants contribueront notamment à freiner voire enrayer le vieillissement de la population. Il convient pour cela d'agir sur l'adaptation de l'offre de logement et la rénovation de l'habitat dégradé comme il est mis en avant dans les objectifs du PADD. Par ailleurs, les espaces publics sont également traités dans le but d'adapter la voirie aux modes doux, la sécurisation de la route des Martyrs, la mise aux normes d'accessibilité PMR des espaces publics. L'amélioration du cadre de vie se fera également par la mise en place d'un mobilier urbain de qualité permettant de signaler les commerces, sites touristiques, manifestations et activités par une signalétique valorisante visible depuis les axes routiers principaux. L'emploi et les commerces de proximité sont également des thématiques traitées dans le PADD.

Les objectifs du PADD contiennent un large panel des composantes qui constituent les invariants d'une stratégie de revitalisation des centres-bourgs. Il est donc clair que le sujet est également porté par le document de projet global du territoire, en plus de constituer un projet à part entière détaché du PLU et pour lequel un bureau d'études a été missionné.

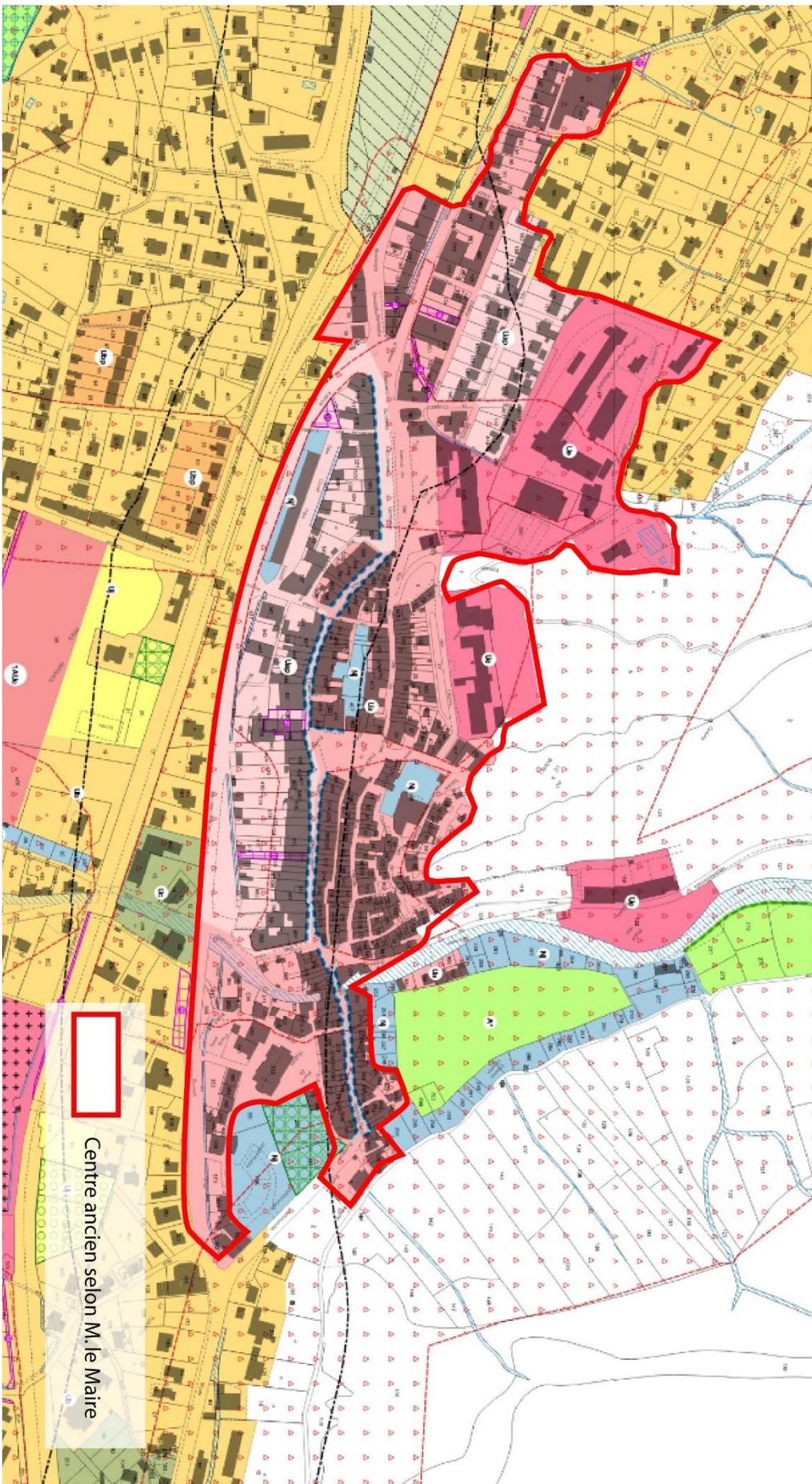
Le centre-bourg est classé en zone Ua (secteur bâti du bourg et des hameaux) et Uap (secteur bâti ancien où il est nécessaire de préserver le patrimoine bâti et les perspectives urbaines) dans le **Plan de Zonage**. Les dispositions applicables pour ces secteurs sont exposées dans le **Règlement**. Le centre-bourg n'est par ailleurs pas concerné par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP).

Dans le Règlement, la zone Ua concerne en particulier le centre-bourg historique de la commune, ce zonage a pour vocation de conserver des paysages urbains et architecturaux, des activités économiques et des fonctions administratives de ces quartiers tout en y autorisant les opérations de renouvellement urbain. Le zonage Uap a la caractéristique de préserver le patrimoine bâti et les perspectives urbaines formées par ce bâti. Ces zones interdisent notamment le commerce de gros, les entrepôts, les locaux industriels ou encore les exploitations agricoles ou forestières. Les activités commerciales ou de services ne sont autorisées que lorsqu'ils ne nuisent pas au voisinage. Par ailleurs le changement de destination des rez-de-chaussée initialement prévus pour des commerces de détail et de proximité dans les zones Ua n'est autorisé que si les nouvelles destinations concernent les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, établissements de santé ou d'action sociale, bureau. Le changement de destination vers de l'habitat n'est pas autorisé. Par ailleurs, afin de préserver les linéaires commerciaux, un droit de préemption commercial a été mis en place sur le centre ancien pour préserver l'identité de celui-ci et maintenir et améliorer son attractivité.

Les nouvelles constructions doivent respecter le bâti environnant en termes de positionnement et de volumétrie. Si le bâti environnant est positionné en alignement de voirie, la nouvelle construction s'implantera à l'alignement également. De même la hauteur de la nouvelle construction ne devra pas être disproportionnée vis-à-vis des constructions voisines. Des règles en précisent les conditions mais ne seront pas détaillées puisqu'il ne s'agit pas du propos du mémoire.

La collectivité a également mis en place dans le cadre du projet de revitalisation du centre-bourg une charte architecturale urbaine et paysagère pour accompagner le traitement des bâtiments. Cette charte aurait pu être retranscrite dans le règlement pour contraindre l'aspect des bâtiments mais la collectivité a préféré inscrire celle-ci en annexe du PLU afin de permettre de la souplesse et une certaine latitude sur les projets en fonction de leur situation, la volonté a donc été de ne pas figer le paysage par le PLU, c'est pourquoi l'aspect est règlementé par une phrase ouverte dans le PLU renvoyant à la charte en annexe.

Figure 35 : *Plan de zonage centré sur le cœur de bourg de la commune de Veynes*  
(Source : Plan Local d'Urbanisme, repris par Gladys FAUDON)



## III.2. Revitalisation du centre-bourg de Castellane

Située au sud-est du département des Alpes-Haute-Provence, au cœur de la vallée du Verdon, la commune de Castellane s'étend sur 117,8 km<sup>2</sup> et compte 1543 habitants (INSEE 2015).

Le positionnement de la commune lui permet de bénéficier de la proximité des bassins d'emploi et de vie de Digne-les-Bains (53 km) au nord, et de Draguignan au sud (54 km).

Castellane est également proche des Gorges du Verdon et est considérée comme sa porte d'entrée, lui conférant un attrait touristique majeur lors de la période estivale notamment. En hivers, Castellane peut également attirer par sa proximité avec certaines stations de ski :

- Vauplane : 20 km à l'est ;
- Moulière Caille : 32 km à l'est ;
- L'Audibergue Andon : 35 km à l'est ;
- Pra-Loup : 90 km au nord.

Castellane s'inscrit dans le Parc Naturel Régional du Verdon et dans la Réserve Géologique de Haute-Provence.

Figure 36 : *Castellane dans son bassin de vie*  
(Gladys FAUDON)



Situé dans une position charnière entre les Alpes et la Méditerranée, le territoire subit les influences due aux failles géologiques qui se trouvent à proximité faisant de lui un espace atypique. Son paysage, étudié dans l'Atlas départemental des paysages, montre que Castellane est rattachée à deux entités paysagère distinctes :

- La plus grande partie du territoire communal est intégrée à l'entité paysagère du « Pays des Gorges du Verdon » ;
- Celle du « Pays du lac de Castillon » au nord du territoire communal.

Outre ses aspects paysagers conférant à la commune, celle-ci bénéficie d'une bonne desserte. Elle est en effet traversée par la Route Napoléon (RD 4085) qui relie le sud de la Côte d'Azur à Grenoble en passant par la Haute-Provence. En direction nord-ouest, la RD 4085 relie Barrême, Château-Redon, Digne-les-Bains ; vers l'ouest celle-ci rejoint l'A51 ; vers le sud-est, elle traverse le département des Alpes Maritimes, elle relie Saint-Vallier et Grasse pour rejoindre l'A8 et la RN 98 qui dessert Cannes et Nice.

La commune est également desservie par la RD 952 à l'ouest de Castellane et relie la Palud sur Verdon, Moustiers-Sainte-Marie, Riez, Gréoux pour rejoindre l'A 51.

De plus, la commune bénéficie d'un réseau de transport en commun lui permettant de rejoindre Nice et Grenoble (LER 31), Marseille (LER 27), Draguignan (Varlib par service à la demande).

Castellane appartient à l'intercommunalité Alpes Provence Verdon – Sources de Lumière comportant 41 communes. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017. Le territoire intercommunal est constitué de la fusion de 5 intercommunalités :

- Haut Verdon Val d'Allos ;
- Pays d'Entrevaux ;
- Terres de Lumière ;
- Teillon ;
- Moyen Verdon.

Depuis 2015, le territoire de Moyen Verdon met en place un PLUi sur son intercommunalité.

Figure 37 : *Périmètre intercommunal d'Alpes Provence Verdon*



Développée au pied d'un pic rocheux nommé « le Roc » haut de 154 mètres, surplombé par la Chapelle de Notre-Dame du Roc.

Figure 38 : *Vue du Roc depuis le Bourg*  
(août 2018)



Figure 39 : *Notre-Dame du Roc*



L'identité médiévale de la commune est marquée par les anciennes fortifications qui entourent la vieille cité, par les bâtiments et éléments de patrimoine tels que la Porte de l'Horloge ou encore l'Eglise du XIIème Saint-Victor.

Figure 40 : *Tour et Porte de l'Horloge*  
(août 2018)



Pour résumer, la commune de Castellane bénéficie d'une situation stratégique en termes d'axes et de réseaux routiers, de bassin d'emploi mais aussi d'éléments touristiques par son positionnement à proximité immédiate des Gorges du Verdon mais également par ses éléments propres de patrimoine reflétant son passé.

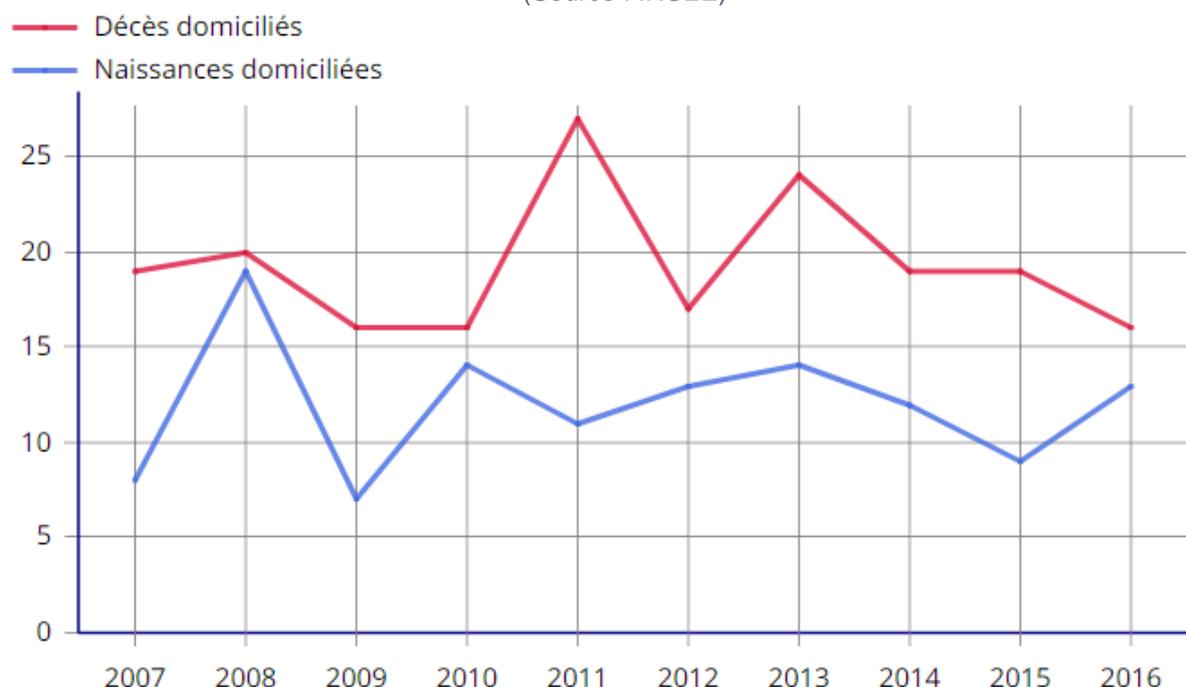
### III.2.1. LE BOURG DANS SON FONCTIONNEMENT TERRITORIAL

#### → CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

Après une forte diminution de sa population entre 2006 et 2010 (1630 habitants à 1537), la commune voit sa population augmenter légèrement jusqu'en 2011 (+28 habitants) avant de chuter à nouveau jusqu'en 2015 pour atteindre 1543 habitants.

Entre 2015 et 2016, le nombre de naissances sur le territoire est inférieur au nombre de décès. Même si les deux courbes semblent évoluer conjointement, en 2011 le nombre de décès s'est avéré plus de deux fois supérieur au nombre de naissances avec 11 naissances pour 27 décès. Depuis, les courbes tendent à se rapprocher jusqu'en 2016 où la commune comptait 13 naissances pour 16 décès.

Figure 41 : **Naissances et décès domiciliés**  
(Source : INSEE)



Les données d'une année N sont en géographie au 01/01/N+1.  
Exemple : les données 2016 sont en géographie au 01/01/2017.  
Source : Insee, statistiques de l'état civil.

Un nombre de décès systématiquement supérieur au nombre de naissance témoigne d'un certain vieillissement de la population et une chute du solde naturel, le taux de variation du solde naturel annuel étant à -0,5%. Celui-ci se confirme au regard de l'indice de vieillissement relativement élevé sur le territoire. L'indice de vieillissement, se traduisant par le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et

plus (INSEE), se rapproche de 1 (il se trouve à 0,81) et confirme que le territoire communal manque de renouvellement de sa population.

Cependant, depuis 2010, le taux de variation annuel du solde migratoire reste relativement faible, + 0,6 % mais positif, indiquant que peu sont les ménages à s'installer sur la commune.

Castellane compte 76,2% d'actifs sur le territoire en 2015, soit 6,4 points de plus qu'en 2010. La population active est essentiellement représentée par les 25-54 ans. Parmi les actifs résidents sur la commune, 84,2% y ont également leur lieu de travail, témoignant de l'attractivité économique de la commune, celle-ci ne peut donc pas être qualifiée de résidentielle. Depuis 2010, la part des actifs de plus de 15 ans résidant sur la commune et ayant un emploi sur une autre commune que la commune de résidence diminue tandis que celle des actifs ayant un emploi à l'intérieur de celle-ci augmente. A l'inverse du taux d'actifs, le taux de chômage sur la commune quant à lui tend à augmenter avec un passage de 12,4% à 19,6% entre 2010 et 2015.

Malgré cette forte part des emplois sur le lieu de résidence, le moyen de transport privilégié pour se rendre sur le lieu de travail reste la voiture pour près de 57% des actifs. On observe cependant une part de la marche à pied importante avec 26,7%.

A Castellane, le secteur d'activité le plus représenté reste le commerce et les activités de service avec 64% des établissements actifs en décembre 2015. En effet, ayant un fort attrait touristique, la commune voit son activité commerciale décuplée sur la période estivale. Il arrive seulement que l'hiver, certaines enseignes soient moins prisées comme en témoigne une commerçante chez Couleurs Sud, boutique de décorations provençales et galerie d'art, située dans la Rue du Mitan, au cœur du centre ancien de la commune.

*« Je ne m'étonne plus de la saisonnalité à Castellane, ici c'est monnaie courante, tous les commerçants le savent que leur chiffre d'affaire doit se faire de juin à septembre. Même si nos gammes de produits s'adaptent à la saison, les rues sont beaucoup moins fréquentées l'hiver et les gens d'ici préféreront aller faire les boutiques dans un centre commercial plutôt que de balader en extérieur. »* Commerçante, Couleurs Sud

En effet, l'activité économique se faisant sur la période estivale est fortement liée à l'attrait touristique que génèrent les Gorges du Verdon. Si ce lieu emblématique reste accessible même en hiver, il est clair que le pic de fréquentation se fait de juin à septembre, impliquant pour les touristes de bénéficier du doux climat estival incitant à la déambulation dans les rues et à la visite des atouts patrimoniaux de la commune de Castellane. Le climat étant plus froid et humide sur la période hivernale, l'attrait touristique diminue et seuls les résidents restent sur le territoire, impliquant qu'ils ne soient pas attirés par les mêmes commerces que peuvent l'être des personnes de passage, d'où le délaissement des rues du centre ancien de la commune de Castellane et des autres communes bordant les Gorges du Verdon de manière générale.

Le bourg de Castellane est à l'image des bourgs structurants de l'espace rural identifiés dans le Guide méthodologique pour appréhender les conditions de revitalisation des centres-bourgs réalisé à l'attention des correspondants territoriaux des DDT de Midi-Pyrénées. En effet, Castellane reste relativement éloignée des agglomérations centrales et fonctionne donc de manière autonome. La vitalité démographique est fortement indexée à celle du tissu économique local qui se traduit par un vieillissement marqué de sa population locale. Castellane ayant des caractéristiques similaires avec les communes voisines, elle se voit concurrencée par les territoires voisins et reste vulnérable face aux pratiques des consommateurs locaux ou de passage.

## → ANALYSE DU RESEAU VIAIRE

La commune de Castellane s'est développée au pied d'un élément paysager remarquable, à l'image des villages alpins qui se structurent autour d'églises ou d'éléments structurants. Ainsi, tout comme le centre historique des Mées (Alpes de Haute Provence) s'est organisé dans l'ombre des Pénitents, le centre-bourg de Castellane se tient au pied du Roc.

Figure 42 : *Pénitents et centre-bourgs des Mées*



Figure 43 : *Roc de Castellane depuis le centre-ancien*  
(août 2018)



L'urbanisation de la commune est limitée au sud par la frontière naturelle du Verdon mais également par l'axe principal d'accès à l'agglomération, la RD 952. Au plus il s'éloigne du centre ancien, au plus le bâti est diffus et de type pavillonnaire le long de cet axe. Le Boulevard de Saint-Michel, ou RD 4085 (ancienne Route Napoléon), rejoint également la commune depuis le nord, ayant permis l'urbanisation de la commune le long de cet axe également.

De manière générale la commune se compose :

- **De deux axes structurants :**
  - La RD 952, reliant Gréoux et Moustiers-Sainte-Marie à Castellane ;
  - La RD 4085, reliant le sud de la Côte d'Azur à Digne-les-Bains ;
- **D'un axe principal**, permettant de rejoindre Castellane depuis Saint-Julien-du-Verdon en longeant le Lac et traversant le Col de Cheiron (RD 955 dite « Avenue du 19 mars 1962 ») ;
- **D'axes secondaires**, permettant la desserte du vieux village et des lotissements depuis les axes principaux ;
- **D'axes tertiaires**, assurant la desserte des maisons individuelles.

Figure 44 : Hiérarchie du réseau viaire de Castellane  
(Gladys FAUDON)



### ■ *La RD 952 et RD 4085, axes structurants de la commune*

Concernant les deux axes structurants de Castellane, un trafic dense de véhicules est observé du fait de son usage de transit entre les villages touristiques alentours tels que Moustiers-Sainte-Marie pour la RD 952. La RD 4085 est surtout empruntée pour ses caractéristiques. Elle traverse les montagnes et offre des vues dégagées vers des paysages attractifs. Cette route bénéficie d'un attrait touristique qui lui est propre.

Chacun des deux axes routiers a une fonction circulatoire prépondérante sur la fonction vie locale, faisant que hors agglomération, la vitesse y est limitée à 80 km/h et ne comportent pas d'aménagements prévus pour la circulation piétonne. La RD 952 est une double voie de 5,5 m séparée par un marquage au sol tandis que la Route Napoléon est plus large, la double voie est d'une largeur de 6,5 m.

Arrivant en agglomération, la vitesse tombe progressivement à 50 km/h mais les aménagements pour les piétons ne sont observables qu'à l'approche immédiate du centre-bourg.

## III.2.2. ANALYSE DU PROCESSUS DE DEVITALISATION

Castellane, territoire à forte valeur touristique, bénéficie des avantages économiques de cette valeur mais également de ses inconvénients. Ceux-ci viennent fragiliser la vitalité du cœur de bourg de la commune notamment lors de la basse saison. En effet, du fait de son isolement des villes plus denses et plus attractives sur l'année, les déséquilibres constatés entre les hautes et basses saisons sont importants.

### → LA SAISONNALITE

Dans la monographie du centre-ville de Castellane encore incomplète à ce jour, établie en mars 2018 par la Région pour son étude du *Confortement des centralités et redynamisation des centres-villes*, la commune bénéficie d'un patrimoine reconnu qui subit des pressions sur son milieu naturel du fait de l'attrait touristique des Gorges du Verdon.

Par ailleurs, la saisonnalité marquée sur le territoire communal a pour effet de « figer » la vie locale puisque près d'une maison sur deux est une résidence secondaire. Le facteur de dévitalisation du centre-bourg de Castellane lié à son attractivité touristique pour la période estivale rejoint le problème de la vacance des logements sur la commune et particulièrement dans le centre.

### → LA VACANCE DE LOGEMENTS

Bien que le centre-ancien compte 34% des résidences principales de la commune, de manière générale, elle reste concernée par la vacance de logements. En effet, la part de résidences secondaires est considérable pour une commune de 117,8 km<sup>2</sup>, elle est de 44,5% en 2015. La part de logements vacants est de 9,5%. En cumulant ces taux, il est possible de constater qu'en dehors de la période estivale, plus de la moitié des résidences de Castellane sont vides, générant un fort impact sur le cadre de vie de la commune et un besoin de maintien d'activités plus pérennes pour le centre-bourg.

## → LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

Le vieillissement avéré de la population de la commune est un des principaux indicateurs de la dévitalisation d'un cœur de bourg. A travers l'analyse des données INSEE relatives à la démographie de la population il a été possible de voir que la variation du solde naturel était négative entre 2010 et 2015, impliquant que la commune ne parvient pas à conserver ses habitants. Le taux de migration entre ces mêmes périodes est de 0,6 %, montrant que peu sont les ménages venant s'installer sur la commune. De plus, la population de la commune n'atteint pas son taux de renouvellement puisque 38 % des ménages présents ne sont composé que d'une personne. Dans le centre-bourg, si la vacance ne semble pas réellement marquée, le vieillissement l'est. En effet, l'attachement des habitants présents sur la commune est marqué puisque c'est dans le centre-bourg que se trouvent ceux qui y résident depuis plus de 10 ans.

## → DES COMMERCES ATTRACTIFS POUR LES TOURISTES

Concernant l'attractivité commerciale du centre-bourg, la part des commerces de proximité reste faible comparée à celle des commerces propres aux communes touristiques. L'économie reste donc quasi exclusivement dépendante du tourisme saisonnier. Cependant, malgré l'attractivité commerciale liée à ces commerces, la concurrence entre eux reste importante, générant des dysfonctionnements. Le bourg connaît en effet un fort turnover de commerces mais il est également concerné par le problème de la vacance commerciale notamment dans la Rue du Mitan.

La Rue du Mitan pour le bourg de Castellane, se caractérise par son caractère piéton. Il s'agit de la « rue commerciale » la plus fréquentée lors de la période estivale où se trouvent commerces, restaurants, expositions artistiques et artisanat dans les périodes considérées comme « bonnes » (lorsque la majorité des commerces sont ouverts et actifs).

Concernant les commerces de proximité dans le centre-bourg, nous pouvons trouver une boulangerie, deux épicerie bio ainsi qu'une pharmacie.

*« J'habite Castellane depuis 20 ans et je n'ai plus de voiture, c'est de plus en plus difficile de rester dans ma maison, elle est loin des commerces utiles. Je ne trouve pas ce que je veux dans l'épicerie alors ce sont mes enfants qui vont faire mes courses au Casino de la Cebiere parce que je ne peux plus faire autrement. »* témoignage d'une habitante du centre-bourg, août 2018

Le commerce de produits locaux, artisanaux ou encore du « terroir » ne manque pas dans le bourg, mais il ne semble pas correspondre aux attentes des habitants locaux qui sont à la recherche de praticité du fait de leur âge avancé pour certains, ou encore de leur immobilité pour d'autres. Le risque est alors que ces populations, bien qu'attachées à

Figure 45 : *Rue du Mitan (août 2018)*



leur bourg, se voient dans l'obligation de le quitter pour une périphérie mieux articulée et plus adaptée à leurs besoins. Si les attentes des touristes semblent entendues, celles des habitants à l'inverse, semblent difficilement prises en compte.

### → LA DESERTIFICATION MEDICALE

L'accessibilité aux soins médicaux à Castellane ne semblent pas impactée par la dévitalisation. En revanche, depuis 2016, la commune, comme bien d'autres communes rurales depuis 2005, est à la recherche d'un médecin généraliste pour sa Maison de Santé Pluriprofessionnelle. De fait, malgré les quelques médecins généralistes libéraux présents sur la commune, dont certains se trouvent dans le centre-bourg, les honoraires sont relativement élevés pour le niveau de vie des populations résidentes.

### → L'ANCIENNETE DU BATI

Comme dans la plupart des bourgs concernés par la dévitalisation, les dysfonctionnements sont en partie liés à l'habitat ancien qui tend à se dégrader. Par ailleurs, il n'est pas adapté à la réduction des dépenses énergétiques et se trouve de plus en plus déprécié au profit de logements rénovés ou neufs qui seraient moins coûteux en entretien mais qui aurait également des dépenses en termes d'isolation moindre.

Ainsi, la plupart des causes de la dévitalisation du centre-bourgs de Castellane semble liée à la pression saisonnière de la période estivale, qui génère également certains dysfonctionnements propres à la thématique. En effet, l'offre de logement ne répond pas aux attentes des potentiels habitants plus jeunes et actif, les commerces de proximité ne semblent pas adaptés aux besoins des habitants, l'habitat se dégrade...

La vitalité du cœur de bourg est alors identifiée comme étant vulnérable. Les fonctions habitats, commerces, services, et aménités ne semblent pas fonctionner de manière coordonnée et au regard des témoignages récoltés, ils ne semblent pas non plus répondre aux besoins des habitants locaux. La commune dispose pourtant d'une singularité provoquant son attractivité touristique qui parvient à rendre vivant le bourg au moins sur la période estivale. Pourtant, le paradoxe de Castellane est difficile à résoudre, la saisonnalité est un atout économique de taille pour maintenir l'activité de la commune sur la période estivale, mais celle-ci a des effets négatifs sur le commerce sur le reste de l'année. La synergie des composantes du territoire reste alors fragile et particulièrement dépendante de l'attractivité estivale de la commune.

### III.2.3. LA REVITALISATION : STRATEGIE D' ACTIONS, ACTEURS ET PLU

Dans ce contexte-là, la commune répond à l'AMI Centres-Bourgs lancé par l'Etat en mettant en évidence dans le dossier de candidature l'ensemble des dysfonctionnements diagnostiqués dans le bourg, les enjeux établis et la stratégie d'action pour ramener une activité pérenne dans le cœur de la commune.

En répondant et remportant cet AMI et les financements inhérents, l'enjeu pour la commune est de développer les fonctionnalités urbaines du village. Les objectifs sont en effet de :

- Renforcer l'attractivité du village, en particulier via sa fréquentation touristique massive et trop concentrée sur la courte période estivale ;
- Restaurer la qualité de vie des résidents permanents en termes d'équipements, de services et de commerces.

Castellane souhaite « *offrir des conditions satisfaisantes pour les habitants (notamment les personnes modestes, âgées, handicapées) et attractive pour de nouveaux ménages respectant des conditions d'habitabilité et de confort conforme à la réglementation, un maintien des fonctions commerciales et de services diversifiés* », le fait d'avoir remporté l'AMI a permis de débloquent des fonds rend cet ambitieux projet de la commune possible. Il s'agit d'une part d'améliorer l'habitat et le fonctionnement urbain, tout en mettant en valeur le patrimoine et en revitalisant le commerce pour générer l'attachement des habitants à leur territoire. Il a notamment été nécessaire de créer des emplois relatifs à la revitalisation pour coordonner les actions qui y sont liées, notamment le poste de chef de projet Centre-Bourg attribué en juin 2015 à Monsieur Xavier VICENTE, et le poste de chargée de projet Développement Economique attribué à Manon CAMPHYN. La communication autour de ce projet étant considérée comme essentielle, c'est au chef de projet d'entretenir le lien avec la population. Cette communication s'établit à travers le site internet de la mairie de Castellane, qui informe chacun du projet en cours sur la commune mais également grâce au journal en ligne verdon-info.net sur lequel sont publiées quotidiennement « *les nouvelles de l'opération Centre-Bourg* ».

Le projet de la commune a été dans un premier temps d'établir un périmètre pour la revitalisation du cœur de bourg.

Figure 46 : **Périmètre du centre-bourg**  
(Source : mairie de Castellane, repris par Gladys FAUDON)



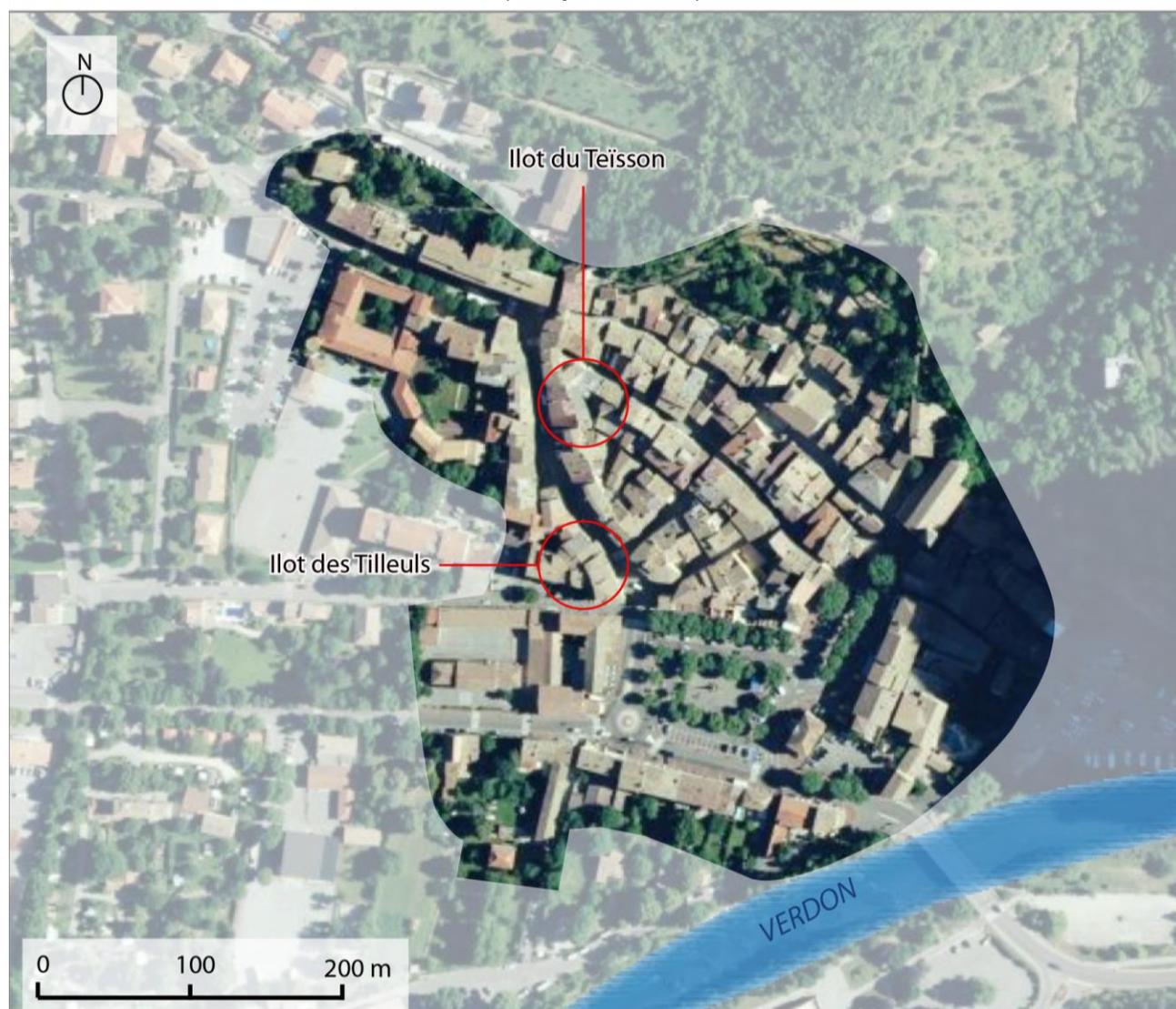
Dès le commencement du projet, la commune et l'intercommunalité Alpes Provence Verdon expriment leur volonté de lutter contre l'habitat indigne en mettant en place une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) appuyée par le bureau d'étude LOGIAH 04 chargé de sa mise en place et par l'Etat, l'ANAH, la Région et le Département. L'OPAH vise quatre volets d'actions principaux :

- **La lutte contre l'habitat indigne et très dégradé** par la mise en place de financements pour les propriétaires de logements dégradés pour leur réhabilitation (cf : financements ANAH) ;
- **L'aide à l'organisation des copropriétés inorganisées, fragiles et/ou en difficulté dans le centre ancien de Castellane** : cette aide concerne les copropriétés non régies par un règlement, avec une absence de structure permettant la prise de décision. Le centre-bourg de Castellane compte un nombre important de copropriétés, impliquant des dysfonctionnements dans les parties communes ne favorisant pas l'attractivité du centre-bourg pour l'établissement en résidence principale. Il devient donc important pour la commune de travailler sur l'organisation des copropriétés et l'amélioration du confort des habitants dans les parties communes ;

- **Programme « Habiter Mieux » pour la maîtrise énergétique et la lutte contre la précarité énergétique** : pouvant bénéficier des fonds du programme « Habiter-Mieux » la commune met en place une étude pré-opérationnelle pour mettre en évidence le coté énergivore des logements anciens. Le but de ce volet d'action est d'informer les propriétaires sur les défauts d'isolation de leur logement ou encore d'établir un diagnostic précis de la situation de précarité énergétique sur le périmètre du centre ancien ;
- **Lutte contre la perte d'autonomie dans l'habitat** : le vieillissement de la population étant avérée dans le centre-bourg de Castellane, la commune souhaite agir pour permettre à ces habitants de conserver leur logement en toute sécurité en réduisant les conséquences de leur perte d'autonomie.

La stratégie de la commune consiste également à agir sur les aménagements urbains pour promouvoir une qualité de vie propice non seulement aux visiteurs de passage sur la commune mais également aux résidents qui observent impuissants leur centre-bourg se vider de toute activité en dehors des périodes estivales. La stratégie vise donc à mettre en place des projets de restructuration des espaces publics à travers la mise en place d'un schéma de référence. Ainsi, en s'associant à un bureau d'étude et un bailleur social, la commune porte le projet de restructuration des îlots urbains des Tilleuls et du Teïsson.

Figure 47 : *Localisation des îlots*  
(Gladys FAUDON)



Situés dans le noyau médiéval de la commune, ces deux îlots sont considérés comme « *disqualifiés, dégradés à la limite de l'insalubrité* » (Projet de revitalisation du centre-bourg de Castellane, mairie de Castellane). Leur requalification consistera en la création d'espaces publics ouverts et au réaménagement de la Place des Tilleuls pour rendre ceux-ci traversants et impulser par ces nouveaux espaces de transition une revitalisation commerciale de la rue Nationale (RD 4085).

La commune a réalisé un Schéma de référence reprenant les enjeux de la requalification et précisant les actions réalisées sur le thème de l'aménagement de l'espace public, de la circulation et de la requalification de l'habitat dégradé. Ce schéma a été réalisé par l'architecte urbaniste Gilles BROCCOLI dont *l'Etude préalable pour la restructuration du centre ancien* se trouve en annexe.

Cette étude met notamment en évidence que la RD 4085 (Rue Nationale) est particulièrement engorgée lors de la période estivale, engendrant des difficultés de circulation et de stationnement sur le centre-bourg dont les rues sont étroites et bordées de bâti ancien. L'architecte préconise donc la mise en place d'un sens de circulation différent d'une part pour limiter les effets nuisibles de la circulation et d'autre part pour mettre en valeur les espaces publics.

- Mise en sens unique de la RD 4085 montant vers les Alpes ;
- Mise en sens unique de la Rue du 8 mais vers le sud.

Figure 48 : **Présentation des intentions de modification de la circulation**  
(Source : étude préalable pour la restructuration du centre-ancien, Gilles BROCCOLI)

plan de référence par séquences

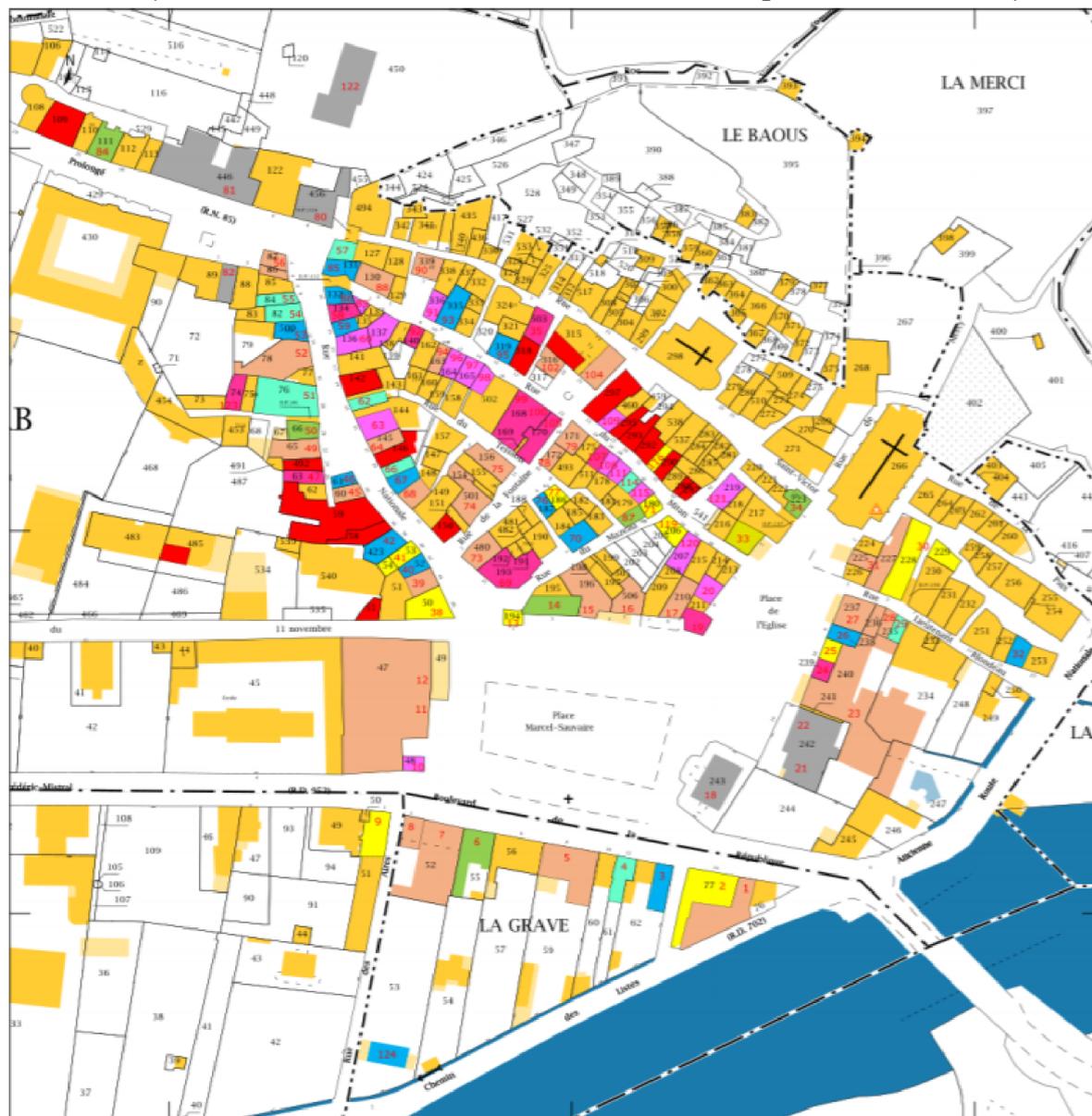


Figure 49 : **Schema de référence**  
(Source : étude préalable pour la restructuration du centre ancien, Gilles BROCCOLI)



Le commerce étant l'une des principales thématiques impactées par la forte pression saisonnière de la commune, celui-ci rencontre des difficultés à maintenir son attractivité. En effet, même en haute saison, il a été établi qu'un nombre important de locaux restait vacant (20%). Celui-ci devient démesuré à partir d'octobre et peut aller jusqu'à 77%.

Figure 50 : **Situation des commerces en août 2017**  
 (Source : le commerce et l'artisanat dans le centre-bourg, mairie de Castellane)



- |   |                                |   |   |
|---|--------------------------------|---|---|
|  | Alimentation                   |  | Commerce de service à la personne       |
|  | Equipement pour la personne    |  | Banque, comptabilité, assurance, avocat |
|  | Equipement pour la maison      |  | Service public                          |
|  | Hôtellerie, restauration, café |  | Locaux commerciaux vacants              |
|  | Commerce de sport              |   |   |

La volonté communale est donc de pérenniser l'activité commerciale afin de réduire le taux de vacance notamment hors saison. L'une des principales actions mise en place concerne les rez-de-chaussée vacants. Il s'agit de proposer un bail à loyer peu onéreux pour inciter une implantation pérenne ou temporaire.

Pour résumer, plusieurs initiatives tendent à mettre au premier plan l'activité commerciale de la commune à travers quatre axes d'actions coordonnées :

- **Le réinvestissement des locaux commerciaux vacants** : il s'agit d'agir pour recréer une animation autour des vitrines des locaux à louer ou saisonniers par la mise en place d'expositions artisanale ou encore par le tracé d'un parcours chaland et artistique ;
- **L'installation des porteurs de projets pour diversifier l'offre** : dans le but de répondre aux besoins en commerce de proximité à l'année, il devient nécessaire d'optimiser les baux commerciaux. L'installation de projets de type boutiques éphémères peut également contribuer à la redynamisation des rues du centre-bourg.
- **Fédérer les acteurs pour valoriser les commerces** : en proposant un accompagnement pour les commerçants dans leur demande de FISAC ou encore en offrant un appui pour la mise en place d'animations commerciales ;
- **Valoriser et communiquer sur les projets visant à mettre en avant le centre-bourg.**

La Communauté de Commune Alpes Provence Verdon est porteuse du projet de la « Maison de Produit des Pays » dont la localisation est prévue sur la commune de Castellane. Lieu de rassemblement d'acteurs de l'économie locale, la Maison du Pays vise à accueillir une trentaine de producteurs et artisans pour promouvoir les filières et l'économie locale.

Ces initiatives visent également à créer une identité commerciale propre à Castellane qui est aujourd'hui principalement connue pour sa proximité avec les Gorges du Verdon. Cette identité participerait à étendre la saison touristique au-delà de juin-septembre grâce à la mise en place d'animations de saison dont l'objet serait débattu avec les acteurs du commerce et de l'artisanat.

La promotion du tourisme en arrière-saison peut également être mise en valeur de la complémentarité Art/Patrimoine et par la promotion de la culture sur le territoire.

Concernant le patrimoine, la commune dispose d'un héritage architectural de qualité, participant à l'attrait touristique (Tour Pentagonale, chapelle Notre-Dame du Roc, vestiges des remparts du Moyen-Âge...). Dans ce contexte, elle est labellisée « Villages et Cités de Caractère » dont les caractéristiques propres et les enjeux de cette labellisation sont mis en évidence dans la partie II.2.1. Labelliser pour valoriser les atouts territoriaux.

## → LE PLANNING DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE CASTELLANE

### 2016 :

- Lancement des études relatives à l'Opération Centre-Bourg portant sur l'habitat insalubre et la résorption de l'habitat indigne ;
- Etude pré-opérationnelle OPAH « habitat » visant la requalification du bâti ;
- Etude opérationnelle de requalification de l'ancienne gendarmerie allant être requalifiée en logements sociaux ;
- Etude qualitative portant sur les populations âgées et saisonnières ;
- Lancement du PLUi « Moyen Verdon », qui devient Communauté de Communes Alpes Provence Verdon en 2017.

### 2017 :

- Lancement opérationnel de l'opération urbaine des Ilots Tilleuls et Teïsson.

## 2018 :

- Phase opérationnelle de l'opération urbaine des Tilleuls, de l'ancienne gendarmerie transformée en logements sociaux ;
- Réalisation des opérations de réaménagement de l'espace public ;
- Expérimentation du plan de circulation.

## 2019 :

- Livraison de la « Maison de Produit des Pays », porté par la CCAPV.

## → LA PLACE DE LA REVITALISATION DANS LE PLU, LE FUTUR PLU<sub>i</sub> ET LA CHARTE DU PARC

La commune de Castellane n'est pas couverte par un SCOT à ce jour, celui-ci est en cours d'élaboration.

### ■ *Dans le PLU opposable*

Le PLU opposable actuel en revanche, bien que datant de 2008, intègre déjà des éléments relatifs à la préservation du centre-bourg.

En effet, le **Rapport de Présentation** faisait déjà un diagnostic précis des dysfonctionnements du territoire relatifs à la saisonnalité. Il exprime la dualité de cette activité forte lors de la période estivale qui inscrit la commune dans une dynamique touristique forte mais qui a pourtant pour effet de vider le territoire de ses visiteurs et de sa vitalité lors de la basse saison. Il met notamment en évidence les conséquences sur le commerce, mais également sur l'environnement naturel de la commune. Celui-ci subit de fortes pressions lors de la période estivale et se trouve menacé bien que la commune fasse partie du Parc Naturel Régional du Verdon. Il met également en exergue que les tendances démographiques de la commune ont pour effet d'accroître la dévitalisation dans le sens où la population est vieillissante et où le nombre de logements vacants ne cesse d'augmenter autant que le nombre de commerces vacants.

Pourtant, la commune compte un nombre d'actifs travaillant sur le territoire majoritaire, impliquant que celui-ci reste attractif économiquement. Cependant, les tendances montrent que les nouveaux ménages venant s'installer se composent d'une seule personne, impliquant une augmentation du nombre d'actifs sur le territoire communal mais un nombre insuffisant de ménages pour assurer le renouvellement de la population puisque le nombre de naissances reste inférieur au nombre de décès.

Ayant fait état de ces atouts et de ses faiblesses, la commune a réalisé son **Programme d'Aménagement et de Développement Durable** (PADD) résumant les orientations générales d'aménagement retenues par la commune au regard des enjeux identifiés dans le Rapport de Présentation. Il s'agit d'établir le programme politique sur lequel s'appuie la collectivité pour justifier les règles d'urbanisme dans une perspective durable.

Le PADD fixe notamment les principes d'orientations suivants :

- Limiter l'étalement urbain
- Préserver la qualité de vie castellanais
  - o Inciter à la réhabilitation / rénovation du cœur de ville ;
  - o Limiter l'étalement urbain et privilégier la rénovation du bâti existant plutôt que la construction de nouvelles extensions ;

- Engager une réflexion sur l'élaboration d'un cahier des charges sur certains secteurs et inciter à la réalisation de constructions de Haute Qualité Environnementale et architecturale et de Haute Performance Energétique ;
  - Favoriser les modes de déplacements piétons et cyclistes entre la ville et la zone commerciale ;
  - Favoriser la mixité sociale ;
  - Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs.
- S'orienter vers un tourisme exemplaire respectueux de l'environnement ;
- Préserver les espaces agricoles de l'appropriation touristique ;
  - Diversifier et innover sur l'offre touristique, sur les activités et les modes d'hébergement.

Les objectifs du PADD montrent explicitement que la préservation de la qualité de vie des résidents passe par un travail sur le cœur de bourg de la commune. Il est également évident que l'activité touristique ne peut continuer à se développer sans intervention pour l'encadrer ou l'orienter vers une forme de tourisme plus adaptée au contexte naturel et économique de la commune.

Le centre-bourg est classé en zone urbaine « U1 » (zone agglomérée à forte densité) dans le **Plan de Zonage**. Les dispositions applicables pour ces secteurs sont exposées dans le **Règlement**. Le centre-bourg n'est par ailleurs pas concerné par une **Orientation d'Aménagement et de Programmation** (OAP).

La zone U1 correspondant au noyau urbain du centre-ville de Castellane, celui-ci est caractérisé par sa fonction d'habitat, de services et de commerces. Les constructions existantes sont en ordre continue à l'alignement des voies, à l'image de la plupart des bourgs alpins et provençaux. Au regard des fonctions occupées par la zone U1, tout établissement industriel ou agricole est interdit, au même titre que les installations classées soumises à autorisation à l'exception de celles indispensables au bon fonctionnement des bâtiments ou activités admis dans la zone. Les affouillements et exhaussements du sols ainsi que l'ouverture de carrières et leur exploitation, terrains de camping ou habitations légères de loisirs sont également interdits en U1.

Les habitations et leurs annexes, les commerces, l'artisanat d'art, les constructions à usage de restauration d'hébergement touristique, de bureaux ou encore de services sont autorisés s'ils n'engendrent pas de nuisance avec l'habitat existant.

Figure 51 : **Rue Nationale - RD 4085** (juin 2018)



Chacune des nouvelles constructions prévues dans le périmètre de la zone U1 devra, sauf indication contraire dans le document graphique, respecter la continuité d'alignement du bâti voisin. Cette prescription peut être contournée s'il est nécessaire de sauvegarder un élément considéré comme intéressant de l'environnement ou que le projet d'aménagement concerne un îlot ou ensemble d'îlots. De même, les constructions devront soit être implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, soit à au moins trois mètres de distance l'une de l'autre.

Si l'emprise au sol n'est pas réglementée, la volumétrie et l'aspect des constructions le sont. Il s'agit notamment que la construction ou reconstruction ne dépasse pas 12 mètres de hauteur mesurés à hauteur du toit. Par ailleurs, la volumétrie doit s'intégrer de manière cohérente entre le bâti existant. En façade sur

rue, la hauteur à l'égout du toit ne peut donc pas dépasser de plus de 0,80 mètre celle de l'immeuble contigu le plus élevé.

En termes d'intégration paysagère, le porteur de projet doit justifier de la réalisation d'une étude d'intégration de celui-ci dans le paysage environnant. L'aspect extérieur devra respecter l'harmonie des constructions existantes. Le positionnement devra s'adapter aux caractéristiques naturelles et du paysage.

Le Règlement impose autant que possible que les matériaux utilisés pour les nouvelles constructions ou reconstructions favorisent la performance énergétique et les énergies renouvelables. Celui-ci est d'ailleurs très précis concernant l'aspect et les matériaux des toitures, des façades (enduits et ouvertures).

Les boutiques ne sont autorisées qu'en rez-de-chaussée d'immeuble afin de favoriser l'alignement commercial générant de l'attractivité. Leur aspect extérieur est non seulement réglementé mais également soumis à l'approbation de l'autorité municipale et de l'Architecte des Bâtiments de France.

### ■ *Dans le projet de PLUi Moyen Verdon*

La commune de Castellane est intégrée dans le PLUi de l'ancienne Communauté de Commune Moyen Verdon devenue Alpes Provence Verdon, il regroupe 19 communes. Son élaboration a été décidée le 16 décembre 2015.

Le **Rapport de Présentation** de celui-ci met en évidence de manière générale des constats similaires à ceux démontrés dans le Rapport de Présentation du PLU de la commune. Les données sont cependant nécessairement actualisées, montrant que la tendance du vieillissement de la population persiste et s'accroît, et que l'activité touristique des communes bordant les Gorges du Verdon vient dévitaliser les centres-bourgs des communes à chaque fin de saison. Ce constat est appuyé par le **PADD** du PLUi qui vient définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, habitat, transports... Il vient par ailleurs fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le projet de PADD se décline autour de 5 axes fondamentaux :

- **Axe transversal** : s'appuyer sur les équilibres géographiques du Moyen Verdon, pour assurer un développement durable du territoire, respectueux des cadres de vie ruraux locaux ;
- **Axe 1** : permettre et encadrer l'accueil de nouvelles populations afin d'accompagner les évolutions démographiques locales et de développer la qualité de vie dans le Moyen Verdon ;
- **Axe 2** : composer le projet de territoire en accord avec les conditions de vie rurales et les multiples notions de patrimoine du Moyen Verdon ;
- **Axe 3** : concilier les divers usages des milieux naturels et agricoles du Moyen Verdon avec leurs multiples fonctions écologiques ;
- **Axe 4** : diversifier l'agriculture et les formes d'activité du Moyen Verdon et assurer leur bonne intégration au sein des cadres de vie locaux.

Le projet de **PADD**, approuvé le 12 juillet 2017, reste plus évasif sur les objectifs puisqu'il doit être adapté à l'ensemble du territoire intercommunal. C'est pourquoi les axes ci-avant sont généraux et peuvent être appliqués sur les 19 communes.

Castellane étant touchée par le vieillissement de sa population, le PADD montre le besoin d'accueillir de nouvelles populations. L'axe 2 du PADD évoque de manière induite le tourisme et ses pressions sur les milieux naturels et agricoles du territoire et indique la nécessité de modifier les conditions actuelles de mise en valeur du patrimoine afin que tous les usages du territoire puissent être appréciés.

La **traduction graphique et réglementaire du PADD** n'a pas pu m'être communiquée par le Conseil Communautaire dans la mesure où les avis des personnes publiques associées n'avaient pas été pris en compte au moment de ma demande.

Le PLUi devrait être approuvé par délibération en début 2019 selon les estimations du Conseil Communautaire.

### ■ *Dans la Charte du Parc Naturel Régional du Verdon*

Selon le Code de l'Environnement, à l'article R333-4, les Parcs Naturels Régionaux répondent à plusieurs missions dans le but d'accompagner les territoires dans leur développement économique et social dans le respect des richesses du patrimoine naturel, culturel et paysager :

- Protéger et assurer la gestion du patrimoine naturel, culturel et paysager ;
- Assurer l'aménagement du territoire ;
- Participer au développement économique et social ;
- Assurer des fonctions d'accueil, d'éducation et d'information ;
- Expérimenter et innover.

Les territoires concernés par le périmètre de protection d'un Parc doivent se conformer aux prescriptions établies dans la Charte du Parc. La Charte est un document déclinant les objectifs de développement des milieux de manière raisonnée et en privilégiant les espaces naturels, en grand nombre, auxquels les collectivités doivent se référer afin de ne pas établir de projet allant à l'encontre des objectifs établis par le Parc. Il s'agit donc, comme le dit Jean-Louis JOSEPH dans le préambule du *Guide Technique : intégrer les objectifs de la Charte* (du Parc Naturel Régional du Luberon - PNRL) dans les documents d'urbanisme la Charte est « *un document de planification territoriale avec lequel les documents d'urbanisme doivent être compatibles* ».

De manière générale les Parcs sont impliqués dans les démarches de revitalisation des centres-bourgs.

« *Qu'il s'agisse du PNRL ou d'un autre Parc, nous sommes tous engagés dans ces démarches d'une manière ou d'une autre. Cela peut se traduire par un accompagnement en termes techniques en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage ou une mission où le Parc serait directement le maître d'œuvre.* » Clara PELTIER, chargée d'études documents d'urbanisme et impacts PNRL

Ainsi, dans le cas du Parc Naturel Régional du Verdon, les missions sont identiques et la Charte du Parc régit le territoire de 2008 à 2020.

Si la Charte actuelle ne précise pas explicitement d'orientation en faveur de la revitalisation des centres-bourg, sa version révisée pour les années à venir le fera puisque son élaboration est faite en étroite concertation avec les collectivités qui ont contribué à établir un diagnostic précis des atouts et faiblesses de leur territoire en amont de la rédaction de la nouvelle Charte.

## III.3. Analyse comparative : des territoires touchés par un problème similaire mais qui apportent des solutions différenciées

Au terme de cette partie il a été possible d'étudier en quoi les communes de Veynes et Castellane ont de nombreux points communs.

Chacune d'entre elles est de plus en plus concernée par le vieillissement de leur population, ainsi que par des dysfonctionnements circulatoires. La commune de Veynes est coupée par son axe structurant, impliquant des problèmes de congestions sur les axes voisins pour le rejoindre, ce qui a pour effet de paralyser le trafic

notamment dans le centre-bourg situé à proximité. Le centre-bourg de Castellane est également bordé par un axe structurant particulièrement emprunté du fait de ses larges ouvertures vers le paysage, ayant pour effet de rendre la circulation des autres modes de circulation difficile aux alentours du centre-bourg. Ces deux communes sont l'une comme l'autre impactées par la vacance de logements, l'habitat indigne et dégradé autant que par la vacance commerciale. Enfin, chacune des communes voit trop légèrement augmenter le nombre de personnes venant s'installer sur le territoire et ces ménages sont pour majorité composés d'une seule personne.

Les causes ayant conduit ces deux communes à la déprise sont différentes, les stratégies d'actions pour inverser la tendance le sont tout autant, bien qu'il soit possible d'observer certaines similitudes.

Alors que la commune de Veynes justifie que l'une des principales causes de la dévitalisation de son centre-bourg se traduit par le manque de visibilité du bourg depuis les axes routiers et les problèmes de circulations qui sont liés à la proximité du bourg à ces axes, Castellane, située à proximité des Gorges du Verdon est davantage concernée par l'influence touristique de sa commune, mais surtout par les pressions exercées sur l'activité commerciale qui ne devient fonctionnelle presque uniquement lors de la haute saison.

Les réponses apportées aux dysfonctionnements constatés sur les deux communes comportent des similitudes mais également des divergences. Concernant la communication par exemple, Veynes met l'accent sur la communication particulièrement poussée auprès de ses habitants mais également des communes voisines qui pour elle font partie du même bassin de vie. Cette communication, réalisée par le bureau d'étude et la commune, montre aux habitants leur implication et la volonté de les associer à la construction même du projet pour que celui-ci soit approprié autant que possible. Castellane à l'inverse, ayant été lauréate de l'AMI Centre-Bourg à la suite de la formalisation d'un dossier de candidature précis et d'un projet étudié et argumenté, n'a pas disposé de la marge de manœuvre nécessaire pour associer les habitants à la construction de celui-ci. Ainsi, l'équipe chargée de la mise en place du projet a été recrutée, ce qui n'a pas été le cas à Veynes. La communication auprès des habitants a été réalisée essentiellement en ligne à travers une rubrique spécifiquement destinée au sujet. Plusieurs réunions publiques ont bien entendu eu lieu durant lesquelles les habitants ont été informés des modifications qui allaient survenir. De plus, Veynes a recruté un unique bureau d'étude pour la réalisation de la revitalisation du centre-bourg. Castellane à l'inverse, a fait appel à plusieurs intervenants, faisant que chaque thématique était traitée de manière différenciée suivant qu'il s'agissait du commerce ou de l'habitat par exemple.

Si la communication n'a pas été prise en considération de la même manière, elle a cependant été réalisée dans les deux cas. Une autre similitude rend ces communes comparables. Il a en effet été constaté dans les deux projets qu'une des actions portait sur la place de la voiture accordée dans le centre-bourg. En effet, tant Veynes que Castellane ont répondu au problème de congestion des axes routiers par une modification du sens de circulation suivie d'une expérimentation de celui-ci sur quelques mois.

Enfin chacune des communes a su mobiliser des outils financiers mis à leur disposition pour réaliser la réhabilitation du bâti ancien et la lutte contre les logements insalubres.

La prise en compte de la revitalisation du cœur de bourg dans le Plan Local d'Urbanisme reste également similaire dans la mesure où chacune des communes inclue de manière plus ou moins explicite des orientations qui y sont relatives dans le Programme d'Aménagement et de Développement Durable, et que chacun des centres bénéficie d'un zonage qui lui est propre au regard des caractéristiques de sa composition urbaine. Le règlement se référant à ces zones reste également similaire dans la mesure où les constructions interdites sont similaires et que le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée l'est tout autant, dans un souci de préservation des linéaires commerciaux. Enfin, les deux règlements divergent dans la prise en compte de l'aspect extérieur des nouvelles constructions. Si Veynes ne souhaite pas figer l'aspect du bâti nouveau dans un règlement afin de laisser une certaine liberté au porteur de projet en fonction des éléments de la Charte architecturale et paysagère mise en annexe du PLU qui reprend les règles d'aspect sans les imposer comme peut le faire le règlement, Castellane détaille de manière précise les éléments relatifs à l'utilisation des matériaux, des couleurs à respecter pour la façade ainsi que pour la toiture.

## RETOUR SUR LA PROBLEMATIQUE ET LES HYPOTHESES

En introduction du présent mémoire, une problématique avait été posée, et des hypothèses en ont été déduites pour guider l'étude et confirmer ou infirmer les postulats émis au début de la recherche.

Problématique : **En quoi le Plan Local d'Urbanisme agit comme le support opérationnel de la revitalisation des centres-bourg ?**

- **Hypothèse 1** : Les documents règlementaires (SCOT, PLU, Charte de PNR) doivent intégrer une démarche globale de revitalisation des centres-bourgs pour permettre la réussite de projets locaux ;
- **Hypothèse 2** : Le PLU agit de manière transversale, et sans transversalité des actions, la démarche de revitalisation est vouée à l'échec ;
- **Hypothèse 3** : Le PLU rend obligatoire la concertation et sans concertation ou au moins consultation, la démarche est vouée à l'échec.

Grâce aux nombreuses recherches effectuées sur le sujet, le témoignage d'acteurs du territoire ainsi que l'étude des cas de Veynes et de Castellane, il devient possible de nuancer **la première hypothèse** selon laquelle les documents règlementaires doivent intégrer une démarche globale de revitalisation pour que le projet soit abouti. En effet, le Schéma de Cohérence territoriale va fixer des objectifs globaux à une large échelle, il ne peut donc pas spécifier de manière explicite ses intentions quant à la revitalisation si une seule commune est touchée par exemple. De ce fait, des orientations en termes de commerce, de logement, ou encore d'objectifs de croissance démographique sont prises mais ne sont pas géographiquement indiquées, il ne s'agit que d'orientations générales. De même, une Charte de PNR peut ne pas intégrer spécifiquement les enjeux de la revitalisation, comme c'est le cas de la Charte du Parc Naturel Régional du Verdon 2008-2020. Cependant, la révision de la Charte implique une étude approfondie des dysfonctionnements constatés sur les territoires qui le composent. Ceux-ci étant concernés au même titre que Castellane par les pressions touristiques en haute saison et le repli du dynamisme lors de la basse saison, la nouvelle Charte sera davantage engagée dans le sens de la revitalisation. De plus, même s'il n'est pas explicitement fait mention de la revitalisation des centres-bourgs dans la Charte, le PNR accompagne tout de même les communes touchées qui en font la demande, qu'il s'agisse d'un soutien technique ou opérationnel.

Le Plan Local d'Urbanisme en revanche, concerne une échelle plus restreinte, impliquant un diagnostic, des orientations, des objectifs ainsi que des règles plus proches de la commune. De ce fait, si elle est concernée par la perte d'attractivité du centre-bourg, celui-ci sera nécessairement identifié dans le rapport de présentation et le PADD visera à le corriger ou le réduire par des orientations pouvant être soit spécifiques à la revitalisation, soit concernant les différentes composantes telles que le commerce, logement, objectifs économiques et démographiques. Le zonage et le règlement seront établis de manière à préserver le centre-bourg grâce à une nomenclature unique et des règles qui s'y rapportent cohérentes avec la composition du bâti du lieu. Dans le cas de Veynes comme de Castellane, le projet est antérieur à la réalisation du PLU, cependant la revitalisation y est inscrite dans les deux cas, permettant de donner un cadre aux actions à venir et dans un sens de venir appuyer la démarche de revitalisation par des outils règlementaires.

Il serait réducteur de dire que la réussite d'un projet de revitalisation ne dépend que de son inscription dans les documents règlementaires. D'autres facteurs peuvent en effet l'appuyer. Il est pourtant clair que cette considération et formalisation peut tout de même y contribuer et le faciliter pour la phase opérationnelle.

La **seconde hypothèse** selon laquelle la transversalité des actions, la dynamique de revitalisation est vouée à l'échec se vérifie. La dévitalisation des centres-villes et centres-bourgs concernant de manière différenciée le commerce, l'habitat, le vieillissement de la population et des logements, l'espace public et les lieux communs, il devient nécessaire d'agir dans un projet global sur l'ensemble de ces thématiques pour redonner vie aux cœurs de villes. Le projet peut associer des acteurs représentatifs de chaque thématique tels qu'un membre

d'une association commerciale locale ou encore un membre d'un comité d'intérêt de quartier pour répondre au mieux aux attentes des résidents et agir pour promouvoir le centre ancien et attirer une nouvelle population.

Enfin, concernant la **troisième hypothèse** affirmant qu'une forme de concertation autour du projet est indispensable à sa réussite, il s'agit de nuancer le postulat. La communication est essentielle pour l'acceptation et l'appropriation du projet par les habitants, pouvant conduire à sa réussite. Le projet sans communication peut aboutir mais être contesté et délaissé par les habitants, il aura pourtant été réalisé. Tout au long de ce mémoire, il a été montré en quoi communiquer autour de la revitalisation du cœur de bourg peut être important pour réduire oppositions et permettre aux résidents d'être informés que la commune tient compte des dysfonctionnements de ce dernier, et qu'elle souhaite y remédier en agissant par le projet. Cependant, la revitalisation peut passer par de lourdes phases de travaux, impliquant que les gênes occasionnées puissent générer l'opposition au projet. Ainsi, communiquer et associer les habitants à la prise de décision permet l'acceptation et l'implication. Cette association peut se réaliser à travers des réunions d'informations, la mise en place d'ateliers permettant l'aide à la décision ou encore des balades urbaines... chaque territoire étant différent, aucune phase de concertation ou de communication n'est fondamentalement identique, même si les bases de celle-ci peuvent comporter des similitudes. Dans l'élaboration du PLU, une phase de concertation est rendue obligatoire. Ainsi, la population est nécessairement associée autour de sa construction et suivant comment est abordée la revitalisation, elle est informée des différents axes d'actions concernant les composantes qui le définissent.

**Le Plan Local d'Urbanisme se positionne en effet comme un support opérationnel de projet de revitalisation des centres-bourgs**, il permet d'établir un cadre précis de la situation de la commune, de ses atouts comme de ses faiblesses et oriente les porteurs de projets en offrant une réglementation fine établie selon les caractéristiques du lieu.

Alors que la phase pré-opérationnelle se traduit par l'ensemble des éléments à réaliser en amont de la concrétisation spatiale du projet sur le territoire, la phase opérationnelle dépend fortement de l'environnement dans lequel va s'inscrire le projet. Dans ce contexte-là, le PLU vient réglementer ce qu'il est possible de faire en fonction des caractéristiques propres à chaque zone découpée dans le plan de zonage. Un projet d'aménagement du territoire, quel qu'il soit, ne peut donc pas être réalisé de manière déconnectée des documents réglementaires. La revitalisation des centres-bourgs, étant d'intérêt général, répond à un besoin de la commune et de ses habitants, le PLU devient donc un document de cadrage de la phase opérationnelle mais également d'appui dans la mesure où une part de la communication liée au projet peut se faire par son biais afin d'initier l'information pour la population.

# CONCLUSION

## Vers des collectivités attractives

A partir du milieu des années 50, la ville s'étale en grignotant sur les espaces agricoles en périphérie du centre et connaît une nette croissance démographique. De nombreux lotissements sont construits donnant plus ou moins forme aux différents quartiers qui structurent aujourd'hui les communes moyennes de France. Pour faire face au développement, les municipalités ont eu tendance à renforcer progressivement l'armature des équipements publics et des voies de circulation pour répondre à l'explosion du trafic automobile. Le pays se périurbanise tandis que les centres-bourgs et centres-villes se dévitalisent. Les jeunes ménages actifs privilégient un habitat de type pavillonnaire en périphérie des centres, les commerçants voient leur activité décroître et se voient parfois dans l'obligatoire de fermer leur boutique. Le bâti vieilli en même temps que la population du centre-bourg, générant l'insalubrité et la difficulté pour les personnes âgées de conserver leur logement sans aménagements internes. Les communes sont alors de plus en plus touchées par la vacance de logements. Ce phénomène est particulièrement perceptible si la commune bénéficie d'un attrait touristique saisonnier important. Les petits bourgs alpins voient en effet leur activité concentrée sur la période hivernale tandis que sur les mois d'été les résidences secondaires sont inoccupées et les commerces en difficulté de fonctionnement. Dans le cas de communes littorales l'activité se concentre davantage sur la période estivale tandis que les autres mois de l'année celles-ci sont comme laissées à l'abandon. A l'inverse, les bourgs ruraux ne disposant pas d'un patrimoine reconnu pour son attrait touristique sont en difficulté sur l'ensemble de l'année.

Dans ce contexte plusieurs outils et leviers permettent d'accompagner les collectivités dans leur projet de revitalisation. Les différents labels permettent de mettre en valeur les points forts du territoire sur plusieurs thématiques. La valorisation du patrimoine remarquable de la commune passe par le label « Petites Cités de Caractère », la mise en avant du commerce de proximité se fait grâce au label « Commerce de proximité dans la ville », le caractère durable du bâti se traduit par le label « EcoQuartier ».

La labellisation devient un levier incitatif à la bonne pratique, un outil de communication et de reconnaissance d'un atout local.

Les leviers financiers, à l'inverse, peuvent toucher de manière transversale les divers éléments composant le centre-bourg ou contribuer de manière spécifique au financement de l'un de ces éléments. Alors que la labellisation dans le cadre de la revitalisation, est destinée à la collectivité, quant à eux les financements peuvent être mobilisés par des porteurs de projets privés, publics ou encore associatifs.

Cette pluralité de bénéficiaires et des leviers mobilisables montre que l'amélioration du cadre de vie dans le centre-bourg est l'affaire de tous, que la revitalisation des cœurs de bourg concerne autant les acteurs publics de la ville que les habitants.

A travers les études des projets de revitalisation des communes de Veynes et de Castellane, il a été possible d'appréhender le jeu d'acteurs dans le cadre de la conduite de projet autant que la technicité de ceux-ci dans un contexte où chacune des collectivités ont candidaté à l'Appel à Manifestation d'Intérêt Centres-Bourgs. Etant donné que seule Castellane a été lauréate de cet AMI, il s'est avéré intéressant de procéder à une analyse comparative des projets, en étudiant les partenaires et les fonds mobilisés pour répondre aux contraintes territoriales identifiées.

La place de la communication a également été un point d'intérêt majeur. En effet, la question de la concertation est d'autant plus importante que les autres acteurs de la ville peuvent ne pas se sentir concernés par les enjeux liés au manque d'attractivité du territoire et de ce fait, ne pas y participer dans le cas où aucune communication n'est faite.

Alors que la perte d'attractivité peut être engendrée par une multitude de facteurs ceux-ci peuvent parfois se cumuler ou s'entraîner dans un engrenage qu'il devient difficile d'enrayer sans réflexion globale sur

l'ensemble de ces dysfonctionnements. C'est pourquoi de nombreux outils financiers et incitatifs, souvent cumulables, permettent à des collectivités d'engager un processus d'actions allant contre ce phénomène. L'Etat se positionne comme soutien, il reconnaît l'existence du problème et lutte contre celui-ci à travers la mise en place de lois et de programmes incitatifs pour l'obtention de fonds. Il s'engage contre l'indignité et l'insalubrité des logements et tend à préserver l'animation générée par les commerces locaux en rez-de-chaussée dans les rues passantes des centres-bourgs. Il s'agit par ailleurs de l'une des principales motivations du très récent projet de Loi dit « ELAN » établi dans le cadre du Pacte National de Revitalisation des centres-villes et centres-bourgs. Il porte en effet particulièrement sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Cette loi tend à mettre en avant les projets locaux et à promouvoir les atouts des territoires.

La reconnaissance croissante du phénomène de dévitalisation tant par les acteurs locaux qu'à l'échelle nationale permet d'espérer une inversion de la tendance dans les prochaines années. Alors que les villes métropolitaines tendent à devenir plus respectueuses de leur environnement grâce à des considérations écologiques de plus en plus réfléchies et de plus en plus « SMART », les communes rurales tentent de regagner en attractivité par leur patrimoine historique et culturel dans une dynamique toujours plus durable. Peut-être cela permet-il d'envisager un futur optimiste pour la ville de demain de manière générale, qui tendrait à une prise en compte et une mise en valeur du passé qui lui est propre tout en utilisant de nouveaux outils pour assurer une attractivité acceptable environnementalement.

---

# BIBLIOGRAPHIE

---

- MERLIN Pierre, CHOAY Françoise. 2006. *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Presse universitaire de France
- ZUCCHELI Alberto. 1983. *Introduction à l'urbanisme opérationnel et à la composition urbaine*. Office des publications universitaires
- CRISTALLER Walter. 1933. *Théorie des lieux centraux*
- JOUSSEAUME Valérie, TALANDIER Magali. 2016. *Bourgs-centres et petites villes en France : Méthode pour une base harmonisée de l'armature urbaine française*. [En ligne], 32 | 2016, mis en ligne le 18 novembre 2016, consulté le 19 août 2018.  
URL : <http://journals.openedition.org/tem/3887> ; DOI : 10.4000/tem.3887
- S.n. 2016. *Rapport : La revitalisation commerciale des centres-villes*. Inspection générale des finances et Conseil général de l'environnement et du développement durable.
- JAGLIN Sylvie. *Étalement urbain, faibles densités et « coûts » de développement : introduction*. Flux. Vol 79-80, n°1. P 6 – 15.
- CASTEL Jean-Charles. 2007. *De l'étalement urbain à l'émiettement urbain : deux tiers des maisons construits en diffus*. Les annales de la recherche urbaine. N°102. P 88 – 96.
- RAMEZON Oliver. 2016. *Comment la France a tué ses villes*. Rue de l'Echiquier. 192 p.
- POINTEREAU Rémy, BOURQUIN Martial. 2016-2017. *Rapport d'information déposé en juillet 2017. Revitalisation des centres-villes et des centres-bourgs : rapport d'étape*. Délégation aux entreprises et Délégation aux collectivités territoriales.
- LE GOFF Jean-Pierre. 2012. *La fin du village, une histoire Française*. Gallimard. 592 p.
- S.n. 2015. *Dossier De nouveaux métiers pour l'agriculture ?* Agriculteurs de France. N°219.
- CAMPHYN Manon. 2017. *Le commerce et l'artisanat dans le centre-bourg : diagnostic et perspectives de développement. Projet « Revitalisation du centre-bourg »*. Commune de Castellane
- DAMON Julien, PAQUOT Thierry. 2014. *Les 100 mots de la ville*. Presses universitaires de France, collection « Que sais-je ? ». 128 p.
- GUILLY Christopher. 2014. *La France périphérique : comment on a sacrifié les classes populaires*. Flammarion. 182 p.
- CEREMA CERTU. 2013. *Le Plan Local d'Urbanisme*. Fiches n° 2, 3, 4
- GOUTTENOIRE Léa. 2017. *Les Avenières-Thuellin, une commune dynamique face à des fermetures commerciales : Revitalisation du centre-bourg*. CAUE Isère
- POZNANSKY Roselyne. 2019. *Les avantages d'un EcoQuartier*. Le Figaro Magazine

- GASCHET Frédéric, LACOUR Claude. 2002. *Métropolisation, centre et centralité*. Revue d'économie régionale et urbaine.
- HERPIN Patrick, MERRET Thierry. 2017. *Centres-bourgs et centres-villes de Bretagne : réinventons les centralités !* Rapport du Conseil Economique Social et Environnemental Régional
- S.n. 2016. *Redynamiser les cœurs de bourgs avec la Caisse des Dépôts*. Centres-bourgs, Programme de revitalisation
- S.n. S.d. *Une convention avec la Fondation du Patrimoine*. Pays d'art et la Provence Verte
- S.n. S.d. Qu'est ce qu'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale ? [En ligne] URL : <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F33081>
- S.n. 2016. *Fonds national d'aménagement et de développement du territoire*. Fiche H10. Les fiches techniques juridiques de l'Agence Régionale pour l'Orientation, la Formation et l'Emploi ; Nouvelle-Aquitaine.
- S.n. 2016. *Panorama des aides financières pour la revitalisation des centres-bourgs en Bretagne*. Etablissement Public Foncier de Bretagne
- GACHE Jean-Bernard. *Veynes 2020 ? Alpes&Midi*, l'hebdomadaire des Hautes-Alpes et de la Vallée de l'Ubaye
- S.n. S.d. *OPAH du Grand Buëch : rénovez mieux, habitez Buëch*. Plaquette de présentation de l'OPAH
- CAMPHYN Manon. 2017. *Le commerce et l'artisanat dans le centre bourg : diagnostic et perspectives de développement*. Mairie de Castellane
- BROCCOLI Gilles. 2017. *Etude préalable pour la restructuration du centre ancien de Castellane*. Commune de Castellane
- S.n. 2017. *PLUi – débat sur les orientations définies par le projet de PADD*. Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Alpes Provence Verdon « Source de Lumière »

## COLLOQUES ET CONFERENCES

- BERTRAND Morgane, VILARS Timothée pour l'OBS. Entretien avec Olivier RAMEZON pour son livre *Comment la France a tué ses villes*
- Colloque 17.04.18 : *La revitalisation des centres-bourgs*, Gap, organisé par le CAUE 05
- Conférence 14.06.18 : *Habiter en centre-ville, est-ce possible ?* Marseille, organisé par l'ADIL 13

## SITOGRAPHIE

- Territoire en mouvement, revu de géographie et d'aménagement  
URL : <https://journals.openedition.org/tem/>  
Consulté le 06-06-2018
- Quand l'Allemagne défend ses centres-villes contre l'Union Européenne  
Le courrier du Maire et des élus locaux.  
URL : <http://www.courrierdesmaires.fr/63757/quand-lallemagne-defend-ses-centres-villes-contre-union-europeenne/>  
Consulté le 05-06-2018, 20-07-2018
- BRUNEL Sylvie. 2007. Qu'est-ce que la mondialisation ?  
URL : [https://www.scienceshumaines.com/qu-est-ce-que-la-mondialisation\\_fr\\_15307.html](https://www.scienceshumaines.com/qu-est-ce-que-la-mondialisation_fr_15307.html)  
Consulté le 20-07-2018
- Internaute, Dictionnaire Français  
URL : <https://www.linternaute.fr/dictionnaire/fr/>  
Consulté le 20-07-2018
- *Qu'est-ce qu'un CAUE ?* Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, CAUE  
URL : <http://www.fncaue.com/quest-ce-qu-un-caue/>  
Consulté le 24-07-2018
- *Les missions de la DDT.* Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement dans le département du Rhône  
URL : <http://www.auvergne-rhone-alpes.developpement-durable.gouv.fr/>  
Consulté le 24-07-2018
- *Les missions de la DDT.* Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement dans le département des Bouches-du-Rhône  
URL : <http://www.paca.developpement-durable.gouv.fr/dans-les-bouches-du-rhone-13-r565.html>  
Consulté le 24-07-2018
- *Définition des accords-cadres*  
URL: <http://www.acheteurs-publics.com/marches-publics-encyclopedie/accord-cadre>  
Consulté le 24-04-2018
- Centres-bourgs, programme de revitalisation.  
URL: <http://www.centres-bourgs.logement.gouv.fr>  
Consulté le 24-04-2018 et le 28-07-2018
- *Espaces publics de la ville de Cadenet.* Agence APS  
URL : <http://www.agenceaps.com/actualites-aps/concours-cadenet-84/>  
Consulté le 25-07-18
- Mairie de Cadenet  
URL : <http://www.mairie-cadenet.fr/>  
Consulté le 25-07-2018 et le 26-07-2018
- Journée nationale du commerce de proximité  
URL : <http://www.jncp.fr>  
Consulté en mai 2018 et le 27 juin 2018
- *Les EcoQuartiers.* Ministère de la cohésion des territoires  
URL : <http://www.cohésion-territoires.gouv.fr>  
Consulté le 18-06-2018 et le 27-07-2018

- *Label Village Etape : une marque des qualités.*  
URL : <http://www.village-etape.fr>  
Consulté le 18-06-2018 et le 27-07-2018
  
- *Le concept – Le projet. Petites Cités de Caractère*  
URL : <http://www.petitescitesdecaractere.com>  
Consulté le 18-06-2018, le 28-07-2018 et le 30-07-2018
  
- *Label de cadre de vie. Villes et villages fleuris*  
URL : <http://www.villes-et-villages-fleuris.com>  
Consulté le 18-06-2018 et le 28-07-2018
  
- *Nîmes, ville d'Art et d'Histoire. Ville de Nîmes*  
URL : <http://www.nimes.fr>  
Consulté le 18-06-2018 et le 28-07-2018
  
- *Journée Nationale du Commerce de Proximité. Communauté d'Agglomération Var-Estérel-Méditerranée*  
URL : <http://www.cavem.fr/commerce-de-proximite/journee-nationale-du-commerce-de-proximite-535.html>  
Consulté le 18-06-2018 et le 29-07-2018
  
- *Le FEDER, qu'est-ce que c'est ? L'Europe s'engage en France*  
URL : <http://www.europe-en-france.gouv.fr>  
Consulté le 02-08-2018
  
- *Aides du FISAC - Fond d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce. Agence France Entrepreneur*  
URL : <http://www.afecreation.fr>  
Consulté le 02-08-2018
  
- *Fonds de soutien : l'Etat en appui de l'investissement public local. Le portail de l'Etat au service des collectivités*  
URL : <http://www.Collectivites-locales.gouv.fr>  
Consulté le 02-08-2018
  
- *Les règles d'éligibilité de la dotation de soutien à l'investissement détaillées. Quotidien d'informations destiné aux élus locaux*  
URL : <http://www.maire-info.com>  
Consulté le 02-08-2018
  
- *Nos solutions de financement participatif. Tudigo : Financement participatif de l'entrepreneuriat local*  
URL : <http://tudigo.co>  
Consulté le 03-08-2018
  
- *Comment fonctionne le crowdfunding immobilier ? Koregraf*  
URL : <http://www.koregraf.com>  
Consulté le 03-08-2018
  
- *Pourquoi Epareca ? Epareca, vie et commerces au cœur des quartiers*  
URL : <http://www.Epareca.org>  
Consulté le 03-08-2018
  
- *Banque des territoires, groupe Caisse des Dépôts*  
URL : <http://www.caisse-des-depots.fr>

- *Investissement d'avenir*. Caisse des Dépôts  
URL : <http://www.caisse-des-depots.fr>  
Consulté le 03-08-2018
- *Connaitre l'ANAH*. Agence nationale de l'habitat  
URL : <http://www.anah.fr>  
Consulté le 03-08-2018
- Ville de Veynes  
URL : <http://www.ville-veynes.fr>  
Consulté le 08-08-2018
- Tourisme à Castellane. Avignon et Provence  
URL : <http://www.avignon-et-provence.com>  
Consulté le 10-08-2018
- *Urgent : Le village de Castellane recherche un médecin*. France 3 Région  
URL : <https://france3-regions.francetvinfo.fr/provence-alpes-cote-d-azur/alpes-de-haute-provence/urgent-le-village-de-castellane-cherche-un-medecin-1078677.html>  
Consulté le 20-08-2018

## MEMOIRES CONSULTES

- GOUTTENOIRE Léa, Dir AMBROSINO.C. 2017. *La revitalisation des centres-bourgs, étude de cas en Isère*  
M2. Urbanisme et aménagement, parcours urbanisme et projet urbain
- MARCHESIN Lina. Dir BOUISSOU. J. 2013. *La requalification des centres anciens : entre situations, outils et volontés politiques*  
Ingénieur CNAM, spécialité Géomètre et Topographe

---

# TABLE DES ILLUSTRATIONS

---

Figure 1 : <b>Les problèmes engendrés par la dilution de la centralité</b> .....	11
Figure 2 : <b>Venelles, place de l'Eglise (mai)</b> .....	16
Figure 3 : <b>cercle vicieux des causes et facteurs aggravants de la dévitalisation des centres-villes et centres-bourgs</b> .....	17
Figure 4 : <b>Représentation du jeu d'acteurs</b> .....	26
Figure 5 : <b>Carte de situation de Cadenet</b> .....	29
Figure 6 : <b>Phasage des travaux de réhabilitation</b> .....	30
Figure 7 : <b>Localisation et illustration des projets</b> .....	31
Figure 8 : <b>Exemple de la Communauté d'Agglomération Var-Esterel-Méditerranée</b> .....	34
Figure 9 : <b>Exemple de la ville d'Aix-en-Provence</b> .....	35
Figure 10 : <b>Exemple de Forcalquier, îlot Marius Debout</b> .....	36
Figure 11 : <b>Exemple de la ville de Nîmes</b> .....	37
Figure 12 : <b>Exemple de Chorges, dans les Hautes-Alpes</b> .....	38
Figure 13 : <b>Exemple de Joinville, en Haute-Marne</b> .....	39
Figure 14 : <b>Exemple du Haillan, en Gironde</b> .....	40
Figure 15 : <b>Colloque Gap, 17 avril 2018</b> .....	52
Figure 16 : <b>Localisation de Cadenet dans son bassin de vie</b> .....	58
Figure 17 : <b>Av. Victor Hugo, Cadenet, juin 2018</b> .....	59
Figure 18 : <b>Localisation de Veynes dans son bassin de vie</b> .....	60
Figure 19 : <b>Localisation de Castellane dans son bassin de vie</b> .....	61
Figure 20 : <b>Localisation des stations de ski à proximité de Veynes</b> .....	62
Figure 21 : <b>Arrivée dans Veynes par l'Av. du Commandant Dumont (juillet 2018)</b> .....	63
Figure 22 : <b>Communauté de Communes Buëch Dévoluy</b> .....	64
Figure 23 : <b>Naissances et décès domiciliés</b> .....	65
Figure 24 : <b>Hiérarchie du réseau viaire de Veynes</b> .....	67
Figure 25 : <b>Coupe de la RD 994</b> .....	68
Figure 26 : <b>Lieux et places structurants de la commune</b> .....	69
Figure 27 : <b>Hiérarchisation des actions selon leur "urgence"</b> .....	73
Figure 28 : <b>Mairie de Veynes</b> .....	74
Figure 29 : <b>Scénario à l'échelle de la commune</b> .....	75
Figure 30 : <b>Exemples d'ambiances pour la coulée verte</b> .....	76

Figure 31 : <b>Exemples d'ambiances pour le Torrent de la Glaisette</b> .....	76
Figure 32 : <b>Territoire concerné par l'OPAH</b> .....	76
Figure 33 : <b>Première version du sens de circulation</b> .....	77
Figure 34 : <b>Seconde version du sens de circulation</b> .....	78
Figure 35 : <b>Plan de zonage centré sur le cœur de bourg de la commune de Veynes</b> .....	81
Figure 36 : <b>Castellane dans son bassin de vie</b> .....	82
Figure 37 : <b>Périmètre intercommunal d'Alpes Provence Verdon</b> .....	83
Figure 38 : <b>Vue du Roc depuis le Bourg</b> .....	84
Figure 39 : <b>Notre-Dame du Roc</b> .....	84
Figure 40 : <b>Tour et Porte de l'Horloge</b> .....	84
Figure 41 : <b>Naissances et décès domiciliés</b> .....	85
Figure 42 : <b>Pénitents et centre-bourgs des Mées</b> .....	87
Figure 43 : <b>Roc de Castellane depuis le centre-ancien (août 2018)</b> .....	87
Figure 44 : <b>Hiérarchie du réseau viaire de Castellane</b> .....	88
Figure 45 : <b>Rue du Mitan (août 2018)</b> .....	90
Figure 46 : <b>Périmètre du centre-bourg</b> .....	93
Figure 47 : <b>Localisation des îlots</b> .....	94
Figure 48 : <b>Présentation des intentions de modification de la circulation</b> .....	95
Figure 49 : <b>Schéma de référence</b> .....	96
Figure 50 : <b>Situation des commerces en août 2017</b> .....	97
Figure 51 : <b>Rue Nationale - RD 4085 (juin 2018)</b> .....	100

---

# TABLE DES MATIERES

---

## PARTIE I : UNE NOTION TRANSVERSALE, MARQUEE PAR LES EVOLUTIONS DU TEMPS

<b>I.1 Le « centre-bourg », définition d'un terme structurant .....</b>	<b>8</b>
I.1.1 La notion de « centre » .....	8
I.1.2. La notion de « bourg » .....	9
I.1.3. Le « centre-bourg » .....	9
<b>I.2. Le processus de dévitalisation, un engrenage néfaste pour les centres-bourgs .....</b>	<b>11</b>
I.2.1. L'étalement urbain » .....	12
I.2.2. La vacance de logements .....	12
I.2.3. La vacance commerciale .....	13
I.2.4. La baisse de l'emploi dans les centres .....	13
I.2.5. Une conséquence de la gestion de l'urbanisme commercial en France .....	14
I.2.6. Une conséquence du « tout voiture » .....	15
I.2.7. Les technologies numériques .....	16
I.2.8. La temporalité longue des projets .....	16
Synthèse .....	17
<b>I.3. Variation des approches relatives aux bourgs et à leur regain d'attractivité .....</b>	<b>18</b>
I.3.1. <i>La fin du village, une histoire Française.</i> Jean-Pierre LE GOFF .....	18
I.3.2. <i>COmment la France a tué ses villes ?</i> Olivier RAMEZON .....	19
I.3.3. <i>Amenager les territoires ruraux et periurbains.</i> Rapport Bonnet .....	20
I.3.4. <i>Metropolisation, centre et centralité.</i> Frédéric GASCHET et Claude LACOUR .....	21
Synthèse .....	22

## PARTIE II : LES OUTILS D'UNE REVITALISATION REUSSIE

<b>II.1. La revitalisation en trois étapes intégrées dans le Plan Local d'Urbanisme .....</b>	<b>24</b>
II.1.1. Etape 1 : connaître et comprendre le territoire, le diagnostic .....	24
→ ARTUCULER LES ECHELLES ET LES THEMATIQUES .....	25
II.1.2. Etape 2 : La formulation d'un projet de société, la stratégie .....	25
→ LE CHOIX POUR LA PRESERVATION ET LE MAINTIEN DES CENTRES-BOURGS .....	26
II.1.3. Etape 3 : La mise en place d'actions, le projet de territoire .....	27
→ L'ACCORD CADRE, L'AVENIR DU PROJET DE TERRITOIRE ? .....	27
Synthèse .....	27

II.1.4. L'exemple de Cadenet, un projet de territoire déconnecté du PLU.....	28
→ LE PROJET DE PLU .....	32
<b>II.2. Des outils et acteurs pour valoriser des atouts, accompagner les collectivités ou financer des projets.....</b>	<b>33</b>
II.2.1. Labelliser pour valoriser les atouts territoriaux .....	33
→ LE LABEL « COMMERCE DE PROXIMITE DANS LA VILLE » .....	34
→ LE LABEL DES « TERRITOIRES INNOVANTS » .....	35
→ LE LABEL DES « ECOQUARTIER » .....	35
→ LE LABEL « VILLE OU PAYS D'ART ET D'HISTOIRE » .....	37
→ LE LABEL « VILLAGE ETAPE » .....	38
→ LE LABEL « PETITES CITES DE CARACTERE » .....	39
→ LE LABEL « VILLES ET VILLAGES FLEURIS » .....	40
Retour sur les avantages de la labellisation .....	41
II.2.2. Des leviers financiers pour réaliser les ambitions locales .....	41
→ LES FONDS EUROPEENS DE DEVELOPPEMENT REGIONAL (FEDER) .....	42
→ LES FINANCEMENTS DE L'ETAT .....	42
→ LES D'AUTRES PARTENAIRES INTITUTIONNELS.....	48
Retour sur les differents modes de financement .....	51
II.2.3. Un large panel d'acteurs pour accompagner les collectivités dans leurs projets .....	51
→ LES CONSEILS EN ARCHITECTURE, URBANISME ET ENVIRONNEMENT, POUR CONSEILLER, FORMER ET INFORMER .....	51
→ LES BUREAUX D'ETUDES, POUR APPORTER L'INGENIERIE .....	53
→ LES SERVICES DECONCENTRES DE L'ETAT SUR LE TERRITOIRE POUR ASSISTER LES COLLECTIVITES.....	53
→ EPAECA VIE, COMMERCE ET ARTISANAT AU CŒUR DES QUARTIERS.....	54
→ L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMENAGEMENT DE L'HABITAT, POUR APPORTER L'INGENIERIE POUR L'HABITAT.....	54
Retour sur les differents acteurs qui accompagnent la revitalisation .....	55
Synthese .....	55

### **PARTIE III : VEYNES ET CASTELLANE, ENTRE STRATEGIE D' ACTIONS ET COMMUNICATION**

<b>III.1. Revitalisation du centre-bourg de Vernes.....</b>	<b>62</b>
III.1.1. LE BOURG DANS SON FONCTIONNEMENT TERRITORIAL .....	65
→ CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE .....	65
→ ANALYSE DU RESEAU VIAIRE .....	66
III.1.2. Analyse du processus de dévitalisation.....	68
→ CONCERNANT LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION.....	69
→ L'AUGMENTATION DES DEPLACEMENTS PENDULAIRES .....	69

→ LES INFRASTRUCTURES DE DEPLACEMENT .....	70
→ CONCERNANT LES COMMERCES.....	70
→ HABITAT DEGRADE.....	71
III.1.3. La revitalisation : strategie d'actions, acteurs et plu .....	71
→ ETUDE DU PLAN D'ACTION POUR LA REVITALISATION .....	73
→ LA PLACE DE LA REVITALISATION DANS LE PLU .....	78
<b>III.2. Revitalisation du centre-bourg de Castellane .....</b>	<b>82</b>
III.2.1. LE BOURG DANS SON FONCTIONNEMENT TERRITORIAL .....	85
→ CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE .....	85
→ ANALYSE DU RESEAU VIAIRE .....	87
III.2.2. Analyse du processus de dévitalisation.....	89
→ LA SAISONNALITE .....	89
→ LA VACANCE DE LOGEMENTS .....	89
→ LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION .....	90
→ DES COMMERCES ATTRACTIFS POUR LES TOURISTES .....	90
→ LA DESERTIFICATION MEDICALE .....	91
→ L'ANCIENNETE DU BATI.....	91
III.2.3. La revitalisation : stratégie d'actions, acteurs et PLU.....	92
→ LE PLANNING DE LA REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE CASTELLANE.....	98
→ LA PLACE DE LA REVITALISATION DANS LE PLU, LE FUTUR PLU <i>i</i> ET LA CHARTE DU PARC 99	
<b>III.3. Analyse comparative : des territoires touchés par un problème similaire mais qui apportent des solutions différenciées .....</b>	<b>102</b>
Retour sur la problématique et les hypothèses .....	104

---

# ANNEXES

---

COMMUNE DE CASTELLANE  
04120 Alpes de Haute-Provence



Gilles BROCCOLI  
architecte urbaniste

La Bastide du Barrasson 04160 Château-Arnoux  
T 04 92 33 24 00 - F 04 92 33 24 04  
mail aaaquadra@wanadoo.fr

MEMOIRE A3  
décembre 2017

# Castellane

Alpes de Haute-Provence

## étude préalable restructuration urbaine du centre ancien

### parti d'aménagement



**CASTELLANE - RESTRUTURATION URBAINE DU CENTRE ANCIEN**

**parti d'aménagement - étude préalable**



- sommaire - p. 1
- état des lieux résumé - p. 2
- extrait cadastre - p. 3
- introduction du contexte et rappel de la problématique - p. 4 à 6
- ambiances actuelles - p. 7 - 8
- schéma plan de référence - p. 9
- séquences plan de référence - p. 10 à 15
- images de référence - p. 16 à 19
- parti d'aménagement - p. 20
- approche phasage - p. 21

centre bourg de Castellane  
état des lieux en résumé



DIRECTION GÉNÉRALE DES  
FINANCES PUBLIQUES  
-----  
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL  
-----



Département :  
ALPES DE HAUTE PROVENCE

Commune :  
CASTELLANE

Section : AB  
Feuille : 000 AB 01

Échelle d'origine :  
Échelle d'édition :

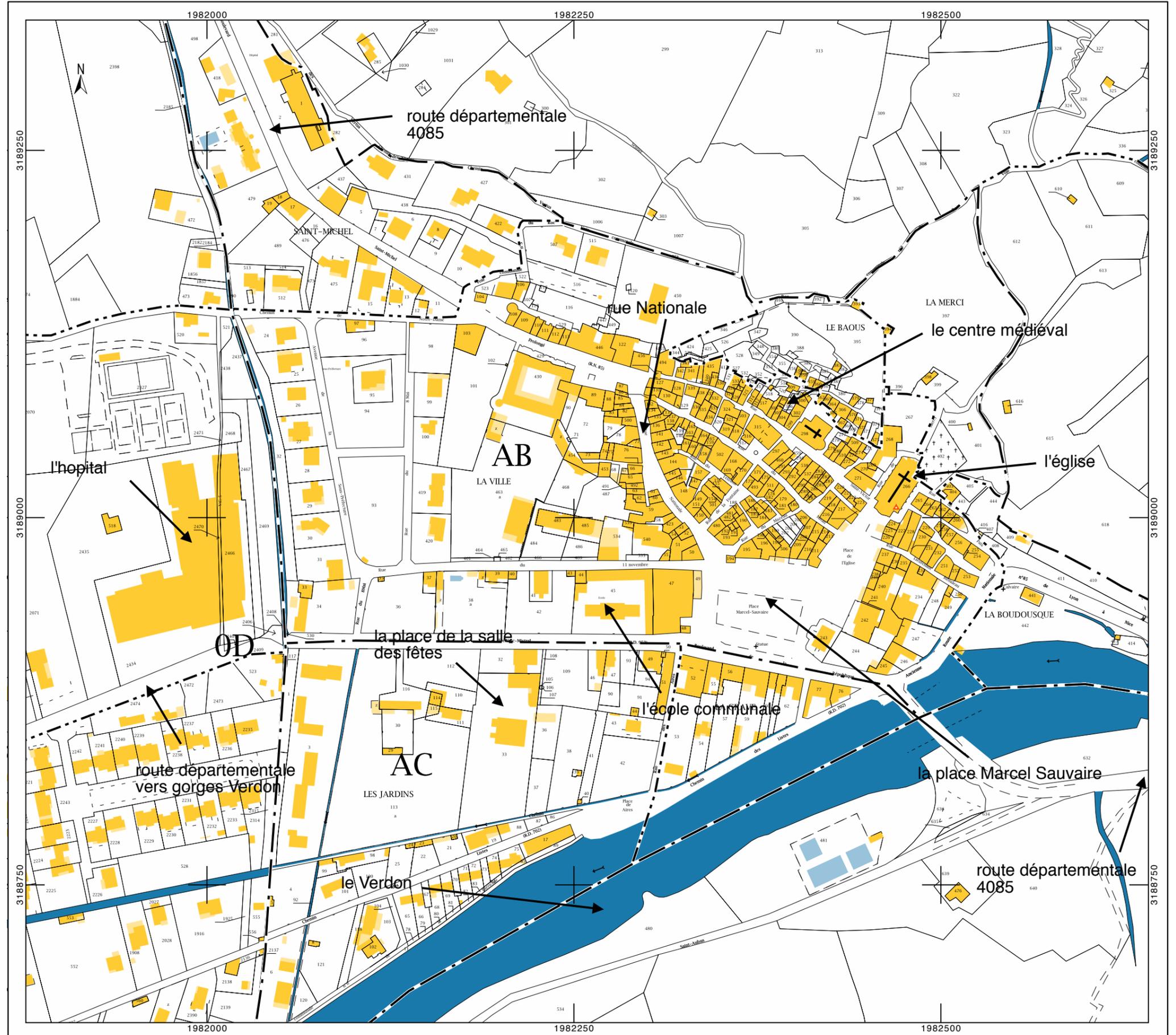
Date d'édition : 13/11/2015  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC44

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le  
centre des impôts foncier suivant :  
DIGNE LES BAINS  
19 Bd Victor Hugo 04015  
04015 DIGNE LES BAINS CEDEX  
tél. 04-92-30-84-66 - fax 04-92-30-84-77  
cdif.digne-les-bains@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr  
©2014 Ministère des Finances et des Comptes  
publics



## Un très fort enjeu urbain du centre bourg

Ce projet de restructuration urbaine du centre bourg de Castellane représente un enjeu primordial dont l'envergure est à l'échelle du territoire communal. En effet, Castellane, village à l'origine regroupé et dense dans sa configuration médiévale a structuré ses développements du centre bourg au niveau des faubourgs (Est et Ouest) autour d'une centralité affirmée spatialement et morphologiquement (place Marcel Sauvaire et rue Nationale).

La séquence urbaine entre l'entrée sud-est de Castellane et l'intersection au nord-ouest tangente le noyau historique du village depuis la place Marcel Sauvaire jusqu'à la porte Saint-Michel. Cette frange villageoise fortement impactée par la nature à grande circulation estivale de la RD 4085 est banalisée par le caractère essentiellement routier de celle-ci une partie de l'année et bien évidemment au dépens d'un environnement et d'un cadre de vie plus urbain et convivial. Cette perception de route/couloir (rue Nationale) est d'autant plus prégnante que les éléments remarquables de structuration urbaine ne permettent pas de la nuancer (absence de boulevard, de mail, d'alignement, de perspective, de cadrage), que commerces et équipements donnent directement sur la rue sans espaces de transition sur cette séquence et sans valorisation particulière et que l'espace public sur l'ensemble des séquences bâties est peu repérable et dépourvu de traitement.

### Hypothèses de la problématique au centre-bourg de CASTELLANE

- \* un ENVIRONNEMENT NATUREL & PAYSAGER exceptionnel, puissant, fort et particulièrement visible
  - un relief géotechnique accidenté et expressif (PNR du Verdon en pleine réserve géologique)
  - la majestuosité du Roc (rocher) dans son cadre colinéaire végétal
  - le sillon du Verdon et la plaine des Listes
- \* une CITE HISTORIQUE AU PATRIMOINE RICHE, remarquable et conservé (villages et cités de caractère) au tracé urbain dessiné
- \* un PASSAGE IMPORTANT entre Méditerranée et Alpes du Sud (route Napoléon) et une étape incontournable à l'entrée des Gorges du Verdon marquée par un nombre de stationnement de véhicules important
- \* une ACTIVITE ET UN DEVELOPPEMENT axés principalement sur le tourisme estival

### UNE PROBLEMATIQUE LIEE A LA TRANSITION TERRITORIALE EN MILIEU TOURISTIQUE RURAL d'où émergent les contraintes :

- de saisonnalité avec variation importante de la fréquentation
- de transport, de circulation et de stationnements
- de partage de l'espace public (résidents - touristes - commerces - piétons - véhicules) et de traitement
- d'aménagement du territoire (pression économique et foncière - étalement urbain - habitats secondaire et touristique - activités touristiques et commerciales,...)

### VERS UNE NOUVELLE INTELLIGENCE TERRITORIALE

- pour un développement cohérent et équilibré du territoire communal
- pour la mise en valeur des patrimoines
- pour l'amélioration de la qualité de vie tout au long de l'année et une valorisation de l'habitat
- pour le maintien et le développement des activités plurielles et quotidiennes
- pour un accompagnement réfléchi de l'attractivité du site

### HYPOTHESES

- définir les limites, les contours, les articulations, les coutures, les lignes de force et de désir
- exprimer et mettre en valeur les éléments significatifs du territoire
- maîtriser les déplacements, la circulation et le stationnement
- créer et structurer les lieux et des espaces lisibles et partagés qui participent à l'animation et aux activités de la commune
- organiser les modulations spatiales et fonctionnelles relatives à la saisonnalité et aux variations de fréquentation

### ETAT DES LIEUX & DIAGNOSTIC

Marques et repères du paysage urbain

- la frange colinéaire végétale et le Roc en arrière et fond de plan
- la rivière et ses rives
- les fronts bâtis très structurants, la trame verte et les canaux, les faubourgs
- les entrées de ville et leur séquence, les perspectives et les points de vue, les portes

## introduction du contexte & rappel de la problématique de restructuration

- les directions, voies et cheminements
- les places et éléments majeurs d'espaces publics

### ELEMENTS D'ACTIVITES ET D'EQUIPEMENTS

- les secteurs de commerces magasins
- les équipements publics
- les hébergements
- les stationnements
- l'urbanisation récente et la réflexion de la mutabilité

### LES POINTS A FORT ENJEU

- la place Marcel Sauvaire (place hors les murs, le parvis de la cité) avec le Cordon et la place de l'Eglise (un espace majeur phagocyté par les véhicules à moteur - voitures, bus, motos et écrasé par des arbres certains vieillissants, décomposé par un ensemble d'aménagements ponctuels - monument aux morts, parkings, rond-point, occupations du domaine public, plantations, mobilier urbain, quelques traitements au sol) - autant d'éléments déconnectés de la trame et de l'histoire de la cité
- la rue Nationale et la porte de la Grave (mélange important d'activités dans une rue à usage exclusif de circulation routière) complètement embouteillée en période estivale
- la porte Saint-Michel (une entrée de ville remarquable et un point d'articulation majeur) en totale décomposition de par son entourage
- la place des Tilleuls et l'ilot en face de l'école (élément résiduel urbain) à restructurer pour une articulation entre cité et secteur Ouest
- la rue du 11 Novembre et son tissu (urbanisme de la fin du XXème siècle parfaitement dans le prolongement du Cordon et qui représente un réel axe d'articulation et de couture (une voie publique aux plaisirs d'ambiances)
- le centre de la cité dont les caractéristiques de confinement médiéval freinent les réhabilitations et restaurations d'immeubles et de logements
- la question de l'urbanisation récente et la réflexion de la mutabilité (habitat pavillonnaire peu dense, équipements éparpillés, urbanisme diffus engageant le développement de la plaine) un secteur majeur à inscrire dans la dynamique de mutation (maillage, densification, hiérarchisation, cheminements, séquences,...)

### LA CIRCULATION, LE STATIONNEMENT, LES CHEMINEMENTS & LES ESPACES PUBLICS

- 2 routes départementales à double sens fortement fréquentées l'été qui se croisent sur la place M. Sauvaire
- Une route départementale (4085) qui traverse la cité au niveau de la rue Nationale
- 500 places de stationnement public actuellement réparties sur 5 espaces principaux au plus à 200 m du centre dont celui de la place M. Sauvaire (100 places)
- un maillage de cheminements, passages, traverses qui innervent la cité comme un "cabinet de découvertes" à exploiter, valoriser avec fil conducteur au départ de la place M. Sauvaire

Il en résulte :

- D'une part de nombreux espaces urbains vacants hors usage durant la saison hivernale (rues, routes et places de stationnement vides)
- A l'inverse une congestion estivale avec le moindre recoin investi par des véhicules, les rues et routes embouteillées, les véhicules arrêtés sur la voie, la pollution sonore, olfactive et visuelle, les piétons qui esquivent et bravent la circulation
- Un havre de tranquillité urbaine : le cœur de la cité aux rues ombragées, sans véhicules, mais de plus en plus investi par les petits commerces notamment de bouche et les piétons qui déambulent l'été au détriment de logements qui se raréfient
- Et les passages, cheminements, traverses, canaux, rives, cette trame qui innervent le territoire de la plaine et des collines jusqu'au Verdon

**CONCLUSIONS D'ANALYSE** : Une situation CONFUSE où les traces, les marques, les axes et lignes directrices du tissu urbain manquent de lisibilité, sont soit effacés, soit décomposés, soit morcelés, soit banalisés. Une cité qui depuis l'arrivée sur la place M. Sauvaire reste très ou trop confidentielle

La problématique de cet aménagement apparaît ainsi dans toute sa complexité :

" Comment combiner circulation/passage/stationnement et articulation/centralité/arrêt en centre-bourg?"

" Comment redonner qualité et identité au paysage urbain et développer l'attractivité du centre?"

" Comment organiser et fédérer les fonctions, les usages et valoriser l'activité commerciale?"

" Comment rendre confortable et accueillant ce centre-bourg et ses espaces publics en cohérence avec la circulation et le stationnement des véhicules?"

### PAR LA PLURIFONCTIONNALITE DE L'ESPACE PAR LA CONCEPTION D'ESPACES PUBLICS PARTAGÉS

### ENJEUX & OBJECTIFS

#### \* HARMONIE - CONFORT

- pour un développement équilibré et cohérent du territoire qui intègre la saisonnalité de la fréquentation
- pour la valorisation des patrimoines
- pour la qualité de vie et des ambiances

#### \* LISIBILITE - SENS

- exprimer et mettre en valeur les éléments marquants et significatifs du territoire communal
- redéfinir les lignes, les contours, les articulations, les limites, traiter les coutures urbaines et paysagères

#### \* DESIR & PLAISIR

- créer et structurer des lieux et des espaces lisibles partagés - définir les échelles de manière à restituer des ambiances sensibles et calmes - ré-enchanter l'espace public en donnant priorité aux piétons qu'ils soient résidents à Castellane, touristes en séjour ou simplement en transit

### LES PISTES DE REFLEXION ET LA METHODE

UN NOUVEAU DISPOSITIF DE CIRCULATION MODULABLE : pour faire en sorte que Castellane ne soit plus seulement qu'une route à grande circulation avec un amalgame saisonnier de véhicules qui se déversent au centre

- en réduisant l'importance du flux traversant par la séparation des sens montant et descendant de la RD 4085, en proposant juste en amont de la porte S.-Michel (qui a la caractéristique d'offrir une véritable fenêtre sur la cité qui permet de comprendre la configuration urbaine) le parcours descendant par le quartier ouest pour rejoindre la route des Gorges et ensuite la place M. Sauvaire
- en réduisant à une voie de passage montant la rue Nationale dans la traversée de la cité traitée dans une configuration de plateau à niveau pour instaurer le partage de l'espace public indispensable aux usages de cette séquence
- en remplaçant le rond-point du carrefour de la place Marcel Sauvaire par un dispositif de croisements à 3 voies avec un dévoiement par rapport au positionnement du giratoire existant de manière à redonner la bonne échelle des espaces d'approches des fronts bâtis sud et ouest de la place. Le carrefour des deux RD aménagé à niveau et contrôlé par un système de signalisation de type feux positionnés en amont de manière à éviter l'arrêt des véhicules au droit de la place (période d'essais)
- en considérant le stationnement des véhicules suivant la fréquentation saisonnière : maintien des espaces de stationnements périphériques existants hormis celui de la place M. Sauvaire (réduction au 1/4 de sa capacité actuelle avec poches de stationnements sur la limite est)
- aménagement de chaque espace de stationnement périphérique de manière paysagère en installant un séquençage par poches calées sur la topographie (murets pierres, haies végétalisées de bord de drailles, revêtements drainants) et en aménageant le traitement des liaisons et des cheminements vers le centre du bourg
- envisager l'aménagement de poches de stationnement en rive gauche du Verdon en parfaite cohérence avec les installations existantes et les projets d'activités d'eau vive avec aménagement du cheminement le long de la rivière en passant sous la RD et sur le pont du Roc (arrivée "magique" sur Castellane au sud)
- maintenir l'arrêt des bus LER au niveau de la place M. Sauvaire et diffuser en périphérie proche celui des cars touristiques

## rappel de la problématique de restructuration (suite)

**LA STRUCTURATION DU PAYSAGE URBAIN** : rendre son parvis à la cité : la place M. Sauvaire (place hors les murs) liée à l'ex route nationale (transit, passage, marché,...)

\* ré-affirmer le front de la cité, sa silhouette claire et lisible :

- par le traitement de la place inscrite dans les fronts bâtis du tissu (la cité au nord avec son cordon et les limites bâties Est et Sud) en cadrant l'axe diagonal de la mairie jusqu'à la porte de la Grave avec la rue du 11 Novembre : un espace libre de façades à façades

- par le maintien structuré du Cordon (pied de ville et espace de transition important)

- par le dévoiement de la route départementale et du carrefour

- en proposant le remplacement de la végétation existante par l'installation d'arbres de moyenne tige d'essence locale rustique et au port aéré d'une part pour permettre la transparence à hauteur d'homme et la vue complète de la silhouette de la ville et le fond de plan de la colline et du rocher tout en maintenant la protection du rayonnement solaire estival

\* re-composer les axes de la place et celui de l'église

- par la matérialisation de l'axe du parvis de la mairie jusqu'à la porte de la Grave et celle de l'axe du parvis de l'église de manière à affirmer les lignes de perspectives

- par le traitement du Cordon dans le prolongement de la rue du 11 Novembre jusqu'au front Est de la place

- par l'installation d'une ombrière légère et transparente (halle fine couverte) comme repère d'échelle et élément de transition spatiale

- par la ré-implantation d'une végétalisation d'ombrage à l'échelle accompagnant le Cordon et le bord de l'axe de la place de l'église protégeant les façades Est du faubourg

\* ré-affirmer les points de vue, les entrées et portes de la ville, les articulations :

- la porte Saint-Michel, le couvent des Augustins et l'espace de stationnement paysager

- la porte des Pétardières et le parvis de l'église

- la porte de la Grave et l'îlot de la rue du 11 Novembre jusqu'à la place des Tilleuls et le passage de la rue Nationale

- l'entrée du faubourg Saint-Martin depuis l'ancienne route nationale et l'espace de stationnement paysager de la Boudousque

- le carrefour de la route des gorges du Verdon et de la place Marcel Sauvaire

- le débouché de la RD 4085 au droit de la mairie

\* établir les coutures, formaliser les prolongements, organiser les transitions

- au départ la cité médiévale qui a conservé sa structure urbaine riche de sa trame de rues et de traverses qui établit la jonction avec les chemins accédant à la colline, aux jardins et au Roc dont le parcours de découverte doit être défini

- la rue Nationale une véritable couture urbaine en longueur et en épaisseur qui caractérise une greffe urbaine globalement structurée sauf dans sa frange ouest et notamment le secteur de la place des Tilleuls et l'îlot donnant sur la rue du 11 Novembre à restructurer

- le faubourg Saint-Martin dans le même esprit que précédemment (aménagement des ruelles de la Bourgade et traitement de la limite Est du faubourg depuis l'espace de stationnement notamment par rapport à l'arrivée depuis l'ancienne route nationale/pont du Roc) : vision et perspective magistrale sur l'ouverture du paysage après la cluse en venant du sud (cheminement doux)

- l'espace de stationnement de la Boudousque à aménager de manière paysagère au pied du soutènement de l'ex RN et sa rangée de platanes avec la création d'un cheminement conduisant à la rue du Lieutenant Blondeau

- la rue du 11 Novembre et son épaisseur entre la route des Gorges et le collège : secteur dont nous suggérons une mutation urbaine jusqu'à la porte Saint-Michel (à intégrer dans la réflexion sur le PLU) : il s'agit de l'axe de prolongement urbain du développement de la Plaine des Listes avec les équipements publics territoriaux (collège, pôle sportif, hôpital & maison de retraite, campings,...)

- la rive droite du Verdon ligne de force de la trame verte et bleue support de cheminement doux traversant tout le territoire (vision embrassant l'ensemble du site) qui permet de prendre position et de percevoir l'échelle et le sens du site

- l'av. F. Mistral, route des Gorges, une séquence de boulevard cadrée à maintenir et à articuler sur le tissu de la rue du 11 Novembre, desservant des équipements et établissements importants (salle des fêtes, camping, projet ancienne gendarmerie, site EDF,...) dont l'entrée est fortement marquée par l'aqueduc

- l'arrivée de la RD 4085 depuis le rond-point nord support de multiples activités et équipements (hôtellerie, hôpital, station service, salle multi-activités, future maison de pays,...) jusqu'au centre commercial et les campings ; vue sur le grand paysage en venant du rond-point et sur l'entrée de ville lorsque l'on s'en approche : perspectives et vues remarquables : cheminement doux à installer dans une logique de valorisation paysagère du site et des cadrages

- les rives du Verdon et notamment la rive droite, un balcon sur la rivière à aménager sobrement en maintenant un filtre de ripisylve séquencé

### AMENAGER L'ESPACE PUBLIC :

- la cité médiévale : structure urbaine historique conservée avec quelques îlots bâtis dégradés dont la problématique relève de la dégradation des logements liés aux difficultés de desserte, d'installations, d'exposition, de lumière naturelle, d'empilement de niveaux de petite surface, d'approvisionnement énergétique : maintenir la qualité typologique et morphologique du tissu, envisager des montages d'opérations permettant de regrouper des volumes bâtis sur plusieurs parcelles de manière à pouvoir creuser, évier, sculpter les espaces et amener la lumière, dédensifier légèrement certains îlots, installer des locaux de services - traitement de l'espace public en appuyant la signification des rues, des lieux, placettes et passages (les rues principales du Mitan et Saint-Victor, parallèles aux courbes de niveau) - les traverses perpendiculaires - les recoins et placettes à traiter délicatement et finement en relevant précisément les signes, les marques, les retraits, les seuils et redents, les parcelles, toutes les traces qui participent de l'histoire du lieu et dont la restitution apporte du "sens"

- la place Marcel Sauvaire : le parvis de la cité, une place ouverte (hors les murs) de rassemblement public à usages multiples à l'échelle du grand territoire : elle accueille la population, les résidents, les passants, les touristes, les curieux, les sportifs, les groupes ..., les échanges, le partage, la communication, l'information, ..., le marché, les manifestations, les fêtes, les démonstrations,...

En ce sens elle est entièrement piétonne, elle propose l'arrêt, le repos, la pose, la réflexion, elle permet de prendre la température de la cité, de ressentir la structure du paysage urbain, de percevoir les éléments à découvrir, d'aiguiser son désir de curiosité, elle invite, elle apprivoise, elle détend et elle oriente, elle canalise, elle dialogue

Ses fronts bâtis la cadrent, ses équipements l'animent (mairie, réserve géologique et futur OT, bars, restaurants, hôtels, commerces, marché, future halle,...)

Une poche de stationnement confidentielle inscrite dans la longueur du plan qui arrive au parvis de l'église permettant l'accès à la cité depuis l'Est est affecté à un stationnement court (~25 places) et aux stationnements des résidents en période creuse. Masqué par une végétation arbustive de moyenne tige et un aménagement de murets pierres rythmant la topographie. Réinterprétation ludique de la fontaine et des canaux en l'intégrant à l'espace urbain et en invitant aux jeux d'eau sur la place et les rues (bassin à niveau, caniveaux, jets temporisés combinée à une dérivation du réseau d'arrosage de l'ASA des Listes alimentant un caniveau à ciel ouvert séquencant les espaces de la place)

La place M. Sauvaire trouve une échelle cohérente dans son rapport à la cité et devient un véritable espace urbain pluri-fonctionnel de repère

- la rue Nationale : en lien direct avec la place léchant le centre ancien, une rue commerçante en relation étroite avec la vieille ville, une rue que les piétons vont pouvoir se réapproprier en calibrant à une seule voie montante la circulation sur un espace traversant de façades à façades

Un espace de couture du secteur Ouest de la ville qui demande à être raccroché au centre

Un traitement des espaces publics dans l'esprit de la place ménageant les appropriations par les résidents et les commerces avec un marquage spécifique des articulations avec les ruelles et passages du centre ancien et du secteur Ouest

- la rue du 11 Novembre : le prolongement évident vers l'Ouest de la place vers les équipements territoriaux, un axe support de mutations d'aménagement (foncières et urbanistiques) en combinaison avec l'avenue Frédéric Mistral

Un espace d'articulation et de couture important du quartier dit de la Ville et du secteur de développement urbain Ouest

Restructuration d'îlots, densification, planification urbaine d'interventions foncière (après l'école et jusqu'au secteur EDF et le canal et en rejoignant la RD 4085 jusqu'à la porte Saint-Michel)

Un traitement de transition ville/campagne faisant référence aux boulevards mixant minéralité et espaces verts desservant les nombreux équipements importants et le tissu à densifier du secteur et accompagnant le nouveau dispositif viaire

- les portes et les entrées de la ville et de la cité : la porte Saint-Michel (une entrée représentative) à restructurer en intégrant l'aménagement de l'espace paysager de stationnement et en cadrant la porte de la tour de l'Horloge, la porte de la Grave en position stratégique d'articulation, la porte des Pétardières à signifier

Les cheminements d'entrée depuis les espaces de stationnements à restructurer de manière éloquente :

- l'espace de la Boudousque aménagé sous forme de restanques au pied du soutènement de l'ex RN et de sa rangée de platanes avec les lignes des murets pierres qui amènent, par un rythme de treilles ombragées le visiteur jusqu'à l'entrée de la rue du Lieutenant Blondeau donnant directement sur le centre de la cité. Un caniveau d'eau d'arrosage ajoute un élément d'ambiance concourant à faire de cette séquence une ligne de désir

### LES MATERIAUX - L'EAU - LA PIERRE - LES AMBIANCES - LE DESIR

Prépondérance de la pierre et des galets du Verdon que l'on retrouve dans toutes les maçonneries historiques ainsi que les éléments travaillés et taillés : revêtements d'enduits dans les tonalités d'ocres beiges et gris dans la cité et colorés dans la rue Nationale et sur la place M. Sauvaire, Castellane comme beaucoup de cités de Haute-Provence respire la minéralité

Des arbres de grande futaie (platanes) du XIX<sup>ème</sup> siècle à l'arrivée de la RD 4085 sud et jusqu'à la place M. Sauvaire, des marronniers av. F. Mistral et de rares arbres comme bd. St. Michel relève la forte minéralité du bourg justifiée par le regroupement dense protecteur du bâti aux époques précédente et sa proximité immédiate avec la pleine végétation de la campagne environnante aux portes de la ville. Ces arbres sont à maintenir et compléter car référents d'un paysage d'accompagnement de voies historique parfaitement inscrit

Les aménagements des espaces publics s'inscrivent dans cette logique en mettant en œuvre l'utilisation de la pierre, des mortiers et enduits suivant la déclinaison des ouvrages existants découlant de la transition campagne/cité : pierres équarries montage à sec ou liées en creux pour les murs de soutènement et murets de clôture et de séparation des cheminements campagnards sans couverture et sols caladés de concassé, maçonnerie de pierres équarries avec couverture taillées pour les murets des aménagements urbains et sol béton aspect érodé pour le traitement des espaces publics avec calepinage de dalles de pierres pour les éléments remarquables de parvis, emmarchements et bordures

Les zones de circulation routière seront réalisées en enrobés avec grenailage des plateaux, les cheminements et passages de liaison alterneront les béton de concassé et les enrobés ocres

La serrurerie déclinée au travers des éléments légers et transparents pour la réalisation des treilles, des abris et pergolas, en référence aux éléments de fer forgé existants

Régénérescence des arbres dont l'état et l'implantation ne sont pas en cohérence urbaine notamment sur la place M. Sauvaire et place de l'église par la plantation d'espèces de dimension plus modeste permettant de maintenir une transparence sur la silhouette de la cité et un ombrage estival

L'eau, élément essentiel du territoire du Verdon qui a orienté l'histoire de la ville, a toujours fait l'objet d'une domestication au travers des différents captages, réseaux, canaux, ouvrages, fontaines et lavoirs permettant le développement des peuplements humains. Cette eau fait partie de l'histoire du territoire, sa rareté ou sa folie saisonnière, sa qualité, son pouvoir poétique et ludique en font un élément indispensable faisant partie de la conscience collective

En ce sens et pour le poursuivre, nous proposons cet aménagement de fontaines ludiques et de caniveaux d'irrigation

### METHODE : UN ESPRIT DE DIALOGUE POUR UN ESPACE PARTAGE

Au delà de la nécessaire proximité tout au long du processus de conception avec l'Equipe Municipale et les Services Compétents, la qualité du projet ainsi que la réussite sociale de sa réalisation résident en grande part sur le travail d'écoute, de participation et de concertation avec l'ensemble des usagers de l'espace public

PARTICIPATION, ECHANGES & DIALOGUES relatifs aux contraintes d'usages de chacun de sorte que le projet puisse être approprié par tous

Cette attention à la concertation est non seulement une manière de faciliter l'appropriation du projet par la population mais aussi et surtout une manière d'améliorer la qualité globale grâce à l'accumulation des savoirs collectifs dont est porteur l'espace public

Nous proposons donc :

- de matérialiser les repères séquentiels d'aménagement permettant aux usagers une lecture plus urbaine que routière en contraignant la circulation des véhicules par une régulation mesurée (modification circulaire, marquages au sol, parvis et plateaux traversants, marquages d'alignements, dévoiements, ponctuations, régulation)

- de donner du "sens" à l'aménagement, de "l'expression" aux espaces - dans le cours de l'histoire de la cité, dans les valeurs d'usage contemporain - dans leur fonctionnement et leur partage

- de construire les "liaisons" et les "relations" des repères séquentiels avec le village pour accroître son attractivité, en affirmant les composantes et les éléments structurants, en définissant les aspects, les accroches et les textures, les raccordements et les accompagnements en valorisant les activités commerciales, touristiques et animations culturelles et festives

- de sécuriser le partage des espaces en donnant la priorité à la perception de la présence du piéton et proposer arrêt et stationnement des véhicules tout en minimisant leur impact, dans l'objectif d'attirer les résidents, les passants et les touristes à la fréquentation et la découverte du territoire de Castellane

### UN PROJET PARTICIPATIF

ambiances actuelles du centre bourg



le rond-point sur la place et le départ de la RD vers les gorges du Verdon



le rond-point sur la place M. Sauvaire



av. F. Mistral vers la place M. Sauvaire



place M. Sauvaire



rue Nationale place M. Sauvaire



rue Nationale



le sud de la place M. Sauvaire



place de l'église



le Cordon



devant la mairie



porte Saint-Michel



départ rue du 11 Novembre



parking de la Boudousque



rue F. Mistral



rue du 11 novembre



Castellane vue depuis le "Roc"



la cité en vue aérienne

la route départementale 4085

l'hôpital XXIème siècle

la route départementale 932

la porte St. Michel

la cité médiévale

le Roc

la rue Nationale

la place Marcel Sauvaire

le Verdon

ambiances actuelles villageoises  
minéralité & végétation  
un vocabulaire simple



l'entrée par le faubourg Est



des rues où il fait bon cheminer



la mairie place M. Sauvaire



la cité



l'église de Saint-Victor



la rue qui fait le paysage urbain



la place de l'église



rue du centre historique



aux abords de l'église Saint-Victor



l'arrivée depuis le sud - la place à droite



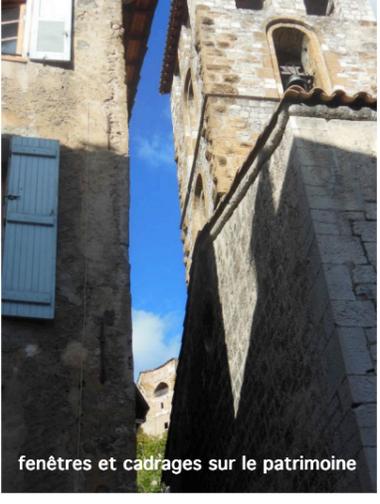
le centre de la place M. Sauvaire



le stationnement de la Boudousque



la rue du Mitan



fenêtres et cadrages sur le patrimoine



caractère dominant de la voirie routière



rue Nationale



Ville de CASTELLANE

Schéma du parti d'aménagement  
dans le cadre du projet AMI Centre-Bourg

Gilles BROCCOLI  
architecte urbaniste

octobre 2017  
0 10 20 30 m

rue Nationale proposée en sens unique Sud-Nord  
sens Nord-Sud par le secteur Ouest de la ville en  
utilisant la rue du 8 Mai existante à sens unique  
qui rejoint l'avenue Frédéric Mistral (RD 952)

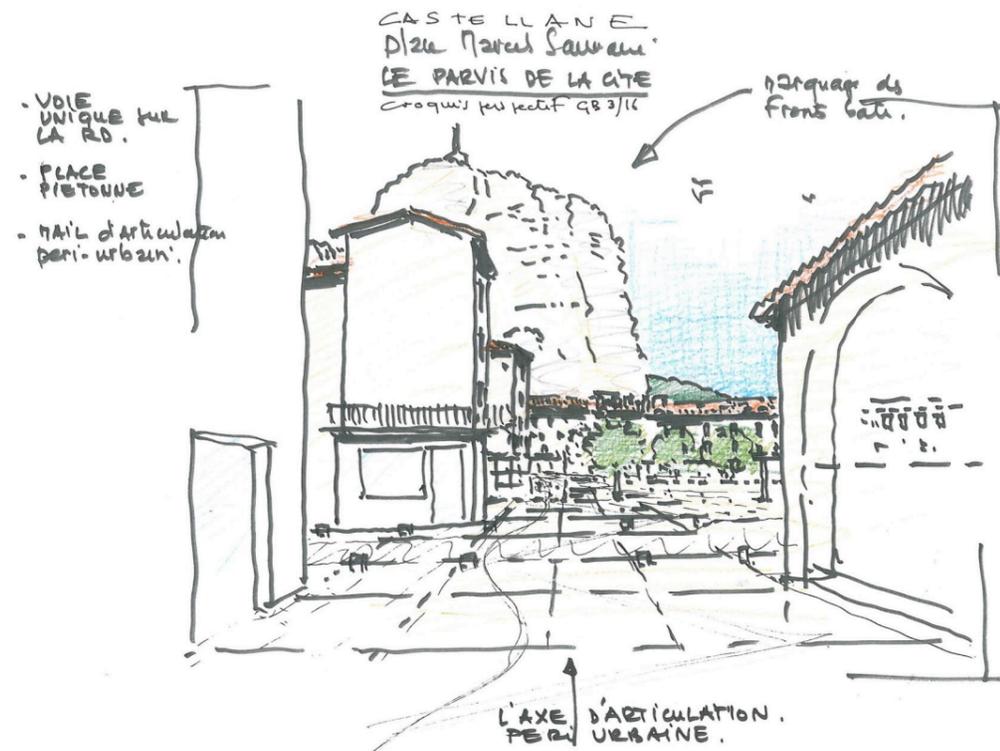
plan de référence par séquences

place Marcel Sauvaire

la place en décembre 2017



circulation avec rond-point

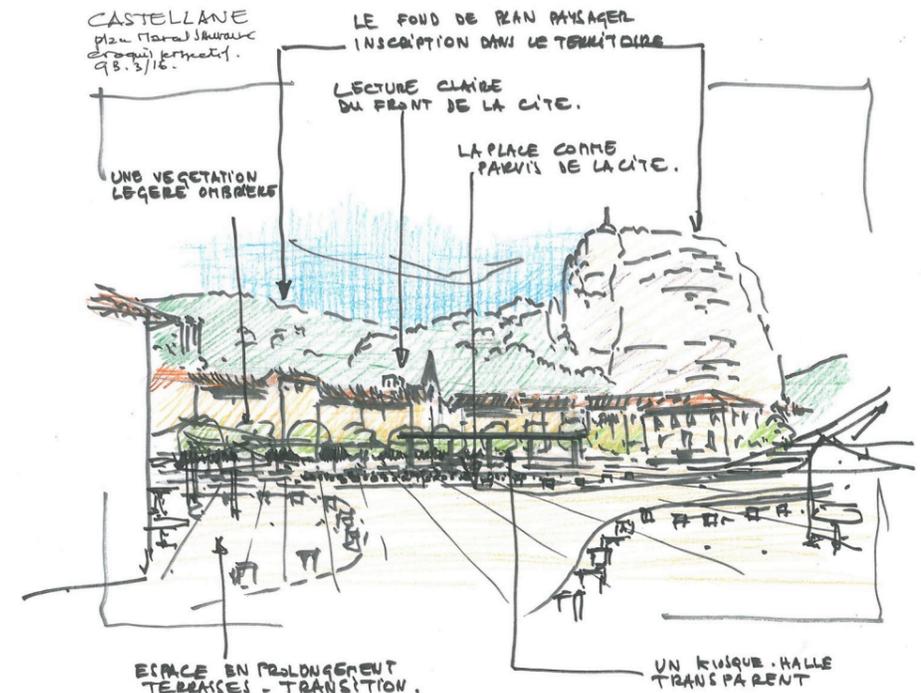


plan de référence par séquences



CASTELLANE  
PLACE H. SAUVAGE  
9.16.98

place Marcel Sauvage



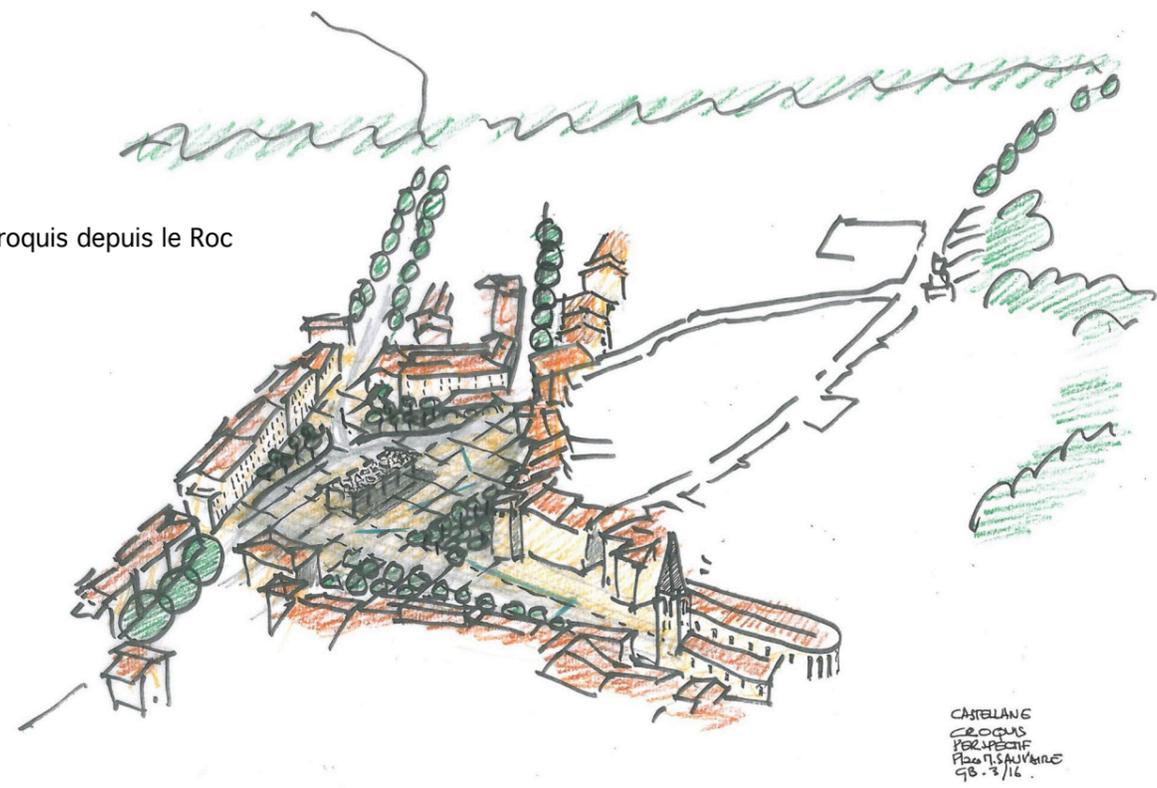
circulation avec carrefour

croquis sur le front de la cité médiévale

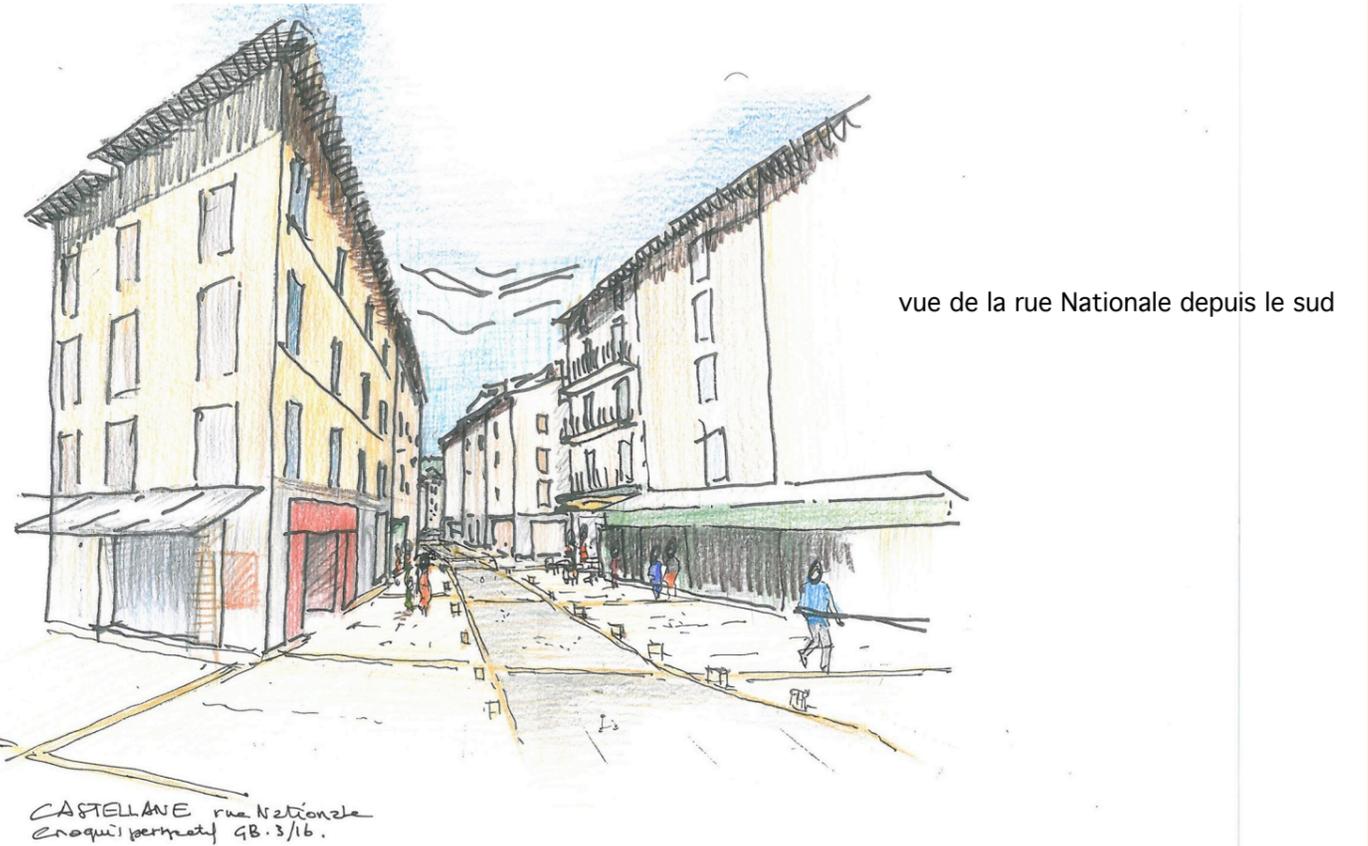
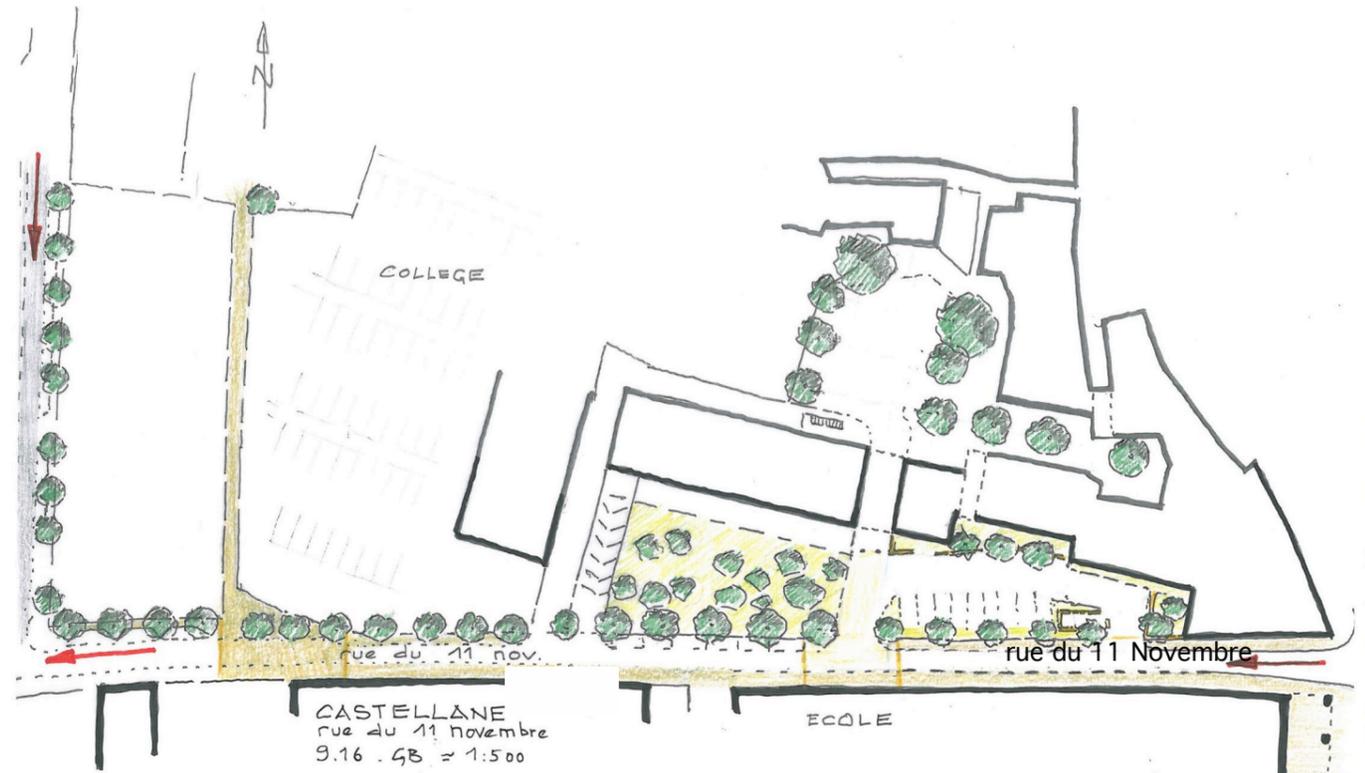
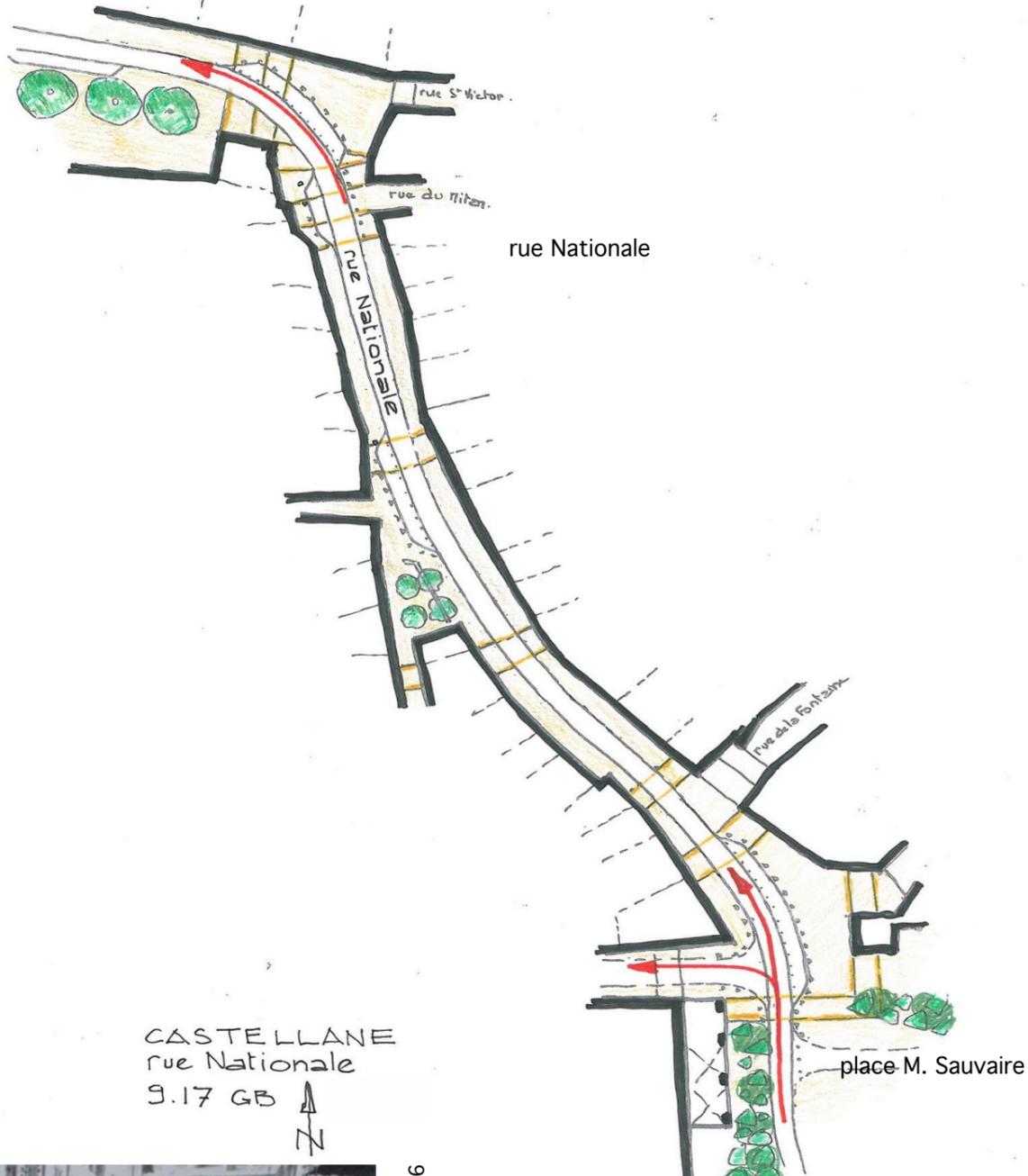


CASTELLANE  
pl. H. SAUVAGE  
Vue vers av. F. Mistral  
98.04.17

croquis depuis le Roc



CASTELLANE  
CROQUIS  
PERSPECTIF  
PLACE H. SAUVAGE  
98.03/16



les cheminements piétons au début du XXème



la circulation véhicules en été 2016

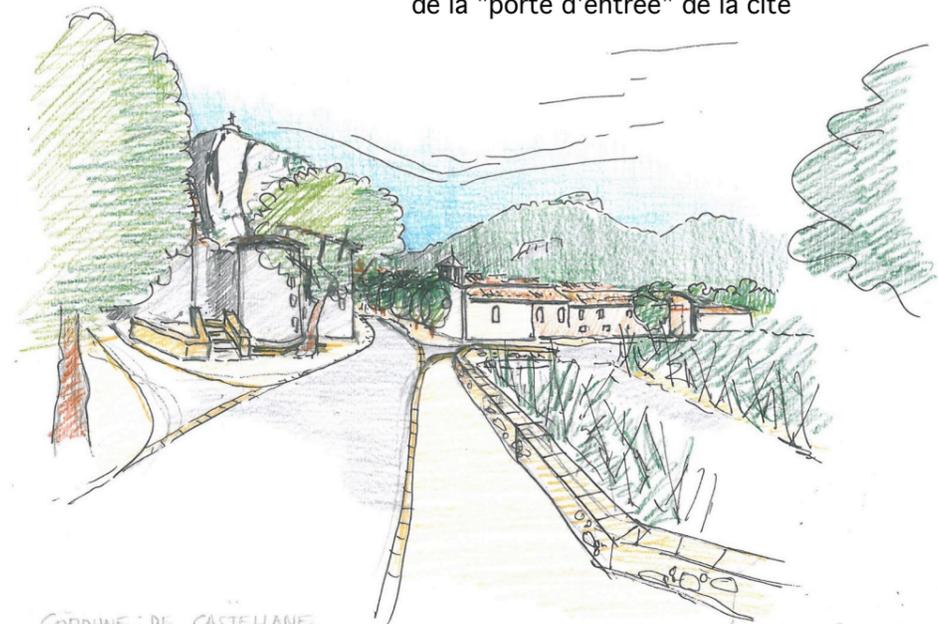


plan de référence par séquences

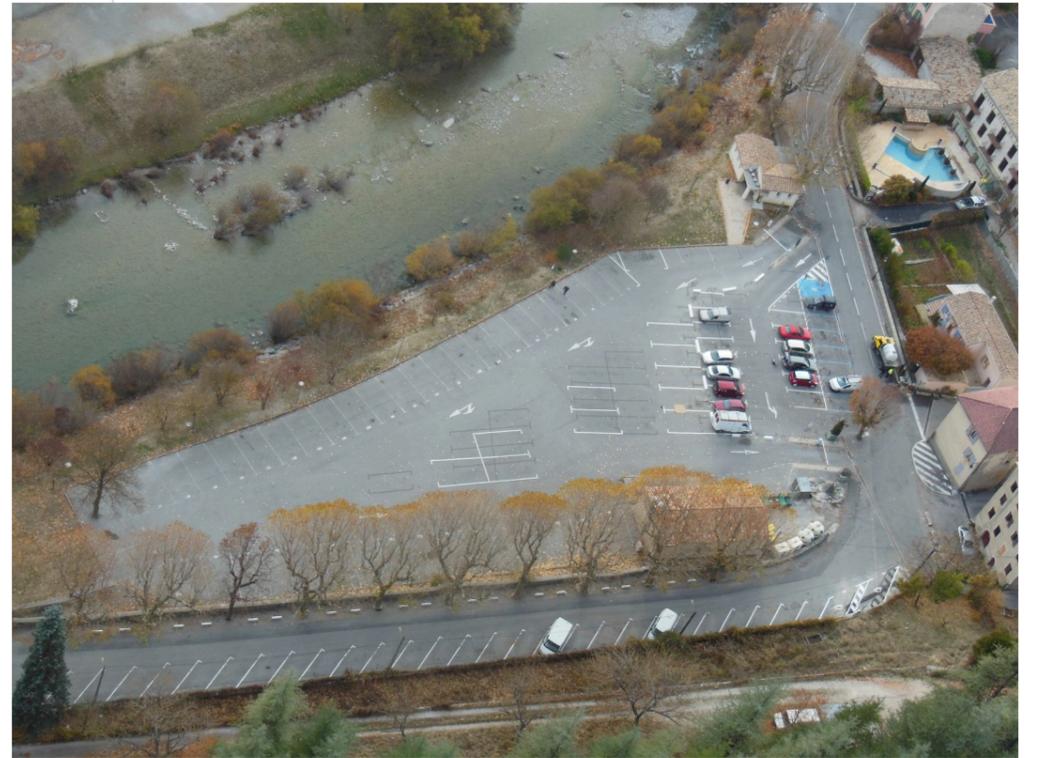


porte Saint-Michel depuis le nord en 2017

porte Saint-Michel depuis le nord avec dédensification de bâtis décontextualisés pour affirmer la perception de la "porte d'entrée" de la cité



COMMUNE DE CASTELLANE  
croquis perspectif porte St Michel  
GB 22/6/16



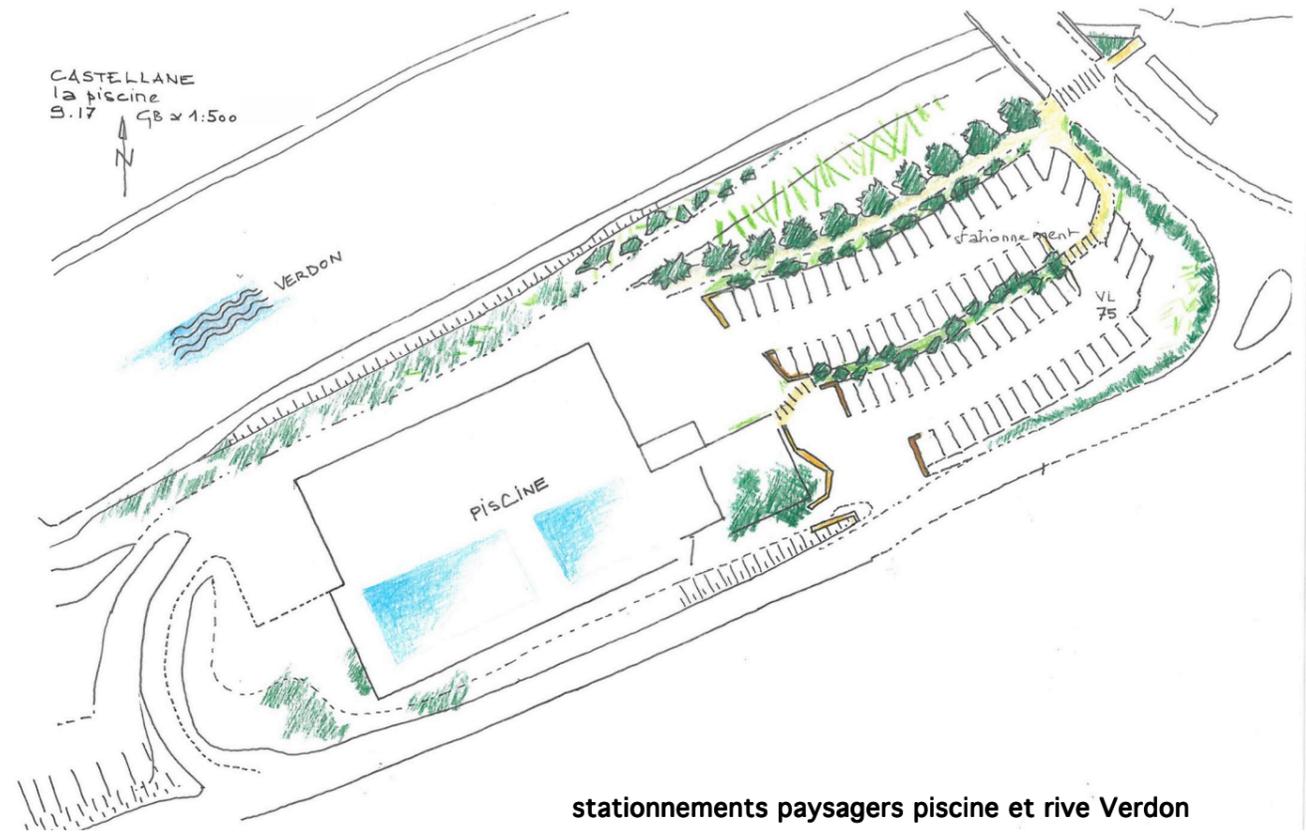
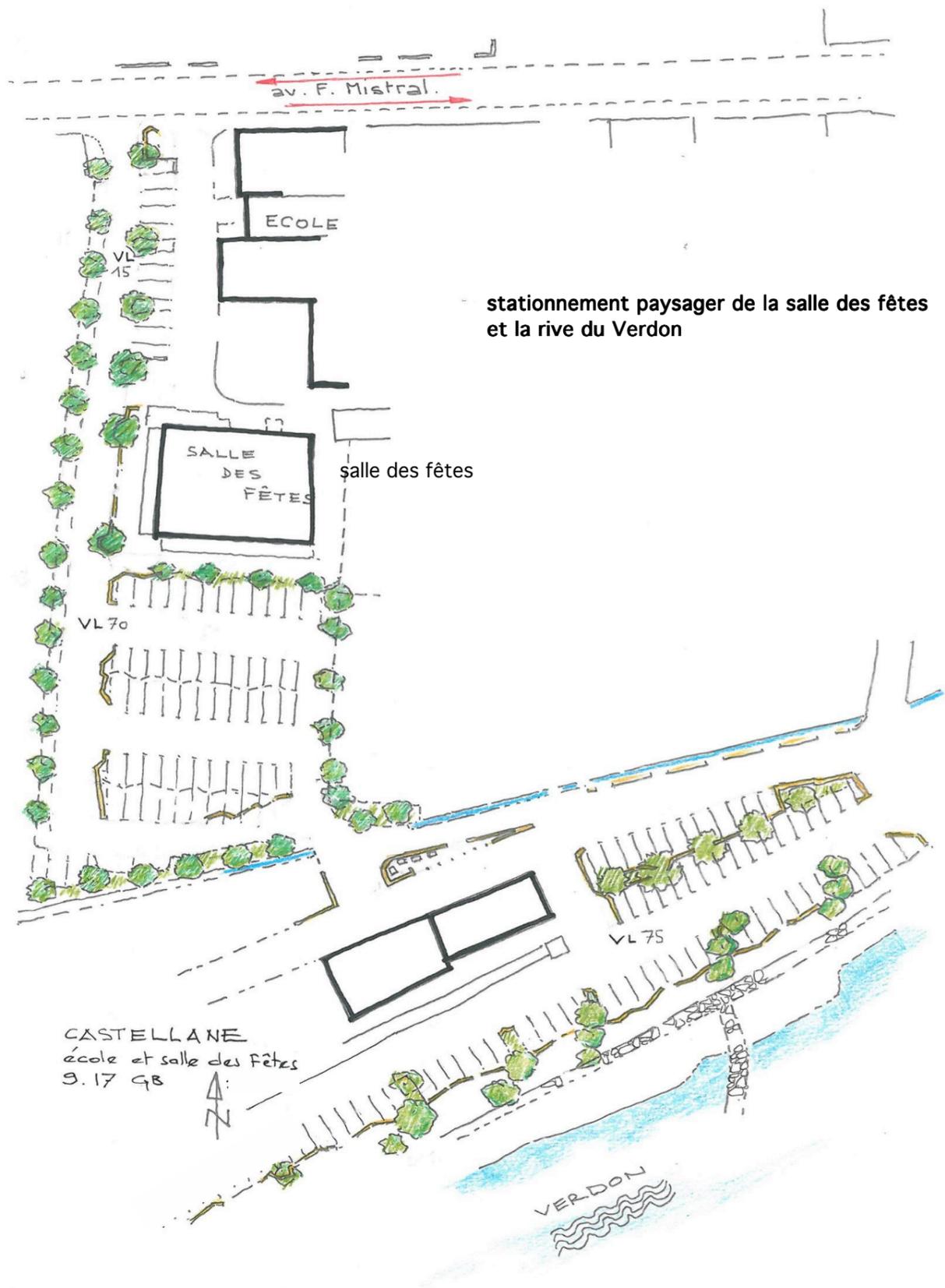
le stationnement en décembre 2017 (vue inversée par rapport au schéma)



COMMUNE DE CASTELLANE  
Esquisse perspective La Boudousque  
qB 22/6/16

vue depuis la rive du Verdon

plan de référence par séquences



## images de référence

aménagements urbains - places, stationnements



Alpes de Haute Provence  
Aménagements urbains



une place villageoise avec marquage structurant



images de référence



une place avec abri pour les animations



Alpes de Haute Provence  
Aménagements urbains

pierres, béton désactivé structuré, fontaine et caniveaux d'eau, végétation



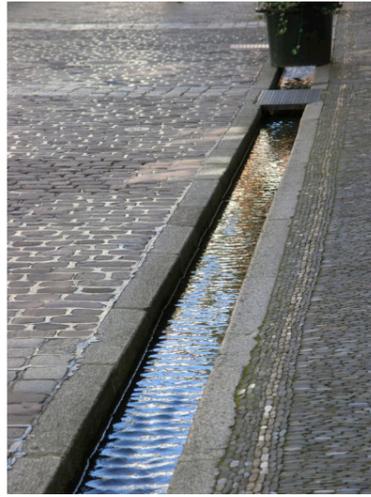
images de référence



Alpes de Haute Provence  
Aménagements urbains



images de référence



matières et couleurs



## PROPOSITIONS

pour une logique cohérente de restructuration

- décongestionner la présence des véhicules par la mise en valeur des espaces publics avec la proposition d'une circulation à sens unique sur la rue Nationale montant vers les Alpes et rue du 8 Mai vers le sud
- organiser des espaces multi-fonctionnels pour sécuriser les usages
- conforter les espaces publics, les équipements et commerces et les espaces de stationnement
- valoriser le patrimoine et le paysage

## POINTS FORTS DE PROPOSITION D'AMENAGEMENT

- aménager la traversée du bourg en installant la circulation des véhicules à sens unique, en montant vers le nord par la place M. Sauvaire et la rue Nationale et en descendant vers le sud par le secteur ouest et la rue du 8 Mai depuis la porte Saint-Michel pour rejoindre la RD 951 puis l'espace public de la place M. Sauvaire
- affirmer ce cheminement par la création d'un aménagement public partagé (une seule largeur de voie de circulation avec des élargissements ponctuels pour faciliter les passages)
- marquer les espaces d'articulation, places et placettes, carrefours et entrées, en réalisant de légers dévoiements des voies avec plateaux traversants
- valoriser les équipements et commerces et les éléments remarquables en aménageant les assises en parvis représentatifs
- décliner un vocabulaire formel contemporain, lisible, emprunt de la typologie traditionnelle du territoire local (pierres et granulats calcaires équarris et taillés - fer, acier et zinc des serrureries - enrobés techniques gris et beiges - végétation rustique - teintes ocres (gris, beiges, bruns))

## OBJECTIFS ET ATTENDUS

- insuffler une cohérence par le rythme des séquences urbaines avec la place M. Sauvaire comme parvis de la cité
- donner du sens et de l'harmonie par le marquage des points d'articulation dans un territoire campagnard
- installer une multi-fonctionnalité spatiale porteuse d'échanges et de liens urbains pour conforter les usages
- aménager qualitativement les espaces de stationnements des véhicules en s'appuyant sur le traitement paysager et le traitement d'éléments structurants (cheminements, séparations formelles, prolongements architecturés entre bourg et campagne dans l'esprit du "sens" du site), installés à une courte distance du centre bourg pour favoriser leur utilisation
- favoriser l'attractivité du village par la qualification des espaces et la qualité des ambiances



SECTEURS	approche estimative d'aménagement de secteurs											TOTAL GENERAL
	circulation à sens unique secteur Ouest	rue Nationale	place Marcel Sauvaire	centre médiéval	espace stationnement sud coté salle des fêtes	espace Saint-Michel et carrefour	espace Boudousque	rive Verdon/cité	espace piscine	espace stationnement sud pont RD sur Verdon	rue 11 nov & espace Tilleuls	
Surface approximative d'aménagement concernée	260 ml 3000 m2	250 ml 3500 m2	14000 m2	5000 m2	7000 m2	8000 m2	9000 m2	5000 m2	5000 m2	7000 m2	350 ml 3500 m2	70000 m2
approche HT	1 100 000	1 200 000	4 200 000	2 500 000	1 750 000	2 800 000	2 300 000	1 000 000	1 100 000	1 900 000	1 100 000	20 950 000
<b>Proposition de phasage</b>												
	1	2	3		1	2	4	4	5	5	3	

*l'évaluation des coûts est donnée à titre indicatif. Cette approche se base uniquement sur des ratios de coût de vrd, les réseaux primaires n'étant pas intégrés. Les coûts seront à établir par le donneur d'ordre dans le cadre de la définition plus précise des périmètres, linéaires, surfaces et prestations. L'ensemble des études et diagnostics devront également être effectués avant tout engagement de projet.*

- de manière non exhaustive :
- suivant réglementations PLU & PPR
  - diagnostics amiante concernant les voiries, ouvrages et réseaux
  - pollution des terrains
  - reconnaissances topographiques et géotechniques
  - caractéristiques et dispositions des réseaux et schémas directeurs
  - sous réserve des avis des Services de la Voirie Départementale et transports
  - sous réserve des avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine
  - sous réserve avis Service "loi sur l'eau"



---

# RESUME

---

De la déprise des campagnes au monde rural moderne aux aspects pluriels, notre monde change et la dichotomie entre entités urbaines et rurales s'affaiblit au profit d'une dialectique croissante. L'accueil de populations nouvelles, l'hyper mobilité, le développement des réseaux matériels et immatériels, la demande sociale de nature, la modernisation de l'agriculture accompagnée du déclin de la population paysanne et la fin de l'exode rural sont tout autant de facteurs qui ont conduit à la modernisation de la campagne d'aujourd'hui.

Dans un contexte où l'abandon des centres-villes est de plus en plus présent en France et se manifeste par le vieillissement de la population, la fuite des actifs au profit des bassins de vie et l'éloignement croissant des services entraînant la vacance de bâtiments commerciaux ou d'habitation, la vie sociale tend à disparaître des centres-bourgs, le patrimoine s'y détériore et la circulation autant que le stationnement deviennent de plus en plus difficiles.

Au regard de la croissance de ces dysfonctionnements, de nombreux dispositifs permettent d'enrayer la tendance du vieillissement. Le présent mémoire visera donc à montrer dans un premier temps les dysfonctionnements pouvant agir comme cercle vicieux qui en entraîne de nouveaux. Dans un second temps il s'agira d'identifier les dispositifs permettant de réanimer progressivement les centres-bourgs à travers les leviers de la labellisation ou encore les outils financiers à mobiliser. La planification peut également jouer un rôle crucial dans la réussite d'un projet, dans son acceptation par les habitants ou encore dans sa justification au regard de l'intérêt général. L'analyse du projet de revitalisation du centre-bourg de Veynes, dans les Hautes Alpes ainsi que celle du projet de Castellane dans les Alpes de Haute Provence permettent de mettre en évidence les éléments communs tant dans les dysfonctionnements que dans la réponse pour réanimer le centre-bourg de ces deux communes aux caractéristiques différentes. Une attention particulière est portée sur la prise en compte de la thématique dans le Plan Local d'Urbanisme et dans les autres documents de planification. Enfin il sera possible de mieux appréhender en quoi le Plan Local d'Urbanisme peut de manière générale être le support opérationnel des projets de revitalisation de centre-bourg, notamment sur les prescriptions et interdictions dans les secteurs concernés mais aussi en termes d'obligation de concertation, permettant une obligatoire communication autour du projet de territoire et par extension, autour du projet de revitalisation.

**Mots clés :** Revitalisation, centre-bourg, Plan Local d'Urbanisme, labellisation, outils financiers, concertation, communication.