



EUROPAN 18 – RIEZ

Compte-rendu de la visite de site filmée - mercredi 9 avril 2025

Étaient présents lors de la visite :

Élus ville de Riez

- M. Christophe BIANCHI, maire de Riez
- M. Claude BONDIL, Premier adjoint de la ville de Riez, conseiller départemental des Alpes-de-Haute-Provence
- Mme. Caroline MARIN, 4^{ème} adjointe de la ville de Riez
- M. Jean-Paul FAUCON, Conseiller municipal délégué au patrimoine de la ville de Riez

Agent ville de Riez

- Mme. Evelyne Maurras, Chef de Projet Petites Villes de Demain, Ville de Riez

Partenaires

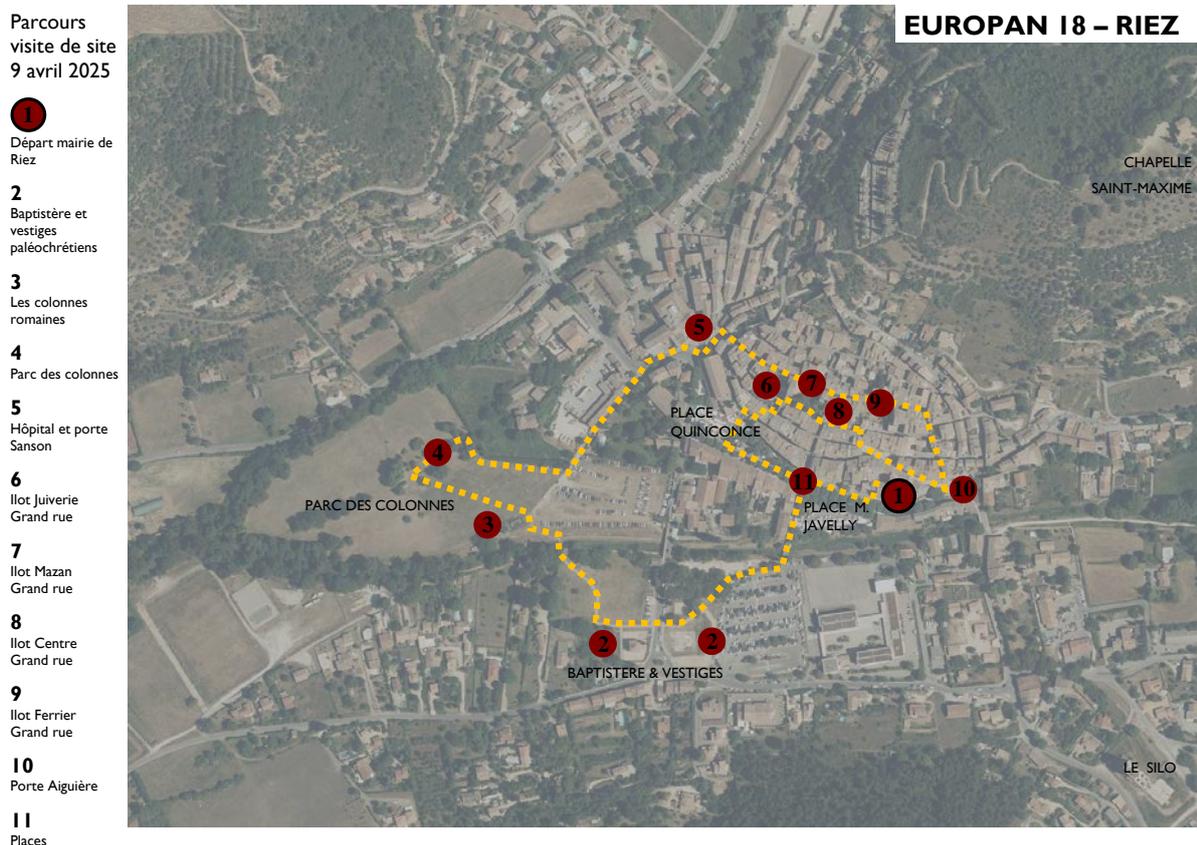
- M. Sylvain DAILLE, adjoint au chef de service aménagement urbain et habitat, Direction Départementale des Territoires des Alpes-de-Haute-Provence (DDT 04)
- M. Éric PUGET, DDT 04
- Mme. Mathilde CHIFFOT, DDT 04
- M. Pierre PROUILLAC, architecte des Bâtiments de France

Europan France :

- M. Raphaël BESSON, urbaniste, EUROPAN France, Expert de site
- M. Max BORDERIE, réalisateur



Plan de la visite de site



Accueil des équipes et présentation des enjeux du site par les élus, Hôtel de ville-Salon Mirabeau

- M. Claude BONDIL, 1er adjoint, à la ville de Riez.** On est très heureux de voir autant de participants à notre projet. Je suis adjoint à la ville de Riez et conseiller départemental des Alpes-de-Haute-Provence. Riez est une petite commune de 1800 habitants, située dans le département des Alpes-de-Haute-Provence, un « département irrésistible ». Le département et la commune sont très touristiques. En 2024, 14 millions de nuitées ont été enregistrées dans les Alpes-de-Haute-Provence. La ville de Gréoux-les-Bains est une station thermale reconnue, située aussi aux portes de gorges du Verdon. Riez dépend de plus en plus de l'activité touristique. Mais la population de Riez a tendance à stagner. On bénéficie d'un site remarquable, les romains ont décidé de s'y installer. On bénéficie d'un patrimoine très important. La commune de riez a toujours soutenu le patrimoine Riézois. On a fait beaucoup de conservation du patrimoine. Mais on n'a pas réussi à développer un tourisme patrimonial. On a fait surtout de la conservation grâce aux aides publiques, sans arriver à dépasser ça.

Depuis 3 ans on est lauréat du programme « petite ville de demain ». Ce programme nous permet de voir l'avenir de manière un peu plus ambitieuse. On est soutenu par l'État. Aujourd'hui avec le concours EUROPAN, on compte aller plus loin grâce à vos idées. On voudrait passer un cap, une vitesse supérieure pour arriver à développer la commune avec et grâce au patrimoine. Il faut que l'on réussisse à attirer des investisseurs privés. Il faut qu'on y arrive. On a perdu un bâtiment dans le centre-ville, il y a 12 ans, un bâtiment qui était classé et qui s'est effondré.



Ce bâtiment la commune l'avait acquis. On avait réalisé des travaux de sauvegarde mais le bâtiment s'est écroulé et ça a été un choc.

Mme. Evelyne MAURRAS, Chef de Projet Petites Villes de Demain. Quand on a commencé le programme « petite ville de demain » sur Riez, on a développé une stratégie d'intervention pour revitaliser notre centre ancien. Ça s'est traduit par des actions importantes sur notre centre-ville. Le centre ancien c'est la partie la plus abîmée de la commune. Au-delà d'un enjeu d'attractivité de nouvelles personnes dans le centre-ville, on a un patrimoine architectural très important. Une de nos idées c'est de mettre en place des parcours historiques. Le maire souhaite que les touristes qui visitent Riez restent 2h à 3h sur la commune. L'idée c'est d'attirer et de faire que les touristes restent le plus longtemps possible, afin que l'activité touristique ait un réel impact économique pour la commune. On a besoin d'idées pour retrouver des liens entre notre centre ancien et les différentes formes de patrimoine, avec des parcours sur la biodiversité, sur les fontaines, etc. C'est un travail d'architecte, d'urbaniste, de paysagiste qu'il faut pour notre centre ancien, avec la question de faire découvrir notre patrimoine à de nouvelles populations.

M. Pierre PROUILLAC, architecte des Bâtiments de France. Les services de l'État sont présents et très investis sur la commune de Riez. Ma première décision ça a été de tenir des permanences régulières à Riez. Riez c'est une commune unique dans le département (04). Il y a aujourd'hui 11 Monuments historiques classés ou inscrits et 2 sites naturels. Certainement d'autres monuments auront vocation à être protégés dans les années à venir. Le patrimoine architectural couvre toute la période historique. La cité romaine était connue et importante. Cette célébrité a duré pendant plusieurs siècles. Des richesses particulières et exceptionnelles concentrées sur le territoire de Riez avec un patrimoine romain, gypsier, l'hôtel de Mazan, etc. Cette richesse et ce côté rayonnant de Riez se sont récemment un peu dégradés, avec notamment une paupérisation du centre ancien. C'est sur ce secteur que la commune souhaite réfléchir avec EUROPLAN. Et l'État est très présent pour accompagner la ville, et l'aider à valoriser ses richesses patrimoniales.

M. Sylvain DAILLE, adjoint au chef de service aménagement urbain et habitat, Direction Départementale des Territoires des Alpes-de-Haute-Provence (DDT 04). La DDT 04 est une émanation du ministère de l'écologie. Elle accompagne notamment le programme « petite ville de demain ». La DDT 04 est très heureuse que Riez fasse partie du programme EUROPLAN. On compte sur vous pour dessiner et stimuler la créativité des projets de demain.

Visite de site

Arrêt 1 – Départ mairie de Riez



- Présentation du parcours. L'idée du trajet : Faire découvrir le patrimoine antique, donner à voir le site de projet et terminer par la place restaurée et les différentes places restaurées du village. Passer du patrimoine touristique, pour revenir au centre ancien et au secteur d'étude, situé sur l'ilot de la grand rue.
- M. Christophe BIANCHI, maire de Riez

Arrêt 2 – Baptistère et vestiges paléochrétiens



- Première étape du parcours historique. Un des premiers sites qui a été restauré et mis en valeur par plusieurs opérations de consolidation des vestiges et du bâti. Ce sont des thermes romains.
- Intéressant de voir comment l'architecture classique a été reprise dans les bâtiments chrétiens. Les anciens thermes ont été transformés en cathédrale.
- Le baptistère : un monument très rare en France. Une fierté de pouvoir présenter cette histoire romaine à Riez.
- On a réalisé des travaux de remise en valeur de ce patrimoine il y a une dizaine d'années. A une époque ce site avait été complètement recouvert.
- Il reste encore des vestiges du village antique qui ont été recouverts (ex. sous le parking du Colostre et du collège).



Arrêt 3 – Les colonnes romaines et le Parc des colonnes



- 4 colonnes classées depuis 1848, l'un des premiers monuments classés en France.
- Site naturel à proximité de la rivière du colostre, avec un chemin qui longe le colostre permettant de relier directement le centre ancien.
- Idée de parcours historique et touristique. On essaye d'avoir un parcours vélo le long du colostre. Ici on est à la croisée de nombreuses idées de parcours.
- Présence de la réserve de l'Auvestre. C'est un lieu de projet important pour nous. On a à la fois de la promenade urbaine mais aussi un espace où on veut créer notre point de départ de notre parcours biodiversité (jardins des papillons). Projet créé avec le parc naturel du Verdon pour protéger les espèces fruitières du territoire. On travaille avec la fondation de l'occitane aussi sur ce projet. On fait un travail important avec les écoles primaires.
- Ici on va aussi initier un nouveau parcours naturel : le jardin des papillons, un parcours biodiversité... un parcours qui partirait des colonnes et qui irait jusqu'à la chapelle Saint maxime. Idée de pouvoir attirer les gens, et de leur montrer la diversité du paysage provençal : de la plaine jusqu'à la colline.
- La chapelle saint maxime est autre monument historique : notre projet c'est de relier un peu tous ces parcours et de les faire passer par le village.
- On pourrait imaginer un parcours autour de l'eau aussi, reliant notamment les lavoirs et les fontaines du village.
- Les études sur le tourisme patrimonial (2014) montrent qu'1€ bien investi dans le patrimoine peut rapporter jusqu'à 18 €. Les dernières études montrent que ça peut rapporter jusqu'à 22 €. Cela signifie 2 choses : le tourisme patrimonial se développe. Le visiteur intéressé par le patrimoine est plutôt exigeant : il est attentif à la qualité de choses en générale (qualité de la restauration, qualité paysagère, etc.). ça cela signifie que le touriste peut consommer. L'idée est de garder les touristes pendant 3h sur le territoire. Le retour sur investissement peut servir à la sauvegarde et à la valorisation du patrimoine. On crée un cercle vertueux.



Arrêt 5 – Hôpital et porte Sanson



- La cathédral et la petite place. C'est une charnière qui fait le lien mais avec des passages compliqués pour poursuivre le parcours urbain.
- La porte Sanson permet de rentrer dans le centre ancien. L'accès au centre ancien n'est pas aisé.
- Au niveau de la présence de la voiture dans le centre ancien rien n'a été réglementé. Ces questions n'ont pas encore été abordées mais cela fait partie des questionnements à avoir sur la place de la voiture dans le centre ancien. Cette question est importante pour l'attractivité des territoires ruraux. Il existe un équilibre à trouver sur place de la voiture et du stationnement. On est vite saturés et en période estivale c'est très compliqué pour se garer.
- Hôpital public important : le plus gros employeur de la commune (110 employés). Le bâtiment va être rénové et agrandi. L'hôpital fait partie des plus petits hôpitaux de France.

Arrêt 6– Ilot Juiverie Grand rue



- On se situe dans le cœur du secteur de projet. Les immeubles se sont peu à peu dégradés. Présence d'un immeuble avec un arrêté de péril. Bâtiment où le propriétaire privé ne répond plus aux sollicitations de la commune. Et le fait qu'il y ait un habitat dégradé, cela n'incite pas les investisseurs à intervenir.
- Autre bâtiment que la mairie est en train de racheter.
- Le problème dans le centre ancien. On ne peut pas déconstruire un bâtiment de manière autonome, car ça déstabilise les autres immeubles.
- La question : comment on réhabilite ce centre ancien, comment on le rend de nouveau attractif. L'entretien du patrimoine est un enjeu collectif si l'on souhaite retrouver un centre-ville attractif. Aujourd'hui la plupart des familles du village ont construit leur maison à l'extérieur.
- Pour rendre de nouveau le centre-ville attractif, il faut agir sur les bâtiments, les espaces publics, et les parcours, les voies vertes.
- A noter qu'il y a beaucoup d'eau à Riez et dans son centre ancien. L'eau peut déstabiliser les immeubles, le sol bouge. Présence de nombreuses caves sous la route et les immeubles.

Arrêt 7 – Ilot Mazan Grand rue



- Hotel de Mazan : Restauration/sécruisaison de l'escalier (coût 300 k€). 30 juin 2025 la réhabilitation devrait être terminée : 50 % financement DRAC / 50 % financement agglo.
- Le site de Mazan a été rétrocédé à la commune par l'agglomération.
- Pour nous le site de Mazan est très important. C'est un défi. Il faut mettre en valeur ce site. Il doit permettre d'attirer les touristes, les visiteurs dans le centre ancien pour les inviter à s'intéresser à notre patrimoine... et potentiellement les inciter à investir.



- Concernant l'escalier : il y a un escalier à vis en gypserie construit début 16^{ème}. Dans le patrimoine lié à la gypserie : c'est très précoce. Présence également de décors : retombées de clés, bestiaire médiéval.
- Les Riézois sont très attachés à ce bâtiment. Plus de 100 k€ de dons ont été récoltés pour réhabiliter l'hôtel.
- Sur l'hôtel de Mazan : il y a un gros travail de programmation à effectuer. Quelles seraient les activités qui pourraient permettre d'utiliser le bâtiment et d'attirer les visiteurs ?

Arrêt 8– Ilot Centre Grand rue / Ilot Ferrier Grand rue

- Sur l'ilot Ferrier, présence d'un bâtiment qui était classé. La commune a essayé d'acquérir le bâtiment. Mais il s'est écroulé. Des éléments ont été conservés (un encorbellement a été conservé, des dessins en gypse...). Mais ça a été un choc de perdre le bâtiment. Le bâtiment faisait la singularité de l'architecture et du tissu urbain de Riez.
- Aujourd'hui l'emprise est toujours classée. L'emprise cadastrale reste protégée au titre des monuments historiques. L'idée serait de valoriser les éléments patrimoniaux de la structure qui ont pu être conservés. Les éléments les plus importants ont été conservés et inventoriés.
- Cet ilot c'est à la fois une friche urbaine et en même temps dans ce projet il y a une mémoire des lieux. L'enjeu est de savoir comment on réinterprète un bâtiment emblématique qui a disparu. On est plutôt sur de la réinterprétation d'un projet architectural. Que fait-on des franges de ce site ? Comment transformer ça en opportunité ? Qu'est ce qu'on continue à démolir ?
- Cet espace peut aussi servir de lieu de vie commun : ça reste une centralité. C'est un espace en devenir, c'est une friche de centralité.

Mot de conclusion de M. Christophe BIANCHI, maire de Riez

- Merci d'être venu à Riez. Riez se trouve au cœur du parc naturel régional du Verdon. Riez est une petite commune.
- Politiquement on veut développer un tourisme culturel : d'avril à octobre.
- On est situé à proximité de Gréoux-les-Bains. Il y a 1,6 millions de nuitées sur Gréoux par an.
- Notre problème : on n'arrive pas à faire revivre notre centre ancien. On a de plus en plus de location saisonnière de type airbnb. Notre population qui croît légèrement mais qui est vieillissante.
- Le but pour nous c'est le centre ancien, c'est les cheminements, les parcours. L'enjeu c'est faire rentrer les gens dans le centre ancien.
- Sur les gros travaux : il va y avoir une réhabilitation de la chapelle saint Maxime. On a des travaux au niveau des colonnes romaines, sur la caserne des pompiers. Sur les travaux intramuros, le long grand rue.

Mot de conclusion de Mme. Evelyne Maurras, Chef de Projet Petites Villes de Demain, Ville de Riez

- Plusieurs problématiques. Ilot juiverie : comment on reconstruit de l'habitat et de l'espace public ? Hôtel Mazan : comment transformer ce bâtiment en un lieu qui attire du public ? Ilot centre : l'ilot est très dégradé. Là il existe un potentiel de réhabilitation important. L'accès piéton/visuel, l'accès historique au centre ancien peut se faire à cet endroit. Ilot ferrier : question de la mémoire des lieux importante à travailler.
- On a besoin d'une trame verte pour faire de la couture entre la partie haute et la partie basse du village.



Questions / réponses

1. Des fichiers dwg existent-ils ?

- Nous avons mis à disposition des fichiers DWG sur le fichier Drive. Vous avez toute la topographie à disposition, il existe un relevé géomètre. Une 3D, un nuage de points de tout le secteur de projet a été réalisé. Le modèle de nuage des points concerne uniquement l'extérieur
- Ces éléments seront disponibles la semaine prochaine.

2. Quels sont les éléments graphiques à disposition ? Avez-vous des plans de l'hôtel Mazan ?

- On a des photos, le brief, des documents sur la ville et les enjeux, etc.
- Sur l'hôtel Mazan, on peut avoir les plans, on peut les retrouver mais ça va demander des recherches.

3. Le territoire de Riez est très grand. Qu'est ce qui structure le territoire de Riez ?

- Riez est entouré campagne. Il existe un atlas paysage 04. Il y a le plateau de Valensole : tous les paysages d'intérêt sont repérés dans cet atlas. On a découpé le département en plusieurs typologies paysagères. Riez est situé à 15km de sainte croix, 16 km de la porte d'entrée des gorges du verdon, on est à proximité d'Esparron.
- A noter qu'il existe également un atlas des patrimoines sur le territoire.

4. Avez-vous une carte du foncier indiquant les différentes propriétés de la commune ?

- Nous avons cela. Vous avez ces éléments à disposition sur le secteur de projet. On peut sortir une carte de la propriété communale à plus grande échelle.

5. Le silo est un peu décrit dans le brief. Pourquoi ne fait-il pas partie du périmètre du projet ? C'est un propriétaire privé ?

- On a eu une hésitation pour savoir si on mettait le silo dans le secteur ou pas. On ne l'a pas mis car déjà dans le secteur de projet il y a beaucoup à faire, beaucoup de défis à relever.
- Le silo : il est à prendre compte dans le circuit urbain des parcours de valorisation du patrimoine. C'est un objet particulier. C'est un propriétaire privé. IL a le label ACR.

6. Avez-vous des informations, des études sur les incidences du tourisme en périodes estivale sur Riez

- Il existe un reportage de M6 qui peut vous intéresser sur la question « Dune du Pilat, Gorges du verdon le business des sites grandioses » : <https://www.dailymotion.com/video/x88u90w>
- En été on multiplie par 10 la population sur Riez, avec un impact économique important.

7. Avez-vous des diagnostics structurels sur les bâtiments du centre-ville ?

- Oui on a cela sur les 2 sites et notamment Mazan. Il y a tout un diagnostic foncier et structure.

8. Avez-vous des études paysagères sur ZPPAUP ?



- On a à disposition les plans de la ZPPAUP.

9. Au niveau des enjeux du centre historique, on a beaucoup parlé du tourisme. Mais quelles sont les attentes des habitants ? quelles sont leurs attentes sur la question du logement ?

- Dans le centre ancien si on améliore la qualité des logements c'est mieux. Il faut refaire de la qualité dans le centre ancien pour faire revenir des gens. De manière générale, la qualité appelle la qualité. L'opération sur la place Saint Antoine : le résultat est positif. Quand on réhausse le statut du sol, de l'espace public, ça a un effet très rapide sur les façades. La qualité appelle la qualité : qualité de l'espace public = qualité du logement.
- Au niveau des besoins : c'est un département pauvre : avec des gens qui n'ont pas beaucoup d'argent. On est plutôt sur une demande de T1 / T2. On a souvent une population vieillissante ou des familles monoparentales, qui sont à la recherche de logements de petite taille.

10. Quid de la question de l'eau ?

- On a de vrais enjeux de gestion de l'eau dans le centre-ville : parcours de l'eau, place du végétal dans le centre ancien, etc.

11. Comment travaillez-vous la concertation avec les habitants ?

- On a engagé des démarches de concertation sur les enjeux de la ville (avec notamment le conseil municipal des jeunes).

12. Quelle est votre volonté de réaliser les projets issus d'Europan ?

- Nous on veut prendre vos projets et les réaliser. Les gens veulent du concret.
- Sur le centre ancien il faut aller vite. Les projets ont une vocation opérationnelle. Si on a un projet et qu'on peut le réaliser dans notre prochain mandat ça sera bien.
- Pour les concepteurs, il faut identifier des parties des projets qui peuvent se développer très rapidement, tout en répondant aussi à des transformations profondes. La propriété foncière est un élément important à prendre en compte.

13. Sur les acquisitions foncières, existe des acquisitions foncières qui sont en cours par la commune ?

- Oui il y a des acquisitions foncières qui sont en cours dans l'ilot centre. L'établissement public foncier PACA est un acteur essentiel.
- On pourra vous indiquer sur un plan les parties que nous sommes en train d'acquérir.

14. Quid du développement économique et de l'artisanat ?

On a beaucoup de demandes de petits commerces. On a beaucoup de demandes d'artisans. On travaille avec l'agglomération pour le développement des commerces de proximité. On a envie de développer l'artisanat d'art.