CONNAISSANCE DU TERRITOIRE
RÉGION PROVENCE-ALPES-CÔTE-D'AZUR

Partenariat Région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Agences d'urbanisme

CONFORTEMENT DES CENTRALITES ET REDYNAMISATION DES CENTRES VILLES

BRIGNOLES : Monographies communales

RÉGION SUD PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR
agam AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE
audat.var AGENCE D'URBANISME DE L'AIRE TOULONNAISE ET DU VAR
aupa
AGENCE D'URBANISME AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE
Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE DREAL PACA

DECEMBRE 2018

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 Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Equilibre des Territoires (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 intercommunalités régionales 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 :

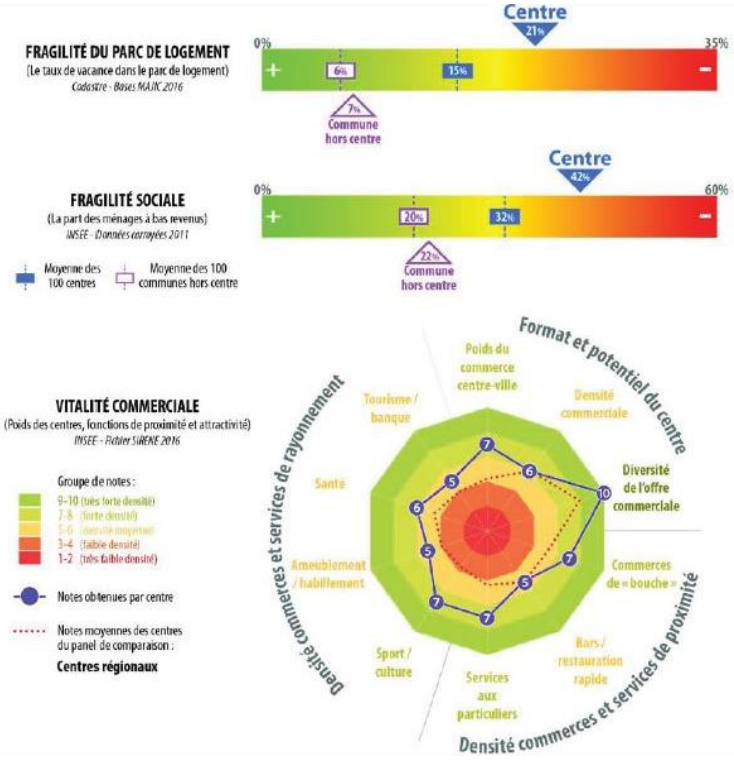
- Faire émerger une vision locale des enjeux liés au centre-ville, sa situation et son évolution,
- Avoir un retour sur les initiatives publiques et privées menées sur ces centres
- Connaître les projets en cours de réalisation ou de définition sur ces centres à l'heure où au niveau national, de nouveaux dispositifs se mettent en place pour agir pour les cœurs de ville.

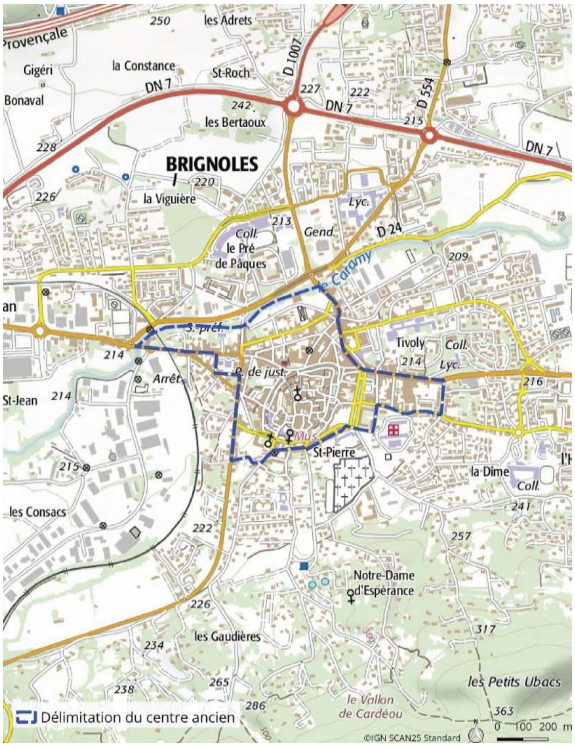
Au-delà des constats quantitatifs, les 15 monographies permettent d'éclairer la mise en mouvement des territoires, dans toutes les diversités de situation et de dispositifs et acteurs mobilisés.

Brignoles

Monographie du centre-ville

1. LES DONNEES CLES





Portrait social / Logement	Population	Part des ménages à bas revenus	Logements vacants	Total logements	Taux de vacance
Centre	4 100	41,7%	530	2 479	21,4%
Hors centre	13 370	21,9%	594	8 190	7,3%
Total Commune	17 507	27,4%	1 124	10 669	10,5%

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	11,8	7,7	14,3	20,1	34,7	20,7	21,9	74,2	92,6%	58,7%
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

2. UNE HISTOIRE ET UN PATRIMOINE

2.1| Un passé de bassin d'emplois

La commune de Brignoles est souvent appelée « capitale du centre-Var » ou « capitale centre-ouest-Var » du fait de son positionnement à équidistance de Draguignan, Toulon et Aix-en-Provence. Elle est au cœur d'un vaste réseau routier et comptabilise en 2015 près de 17 100 habitants. La commune, sous-préfecture du Var et un temps préfecture, fait partie depuis 2017 de la Communauté d'agglomération de Provence Verte qui dénombre 28 communes.

De par son histoire ayant fait d'elle un carrefour économique dès le moyen âge, elle dispose d'un patrimoine architectural et culturel qui ne demande qu'à être mis en valeur. La cité des Comtes de Provence au XIIIe siècle lui permet notamment de partager avec le Pays de la Provence Verte le label Pays d'Art et d'Histoire, Son centre-ancien reflète son passé de ville médiévale avec ses remparts, son palais, etc.

Son développement économique fut marqué par son statut administratif et par différentes activités fortement développées dont les mines de Bauxite de la fin des années 1870 jusqu'en 1990, année de fermeture de la dernière. Cet arrêt a eu des répercussions fortes sur le dynamisme de la commune puisque cette activité employait bon nombre de Brignolais et avait des impacts positifs sur les commerces et l'artisanat.

Les activités commerciales et présentielles continuent de se développer en réponse aux besoins des habitants mais plutôt en périphérie proche du centre-ville avec des espaces de zones d'activité, lui faisant concurrence, là où les actifs se logent ou sur de axes de forts passages. La commune connait un fort développement démographique depuis 1999 concernant pour beaucoup l'accueil de jeunes actifs travaillant bien souvent en dehors de la commune et même du territoire de la Provence Verte en quête d'un logement accessible.

Si aujourd'hui la commune est attractive notamment pour les « jeunes » familles avec enfants de par un marché immobilier attractif, elle compte aussi de nombreuses fragilités. En effet sur la commune le taux de pauvreté est relativement élevé, le revenu médian plutôt faible, le chômage assez présent avec une vacance du parc non négligeable et ces éléments sont davantage marqués sur le périmètre du centre-ville. L'atlas régional décrit un niveau élevé de fragilisation pour son centre-ville. La population y résidant est relativement « fragile », avec un centre-ville qui se paupérise.

Néanmoins, les élus conscients de cette situation, ont impulsé des dynamiques au travers de dispositifs de redynamisation du centre qui ont été mis en place avec notamment une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) de 2004 à 2009 sur ce périmètre. Depuis juillet 2017 une concession d'aménagement a été confiée à Var Aménagement Développement pour le renouvellement urbain du centre-ville avec, entre autres outils, une nouvelle OPAH renouvellement urbain (OPAH-RU) programmée pour 5 ans.

La commune dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2013, d'un plan local de l'habitat (Communauté de communes de Comté de Provence approuvé en 2012), du schéma de cohérence territorial (SCoT) de la

Provence Verte approuvé en 2014 et en cours de révision. Elle fait partie de la récente Communauté d'agglomération de la Provence Verte créée en 2017.

2.2 | Un centre en souffrance dans une commune plutôt dynamique

Le centre-ville de Brignoles est en « souffrance », avec un taux de vacance de ses logements très élevé atteignant 21% contre 15 % pour la moyenne régionale et largement supérieur au taux de la commune (7%). De plus parmi les 1229 immeubles du centre près de 60% sont dans un état dégradé voir très dégradé nécessitant des travaux. La part des ménages à bas revenus y résidant est aussi très élevée avec un poids de 42%, bien au-dessus de la moyenne régionale.

Ces différents indicateurs cumulés à des problématiques de stationnement, de circulation dans le centre-ville ou encore de commerces en souffrance (36% des locaux commerciaux sont vacants contre 16% en moyenne nationale pour cette strate de communes) entraînent un niveau de fragilisation élevé. Disposant d'une histoire forte et d'un patrimoine (fortifications, remparts, bâtiments historiques, etc.) à mettre en valeur, il existe par ailleurs de nombreux espaces publics à requalifier et des friches urbaines à reconquérir.

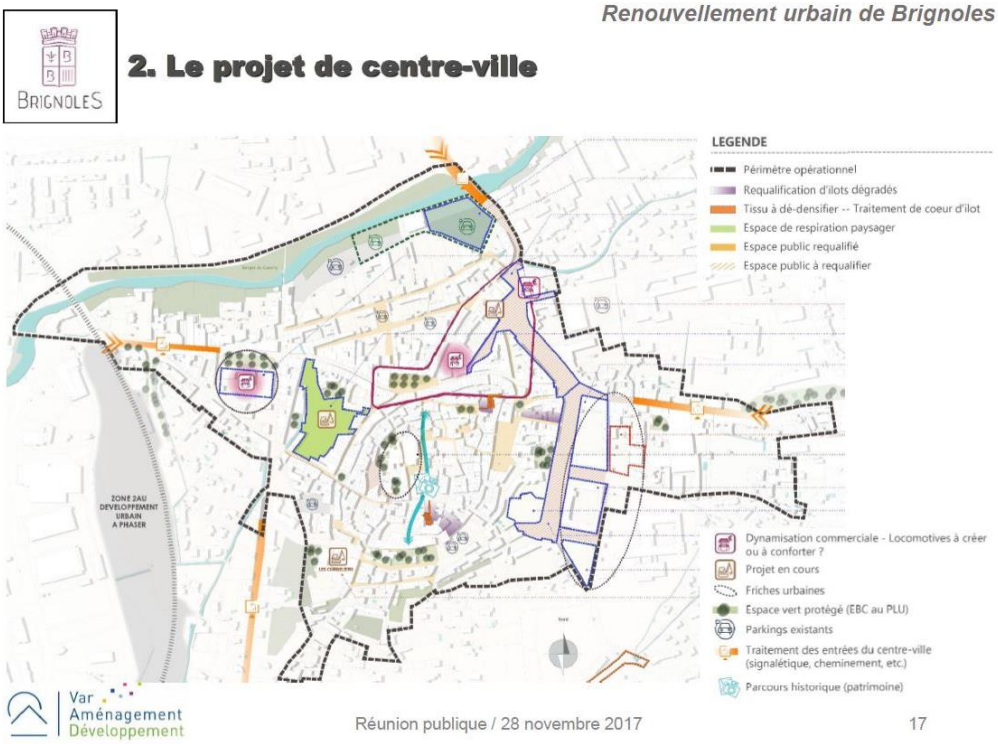
En revanche la commune dans son ensemble continue à accueillir des habitants, notamment des familles avec enfants. Le commerce se développe avec la présence de deux centre-commerciaux ayant des projets d'agrandissement à l'est et à l'ouest du centre-ville.

Le centre-ville est en « concurrence » interne avec d'autres parties de la commune : ces deux zones commerciales des entrées est et ouest de la ville, des équipements publics implantés au nord dans le quartier de Paris et la zone d'activité Nicopolis, fortement dynamique et située à l'extrémité est de la commune. La commune elle-même et donc son centre voit des communes proches connaitre des développements importants comme Saint-Maximin, de taille démographique équivalente, bénéficiant d'une dynamique de développement assez forte, d'un projet d'OPAH-RU et d'un volet touristique attractif ou encore Rocbaron avec un développement économique et commercial assez fort, attirant de la population (un taux annuel moyen d'évolution de la population élevé de 5.9%/an entre 2009 et 2014).

Afin d'avoir une approche globale de requalification de son centre-ville, la commune de Brignoles a décidé de confier la concession d'aménagement à Var Aménagement Développement (VAD), société d'économie mixte à compétence départementale, pour le renouvellement urbain de son centre-ville, à partir de juillet 2017 pour 8 ans avec un budget de 20 millions d'euros. Les objectifs majeurs concernent le logement avec une diversification et un renouvellement de l'offre, l'accessibilité et le cadre de vie pour ses habitants et aussi le développement économique (qu'il soit commercial, artisanal ou touristique).

Ces actions ont pour but d'attirer des ménages appartenant à la classe moyenne qui se sont installés à l'extérieur du centre-ville, notamment des familles avec enfants, par la redynamisation du centre et la diversification des équipements et de l'offre de logements.

3. UN PROJET GLOBAL ET TRANSVERSAL POUR REDYNAMISER LE CENTRE-VILLE



3.1 | Améliorer les conditions de l'habitat

Une précédente opération OPAH avait eu lieu entre 2004 et 2009. Même si elle avait atteint ses objectifs il y a eu un manquement sur le renouvellement urbain. En effet, même si des subventions ont été accordées et des façades rénovées, cela ne s'est pas fait de manière concentrée sur une rue mais de manière éparpillée et donc moins visible.

Aujourd'hui une nouvelle OPAH-RU sur 5 années est mise en place, avec notamment un taux d'intervention public plus élevé et des recherches de pré-financements afin de pouvoir accompagner les propriétaires occupants du centre-ville - qui ont pour certains des revenus relativement bas - dans la réalisation de travaux de rénovation. Cette opération aura aussi pour objectif de lutter contre l'habitat « indigne », d'améliorer les performances énergétiques, d'agir sur la qualité et la diversification de l'offre locative afin d'attirer plus de mixité sociale dans un secteur où actuellement 28% des logements sont des logements sociaux (attirer des classes moyennes / plus aisées). L'objectif est également que les logements vacants soient mis sur le marché.

Le PLH en parallèle préconise aussi une mixité et une diversité de logements allant du T1 au T4 pour de la location ou de l'acquisition afin de rendre le centre plus attractif.

Est programmé en complément une restructuration d'îlots avec une acquisition de parcelles privées, de la déconstruction de bâtiments en ruine (impasse des Voûtes) et une ouverture de l'impasse de Moscou afin d'aérer et absorber davantage de luminosité.

3.2 | Une redynamisation commerciale et artisanale

Un programme fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce (FISAC) avait été mis en place entre 2012 et 2015 pour dynamiser le centre-ville mais n'a pas eu les retombées attendues. Même si le FISAC reste une possibilité il n'est néanmoins pas une solution en soit du fait d'actions et de financements de plus en plus faibles.

Dans ce centre-ville, VAD a rencontré les propriétaires de locaux commerciaux vacants (environ 40% des locaux commerciaux sont vacants). Tous ont répondus qu'ils cherchaient à vendre ou à louer mais ne trouvent pas preneurs. Il faut donc redynamiser le centre et la décision est d'agir par phasage et par axes / zones stratégiques en commençant par le secteur de Caramy.

Une des actions sera le montage d'une foncière (comme pour la Rue des Arts à Toulon) pour acquérir une quinzaine de locaux afin de pouvoir faire du remembrement (50-60m²/local) pour palier à des surfaces commerciales aujourd'hui bien trop petites et qui sont un frein au développement commercial. Le but étant de pouvoir aussi y installer des locomotives afin d'attirer d'autres commerces à venir s'implanter.

Aux abords du centre-ville sont à surveiller les développements des zones commerciales existantes (Intermarché et Leclerc) qui peuvent concurrencer le centre-ville au sein duquel seul un Spar est présent pour l'alimentaire et qui mériterait une meilleure chalandise et des produits adaptés à la population résidante.

Une fois le développement de commerce de proximité effectué, il sera prévu dans un second temps une « rue » d'artisanat d'art. En parallèle, un parcours touristique sera proposé dans le centre-ville afin de mettre en avant les métiers d'art et l'artisanat local.

Il est à noter la présence d'un marché, avec une partie en halle couverte, hebdomadaire qui est attractif et fonctionne bien mais qui manque de lien avec le centre-ville (un peu éloigné) et ses commerces.

En revanche, il n'y a aujourd'hui pas de « vie nocturne » en centre-ville du fait d'un manque d'offres d'équipements culturels ou encore de commerces ouverts le soir.

3.3 | Requalification d'espaces publics

Différents projets sont programmés sur des espaces publics bien précis et stratégiques pour le centre :

- Requalification de l'espace public du jardin du Gaou qui est plutôt aujourd'hui laissé à l'abandon et qui est encaissé, ce qui ne favorise pas la promenade ou la balade. Le but est de lui redonner sa vocation de jardin avec des jeux pour enfants, parcours sportifs et une offre de stationnement,
- Requalification des berges en gardant un peu de stationnement, actuellement c'est un lieu peu mis en valeur avec un parking de 500 places équipé de terrains de boules et où les bords de berges ne sont pas accessibles et n'ont pas d'attractivité touristique,
- Requalification de friches avec le Pôle Liberté qui sera composé de programmes de logements, de commerces et d'équipements (cinéma, école, stationnements, etc.)

3.4 | Des mobilités à repenser

En dehors des espaces publics précis où des projets sont prévus, il est à noter un manque de zones piétonnes et d'aménagements (trottoirs) en centre-ville ainsi qu'une place très forte de l'automobile ne rendant pas la flânerie ou la balade agréable. Il est donc prévu de travailler sur le stationnement et les axes routiers afin d'avoir une voie de contournement au sud pour éviter de traverser le centre-ville en voiture.

De nombreux parkings existent dans le centre-ville mais sont souvent occupés par des voitures « ventouses », ils ne sont pas de qualité urbaine très bonne et mériteraient d'être mieux dimensionnés ou localisés.

Le réseau de transport n'est pas très développé et ne dispose pas d'une forte fréquence avec une gare routière (boulevard Saint Louis) peu aménagée. Ce sont les lignes de Varlib et les Lignes Express Régionales qui desservent la commune.

Des réflexions sont en cours sur le développement des modes doux pour relier le centre-ville et même pour permettre des connexions entre l'offre de stationnement et le centre-ville.

3.5 | Un patrimoine médiéval, un potentiel touristique

Le tourisme est peu développé sur la commune de manière générale, avec peu d'hébergements touristiques (hôtels, campings, chambres d'hôte, etc.), et dans son centre-ville plus précisément, même si des évènements ont lieu sur l'année avec les fêtes médiévales qui attirent beaucoup de monde mais ne mettent que très peu en valeur des produits locaux, ou encore la fête de la prune qui là aussi n'est pas un produit local.

Pour redonner un attrait touristique à ce centre, un parcours touristique serait à imaginer avec les nombreux bâtiments à voir tels que l'ancien palais des Comtes de Provence (musée du pays bignolais aujourd'hui), l'école Jeanne d'Arc, l'hôtel Clavier, la Maison Romane ou encore des places, des fontaines, les remparts, etc.

Le centre-ville dispose d'un patrimoine riche à mettre en avant. A ce titre, un projet de classement de la commune en Site Patrimonial Remarquable est en cours d'étude et permettrait de préserver le patrimoine historique du centre-ville, cette action serait complétée par un parcours historique visant à mettre en avant le patrimoine existant après remise en état.

3.6 | D'autres espaces se développent en dehors du centre

Le projet de redynamisation du centre-ville est un projet ambitieux qui se veut global et réfléchi sur l'ensemble des thématiques d'un centre-ville permettant ainsi d'agir simultanément sur tous les aspects, et d'attirer de nouvelles populations qui n'y habitent plus ou ne viennent plus, tout en créant de l'emploi. Néanmoins, certains services, notamment publics se délocalisent du centre pour s'installer dans le quartier de Paris vidant un peu plus le centre de ses emplois et de sa fréquentation.

En parallèle, des espaces d'activités économiques ont des projets d'agrandissement en proximité direct du centre-ville pouvant le concurrencer. Cela met en exergue qu'il y a bien un projet global du centre auquel devrait

être vue à une échelle plus grande un projet global du développement de la commune, voir un projet d'agglomération.

SYNTHESE

Brignoles, pôle majeur de la Communauté d'Agglomération de la Provence Verte au côté de Saint-Maximin, connait des dynamiques d'accueil de population et de développement économique mais voit son centre-ville se fragiliser. En effet, se cumulent dans le centre des logements indignes, d'autres vacants, des commerces « en souffrance » avec une population qui se paupérise et des espaces publics à requalifier.

L'ambition de la commune est de se donner les moyens au travers d'une concession d'aménagement, sur une superficie de 45 hectares confiée à VAD de redynamiser son centre-ville. Cette concession de 8 ans et d'un budget de 20 millions d'euros pour le renouvellement urbain du centre a pour but de redynamiser le centre par une approche globale. En effet, cette intervention est prévue en plusieurs étapes dans le temps permettant de travailler sur la multiplicité des thématiques d'un centre-ville, en agissant sur les logements, le développement économique et touristique, les équipements mais aussi les espaces publics. Les différentes actions auront lieu sur des emplacements stratégiques définis en fonction de l'étude pré-opérationnelle qui a été menée et seront accompagnés par des outils opérationnels (Opération programmée d'amélioration de l'habitat renouvellement urbain sur 5 ans, acquisition de foncier, etc.)

La commune souhaite par ces actions pouvoir attirer de nouveaux habitants et de nouvelles activités dans son centre-ville en le rendant plus attractif.

En mars 2018, la commune de Brignoles fait partie des 222 villes de France qui ont été retenues au titre du programme « Action cœur de ville » et qui bénéficieront d'une convention de revitalisation sur cinq ans pour redynamiser leur centre-ville.

REFERENCES

Institutions et personnes rencontrées

Ville de Brignoles : Christian DUPLA
Var Aménagement Développement : Kiruna BUZANÇAIS
Chambre des métiers et de l'artisanat : Evelyne DELPIVAR, Coralie AUBET, Sylvia RODRIGUEZ
Chambre de commerce et d'Industrie : Carole PETRONI, Sylvie PARCINEAU, Aline LECAT et Pascal CLEMENT
Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Var : Frédéric LOUBEYRE, Christelle BRAUN, Philippe ROBUSTELLI, Frédérique LEFLET

Principaux documents consultés

Etude pré-opérationnelle OPAH RU Brignoles 2018 – 2013 (11/2017)
Présentation lors réunion publique de la concession d'aménagement (28/11/2017)
Contrat de Ville 2015-2020 de Brignoles
PLU de Brignoles (06/2013)
Diagnostic et PADD du SCoT de la Provence Verte (01/2014).

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.

RÉGION SUD PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

agam AGENCE D'URBANISME DE L'AGGLOMÉRATION MARSEILLAISE

audat.var AGENCE D'URBANISME DE L'AIRE TOULONNAISE ET DU VAR

aupa Agence d'Urbanisme Pays d'Aix-Durance

AGENCE D'URBANISME AURAV RHÔNE AVIGNON VAUCLUSE

Liberté • Égalité • Fraternité RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DREAL PACA