

CONFORTEMENT DES CENTRALITES ET REDYNAMISATION DES CENTRES VILLES

Monographies communales :
SEPTEMES-LES-VALLONS



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 :

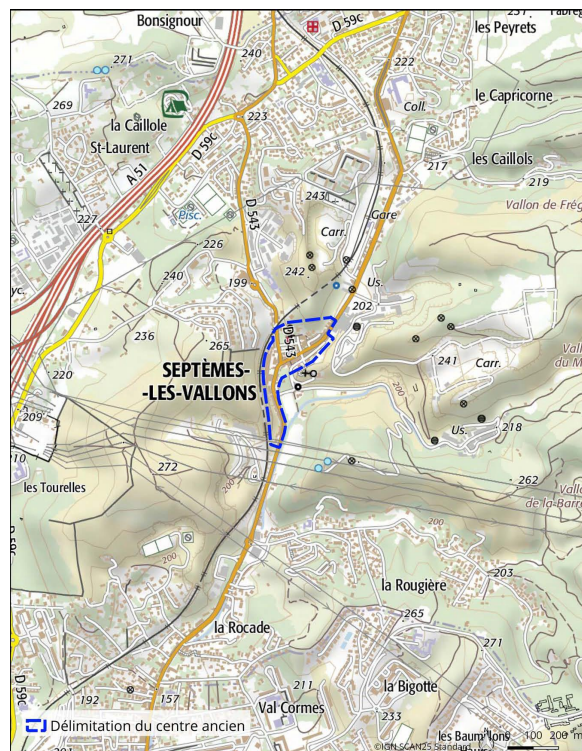
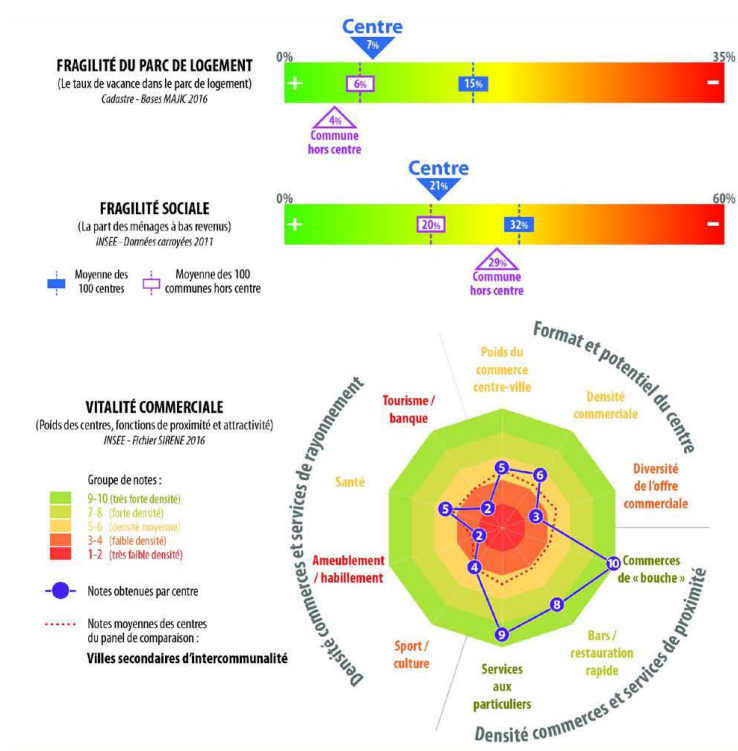
- faire émerger une vision locale des enjeux liés au centre-ville, sa situation et son évolution
- avoir un retour sur les initiatives publiques et privées menées sur ces centres
- connaître les projets en cours de réalisation ou de définition sur ces centres à l'heure où au niveau national, de nouveaux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

Septèmes-les-Vallons

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	500	21,3%	20	272	7,4%
Hors centre	15 308	28,6%	233	5 234	4,5%
Total Commune	15 780	28,3%	253	5 506	4,6%

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	29,7	19,1	25,5	5,6	5,6	14,9	5,6	144,2	42,6%	39,3%
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

1. MIEUX COMPRENDRE LES DYNAMIQUES DU CENTRE

Comptant plus de 10 700 habitants en 2013, la commune de Septèmes-les-Vallons a connu une forte croissance urbaine. Sous l'effet du desserrement de Marseille, elle a doublé sa population en 45 ans. Cette dynamique démographique s'est fortement ralentie sur la période récente, la commune ayant gagné moins de 200 habitants entre 2008 et 2013. D'après « l'atlas des 100 communes de PACA et de leurs centres », Septèmes-les-Vallons présente une bonne dynamique malgré des fragilités plus importantes que dans les autres communes comparables. Son attractivité apparaît également légèrement en retrait.

S'inscrivant dans la continuité urbaine du nord de la commune de Marseille, Septèmes-les-Vallons se caractérise par un relief très accidenté représentant un atout paysager majeur mais aussi une forte contrainte à l'urbanisation. La commune se compose ainsi de plusieurs hameaux, certains ayant également une fonction de centralité à l'échelle de la proximité.

Son centre, très contraint, se localise en fond de vallon. D'un périmètre restreint (6 hectares), son poids dans la commune est faible (4% de la population communale). Toujours selon l'atlas, il se caractérise par un niveau de fragilité limité (seulement 7% de vacance contre en moyenne 15% pour les centres comparables ; un taux de ménages à bas revenus de 21% contre 32% pour le reste des centres). Si les volets résidentiels et population présentent une situation plutôt favorable, la dynamique commerciale du centre reste à surveiller. En effet, le tissu commercial manque de diversité avec une bonne densité de commerces de bouche mais une faible présence de commerces et services de rayonnement (commerces à la personne, équipement de la maison, tourisme, banque). Ce constat est imputable à la présence de la zone commerciale de Plan de Campagne située à proximité.

1.1 | Le centre de Septèmes-les-Vallons

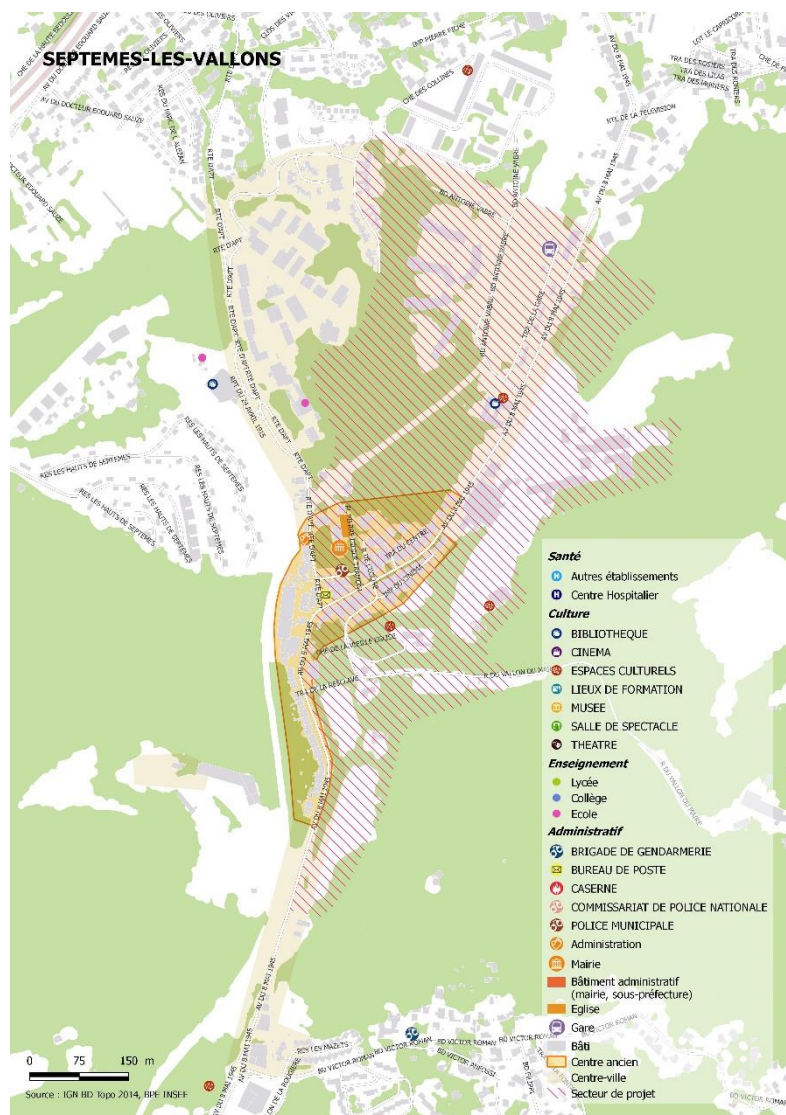
Le centre-ancien de Septèmes-les-Vallons s'organise « en patte d'oie » à la convergence de deux axes très fréquentés notamment par des flux de transit. Encadré par la route d'Apt (D543) et l'avenue du 8 mai 1945 (D8n), le centre-ancien de Septèmes-les-Vallons ne compte que quelques îlots d'habitat localisés en alignement sur voirie. D'une faible épaisseur, peu d'axes secondaires le traversent, il est sur sa partie basse contraint par le relief du massif. Il se compose principalement de maisons de village en R+1 route d'Apt et R+2 avenue du 8 mai 1945 avec des rez-de chaussée commerciaux. Le bâti, dont les façades ont été pour partie rénovées, présente toutefois une certaine vétusté notamment au croisement des deux axes qui délimitent le centre-ancien. Il en est de même pour l'offre commerciale. Les acteurs du territoire confirment une tendance à la transformation des rez-de-chaussée commerciaux et une difficulté pour trouver des repreneurs.

Les fonctions résidentielles et commerciales sont pénalisées par les nuisances générées par l'important flux routier qui traverse le centre. Le centre-ancien se caractérise par une offre de logements à dominante collective et locative. La population, composée pour moitié de personnes seules (en forte proportion des personnes âgées), semble être en plein

renouvellement. Ainsi, de nombreuses familles avec enfant se sont installées dans le centre.

En regroupant des fonctions administratives, des services associés (Mairie, Poste, banque, police municipale) ainsi qu'une importante offre d'équipements (jardin des arts, Espace Lucien Molino, ...), cela confère au centre-ancien une fonction de centralité. Celle-ci est également incarnée par l'animation urbaine qui règne autour des espaces publics (place, jeu de boule) et l'espace de stationnement au cœur de cet ensemble. Ils irriguent et animent le cœur du centre-ancien.

Dans son prolongement s'inscrit le centre-ville avec une importante offre d'équipements (école, Espace jeunes, médiathèque...) et la gare.



1.2 | Les perspectives pour le centre

En termes de perspectives, le centre-ancien s'inscrit dans l'espace plus large du centre-ville et dans la stratégie mise en œuvre pour développer et conforter ce dernier.

1.1.1 Dans les documents d'urbanisme et de planification

De par les contraintes et nuisances que la commune connaît (autoroute, voie de chemin de fer, zones naturelles, risque d'inondation et d'incendie de forêt...), le centre prend une place majeure dans les perspectives que se

donne le territoire. Ainsi, la lecture des documents d'urbanisme et de planification traduit le rôle majeur du centre de Septèmes-les-Vallons dans la stratégie communale et les évolutions projetées pour la commune. Celle-ci a pour objectif une croissance maîtrisée avec une priorité au renouvellement urbain et une stratégie d'extension à proximité des polarités existantes. Dans ce contexte, le centre incarne un espace de convergence d'enjeux, nœud central pour concourir aux enjeux que se fixe la commune à moyen/long termes tant en termes commercial, résidentiel que de lisibilité du territoire et de son développement.

Dans le Scot de Marseille Provence Métropole, le centre de Septèmes-les-Vallons est une centralité secondaire. Reliée aux pôles principaux par une desserte en transports en commun performante, ces centres proposent une offre de services, de commerces et d'équipements accompagnant la fonction résidentielle en apportant une réponse aux besoins hebdomadaires voire mensuels des habitants. La stratégie portée par le Scot pour ce niveau de centralité est de renforcer et de développer cette offre tout en la complétant d'un niveau intermédiaire. Ces centralités secondaires sont porteuses de potentiels de développement de l'habitat en densification et en renouvellement urbain dans une logique de mixité urbaine. Pour Septèmes-les-Vallons cela se traduit notamment par la valorisation du potentiel autour de la gare.

Concernant la desserte en transports en commun du territoire, Septèmes-les-Vallons s'inscrit dans l'axe nord en direction d'Aix-en-Provence. Le centre de la commune bénéficie d'une bonne desserte ferrée avec la voie structurante de Marseille – Aix –en-Provence – ITER. La gare de Septèmes-les-Vallons, en tant que pôle de correspondance, s'inscrit en complémentarité de l'offre de pôles multimodaux du territoire.

Le Plan Local d'Urbanisme de Septèmes-les-Vallons, approuvé en décembre 2007, décline quatre axes majeurs dans son PADD. Le centre contribue largement à la stratégie déployée à travers ces axes, notamment à l'objectif de « redonner la priorité au renouvellement urbain et favoriser le « recentrage » de la ville sur elle-même » avec comme priorités sur le centre : la reconversion du foncier proche du centre ; la valorisation et la préservation du caractère villageois du centre-bourg, celui-ci étant défini comme un « point d'accroche » et de développement entre les différents quartiers. Le PADD précise également les axes d'interventions sur le centre : un travail sur le tissu existant récent et ancien, les formes urbaines, les densités, les façades, les alignements, la typologie de l'habitat, la qualité du bâti et le traitement des espaces attenants (parkings, espaces publics) ; le renforcement du centre-ville le long de la RN8 de Septèmes-centre au collège, à partir des extensions urbaines proches du centre. Il contribue également à l'enjeu « d'améliorer le fonctionnement urbain et l'attractivité économique de la ville » notamment à travers la mixité des fonctions urbaines qu'incarne le centre à laquelle le centre contribue avec comme enjeu de :

- « soutenir le commerce de centre-ville ». Cela se traduit par la mobilisation de moyens règlementaires, des actions de valorisation du centre et des espaces publics, l'évolution de l'accessibilité au centre.
- « améliorer la lisibilité de la ville » avec notamment le souhait de clarifier les différents accès au centre à l'aide d'un traitement paysager et urbain, le traitement paysager et urbain de la RN8

- poursuivre les efforts engagés en matière de transports en commun : constituer un pôle d'échanges autour de la gare et valoriser le secteur de la gare situé au cœur de la ville.

Le centre est également un acteur de l'axe visant à « Prendre en compte le patrimoine naturel et urbain, les risques et nuisances dans l'aménagement de la ville ». Il s'agit dans cet axe de révéler et protéger les points forts du patrimoine végétal et architectural en milieu urbain : respecter les principes d'organisation du bâti existant pour assurer l'homogénéité urbaine, en particulier dans le centre-ancien.

Dans le cadre du PLUi de Marseille Provence en cours d'élaboration, ces perspectives et ce rôle majeur du centre sont réaffirmés.

1.1.2 Les projets urbains portés par la commune

Le rôle majeur du centre dans le « devenir » communal est confirmé par les projets portés par la commune. La majeure partie de son développement futur est portée par le centre-ville à travers un projet urbain d'ensemble combinant à une démarche d'éco-quartier une recomposition urbaine avec des interventions transversales (espaces publics, cheminements piétons, voirie et stationnement, équipements, habitat, la valorisation paysagère...). Ce vaste projet, qui devrait se traduire par une OAP dans le futur PLUi de Marseille Provence, dessine un « nouveau » centre-ville. Il s'articule autour de quatre sites principaux :

- **une friche industrielle située à l'est de l'ancienne nationale 8** : Ce site est ciblé pour accueillir, en continuité urbaine du centre actuel, une offre diversifiée de logements neufs ainsi que de nouveaux équipements, des espaces publics et des commerces.
- **la gare** : l'objectif est de redonner de la lisibilité à la gare en la connectant aux équipements de proximité mais aussi au noyau villageois.
- **un secteur de colline à l'ouest du centre** : ce secteur a fait l'objet d'une livraison importante de logements. La priorité est sa valorisation paysagère et son raccordement au centre en aménageant notamment des promenades et des liaisons entre le centre et les collines.
- **l'entrée sud du centre** : ce secteur concerne une partie du centre-ancien avec comme projet la valorisation paysagère du site et la création d'une offre nouvelle de stationnement.

1.1.3 La stratégie d'intervention

Au-delà de la stratégie urbaine portée par la Ville, les interventions dans le centre se concrétisent par un foisonnement d'actions qui s'inscrivent dans un choix de la Ville de porter une dynamique collective enrichie par la pluralité des partenariats. De nombreux axes thématiques sont concernés notamment :

- **les acteurs économiques** : la Ville avec la chambre de commerce et d'industrie, la chambre économique sociale et solidaire, Initiative Marseille Métropole, et la chambre des métiers et de l'artisanat, travaillent collectivement sur la dynamique de développement économique et commercial du territoire. Le souhait de la commune est d'accompagner les commerçants. Cela se concrétise par la

signature d'une convention en décembre 2017. Dans ce contexte ont été mises en place plusieurs actions : des rencontres trimestrielles avec les acteurs économiques du territoire sur les préoccupations de ces derniers et avec des visées opérationnelles ; financement de la création de « boutique à l'essai » par l'IMM. En parallèle, une étude a été lancée par la CCI pour évaluer le potentiel de renouvellement économique du territoire en vue de la création d'une offre commerciale nouvelle dans le cadre du projet portant sur la friche industrielle.

- **les acteurs de l'habitat** : un travail de recensement de l'habitat indigne mené par la commune a permis une réelle prise de conscience sur cette question et la structuration d'un partenariat avec la Métropole, l'ARS, la CAF, le Conseil Départemental et la structuration d'une compétence autour de l'habitat indigne. Un travail est également en cours avec la Soliha. Au-delà de l'habitat indigne, d'autres chantiers sont ouverts : le volet énergétique avec un partenariat avec l'Alec ; l'Adil accompagne également la commune avec le souhait de travailler sur les petites copropriétés. La Ville envisage de créer un groupe de travail avec les agences immobilières et les syndicats sur ce sujet.
- **le développement durable** : est une thématique de travail majeure pour la commune. Sur le centre, elle se concrétise à travers la labellisation éco-quartier du projet centre, laquelle a formé une première base de concertation. L'agenda 21 génère également une dynamique avec un forum annuel avec les habitants autour des axes de développement durable.

Cette stratégie partenariale permet de partager de l'information, créer de nouvelles pratiques ainsi que de développer des outils « à façon » combinant plusieurs acteurs. Couvrant le volet opérationnel mais aussi l'ingénierie, elle favorise l'adaptabilité et l'innovation au service du territoire.

Pour accompagner ces partenariats, la commune met en œuvre un large panel d'outils :

- **le commerce** : linéaire de protection des rez-de-chaussée commerciaux inscrits au PLU depuis 2013, mise en œuvre du droit de préemption sur les fonds de commerce (1 préemption a été réalisée)
- **les espaces publics et le stationnement** : une stratégie d'implantation de stationnement et de redéploiement des espaces publics est portée par la ville. Elle se traduit, dans un premier temps, par des actions ponctuelles (création d'un grand parking au niveau de la gare, démarrage d'un test de zone bleue pour améliorer le stationnement en lien avec la fréquentation commerciale, travail sur les cheminements piétons, travaux de la métropole sur l'entrée de ville, réflexion autour des offres de bornes de recharge, de l'offre Totem/vélo ...)
- **l'habitat** : cet axe est abordé sous plusieurs angles avec un volet incitatif (aides et ingénierie apportées par Marseille Provence à travers la mise en œuvre de son programme d'intérêt général Habiter Mieux). Face aux limites de ces interventions (difficulté à mobiliser les propriétaires bailleurs), la commune a fait le choix de renforcer ses interventions coercitives. Les services de la Ville se sont structurés

pour répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne : formation du personnel, assermentation, mise en cohérence des services (action sociale, police ...). Un protocole LHI a été signé par la commune en novembre 2017. Au-delà de l'amélioration de l'habitat, la commune intervient aussi sur les parcours résidentiels et la diversification du parc (charte inter-bailleurs dans le parc social, conventionnement social dans le centre-ancien, exercice du droit de préemption, servitudes de mixité sociale dans son PLU et procédure pour s'assurer du respect de sa mise en œuvre).

Le projet

Septèmes-les-Vallons affiche une stratégie territoriale qui converge vers le centre, celui-ci incarnant un fort enjeu pour la commune. L'expression d'un réel « projet de territoire » dans le centre se construit progressivement, notamment à travers l'élaboration du PLUi. La volonté de la Ville de porter ce territoire est un travail de longue haleine. Il se traduit à travers la mobilisation progressive de nombreux outils opérationnels et un large partenariat. Elle se concrétise également à travers un projet urbain catalyseur : le projet d'éco-quartier est porteur de sens et fédérateur.

Le partenariat

La logique d'intervention portée sur le centre est éminemment partenariale. Elle s'organise en mode projet plutôt thématique. Le principe de favoriser les échanges entre les acteurs locaux à travers la diversité de leurs compétences permet un enrichissement mutuel. En favorisant les échanges entre des acteurs qui ne travaillent pas toujours ensemble, il favorise le développement de complémentarités, d'habitudes de travail et cela permet aussi pour la commune d'intervenir sur des champs pour lesquels la commune n'a ni les moyens ni les compétences.

L'exemplarité

L'exemplarité s'exprime à double titre. En premier lieu, elle démontre aux autres communes qu'avec de petits moyens, il est possible d'être actif et de répondre à des problématiques complexes (la lutte contre l'habitat indigne notamment). En second lieu, l'exemplarité apparaît avec l'opérationnalité de ce qui est porté par la commune et ses partenaires : « dire et faire ». Les entretiens ont montré que les acteurs locaux et le personnel communal étaient beaucoup plus mobilisés en voyant concrètement les conséquences de leurs interventions.

Les ressources humaines

Le volet ressources humaines est majeur dans la stratégie : la montée en compétence, la formation, la coordination des services à travers la répartition claire des responsabilités et de la place de chacun dans le processus permet de développer l'opérationnalité, de créer une dynamique collective. Cela permet aussi de capitaliser les expériences et de s'améliorer.

Les outils

A noter, la difficulté de mettre en œuvre le droit de préemption sur les fonds de commerce du fait de la cession sans obligation d'intervention d'un notaire.

Institutions et personnes rencontrées

Ville de Septèmes-les-Vallons : Céline DUCRET - Chef du Service Aménagement de l'Espace Droit des sols et environnement ; Sophie CELTON, Première Adjointe de la ville notamment en charge des questions d'habitat et de logement

Principaux documents consultés

Scot MPM
PLU de Septèmes-les-Vallons
Protocole de lutte contre l'habitat indigne
Analyse des besoins

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.

