

Partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Agences d'urbanisme

CONFORTEMENT DES CENTRALITES ET REDYNAMISATION DES CENTRES VILLES

Monographies communales :
TARASCON



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 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Équilibre des Territoires (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 intercommunalités régionales 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 :

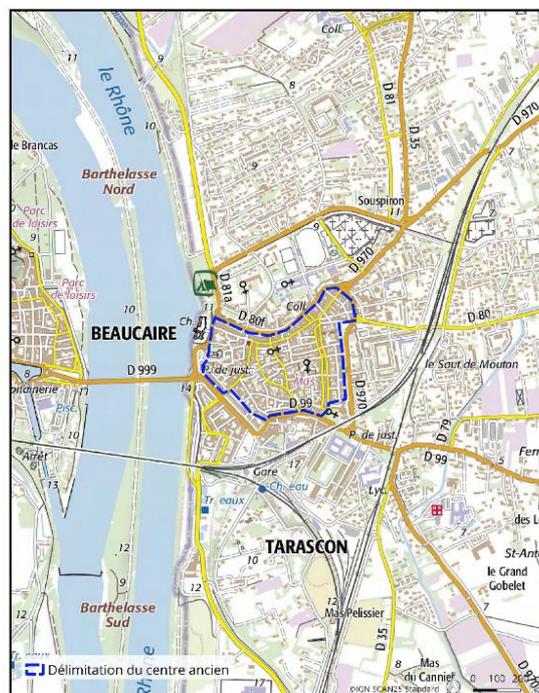
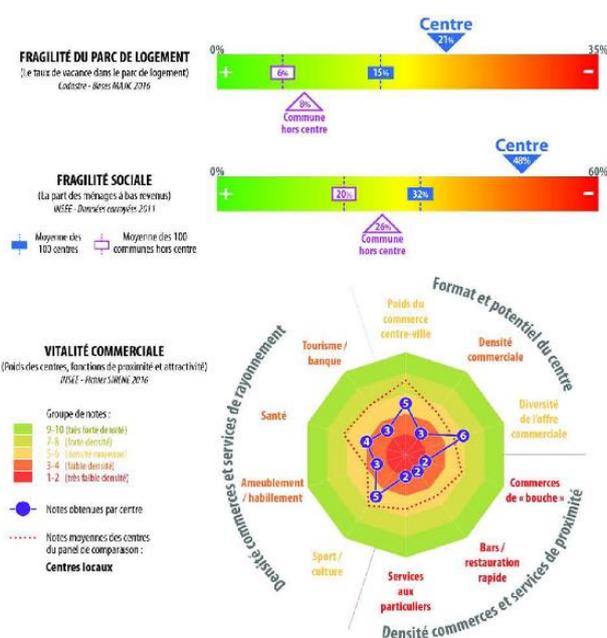
- Faire émerger une vision locale des enjeux liés au centre-ville, sa situation et son évolution,
- Avoir un retour sur les initiatives publiques et privées menées sur ces centres
- Connaître les projets en cours de réalisation ou de définition sur ces centres à l'heure où au niveau national, de nouveaux 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.

TARASCON

Monographie d'un centre-ville

1. LES DONNEES CLEFS DE L'ATLAS



Portrait social / Logement	Population	Part des ménages à bas revenus	Logements vacants	Total logements	Taux de vacance
Centre	4 300	47,6%	472	2 249	21,0%
Hors centre	9 492	25,9%	461	5 963	7,7%
Total Commune	13 817	33,1%	933	8 212	11,4%

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	3,5	4,4	4,6	8,6	10,8	13,6	14,3	29,6	66,7%	43,2%
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

2. UN POLE D'HABITAT QUI CONNAIT DES DYNAMIQUES DE CROISSANCE

En 2014, la population de Tarascon compte 14 583 habitants (plus de 15 000 habitants aujourd'hui). Depuis 1999, la variation annuelle moyenne de la population varie de +0,4% à +2,1%. Cette croissance est en moyenne moindre qu'entre 1990 et 1999 (+1,8%) et reste supérieure aux variations annuelles de population avant 1990. La croissance démographique annuelle de Tarascon pour la période 2009 à 2014 (+2,1%) est liée au solde naturel (+0,5%) et majoritairement au solde migratoire (+1,5%). Sur Tarascon, les fluctuations du solde migratoire sont cependant très importantes (entre -0,9% et +1,6%), contrairement au solde naturel qui a toujours été assez stable (entre +0% et +0,6%).

Phénomène tant national, départemental que local, le desserrement des ménages s'observe également sur Tarascon. Aujourd'hui, la moyenne est d'environ 2,3 personnes par logement (stable entre 2009 et 2014). Les personnes vivant seules sont au nombre de 2048 (contre 1 686 en 2008) auxquelles il convient d'ajouter les 125 autres ménages sans famille. Bien entendu, la proportion des personnes vivant seules augmente avec l'âge de l'habitant. Les ménages avec famille sont au nombre de 3 749 (62,2% de la population). Parmi ceux-ci, 1 431 sont en couple sans enfant, 1 633 en couple avec un ou des enfants et 685 constituent une famille monoparentale.

Concernant l'âge de la population, Tarascon ne connaît pas un vieillissement particulièrement marqué de sa population, contrairement à de nombreuses communes voisines. Ainsi, 5 412 habitants ont entre 0 et 29 ans (37%), 5 489 entre 30 et 59 ans (38%) et 3 682 ont 60 ans ou plus (25%).

En 2014, Tarascon compte 9 233 personnes de 15 à 64 ans. Parmi cette population, 62,8% sont des actifs dont 49,2% ont un emploi. Les inactifs représentent 37,2% de cette population (élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, pré-retraités et retraités, autres inactifs). Parmi les actifs, en 2014, les employés sont la catégorie socio-professionnelle la plus représentée avec 1 811 personnes (31,2%). Les ouvriers, au nombre de 1 649, sont également bien présents (28,4%). Les professions intermédiaires représentent un poids non négligeable avec 1 165 actifs (20%).

En 2014, le nombre de logements sur Tarascon est de l'ordre de 7 145, soit une progression depuis 2009 de +14%. La progression annuelle moyenne est donc de 2,80%. La population ayant augmenté de 2,1% par an en moyenne durant la même période, le parc de logements augmente donc légèrement plus vite que la population (probable décalage entre les déclarations de conformité et le moment où le logement est occupé). Sur ces 7 145 logements, la grande majorité est constituée de résidences principales. Celles-ci sont au nombre de 6 022 (84,3% du parc) ce qui démontre l'attractivité de la commune pour les actifs, pré-retraités et retraités.

Concernant le parc social sur Tarascon, il est comptabilisé 556 logements au 1er janvier 2010 (source : DDTM13/SH). 34 programmes sont recensés dont le plus important est le programme Ferrages du Cours (bailleur SEMITAR) avec ses 168 logements (30,22% du parc). Le plus souvent les programmes comptent 1 à 9 logements (21 programmes sur 34). Les autres programmes comptent entre 14 et 50 logements. Plusieurs logements sont gérés par des personnes privées (action de l'ANAH) mais le plus gros bailleur sur Tarascon reste la SEMPA et ses 295 logements (53,06% du parc). D'autres bailleurs

sociaux sont présents : Domicil, Habitat et Humanisme, Logirem, Phocéenne d'habitations, 13 habitat, etc.

PLU approuvé en septembre 2017, SCOT arrêté en février 2017, PLH adopté en décembre 2016.

Le centre-ville de Tarascon présente de nombreuses fragilités. Il concentre 21% de logements vacants et plus de 47% de ménages à bas revenus. La diversité commerciale y est également très faible et l'ensemble des catégories commerciales y sont sous-représentées.

3. UN PROJET COMMUNAL DE RECONQUETE DE LA VILLE ET DE SON CENTRE

3.1 | Un développement urbain contraint par le risque inondation

Le développement de la commune est axé sur le principe de « refaire la ville sur la ville ». Cette vision est une réponse à la contrainte du risque inondation. Le projet de développement communal est en effet fortement contraint par le PPRI approuvé en 2017. Ce dernier implique d'abord une limitation stricte des zones constructibles (en plus des prescriptions renforcées de limitation de la consommation foncière liées à la loi ALUR : plus de 100 ha de zones Nb, Au et Ud ont été déclassés). Une fois des travaux sur les digues réalisés, d'ici 2021, des discussions pourront toutefois avoir lieu sur l'éventualité de réinjecter des droits à construire sur certains secteurs (a priori très peu en extension).

Le risque inondation entraîne aussi des coûts, liés aux travaux de mise à la norme inondation. Les propriétaires ont 5 ans pour faire ces travaux à partir de la date d'approbation du PPRI. Ensuite, les marchés fonciers et immobiliers sont très fortement freinés par le PPRI. Les contraintes de construction renchérisent les coûts de construction et, à budget constant, impliquent une baisse de la part du budget alloué au foncier (les prix baissent donc). De plus, les assureurs refusent parfois d'assurer les constructions. Le nombre de permis de construire est en baisse. L'importance de la zone non constructible au titre du PPRI (+ de 50 % des terrains urbanisables) permet à la commune de bénéficier d'une exonération de pénalités SRU (déficit de LLS).

3.2 | Les grands objectifs de développement

En matière de croissance démographique pour Tarascon, le schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Pays d'Arles dans le territoire duquel Tarascon est inclus, est à l'étude. Dans les projections étudiées, le taux de croissance démographique moyen annuel évoqué pour Tarascon est de +0,4%. L'ensemble de ces éléments montre qu'un scénario d'évolution démographique au fil de l'eau serait prudent (+0,70%), cependant la compatibilité avec le SCOT conduit à se rapprocher dans un premier temps de +0,40% pour évaluer les hypothèses de croissance démographique sur la durée du PLU.

En matière de production de logement pour le territoire Tarascon, le scénario du projet de 2ème PLH (programme local de l'habitat à l'étude) évalue les besoins à :

- une production globale en logements de 45 résidences principales par an en moyenne dans la première période 2017-2019 ;
- et une production globale en logements de 86 résidences principales par an en moyenne dans la seconde période 2020-2022.
- Cela représente un total de l'ordre de 393 logements sur la durée du PLH, dont 303 en construction neuve et 90 par la mobilisation du parc vacant.

L'évolution de la population générera le besoin d'un groupe scolaire supplémentaire sur la commune. Ce besoin se confirmera ou non, suivant l'évolution démographique réelle. Les ressources en eau potable, les réseaux divers et les capacités et modalités d'assainissement devront être mis en adéquation avec le projet d'évolution démographique pour la durée du PLU.

Des actions consistant à valoriser les pôles d'activités économiques existants (au nombre de trois : Le Roubian, Les Radoubs et Le Grand Frigolet) doivent être entreprises. Toutefois, les hypothèses d'extension des zones d'activités se trouvent compromises :

- Par le PPRi sur la plaine (Le Roubian, Les Radoubs) ;
- Par l'éloignement et l'enserrement au cœur des zones agricoles ou des zones naturelles pour les activités dans les écarts (Le Grand Frigolet, c'est-à-dire l'établissement Conserves France et d'autres activités ponctuelles moins importantes en dimension ailleurs sur le territoire).

3.3 | Le centre-ville ciblé comme un secteur prioritaire de développement

La Cité historique, très riche en matière de patrimoine est « victime » de la dépréciation des centres médiévaux, peu adaptés aux modes de vie modernes (les habitants recherchant des logements de plain-pied et lumineux, disposant d'accès en voiture et de stationnement aisés). Par ailleurs ce centre historique présente de nombreux atouts (desserte aisée par les axes de circulation importants localisés en périphérie immédiate, stationnements importants tout le long de ces mêmes axes, multiples « portes d'entrées » patrimoniales, places et placettes dont certaines végétalisées et agréables à vivre, rues commerçantes, etc.).

Le cœur de ville compte 500 logements vacants et concentre les revenus les plus faibles de l'agglomération. De nombreux propriétaires occupants sont en grande difficulté.

Le projet communal vise ainsi la reconquête de la ville et du territoire communal à travers une double opportunité :

- Réinvestir et recentrer les efforts d'aménagement et d'urbanisme au niveau de la ville constituée, densifier et renouveler l'espace urbain pour permettre de maintenir et/ou d'installer les principales fonctions urbaines ;
- valoriser les richesses historiques locales et s'inscrire dans une démarche d'écriture d'un PLU patrimonial.

Le projet communal est ainsi axé sur le « retour au centre-ville », en rupture avec les pratiques des décennies précédentes, qui ont vu la fuite des principales fonctions urbaines vers la périphérie. Les trois piliers du projet sont : le recentrage sur la ville constituée, la requalification-reconquête de la Cité Provençale et la préservation de l'environnement. La requalification porte sur l'ensemble de l'espace public le long des boulevards de ceinture du centre historique (boulevards Victor Hugo, Gambetta, Itam, du Roi René), véritable vitrine du centre ancien. La Commune de Tarascon a défini l'aménagement de son territoire en s'intéressant en premier lieu à (première phase) :

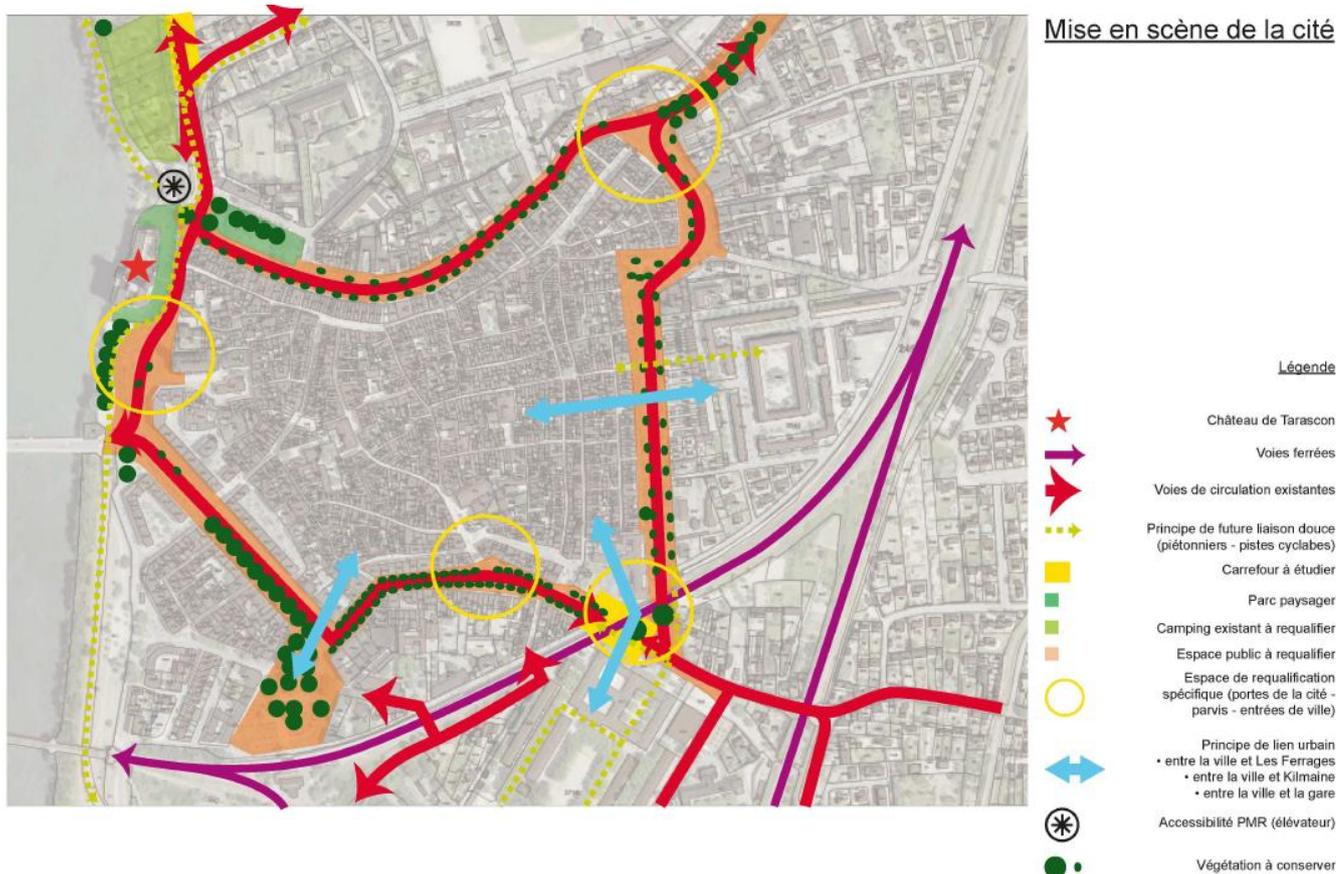
- La mise en scène de la « cité provençale » qui décline à la fois les thématiques de reconquête, de valorisation et de patrimoine.
- L'aménagement des quartiers Sud de l'agglomération (friche SNCF) en pleine mutation et destinés au développement à court terme par la réalisation de logements pour tous et d'équipements publics.

Dans un second temps (deuxième phase) le développement des quartiers « périphériques » situés dans l'enveloppe urbaine telle qu'identifiée par le PPRi de l'Etat, mais « bloqués » par le risque inondation dans la première phase. L'aménagement de ces secteurs participera à la reconquête et valorisation de ces quartiers et permettra de répondre aux besoins d'accroissement démographique.

Le centre ancien est identifié comme un enjeu prioritaire dans les documents de planification et de programmation.

Le centre ancien fait l'objet d'une OAP spécifique dite de « mise en scène de la cité provençale ». La Commune souhaite renforcer l'attractivité de ce centre ancien à travers plusieurs actions :

- Développer les « liaisons douces » (piétons, cycles) depuis les quartiers périphériques vers la Cité historique ;
- Réaménager les « carrefours routiers » à la fois en vue d'un meilleur fonctionnement et d'une mise en valeur patrimoniale ;
- Mettre en valeur les espaces verts existants en développant des parcs paysagers incitants à la promenade et la détente ;
- Requalifier le camping existant afin de favoriser le tourisme et le commerce de proximité ;
- Requalifier tous les espaces publics situés sur « les boulevards » qui sont les premiers vecteurs de l'image de Tarascon, en particulier les entrées de villes, les Portes Historiques et le parvis du Château ;
- Créer des liens urbains entre la Cité et les quartiers périphériques que sont Les Ferrages, Kilmaine et La Gare ;
- Développer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, notamment l'accessibilité en direction des rives du Rhône ;
- Porter une attention particulière à l'aménagement paysager et à la préservation des alignements de platanes sur les boulevards, très caractéristiques et identitaires de Tarascon.



4. LES OUTILS OPERATIONNELS DE REDYNAMISATION DU CENTRE-VILLE

4.1 | L'OPAH intercommunale (2013-2018), un bilan positif

Elle est dans sa deuxième phase en succédant à une OPAH RU communale 2009-2013. Le bilan est positif, l'enveloppe financière a été utilisée et le nombre de logements produits est conforme à ce qui était prévu. Dans le détail : 87 logements de Tarascon ont reçu des aides pour être réhabilités (propriétaires bailleurs ou occupants). Le bilan est positif. L'OPAH a permis un taux de couverture allant de 29 à 100% du coût total des travaux qui s'élève à 3 715 463 euros. La ville de Tarascon a contribué à hauteur de 189 330 euros. Il est prévu de reconduire une OPAH.

4.2 | Le centre historique concerné par le dispositif politique de la ville

Tarascon dispose d'un « quartier politique de la ville » qui comprend le centre historique (l'écusson) et le quartier des Ferrages (à proximité immédiate du centre ancien : problèmes de copropriétés dégradées, nombreux logements sociaux, un comité de logement indigne actif). Ce quartier est reconnu par l'ANRU en tant qu'Opération d'Intérêt Régional, ce qui lui permettra de bénéficier de financements (protocole élaboré en 2016 et signature de la convention avec l'Etat prévue pour juin 2018). Ce quartier

bénéficie jusqu'en 2020 de mesures fiscales incitatives en faveur du développement économique et du renouvellement urbain. Ce QPV couvre le centre ancien. Cela implique qu'il n'est plus possible de produire de nouveaux LLS dans le centre. Une politique de conventionnement (logements communaux ou via l'ANAH pour le privé) pourrait permettre de lutter contre le parc social indigne : de fait quelques logements sont conventionnés chaque année. Le centre compte moins de 8 % de LLS actuellement. On note la mise en place d'un comité technique sur le logement indigne.

4.3 | L'Opération façade

Il s'agit d'une aide à la rénovation des façades en centre-ville (entre 25 000 et 30 000 euros chaque année). Une ORI est également envisagée.

4.4 | Acquisitions et ventes foncières, des effets positifs sur le commerce

Une politique d'acquisition dans le passé a permis de créer des respirations dans le centre médiéval (achat, curetage, création de placettes...). Cette politique a été bénéfique mais rattrapée par des contraintes budgétaires, la commune a revendu certains biens (logements notamment). En 2017 a été vendu à l'EPF PACA, des immeubles de « l'îlot du théâtre » pour la création d'un projet d'habitat mixte comprenant notamment des logements adaptés aux personnes en situation de handicap. L'EPCI a une convention de 5 ans avec l'EPF PACA.

Une politique d'acquisition de murs commerciaux et depuis 2016, le recrutement d'un manager de centre-ville a permis l'ouverture de 12 commerces en centre-ville en 2 ans. A noter que la compétence commerce a été transférée en 2004 à l'EPCI. La ville a racheté 3 commerces via la Soleam, qui a trouvé 2 porteurs de projet pour ouvrir 2 commerces rue des Halles.

4.5 | Programme Fisac communautaire et revitalisation commerciale

303 000 euros ont été affectés par l'Etat répartis entre fonctionnement et investissement. 189 000 euros ont bénéficié aux commerçants, artisans, et prestataires de services installés dans le centre ancien et le quartier des Ferrages. L'offre commerciale reste à adapter d'une façon générale. Le financement du manager de centre-ville a été assuré par un fisac porté par l'EPCI. La commune a pérennisé par la suite le poste. Le manager reçoit les propriétaires et les demandeurs, et les met en relation. Mais beaucoup de commerces restent vacants, en mauvais état. Un arrêté sur les friches commerciales est à mettre en place. L'enjeu de qualification du commerce est important pour se positionner face à la création future d'une halle commerciale en entrée de ville à Arles, sur la friche « Lustucru » (Opération portée par la foncière Frey, une 100aine de commerces de type « village de marques »). L'artisanat, les services et les commerces de bouches sont accompagnés (idée à reprendre de la création d'une rue des artisans à Arles).

Il n'y a pas, actuellement, de budget dédié au commerce à l'intercommunalité. Il existe une association de commerçants de centre-ville, mais en perte de vitesse. 60 adhérents environ. Elle ne porte pas de projets

actuellement. Une politique événementielle ciblée sur le cœur de ville a été développée et présente un bilan positif (Festival estival tous les samedis, journée du commerce de proximité, braderie, présentation des commerces sur Facebook, défilés de mode en cœur de ville, etc.). À ce jour les marchés sont peu visibles et peu qualitatifs.

4.6 | Autres aménagements

Le stationnement gratuit sur l'ensemble de la commune contribue également à cette politique de revitalisation.

Le déplacement de la gendarmerie, de la caserne, du TGI, etc. ont créé des friches. Cela fait beaucoup de bâtiments libres sur le marché d'un seul coup. Un aménagement des boulevards est à venir : Ancienne Gendarmerie et îlot du Théâtre (en lien avec l'EPF), un projet sur la friche SNCF : 50 logts/ha, dont 50 % de LLS. Le SCoT cible l'îlot du théâtre, la friche SnCF et la gare (comme moyen de desserte) comme secteurs importants. Les équipements structurants repérés sont notamment : le lycée, l'EHPAD, le TGI/TC, le conservatoire de musique, la sécurité sociale et le centre des impôts fonciers.

4.7 | Autres enjeux en dehors du centre

Les liens avec Beaucaire portent sur la piscine et les hôpitaux (hôpitaux des ports de Camargue). On note une politique d'acquisition des territoires de Massifs pour gérer les espaces naturels et agricoles. Un travail avec la Safer est en cours sur les terres agricoles dans le cadre d'une politique active de préemption avec révision de prix. La commune a connu 2 remboursements en 1998 et 2002. Les parcelles sont donc importantes autour des fermes.

SYNTHESE

Tarascon nécessite d'articuler les actions en faveur des logements (production neuve et réhabilitation) avec l'offre et l'accessibilité aux équipements et services, la desserte en transports et la politique locale du commerce.

Ces différentes politiques s'articulent à différentes échelles :

- la commune : à travers le PLU ;
- l'EPCI : il détermine la politique intercommunale de l'habitat, sa politique locale du commerce ainsi que sa politique des transports ;
- le SCoT : il fixe la stratégie d'aménagement globale du territoire à l'échelle du bassin de vie.

3 types d'outils sont mobilisés par la commune de Tarascon pour agir sur son centre ancien :

- réglementaires : ce sont les documents de planification et de programmation. Il s'agit du SCoT (à travers le Document d'orientations et d'Objectifs), PLH (orientations et actions), et PLU (zonage, Orientations d'Aménagement et de Programmation, Emplacements Réservés, Secteurs de Mixité Sociale, etc.).
- opérationnels : l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) et l'acquisition foncière. Une OPAH est en passe d'être relancée. D'autre part, la commune a largement mobilisé l'acquisition foncière pour acquérir des murs commerciaux dans le centre-ville.
- d'animation : la ville de Tarascon mène une politique d'animation ambitieuse pour redonner de l'attrait et de la vie au centre-ville (manager de centre-ville, festival, réseaux sociaux, etc.)

REFERENCES

Institutions et personnes rencontrées

Ville de Tarascon : Ghislain VINCENT, Directeur du service Urbanisme et Affaires Foncières, Marie-Pierre DAILLAN, Responsable service Affaires Foncières, Guy CORREARD, élu délégué à l'urbanisme et aux affaires foncières, Anne Limberton, DGS

Principaux documents consultés

PLU de Tarascon
SCoT du Pays d'Arles
PLH du Pays d'Arles
Tarasc'info, édition spéciale bilan de mi-mandat 2014-2018

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.

