

# Open Sky – Centres Commerciaux 06 - Dossier de Presse

Les projets de centres commerciaux dans le département des Alpes Maritimes inquiètent et mobilisent :

- 10.000 signatures contre le centre commercial OPENSKY à Valbonne
- la justice donne raison à l'association CAPRE 06 contre l'urbanisation de la plaine du Var
- Le Maire de Cannes alerte le Préfet des Alpes Maritimes sur les méfaits attendus de ces projets de centre commerciaux.

La prolifération des projets, leur gigantisme, leur inadaptation aux besoins futurs des consommateurs sont préoccupants.

Ces projets sont pour la plupart le fruit d'études datant de plusieurs dizaines d'années. Leur conception et surtout l'urbanisme qu'ils induisent sont loin de l'évolution des comportements des consommateurs tournés maintenant vers l'e-commerce.

Le journal « Le Monde » titre le 7 août 2017 : Etats-Unis : L'agonie de la grande distribution américaine. La Côte d'Azur est déjà plus équipée en surfaces commerciales que la moyenne française, et un risque à terme est d'hériter de friches commerciales - de surfaces abandonnées car devenues non rentables.

La dégradation de l'environnement et les pollutions qu'ils induiront dans l'avenir par le surcroît de véhicules et les embouteillages est intolérable alors que nos infrastructures routières sont déjà saturées et que les crédits publics manquent pour améliorer leur capacité. La pollution par les gaz d'échappement mettra en danger notre santé.

L'imperméabilisation des sols et le ruissellement conduiront à toujours plus de crues meurtrières et dévastatrices dans nos rivières comme ce fut le cas le 3 octobre 2015 sur les communes de l'ouest du département.

Tout ceci c'est sans compter sur la destruction des commerces de proximité et la désertification commerciale des centres villes : continuer le développement des grands centres commerciaux fragilise tout le tissu économique local.

La Côte d'Azur représente par son patrimoine naturel et culturel un territoire exceptionnel. Nos élus et nos élites l'abandonnent sous la pression des grandes chaînes de magasins qui, au nom du progrès, nous font croire à un avenir radieux qui s'avérera calamiteux/

A quoi servent les CDAC (Commissions Départementales d'Urbanisme Commercial) si elles ne régulent pas la jungle concurrentielle et cupide des enseignes commerciales ?

A quoi servent nos maires et nos élus si les PLU (Plan Local d'Urbanisme) n'interdisent pas la construction de ces commerces, comme ils le pourraient ?

Plus d'informations sur cette Vidéo et cette page Facebook.

- Pétition: <http://chn.ge/1tguAbT>
- Vidéo: <https://goo.gl/YZmuu7>
- Page Facebook: <https://www.facebook.com/valmasque/>

## Quelques chiffres :

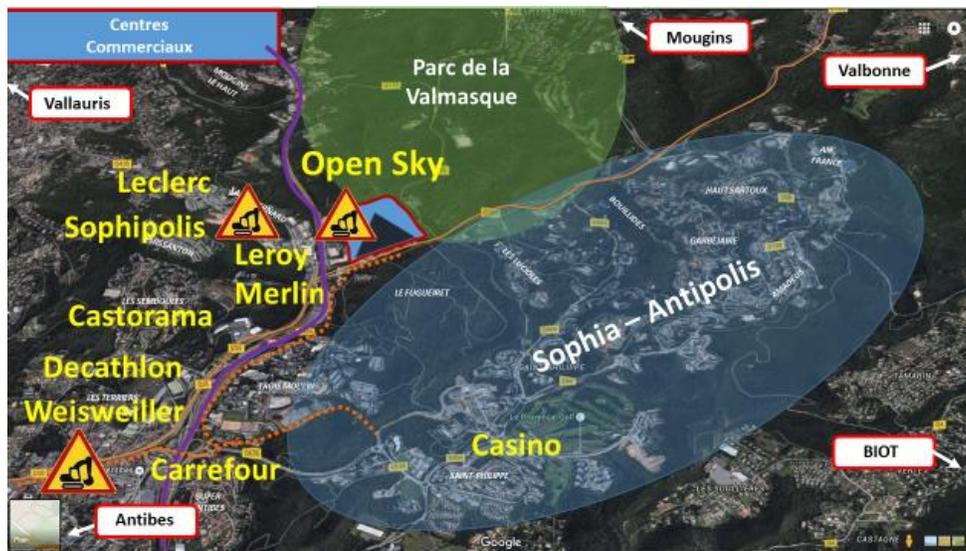
Projet Open Sky de Valbonne:

- 150 000 m<sup>2</sup> de Surface :
  - 60 000 m<sup>2</sup> de Surfaces Commerciales
  - 30 000 m<sup>2</sup> de Bureaux
  - 10 000 m<sup>2</sup> pour un Hôtel
  - Plus de 2800 places de Parking
  - Sur une Zone Commerciale de 40 Hectares
  - Avec 50 000 m<sup>2</sup> pour des Entreprises
- 3000 Visiteurs par HEURE aux heures de pointe,
  - Dans un secteur déjà saturé par les actifs de Sophia-Antipolis
  - Alors que Valbonne s'oppose à une Gare TGV équipée de 3000 place de Parking à 100 mètres de là car elle amènerait un trafic routier indésirable dans une zone déjà congestionnée.
- Les Risques d'Inondation
  - 11 Hectares imperméabilisés, les eaux qui se déversent dans la Brague à Biot. Aucune nouvelle étude hydrologique après les inondations dramatiques d'Octobre 2015
- Atteinte à l'environnement
  - 15,5 Hectares de forêt déjà défrichés, avant même la fin de l'enquête publique
  - Déplacement d'une usine a béton vers un espace boisé en bordure du Parc de la Valmasque, rasé dans cet objectif

A Proximité :

Une débauche de Centres Commerciaux déjà installés ou en projet sur 1 KM de rayon : Leclerc, Sophilpolis, Leroy Merlin, Castorama, Décathlon, Weisweiller, Carrefour, Casino.

- Sophilpolis Business Resort – Vallauris
  - Sophilpolis, chemin de Saint Bernard, à moins de 500 mètres de l'Open Sky, se construisent 11.000 m<sup>2</sup> de surface commerciale, 2.500 m<sup>2</sup> de bureaux et 2 hôtels.
- Extension de Carrefour Antibes
  - Carrefour, à 1 KM de l'Open Sky, 25.000 m<sup>2</sup> vont être ajoutés: 52 boutiques, 11 moyennes surfaces, 11 restaurants et 2500 places de parking.



Une débauche de Centres Commerciaux déjà installés ou en projet sur 1 KM de rayon

# Open Sky – Centres Commerciaux 06 - Dossier de Presse



**Le projet d'agrandissement de Carrefour Antibes**



**Business Resort Sophysolis, Chemin de Saint Bernard à Vallauris**

# Open Sky – Centres Commerciaux 06 - Dossier de Presse

Dans le 06, la surface de vente par habitant est déjà au-dessus de la moyenne française.

- En 2013, il y avait 1.5 millions de m2 de surface commerciale dans les Alpes Maritimes. Il y en aura 33% supplémentaires en 2023 (+500.000 m2).
- Alors que les Alpes Maritimes perdent des habitants (-1% depuis 2008 selon l'Insee), et que le pouvoir d'achat stagne, nos élus développent de nouveaux pôles commerciaux qui vont concurrencer le commerce de centre-ville, et auront du mal à être rentables.

## Suréquipement de Zones Commerciales

- Cap 3000 qui vient de doubler de taille
- Polygone Riviera à Cagnes sur Mer
- Extension de Carrefour Antibes
- Castorama, Leroy Merlin, Décathlon, Leclerc, Casino
- Nouveau Leclerc à Mougins, Grand Frais à Antibes
- Weisweiller à Super Antibes, Sophilopolis à Vallauris.
- Ikea à Nice, Nice One à Carros
- Bastide Rouge à Cannes la Bocca, La Pépinière au Cannet
- Un nouveau projet évoqué sur le site du MIN à Nice Ouest, près de l'aéroport
- Dans un périmètre de moins de vingt kilomètres !

## A Sophia, construire plutôt que rénover

- Il y a Sophia-Antipolis 30.000 m2 de bureaux en friche, inlouables car ils ne sont plus aux normes énergétiques.
- Un chantier est arrêté aux Terrasses de Sophia suite à un conflit avec la Mairie de Valbonne.
- Mais plutôt que de trouver un arrangement, et d'inciter les bailleurs à les rénover, la Casa préfère mettre en chantier de nouveaux bâtiments: c'est ainsi que se justifie les 20.000 m2 de bureaux à venir dans le centre Open Sky de Valbonne.
- Projet Cote 121 : 500.000 m2 de Béton : Cite du Savoir (100.000m2), Extension de St Philippe (+60.000m2), Extension Trois Moulins (+150.000m2), Open Sky (150.000m2), Gare TGV.

# Open Sky – Centres Commerciaux 06 - Dossier de Presse



## Situation

Les secteurs du Fugueiret et des Clausonnes sont identifiés depuis de nombreuses années comme des espaces stratégiques de développement à l'entrée de la Commune et de la technopole



Le seul coin de verdure préservé devient la Nouvelle zone "à développer" pour 2030.



Bétonnage 2.0 à Sophia Antipolis

### Article

#### ***Un Centre Commercial de plus sur les hauteurs d'Antibes : Open Sky***

La Ville de Valbonne avance dans son projet de centre commercial à Sophia-Antipolis. Proche de Castorama, ce projet de 100000 m<sup>2</sup> de surface commerciale viendra s'ajouter à l'extension du site de Carrefour Antibes voisin où 25000 m<sup>2</sup> supplémentaires pour 70 boutiques sont d'ores et déjà prévus et Sophilopolis à Saint Bernard avec 15000 m<sup>2</sup> en construction.

La Mairie justifie ce projet entre autres par le manque de commerces à Valbonne, mais le projette à deux pas du centre commercial d'Antibes tout proche !

En s'ajoutant à Cap 3000 et Polygone Riviera, la Cote d'Azur disposera de trois des quinze plus grands centres commerciaux de France, fragilisant encore un peu plus le commerce de ville. En moins de 10 ans, les grandes surfaces commerciales auront augmenté leur emprise de 50% dans le département, quitte à négliger leur propre viabilité économique, car la fréquentation de ces infrastructures ne peut que se diluer, puisque la population des alpes maritimes est stable.

Pour arriver à ses fins, la mairie de Valbonne n'hésite pas à passer en force: alors que le commissaire enquêteur n'a pas encore remis son rapport, les travaux de défrichement étaient entamés ! Ainsi, 15,5 hectares de forêt ont été dévastés. Pire, une usine à béton sera déplacée sur une colline en bordure du Parc Naturel de la Valmasque, qui a été également déboisée dans ce but. Une saignée pour la faune et la flore du Parc !

30000m<sup>2</sup> de bureaux sont vides à Sophia Antipolis, car inlouables. La raison ? Ils ne sont plus aux normes énergétiques ! Il suffirait donc de les rénover, mais non, la CASA préfère les laisser dépérir et mettre en chantier de nouveaux bâtiments.

## Open Sky – Centres Commerciaux 06 - Dossier de Presse

Ironiquement, Valbonne s'oppose à une Gare TGV avec 3000 places de Parking à Sophia Antipolis car elle amènerait un trafic routier indésirable dans une zone déjà congestionnée. Mais à 100 mètres de là, Open Sky est dimensionné pour 3000 visiteurs par HEURE! Et là, pas de problèmes de circulation bien sûr !

Enfin, la zone se trouve au cœur du bassin versant de la Brague et de ses affluents dont la Valmasque, principale source des inondations du 3 octobre 2015, causant des morts à Biot. Et aucune étude hydraulique n'a été refaite depuis pour prendre en compte les nouveaux risques !

En ces temps où les clivages traditionnels sont remis en cause, la population aspire à un mode de vie convivial, un commerce de proximité, au vrai « vivre ensemble », et à être entendue. Mais même une pétition avec 10000 signataires a peu de poids face aux intérêts des grands groupes financiers. Et malheureusement, bien peu de nos élus résistent à l'appel des promoteurs sur leur territoire.

Mais le projet vient d'être mis en pause en attendant une décision sur l'emplacement de la gare de Sophia Antipolis pour la Ligne Nouvelle de train entre Cannes et Nice, et pour être intégré dans le projet d'extension de Sophia Antipolis au Fugueret. Espérons que suite à l'appel du Maire de Cannes, et les difficultés de Polygone Riviera à être rentable, une prise de conscience ramène nos décideurs à la raison, en enterrant ce projet, ainsi que la gare de Sophia, qui devrait être souterraine – laissant un peu plus de place à la nature.

## Open Sky – Centres Commerciaux 06 - Dossier de Presse



**Le projet Open Sky à l'entrée de Sophia Antipolis, depuis Antibes.**

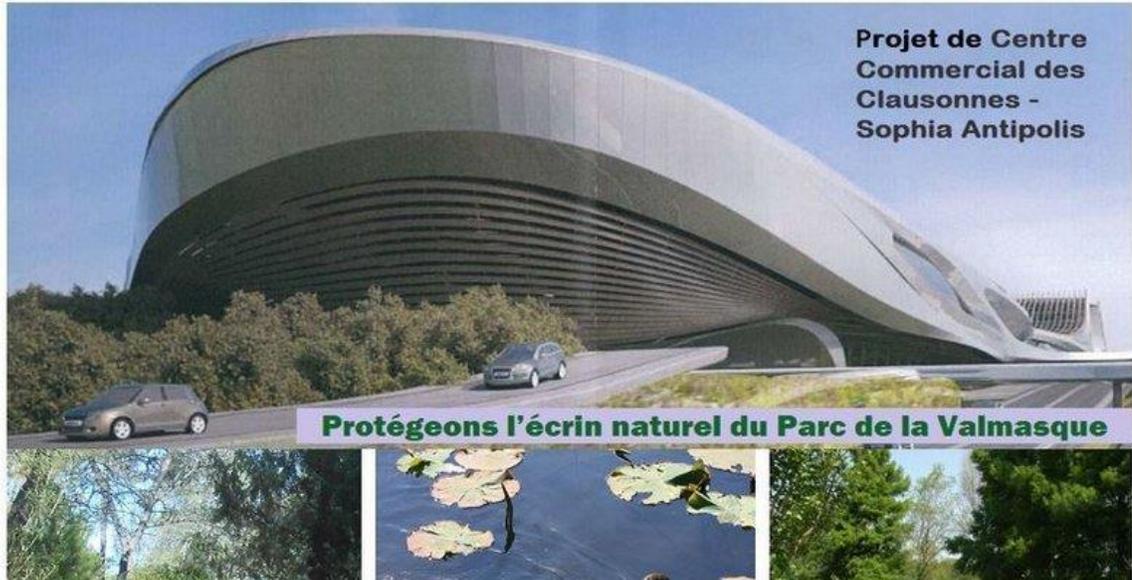


**Présentation d'Open Sky au MIPIM de Cannes en 2017.**

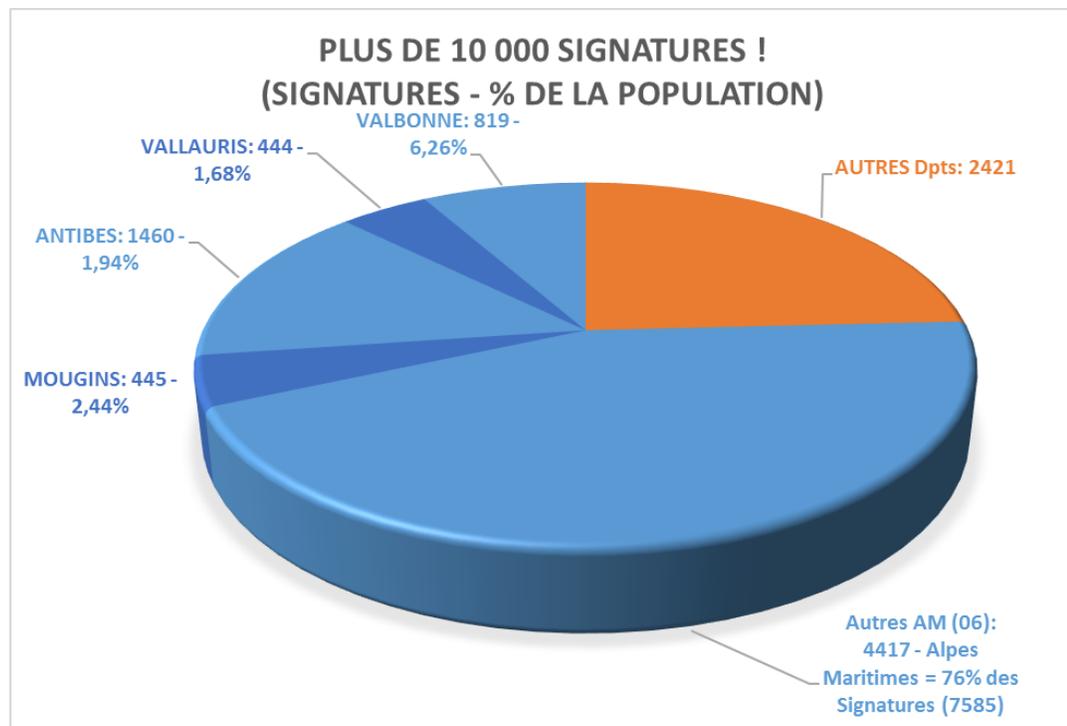
**De gauche à droite, Philippe Journo (PDG de la Compagnie de Phalsbourg),  
Marc Daunis (sénateur et ancien maire de Valbonne Sophia-Antipolis)  
et Jean-Pierre Mascarelli (président du Syndicat Mixte de Sophia Antipolis).**

## Argumentaire Open Sky

Assez de bureaux, de Centres Commerciaux !



Pétition 10250 Signatures : <http://chn.ge/1tguAbT>



### ***Opposition à la création du centre commercial Open Sky à Valbonne / Sophia Antipolis aux Clausonnes***

La Ville de Valbonne envisage de créer un Nième centre commercial à l'entrée de Sophia, en bordure de la Valmasque.

Dans ce but, 15,5 hectares de forêt ont été rasés, et une usine à béton sera déplacée sur une colline déboisée. Plus d'informations sur cette [vidéo](#).

Protégeons l'Ecrin Naturel du Parc de la Valmasque - Signez notre pétition ! Faites Suivre et Partager ! [Sur Facebook](#).

***Pour les raisons suivantes:***

#### **Suréquipement de Zones Commerciales**

Sophia Antipolis est environnée par un nombre déjà important de zones commerciales dans le département :

- Cap 3000 qui vient de doubler de taille
- Polygone Riviera à Cagnes sur Mer
- Grands commerces à proximité immédiate de Sophia-Antipolis (Carrefour, Castorama, Leroy Merlin, Décathlon, Leclerc, Casino) L'extension de Carrefour prévoit de doubler la surface commerciale.
- Plusieurs Galeries Marchandes a Super Antibes (prés de Renault, Weisweiller, face à Carrefour)
- Sophipolis, Business Resort et autres extensions dans Saint Bernard à Vallauris.
- Zone des Tourrades à Mandelieu
- Futures zones à Cannes la Bocca, et au Cannet, un nouveau Leclerc à Mougins.

Tout cela dans un périmètre de moins de dix à vingt kilomètres.

## Open Sky – Centres Commerciaux 06 - Dossier de Presse

Pourquoi ajouter 96000 m<sup>2</sup> (6 fois la surface de Carrefour !) et reproduire à proximité du Parc départemental de la Valmasque des commerces de type courants qui existent déjà à proximité ? Quitte à négliger la viabilité économique de ces équipements, car la fréquentation les centres commerciaux ne peut que se diluer. Et d'autant plus que l'expérience montre que les sophilopolitains se répandent assez peu dans les commerces proches de leur zone de travail.

### **Préserver les Zones Naturelles**

Sur les 40 hectares de la ZAC, aucune information n'est disponible sur le nombre d'arbres abattus ni sur la protection de la nappe phréatique.

Le Parc de la Valmasque est cerné de projets urbains : Zone Commerciales des Clausonnes, Cites du Savoirs du Fugueiret, Zone d'aménagement des Bréguières, Ligne Bus-Tram, Nouvelle Ligne Ferroviaire Cannes-Nice, Gare, – Campus Diagana,

Le pire - pour Open Sky, le déplacement d'une centrale à Béton a requis le déboisement d'une colline entière adjacente au Parc de la Valmasque,

Pourquoi faut-il ainsi détruire les zones vertes, et créer, comme partout, une France des zones commerciales impersonnelles et qui en aucun cas ne favorisent le « Mieux vivre Ensemble » qui est le maître-mot de la municipalité de Valbonne Sophia Antipolis.

### **Surplus de Bureaux**

Le projet devrait prendre en compte les friches de bureaux de la technopole avant de mettre en chantier une tour de bureaux : 20.000 m<sup>2</sup> alors qu'il y a pléthore de bureaux à louer à Sophia, donc 30.000 m<sup>2</sup> inutilisables car en friche depuis trop longtemps, et des chantiers abandonnés (cf. : route des Crêtes).

### Étranglement Routier

Le passage de la RD 35 sous l'autoroute constitue déjà un « goulot d'étranglement » de circulation, que ces aménagements ne feront qu'intensifier, au mieux un peu plus loin, car les voies d'accès à Sophia, elles restent inchangées !



**A l'entrée de Sophia, avec Open Sky, 3000 Visiteurs par HEURE  
seront attendus aux heures de pointe,  
dans un secteur déjà saturé par les actifs de Sophia-Antipolis**

### Risques Naturels - Inondations

La zone se trouve au cœur du bassin versant de la Brague et de ses affluents dont la Valmasque, principale source des inondations du 3 octobre 2015, causant des morts à Biot. Une partie importante de la RD35 a été emportée à proximité du passage sous l'autoroute. Les travaux ont remis en l'état mais n'ont pas amélioré la protection par rapport aux risques d'inondations.



**Open Sky augmentera considérablement les Risques d'Inondation avec  
11 Hectares imperméabilisés, les eaux qui se déversent dans la Brague à Biot.  
Aucune nouvelle étude hydrologique après les inondations dramatiques d'Octobre 2015**

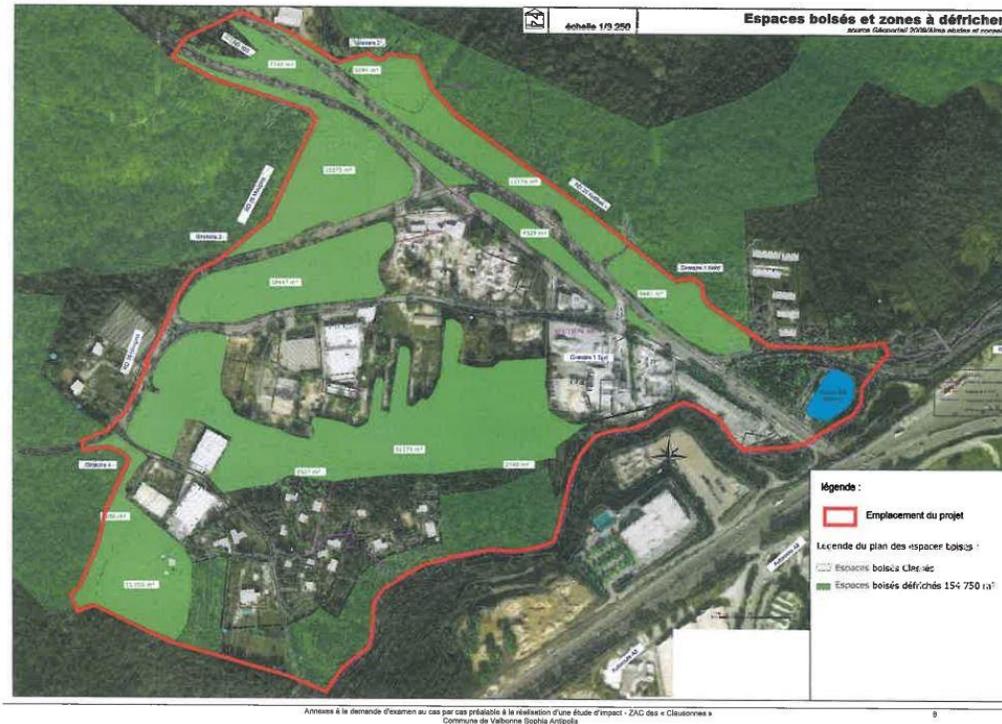
## Gare et Ligne Ferroviaire

La Ligne Nouvelle ferroviaire Cannes-Nice, à venir, passe aux abords ou à travers le centre commercial en projet, en envisageant un passage de la ligne en surface à cet endroit ! Alors plutôt que d'envisager la gare de Sophia en dehors de Sophia (en bas de Mougins le Haut), pourquoi ne pas l'envisager aux Clausonnes, à l'entrée de Sophia et en liaison avec le projet de Bus-Tram ?

## Déni de Démocratie

Les études publiques préalables ne portaient pas sur une zone commerciale de cette nature.

Les travaux ont déjà commencé (routes, défrichages de 15 hectares de forêt), alors que les enquêtes publiques étaient toujours ouvertes.



**15,5 Hectares de forêt ont d'ores et déjà été défrichés**

### Etudes Hydrologiques non disponibles

L'enquête publique ne fait pas état des études hydrauliques concernant le projet: bassins de rétention des eaux pluviales

La station d'épuration n'est pas calibrée pour une augmentation conséquente de l'apport des eaux usées pourtant, il n'y a aucune précision pour une éventuelle extension de la station des Bouillides



**DEMANDE D'ENREGISTREMENT D'UNE INSTALLATION  
DE PRODUCTION DE BETON PRET A L'EMPLOI**

Open Sky nécessite le déplacement d'une usine à Béton vers un espace boisé rasé dans cet objectif.