

CONFORTEMENT DES CENTRALITES ET REDYNAMISATION DES CENTRES VILLES

Monographies communales :
CASTELLANE



INTRODUCTION

Quinze communes à la loupe

Alpes de Haute

Provence
Castellane
Manosque

Alpes-Maritimes

Valbonne
Grasse

Hautes Alpes

Gap

Bouches-du-Rhône

Arles
La Ciotat
Salon-de-Provence
Septèmes-les-Vallons
Tarascon

Var

Brignoles
La Valette-du-Var
Draguignan

Vaucluse

Orange
Pernes-les-Fontaines

Dans le cadre des travaux du SRADDET, la Région a souhaité mieux connaître les situations et dynamiques de ses territoires, souvent structurés autour ou composés de villes petites et moyennes. Ce regard renouvelé sur les espaces régionaux s'est construit en collaboration avec le réseau des agences d'urbanisme régional. Il s'est composé autour de trois démarches complémentaires, chacune construite à des échelles différentes.

- Une observation du positionnement de 20 EPCI régionaux par rapport à des intercommunalités équivalentes dans le Grand Sud.
- Une caractérisation de l'espace des périurbains régionaux, en marge interne ou externe et hors des métropoles.
- Un diagnostic des processus en cours dans 100 villes moyennes et leur centre ancien

Cette dernière démarche sur les centres a été entamée dès 2015. Elle s'est concrétisée par un atlas de 100 centres et une synthèse des enjeux répertoriés par ce travail d'atlas. Elle s'est poursuivie en 2017 par une analyse plus poussée et partagée d'une quinzaine de centres illustrant la diversité des situations régionales. Basé sur une analyse documentaire poussée et des entretiens approfondis auprès d'acteurs locaux, techniciens et élus, ce travail a eu pour objectifs de :

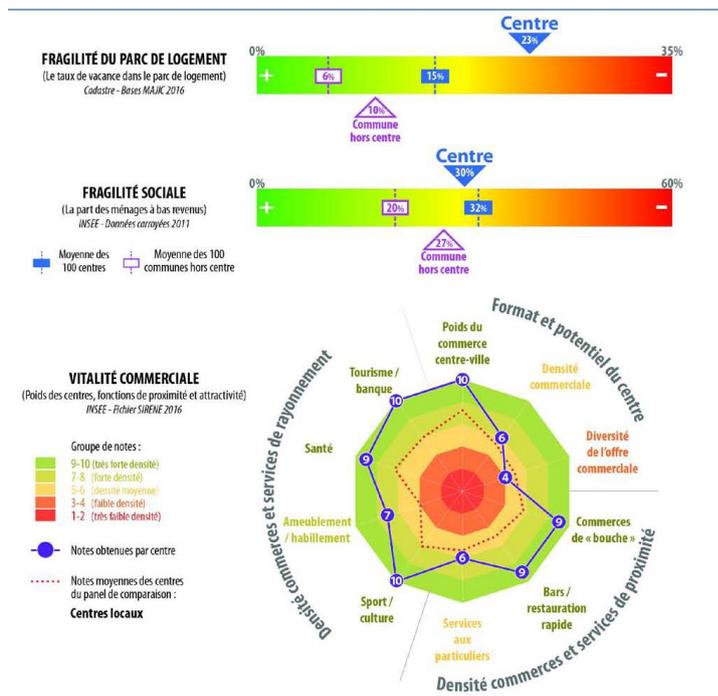
- faire émerger une vision locale des enjeux liés au centre-ville, sa situation et son évolution
- avoir un retour sur les initiatives publiques et privées menées sur ces centres
- connaître les projets en cours de réalisation ou de définition sur ces centres à l'heure où au niveau national, de nouveaux dispositifs se mettent en place pour agir pour les cœurs de ville.

Au-delà des constats quantitatifs, les 15 monographies permettent d'éclairer la mise en mouvement des territoires, dans toutes les diversités de situation et de dispositifs et acteurs mobilisés.

Castellane

Monographie d'un centre-ville

LES DONNEES CLEFS DE L'ATLAS



Portrait social / Logement	Population	Part des ménages à bas revenus	Logements vacants	Total logements	Taux de vacance
Centre	600	30,1%	147	635	23,1%
Hors centre	822	26,8%	125	1 195	10,5%
Total Commune	1 388	28,2%	272	1 830	14,9%

sources : INSEE-données carroyées 2010 et fichiers MAJIC 2016

Commerce	Densité de commerces par type d'activités							Indicateurs commerce		
	Commerces et services de proximité			Commerces et services de rayonnement				Densité globale	Diversité	Poids du commerce de centre-ville dans la commune
	Commerce de bouche	Bars, restauration rapide	Services aux particuliers	Sport, culture	Ameubl., Habillement	Santé	Tourisme, banque			
Centre	21,2	30,1	12,4	64,6	64,6	51,6	161,4	127,3	50,0%	87,8%
Total centres	7,7	8,6	9,7	8,6	22,7	20,2	21,5	65,8	60,9%	36,9%

source : INSEE-SIRENE 2016

CASTELLANE ET SON CENTRE

La ville de Castellane compte 1 600 habitants, soit 30% de la population de la Communauté de communes. Elle bénéficie d'un patrimoine architectural et touristique (porte d'entrée des Gorges du Verdon), avec des caractéristiques de parc ancien et de population vieillissante (49% du parc de logement est ancien, 1/3 de la population a plus de 60 ans).

Plus de 30% de la population est ainsi logée dans le parc ancien.

Le centre bourg est marqué par le poids des résidences secondaires, des logements vacants (9% du parc), et par l'isolement de sa population (48% des ménages sont d'1 personne contre 38% dans la commune).

Au cœur du PNR du Verdon, à 55 km de Digne et à 60 kms de Grasse, la commune est composée d'un centre-bourg ancien et 15 hameaux et quartiers. Qualifiée de « Porte d'entrée des Gorges du Verdon », la commune permet d'accéder au site touristique de renommée nationale et internationale. Castellane bénéficie ainsi d'une attractivité importante en période estivale qui entraîne, du fait de cette saisonnalité concentrée sur deux mois d'été, des flux de passages et une adaptation aux besoins de la population touristique. Cette caractéristique impacte le cadre de vie de la commune et met en exergue l'enjeu du maintien d'activités plus pérennes, pour le Centre Bourg, au carrefour des Préalpes de Digne, du Mercantour et du haut pays de la côte d'azur.

1/ CASTELLANE DANS PLU INTERCOMMUNAL MOYEN VERDON :

Depuis le 1er janvier 2017 la communauté de communes Alpes Provence Verdon (41 communes) a fusionné 5 intercommunalités, avec un PLUi lancé en 2015 sur le Moyen Verdon.

Le diagnostic met en exergue **un territoire isolé bénéficiant de paysages renommés, avec une sur fréquentation touristique vecteur de déséquilibres :**

-un patrimoine reconnu, subissant de nombreuses pressions avec un impact touristique important sur les milieux naturels très localisés sur les communes des gorges du Verdon ;

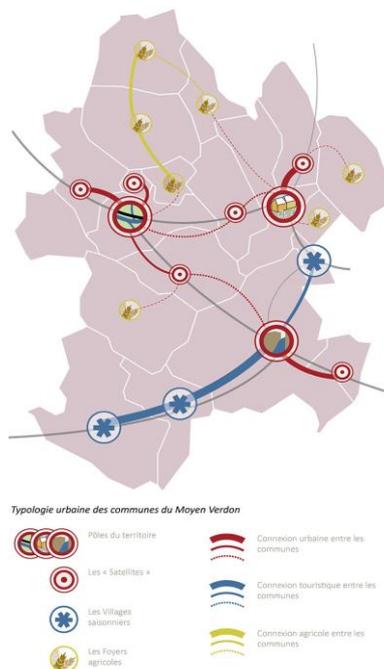
-une organisation en vallées, générant des solidarités et des regroupements ;

-les navettes domicile travail des 19 communes du Moyen Verdon (dont Castellane) montrent que 75 % sont des flux interne au territoire intercommunal, 8.8% se font avec le bassin Dignois, 8.3% avec le reste du département.5.8% ;

-**une croissance démographique polarisée sur les communes « satellites »** comme Rougon ou St Julien du Verdon alors que **les pôles majeurs (Castellane, St André les Alpes, Barrême) déclinent et voient leur population vieillir ;**

-**une attractivité saisonnière qui « fige » la vie locale :** une maison sur 2 est une résidence secondaire, et sur les 19 villages la « désertification » touche leurs centres durant l'arrière-saison et hors période estivale.

Le projet dessine une armature urbaine structurée par une offre en services et équipements qui conforte les 3 pôles importants, dont Castellane « Pôle vitrine des Gorges », et centralité touristique principale.



Typologie urbaine des communes du moyen Verdon (Diagnostic du PLU)

2/ ENJEUX MAJEURS DE LA REVITALISATION DE CASTELLANE ET STRATEGIE MISE EN ŒUVRE

Quelques dates :

2016 : Opération de Revitalisation du Centre Bourg, valant OPAH
 Lancement d'études : Etude Lutte contre l'Habitat Indigne, étude pré-opérationnelle OPAH « habitat » visant la requalification du bâti, étude opérationnelle de requalification de l'ancienne gendarmerie, étude qualitative portant sur les populations âgées et saisonnières.
 Lancement du PLUi EPCI « Moyen Verdon », qui devient Communauté de commune Alpes Provence Verdon (fusion de 5 EPCI) en 2017
 2017 : lancement opérationnel de l'opération urbaine des Ilots Tilleuls et Teisson
 Lancement de l'OPAH
 2018 :
 - Phase opérationnelle de l'opération urbaine des Tilleuls (RHI-THIRORI), 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), lieu de valorisation promotion, et de vente des savoirs faire des artisans et producteurs locaux

2.1 La stratégie du centre bourg repose sur un projet de revitalisation du centre bourg (valant OPAH) qui articule et intègre 5 volets

-un **projet urbain** : enjeux de stationnement/circulation, d'aménagements publics, de tissu commercial fragilisé et de réhabilitation des immeubles. Une

démarche participative (ateliers...) a accompagné les travaux de l'architecte chargé de l'étude urbaine

-un **volet habitat au centre du village** : habitat indigne, lutte contre la précarité énergétique, développement d'une offre adaptée aux saisonniers,

-un **volet patrimoine** : mise en valeur des éléments de patrimoine dans les opérations de réhabilitation du bâti, mise en valeur des matériaux...

-un **volet services commerces et équipements de proximité** : Il vise le maintien du tissu économique et des services indispensables à l'attractivité touristique et à la vie des habitants permanents (création de la Maison de Pays et atelier artisanal). Il se traduit par des installations et adaptation des activités commerciales, des actions sur les locaux commerciaux vacants, et la création d'un poste d' « animateur économique »

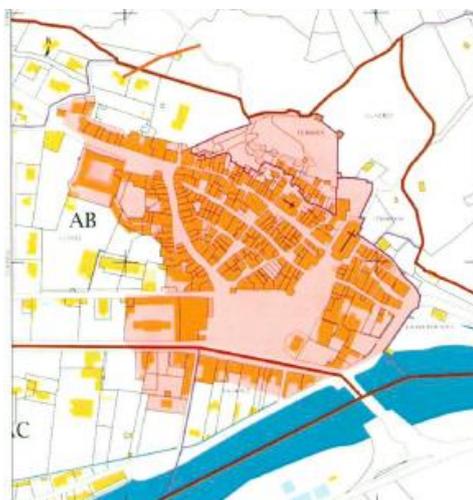
-un **volet environnement** : la situation géographique aux portes des Gorges du Verdon induit de nombreuses activités de plein air et un afflux touristique estival (15 fois supérieur à la population permanente), des conflits d'usages liées aux pratiques, et des impacts sur la qualité de l'eau (assainissement)

2.2 Les objectifs du programme national expérimental de revitalisation « Centre Bourg »

La sélection en 2015 de la commune à ce dispositif permettra le développement des fonctionnalités urbaines du village pour :

-d'une part renforcer l'attractivité du village, en particulier via sa fréquentation touristique massive et trop concentrée sur une courte période estivale

-d'autre part restaurer la qualité de vie des résidents permanents en termes d'équipements, de logements, de services et commerces.



Périmètre de revitalisation du Centre-Bourg de Castellane

Ces objectifs sont déclinés en axes stratégiques à portée opérationnelle :

- Repeupler le centre-bourg tout au long de l'année et requalifier le centre ancien

La population vivant à l'année à Castellane diminue, **elle est marquée par un fort vieillissement** et tend à se disperser dans les hameaux plutôt que de rester dans le vieux village. Il s'agit de proposer aux habitants une offre plus adaptée

en terme de logements, en réhabilitant les îlots dégradés et insalubres, par diverses interventions opérationnelles :

- une intervention sur le bâti : requalification des îlots Tilleuls et Teisson (procédure RHI-THIRORI) La commune porte en partenariat avec l'architecte Olivier CADART et le bailleur social H2P un projet de restructuration des deux îlots urbains : recomposition urbaine, réhabilitation des logements dégradés et insalubres, création et l'aménagement d'espaces publics, réaménagement de la place des tilleuls (équipements pour les riverains, espace de transition entre la périphérie et le centre ancien, revitalisation commerciale de la rue Nationale.) Le partenariat avec le bailleur social H2P permettra de proposer une offre de logements de qualité dans les étages de l'ancienne Sous-Préfecture et en rez-de-chaussée de créer un espace dédié à un service public.
- la réhabilitation en logements sociaux de l'ancienne gendarmerie.
- le lancement de l'OPAH et d'actions portant sur l'habitat insalubre et la résorption de l'habitat indigne : La commune de Castellane a missionné depuis le 3 juillet 2017 le bureau d'études LOGIAH 04 pour le suivi/animation de l'OPAH sur une période de 5 ans. Elle porte sur le périmètre l'ex Communauté de Communes du Moyen Verdon et sur un périmètre restreint du centre-bourg de Castellane.
- des interventions sur la précarité énergétique par le programme « Habiter Mieux ».

Une question propre à Castellane, commune touristique : **Quelle offre de logement adaptée aux saisonniers ?** Le projet de restructuration du bâtiment de l'office du tourisme y répond : logements pour le personnel saisonnier, pouvant être ouverts à d'autres publics sous forme de résidence pour artistes également (enjeu de mutualisation, de croisement de publics). **Dans un contexte où le coût des loyers l'été est prohibitif pour les résidents à l'année, il n'y a pas sur la commune assez de logements accessibles de qualité.** D'où le projet de 14 logements dans l'ancienne gendarmerie porté par un bailleur social, RHI des Tilleuls en cours de réalisation.

- Pérenniser une dynamique économique : **revitaliser le commerce et l'artisanat dans le centre-bourg et étendre la saison touristique**

Les enjeux de redynamisation du centre passent par un rééquilibrage du fonctionnement économique du bourg : étendre la saison touristique, élargir l'offre, pérenniser les commerces tout au long de l'année.

Comment stabiliser et ancrer plus longtemps les touristes (trop souvent de passage) à Castellane qui est la porte d'entrée des activités liées au Verdon (canyoning, escale, randonnée, activités de pleine nature) concentrées les mois d'été (15 juillet-15 août)? Les revenus issus des activités estivales sont en effet insuffisants pour maintenir à l'année la population résidente.

Economie et tourisme sont étroitement connectés, et l'économie présente, directement liés aux revenus est un levier fort de l'attractivité du centre bourg : Le renforcement et le maintien des commerces de proximité et du tissu artisanal sont essentiels car une part des dépenses des habitants sont « captées » par Digne et en moindre mesure par St André les Alpes.

L'analyse sur **le commerce et l'artisanat du centre-bourg de Castellane** réalisée en 2017, met en évidence :

- une répartition géographique des activités commerciales concentrées (à hauteur de 77%) sur deux rues centrales ;
- un taux de vacance également concentré sur ces deux axes ;

-une saisonnalité qui pèse lourdement sur l'activité économique : de juin à septembre le taux de vacance est de 20% et grimpe à 77% après le mois d'octobre ;

-un aléa économique fortement dépendant du tourisme mais aussi de l'insalubrité des bâtiments ;

-une forte prédominance (57%) des activités saisonnières (1 à 4 mois) et intermédiaires (5 à 7 mois) ;

-des commerces et services saisonniers « marqueurs » du profil de la commune : hôtellerie restauration, café (33%), services liés aux activités sport/pleine nature (17%), équipement de la personne (15%).

Les activités en périphérie sont marginales : une zone artisanale (10 ha, non extensible), une grande surface Casino (1500 m²) qui représente une concurrence pour certains commerces de proximité du centre.

Le projet de la Maison de Produits de Pays (porté par la CCAPV), à l'entrée de la route de Digne, qui sera localisée dans un ancien bâtiment des services techniques, s'adresse aux touristes comme aux habitants des hameaux (vente de miel, produits locaux d'artisans producteurs rassemblés en association.)

- **Recomposer les espaces publics au sein du tissu historique**

La commune est traversée par un fort trafic routier saisonnier en particulier sur la rue Nationale (difficultés de circulation, d'accessibilité et de stationnement) dans un contexte de fortes contraintes (étroitesse de la rue, bât ancien...). La réorganisation du Plan de circulation vise à restaurer l'attractivité du bourg par une meilleure circulation piétonne, une signalétique renforcée et une relocalisation de parkings en entrée de ville, permettant de faciliter les pratiques commerciales.

La requalification des espaces publics est menée en articulation avec les interventions sur le bâti (sauvegarde d'immeubles à teneur patrimoniale, résorption d'îlots insalubre, lutte contre la vacance) : réaménagement de la place Marcel Sauvaire, ouverture de l'îlot Teisson, mise en valeur des portes historiques et placettes, restructuration de l'îlot des Tilleuls avec la réhabilitation de l'ancienne sous-préfecture (logements pour seniors et création de commerces en rdc), valorisation d'un équipement mutualisé (Office du tourisme et Maison Nature et Patrimoine).

2.3 Les initiatives envisagées en 2018 par la commune en faveur du commerce et de l'artisanat

Pour développer de façon pérenne le commerce et l'artisanat et renforcer l'attractivité du centre-bourg la commune propose **4 blocs d'actions coordonnées** :

- Réinvestir les **locaux commerciaux vacants**
 - Créer une animation autour des vitrines des locaux à louer ou saisonniers (exemple : expositions d'artistes, parcours chaland et artistique)
- Aider à **l'installation des porteurs de projets** pour diversifier l'offre
 - Optimiser les baux commerciaux (bail à paliers) pour répondre aux besoins de commerce de proximité à l'année
 - Favoriser l'installation de projets de type boutiques éphémères cumulées avec des événements (mois de l'artisanat ...)
- **Fédérer les acteurs** pour valoriser les commerces
 - Appuyer les commerçants dans des animations commerciales, livret d'animations ...
 - Accompagner les commerçants dans les demandes de FISAC (aucune à ce jour)
- **Valoriser et communiquer** sur les projets « centre-bourg » : démarche participative ou encore mobilisation du jeune public (13-15 ans).

SYNTHESE ET PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS:

Un préalable : lever les handicaps d'une commune enclavée mais attractive.

Les principales difficultés du territoire sont liées à **la distorsion de l'offre de services à la population** entre les territoires alpins et littoraux ainsi qu'à sa forte attractivité touristique et massive génératrice d'une **trop forte saisonnalité**.

Une stratégie ciblée devrait permettre aux habitants de rester vivre au bourg par des emplois pérennes et des commerces et services ouverts toute l'année.

Articuler les initiatives opérationnelles et les projets entre eux : promotion des artisans- producteurs locaux (Projet de Maison des Pays, réflexion sur de **nouveaux vecteurs (art, expositions d'artistes...)**

S'appuyer sur **l'effet levier du programme national centre bourg** qui contribue à la **mise en synergie des actions**.

Le schéma de référence (projet urbain) en est le socle : stationnement optimisé, circulation déviée et apaisée, espaces publics et places valorisées ; en complémentarité **d'actions sur l'habitat pour être plus attractifs pour les actifs et ménages**.

La revitalisation passe par l'intégration de commerces à l'année et une **action sur les rez-de-chaussée vacants : proposer un bail à loyer peu onéreux, pour inciter à une implantation pérenne** ou temporaire.

La communication sur les atouts diversifiés de Castellane est essentielle pour **stimuler de nouvelles formes de tourisme plus étendues dans l'arrière-saison** au-delà des « spots » que sont les Gorges du Verdon. La culture, la mise en valeur du patrimoine ancien, les complémentarités entre art, patrimoine et requalification de l'espace public sont particulièrement ciblés.

REFERENCES

Institutions et personnes rencontrées

- André Passini, premier Adjoint, Commune de Castellane
- Xavier Vicente, chef de projet Centre Bourg,
- Laurence Duret, responsable des services de l'urbanisme de Castellane

Principaux documents consultés

- Opération de revitalisation du centre bourg et du développement du territoire (valant OPAH)
- Fiche Centres Bourgs Programme National de Revitalisation Etat-Ville de Castellane-Communauté de communes Alpes Provence Verdon
- Le commerce et l'artisanat dans le centre bourg de Castellane –Manon Camphyn- décembre 2017

Crédit photos : Cerema

Le Partenariat entre la Région et les agences d'urbanisme de Provence-Alpes-Côte d'Azur

Mis en place en 2015 dans le cadre d'une convention triennale, ce partenariat d'une ampleur inédite en France, permet la mutualisation des capacités d'études et d'observation à l'échelle régionale. Relevant soit de la mise en commun d'expertises, soit de productions de données et d'analyses, ces actions couvrent des thèmes variés et transversaux, comme la mobilité, la planification, le développement durable, l'aménagement ou l'économie. L'objectif de ces travaux est de permettre une meilleure coordination des politiques publiques au niveau régional.

