

CONFORTEMENT DES CENTRALITES ET REDYNAMISATION DES CENTRES VILLES

Monographie des centres VALBONNE



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 :

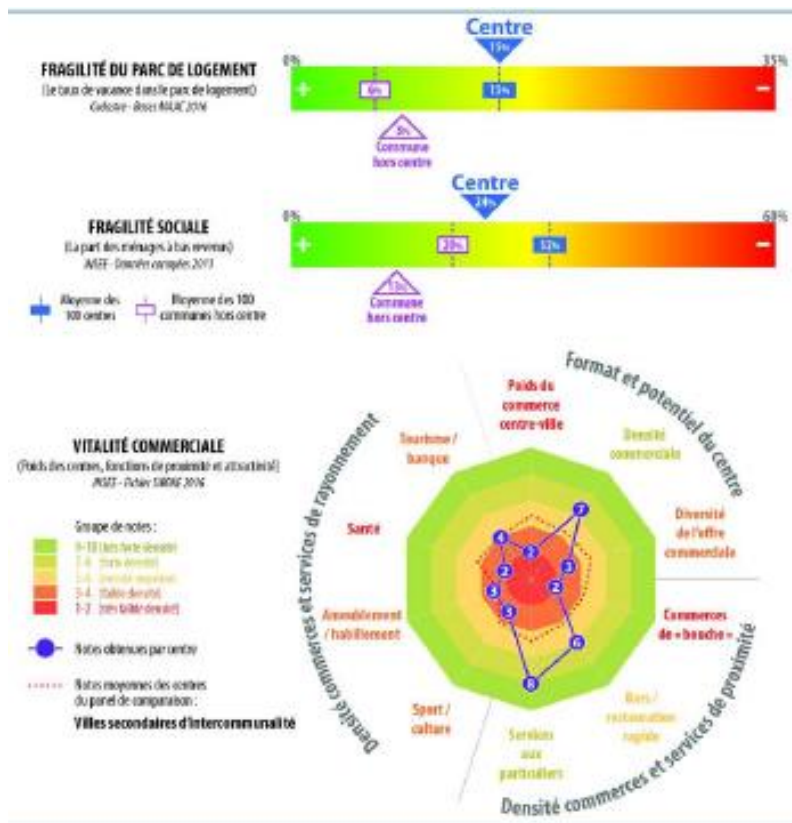
- faire émerger une vision locale des enjeux liés au centre-ville, sa situation et son évolution
- avoir un retour sur les initiatives publiques et privées menées sur ces centres
- connaître les projets en cours de réalisation ou de définition sur ces centres à l'heure où au niveau national, de nouveaux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

Valbonne

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	1 000	23,9%	77	504	15,3%
Hors centre	11 967	13,2%	581	7 007	8,3%
Total Commune	12 939	14,3%	658	7 511	8,8%

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	4,1	10,3	16,5	3,1	10,7	4,6	15,3	69,9	42,6%	18,5%
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/ VALBONNE ET SON CENTRE : UNE COMMUNE MULTIPOLAIRE AU CŒUR DE LA TECHNOPOLE DE SOPHIA ANTIPOLIS

Valbonne, commune de 13.000 habitants est au cœur des 2.400 ha de la Technopole de Sophia Antipolis. Cette dernière a largement porté le développement de la commune. Son profil de « village » a sensiblement évolué depuis les années 80, avec une pression périurbaine accentuée par un cadre de vie et un niveau d'équipement attractifs, malgré les difficultés croissantes concernant les déplacements et la mobilité des habitants et des actifs.

Le SCOT de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis

Approuvé en 2008, le SCOT est en cours de révision. Il est articulé autour du principe de « ville pays », correspondant à un territoire aéré et équilibré pour ses habitants et usagers, et découpé en 5 « unités de voisinages ».

Il est fait référence à des formes urbaines diversifiées (maison de village, lotissement), et **au renforcement des fonctions de centralité en particulier dans les centres anciens et émergents.**

Valbonne se caractérise comme une commune multipolaire, du fait de sa grande superficie couverte en grande partie par la Technopole de Sophia-Antipolis. Elle englobe ainsi 3 polarités géographiquement distinctes et relativement éloignées. :

- **le vieux village de Valbonne** qui devrait être protégé de la circulation de transit par des déviations des liaisons principales (la RD 3 pour Valbonne). Le village de Valbonne dispose d'un potentiel de développement important vers l'ouest
- le centre «émergent» de l'Île Verte/Les Macarons, au nord de Valbonne, pôle d'équipements et de service intercommunal,
- le centre de Garbejaire/Haut-Sartoux : Cette centralité de la technopole de Sophia Antipolis s'est développée avec des opérations d'habitat social et d'accession aidée, puis avec des opérations de logements étudiants et d'équipements.

Le PLU de Valbonne

Approuvé en 2006, en cours de révision, le PLU diagnostiquait une forte poussée de l'urbanisation sur la commune qui a accompagné l'extension de la Technopole, et s'est traduite par un étalement des secteurs résidentiels et banalisation de l'espace

Dans ce contexte, il s'agissait pour la commune :

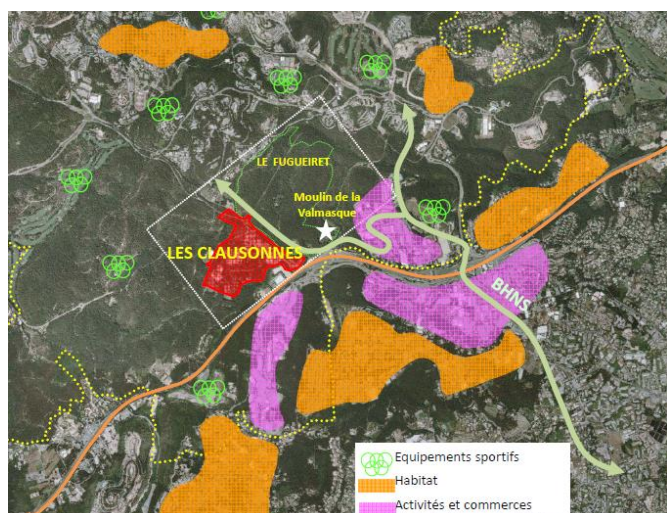
-de maîtriser l'étalement urbain, **en priorité aux abords du vieux village et de promouvoir une diversité des fonctions urbaines de Valbonne**

-de renforcer la vocation « **centre de vie** » du village et de conforter la fonction commerciale et de service sur le quartier Garbejaire, pôle essentiellement d'habitat

Ces objectifs (2006) seront réajustés dans le cadre de la réflexion en cours concernant la révision du PLU.

Le projet «Sophia 2030»

Porté par la CASA depuis 2012, ce projet de « refondation » de la Technopole vise à donner de la cohérence au développement futur de la technopole de Sophia Antipolis (2 400 ha, 2300 entreprises, 36 000 actifs, 9 000 chercheurs et étudiants), pour les dix à douze prochaines années. Ces futurs développements auront un impact sur le « village » de Valbonne, en termes de complémentarité d'offre ; ses habitants constituant par ailleurs un gisement de clientèle et d'usagers au regard de ces nouvelles « pratiques » commerciales, culturelles et ludiques.



Quatre pôles de vie concrétisent l'ambition de structuration de la technopole, **dont deux sur Valbonne** :

- la ZAC des Clausonnes. avec le projet **OpenSky** (centre commercial, espace culturel et ludique),
- la ZAC du Fugueiret en cours de création : projet de Cité ainsi que mise en service du bus-tram (BHNS) permettant une meilleure accessibilité à la Technopole et une desserte interne de ces futurs espaces de projets.

ZAC des Clausonnes : Le secteur est situé à l'entrée de la technopole, d'une superficie de 40 hectares



ZAC des Clausonnes, Présentation de l'opération (source : Commune de Valbonne Sophia Antipolis-SPL Sophia)

2/ LES ENJEUX IDENTIFIES PAR LA COMMUNE

La commune de Valbonne a adopté depuis longtemps **une politique volontariste** en matière de renforcement et revitalisation des centralités qui la composent, dans une approche globale qui vise à répondre aux enjeux suivants :

- Maintien de la fonction habitat permanent au village et production de logements accessibles
- Meilleure répartition du logement social au-delà des pôles d'habitation de Sophia Antipolis (dont aux abords des villages)
- Création d'aménagements et d'équipements publics (jardins familiaux, équipements et animation culturelle)
- Soutien à l'activité commerciale et de services de proximité à Valbonne Village

Concernant l'armature commerciale, la spécificité de Valbonne, tient essentiellement **sa localisation au cœur de la Technopole** (actifs aux CSP à revenus élevés)

Le **positionnement commercial** (source :deuxième FISAC phase diagnostic) met en exergue les principales polarités concurrentielles externes de Valbonne :

- L'agglomération de Nice avec plus de 250 000 m² de plancher commercial et une grande proportion d'offre non-alimentaire
- Des pôles majeurs : Grasse, Cannes et Antibes avec respectivement 81 000, 70 000 et 81 000 m² de plancher commercial majoritairement constitués également d'offre non-alimentaire,
- Des polarités secondaires avec Mouans-Sartoux, Villeneuve Loubet, Mougins, Saint-Laurent-du-Var

Ces polarités concurrentes sont attractives, avec des fonctions assez différenciées.

L'enjeu est de capter la clientèle résidente et travaillant sur place à Valbonne en les fidélisant par des achats réguliers notamment.

Concernant l'offre marchande de Valbonne, elle est constituée de **4 polarités aux fonctions différenciées** :

-Valbonne Village au nord-ouest de la commune, concentrant la majorité des commerces traditionnels d'équipement de la personne et ayant une vocation touristique marquée ;

- Garbejaire et Haut-Sartoux, 2 pôles composés pour grande partie par une offre de restauration pour répondre aux besoins de la clientèle d'actifs de la technopole Sophia Antipolis ;

-L'île Verte organisée autour de la locomotive Carrefour Market à proximité de Biot. C'est le quartier où se sont développé l'habitat individuel et les équipements

La discontinuité marchande entre ces pôles rend difficile les synergies possibles, d'autant plus qu'ils sont dépendants de la voiture, et de flux de circulation denses. Ces 4 pôles sont complétés par **une cité artisanale** et une

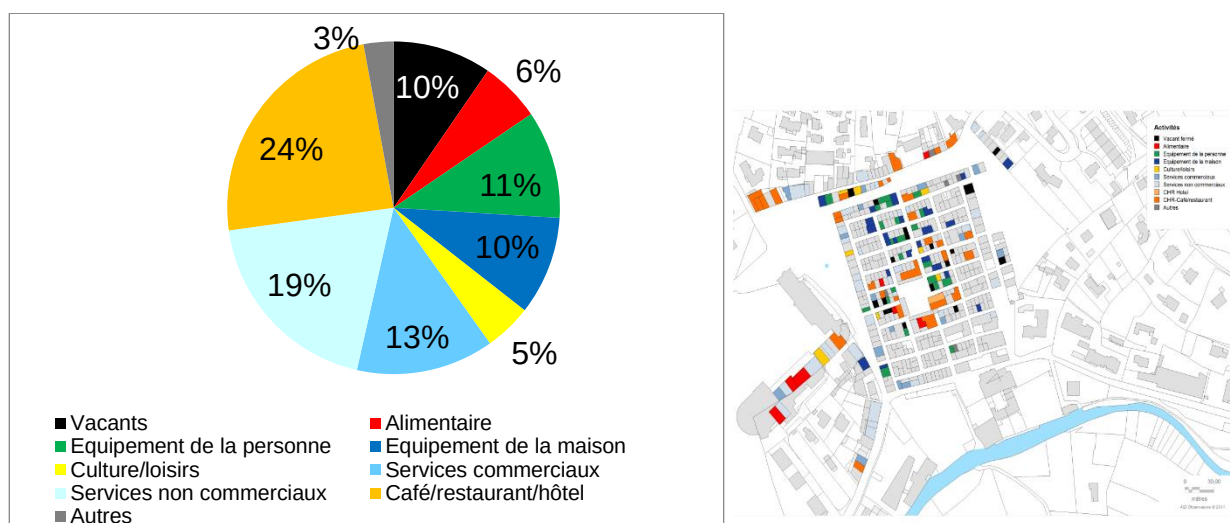
offre diffuse en grandes surfaces en équipement de la maison le long d'axes routiers.

L'offre commerciale sur la commune est **satisfaisante et diversifiée**.

La densité de locaux commerciaux est également importante (18 locaux pour 1 000 habitants contre 15 dans les territoires similaires).

Le taux de vacance (10%) est un indicateur de fragilité de certains axes commerciaux mais témoigne aussi du renouvellement et de l'adaptabilité du tissu.

Enfin la part importante des Cafés Hôtels Restaurants (CHR) reflète le caractère touristique de la commune et répond aux besoins des actifs de la technopole....**mais pose la question d'un équilibre à maintenir entre offre pour les résidents/actifs et offre pour les touristes.**



Répartition des locaux commerciaux sur Valbonne Sophia Antipolis, et localisation sur Valbonne village

3/ STRATEGIE ET DISPOSITIFS MIS EN ŒUVRE EN FAVEUR DU CENTRE-VILLE

-Concernant la dynamique commerciale, la ville a mené deux FISAC pendant 12 ans.

Le premier FISAC très complet a permis d'enclencher un processus de maintien de la vitalité commerciale. Valbonne souhaite poursuivre son action de dynamisation par la mise en place d'un plan d'actions (en dehors du FISAC qui n'a pas été poursuivi au-delà du diagnostic), par en particulier le renouvellement de liens forts **avec les Associations de commerçants**.

Parmi les pistes d'actions menées avec les associations très actives, la commune va accompagner les animations (défilés thématiques ...), et des actions de communication à travers un site web qui valorise les commerces.

Concernant la vacance, la Ville a fait jouer le droit de préemption commercial pour acquérir par exemple le fonds de commerce d'une épicerie (Spar), avec un délai de 3 ans pour retrouver un repreneur. La ville peut ainsi se rendre propriétaires de locaux « stratégiques » et préserver ainsi des vocations (presse, épicerie, artisan-chocolatier, fromager plutôt qu'agences immobilières ou bancaires). Un travail avec la CMAR permet une mise en relation des artisans.

- Le **Marché de Valbonne**, devrait d'avantage jouer un rôle de locomotive, en particulier en l'inscrivant dans une durée annuelle .Il bénéficie déjà d'une forte attractivité (produits du terroir, produits de qualité ...)
- Valbonne bien que commune touristique (festival, culture, patrimoine), avec une forte saisonnalité « vit » toute l'année par la présence d'actifs nombreux et de résidents.
- **La Cité Artisanale**, mise en œuvre en 2004 dans le cadre du FISAC1, est localisé à l'entrée du village, à proximité des nouveaux équipements (dont le lycée régional et le centre technique municipal) Elle regroupe une vingtaine d'artisans qui produisent sur place, pour répondre aux besoins endogènes de locaux adaptés qui font défaut dans le vieux village. Le montage juridique, avec un Conseil Syndical qui maîtrise les occupations locatives ou les achats de lots (par structure SCI) permet de garantir la pérennité de la vocation artisanale ; la commune demandant un agrément obligatoire (sélection) aux nouveaux arrivants ou à chaque changement d'occupant.



La Cité Artisanale

- Concernant **l'habitat**, le quartier de Garbejaire, historiquement quartier prioritaire de la politique de la ville fonctionne aujourd'hui bien, tout en restant en « veille ». C'est un lieu de mixité sociale avec un habitat de qualité pour les actifs (avec plus de 30% de logement social sur la technopole et une offre en accession aidée), des logements étudiants (CROUS et résidence privée). Valbonne est caractérisée par de nombreux quartiers pavillonnaires très éclatés géographiquement, l'habitat collectif et le logement social étant essentiellement localisé sur la technopole (dont Garbejaire).
- Sur **l'accompagnement à la dynamique du centre** de Valbonne Village, la commune a articulé plusieurs actions : mise en valeur de la place du village, aménagement urbain, éclairage et mobilier urbain, opération « façades », cheminements, et **surtout aménagements de 8 parkings gratuits en entrée du village ou sous la Mairie** qui permettent une bonne accessibilité et une attractivité au centre (face au risque d'évasion commerciale). Il existe un PIADH pour soutenir la réhabilitation du parc ancien privé, relativement peu mobilisé par les propriétaires.

SYNTHESE ET PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS:

La stratégie de la Ville de Valbonne **s'inscrit dans la durée**, portée par l'élue au développement économique **dans une logique décloisonnée** qui articule interventions sur le commerce, l'aménagement urbain, le stationnement, les équipements éducatifs (lycées) sociaux et culturels (fort rayonnement) et l'animation de la ville.

Valbonne bénéficie de fait de **l'attractivité de la Technopole de Sophia-Antipolis** (qui a plus de 50 ans) dont les actifs correspondent très largement à des **profils socio-économiques aisés**, même si le « village » de Garbejaire/Haut Sartoux reste un territoire de veille en Politique de la Ville.

La **densité du tissu associatif** est un élément clé du maintien de la qualité de vie de Valbonne.

Le développement des quartiers résidentiels de type pavillonnaire disséminés sur la commune se sont accompagné d'une stratégie communale de programmes d'accession à coût maîtrisé initiés pour **décliner une offre de logements diversifiée dans un contexte très prégnant de foncier rare et de marché en tension**, propre aux Alpes-Maritimes.

Concernant l'attractivité du cœur de village ancien de Valbonne, **la stratégie de complémentarité entre les 4 pôles** (Garbejaire, Haut Sartoux, Valbonne et Île Verte) s'appuie sur des actions ambitieuses en terme de fonctionnement : signalétique commerciale, plan de circulation et de desserte TC, parcours et cheminements) au-delà des actions leviers portées par le premier FISAC.

A noter que l'aménagement urbain et en particulier **la gratuité des 8 parkings en entrée de village** sont un élément fort d'attractivité commerciale et de maintien de la vitalité de son armature.

REFERENCES

Institutions et personnes rencontrées

Ville de Valbonne :

Vanessa NAPOLI, Directrice du Pôle Solidarité et Animation Territoriale
Kenza DEVAUX, Chargée des relations commerçants et artisans

Principaux documents consultés

- Mise en page d'une signalétique commerciale (SVA)
- Cité Artisanale Barthélémy Beaudeau – Valbonne (VSA)
- Dossier FISAC phase 1 (Valbonne- AID)
- PLU de VSA (approuvé en 2006)

Crédits photos :

- SPL Sophia VSA
- VSA (Médiathèque communautaire)

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.

