



Extrait du Site officiel de la ville de Vallauris Golfe-Juan

<http://www.vallauris-golfe-juan.fr/La-revitalisation-du-centre-ancien.html>

La revitalisation du centre ancien

- fr - Cadre de vie - Urbanisme -

Date de mise en ligne : vendredi 22 mai 2009

Site officiel de la ville de Vallauris Golfe-Juan

Afin de revitaliser ses centres urbains, la commune de Vallauris Golfe Juan a mis en oeuvre plusieurs outils de développement urbain.

Le centre ancien de Vallauris est composé de la vieille ville construite à partir de 1501, sur un plan en damier. Les extensions urbaines se sont développées jusqu'au 20ème siècle.

Sur les 30 610 Vallauriens, le centre ancien accueille aujourd'hui une population d'environ 3670 habitants, soit 12% de la population communale. On y dénombre environ 1780 logements de qualité médiocre. Les loyers sont cependant élevés, sans rapport entre la qualité de l'habitat et le loyer demandé.

Le volet urbain

Ces critères ont conduit en 2004 à la signature d'une première convention d'**Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat** (O.P.A.H). Les dysfonctionnements nécessitant des interventions lourdes en matière d'équipements d'infrastructures et de réseaux, l'O.P.A.H a été accordée en Renouvellement Urbain (O.P.A.H - RU). **Cette opération s'inscrit dans le projet global de renouvellement urbain jusqu'en 2009. Elle sera reconduite jusqu'en 2012..**

Les objectifs prioritaires sont :

- L'amélioration du parc occupé par les plus modestes,
- Le développement d'un parc locatif à loyer modéré.

Le dispositif de l'O.P.A.H s'adresse à différents types de propriétaires et locataires des immeubles concernés :

- Les propriétaires en ne dépassant pas certains plafonds de ressources et occupants des logements nécessitant des travaux.
- Les locataires qui occupent des logements inconfortables (aide accordée au propriétaire).
- Les propriétaires bailleurs qui souhaitent remettre sur le marché un logement vacant ou améliorer le parc locatif.
- Les propriétaires occupants bailleurs qui souhaitent améliorer les parties communes de leur immeuble (toiture, façade, cage d'escalier, devanture commerciale).

Cette action fortement partenariale, soutenue par la ville de Vallauris, l'Etat, la Région, le Département, la communauté d'agglomération de Sophia Antipolis, l'A.N.A .H, la caisse des dépôts et consignation, permet aux propriétaires occupants ou bailleurs de bénéficier d'aides financières.

D'autres dispositifs de développement urbain ont accompagné le renouvellement du centre ville.

Dès le démarrage en 2004, **plusieurs démarches ont été engagées** afin de donner un cadre cohérent à l'opération : charte de qualité « Façades et devantures », le carnet de voirie « Aménagements urbains », plan de mise en lumière, effacement des réseaux aériens « fond site », entrées du centre historique. L'ensemble de ces études ont conduit à la définition d'un périmètre d'action.

[Télécharger le périmètre d'intervention dans le centre de Vallauris.](#)

[Télécharger le périmètre d'intervention dans le centre de Golfe Juan.](#)

L'embellissement du centre ville et l'amélioration du fonctionnement urbain, tel que le préconisait l'expertise urbaine préalable, afin d'atteindre toute son efficacité, ne pouvaient se limiter à la revalorisation de l'habitat. Elle doit impérativement être accompagnée de la **mise en oeuvre d'un plan d'embellissement global du centre ville**.

Le centre ancien bénéficie de vastes espaces publics avec de nombreuses placettes. Des **travaux d'aménagements urbains ont été réalisés** en 2006 (rue Clément bel, Place de l'Homme au mouton, mise en lumière des rues et place de l'Eglise...), 2007 (rue François Donnet, Gambetta, Lascaris, Laty, entrée du centre historique), 2008 (impasse des Tours et placette), 2009 (rue de la Fontaine, suite et fin des rues Gambetta, Lascaris, Laty).

Le volet patrimonial et culturel

La ville de Vallauris Golfe Juan abrite un patrimoine architectural et historique remarquable. Au fil des années, le patrimoine a subi de nombreuses atteintes. **La sauvegarde et la mise en valeur des éléments architecturaux et historiques sont une préoccupation majeure de l'opération de réhabilitation du centre ville**, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), sur l'ensemble des volets traités : subventions communales majeures pour les travaux architecturaux, conseils d'un architecte du patrimoine, réalisation de fiches de prescriptions pour les façades, conservation des éléments remarquables, mise en lumière des éléments architecturaux, parcours historique...

Le volet économique

La **redynamisation du centre ville** passe par l'amélioration du cadre urbain et du confort des logements, mais aussi par l'animation des pieds d'immeuble, de la dynamisation d'un parcours dans l'ensemble du territoire, et par le biais d'actions en faveur du commerce, de l'artisanat et des services.

Ainsi en 2005, la première phase du **Fond d'Intervention pour les Services, l'Artisanat et le Commerce** (F.I.S.A.C) a été lancée. Il s'agit d'un dispositif principalement destiné à financer les opérations de création, maintien, modernisation, adaptation ou transmission des entreprises du commerce, de l'artisanat et des services, afin de préserver ou développer un tissu d'entreprises de proximité.

L'effort a été accentué sur les rues Clément Bel, François Donnet et l'avenue Clémenceau, axes forts et dynamisants de la ville. De **nombreuses actions ont été engagées : résorption de la vacance des locaux commerciaux** (59 en 2004, 38 en 2009), **action sur les devantures des magasins...** Ces actions ont été soutenues par la SEMIVAL pour le portage et l'acquisition stratégique de murs des locaux et par la Ville avec l'instauration par délibération du Conseil Municipal (juillet 2007), d'un droit de préemption sur les fonds de commerce.

Le volet foncier

Le traitement des problèmes fonciers a également été mis en oeuvre : restructuration d'immeubles et de locaux avec

la **modification de la structure existante** afin de mieux répondre à la demande actuelle en faisant évoluer la typologie des logements du studio vers le T2 / T3, **le portage foncier avec l'acquisition par la SEMIVAL de logements ou d'immeubles nécessaires à l'opération**, **le suivi des Déclarations d'Intention d'Aliéner (D.I.A)** grâce à la participation aux réunions mensuelles organisées par la Ville afin d'étudier les préemptions éventuelles, **le repérage et l'organisation des copropriétés**.

Le volet social/lutte contre l'habitat indigne

En 2006 dans le cadre de l'opération de **Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)**, la première phase opérationnelle a été lancée. Elle se poursuit jusqu'en 2010. Ainsi 6 îlots d'intervention ont été identifiés, 5 traités : **création de puits de lumière à l'intérieur des îlots, création de nouveaux logements, relogement temporaires et/ou définitifs des locataires**.

Volet immobilier et la réhabilitation de l'habitat privé

La volonté d'améliorer la qualité du parc du logement, justifie l'intervention de la ville sur le parc privé, parallèlement aux actions menées sur le parc public (réaménagement de voirie, création d'équipements publics...) : **intervention façades** (135 subventions accordées), **toitures** (65 subventions accordées), **cages d'escaliers** (26 subventions accordées), **menuiseries** (77 subventions accordées), **40 logements sortis de vacance...**

Grâce à cette première OPAH-RU et les outils de développement urbain qui lui ont été associés, de **nombreux objectifs ont été atteints** :

- revalorisation extérieure du patrimoine privé,
- traitement des parties communes dégradées et traitement de l'habitat indigne privatif,
- valorisation du patrimoine architectural (façades remarquables),
- remise sur le marché de logements vacants,
- information de la population sur l'OPAH - RU