

Site patrimonial
remarquable et
redynamisation
des cœurs de ville
Retours d'expériences



Brignoles


**MINISTÈRE
DE LA CULTURE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

**SITES &
CITÉS**
REMARQUABLES
FRANCE
L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux

Portrait de Brignoles

Fiche d'identité de Brignoles

Région : Sud – Provence-Alpes-Côte-d'Azur

Département : Var

Intercommunalité : Communauté d'agglomération de la Provence Verte, présidée par Didier Brémond (98 529 habitants)

Maire de Brignoles : Didier Brémond

Nombre d'habitants de Brignoles : 17 179 habitants

Pays d'art et d'histoire de la Provence verte - Verdon depuis 2005

Documents d'urbanisme : Le PLU a été approuvé en 2013 et est en révision depuis 2015. Un PLH a été adopté par l'agglomération en septembre 2020. Un RLP est en projet.

SPR : Le périmètre du SPR a été arrêté en juin 2020. Celui-ci couvre le périmètre des remparts de la ville. Il sera couvert par la suite par un PSMV. L'objectif est de proposer une extension du périmètre en CNPA, afin de protéger les abords avec un PVAP.

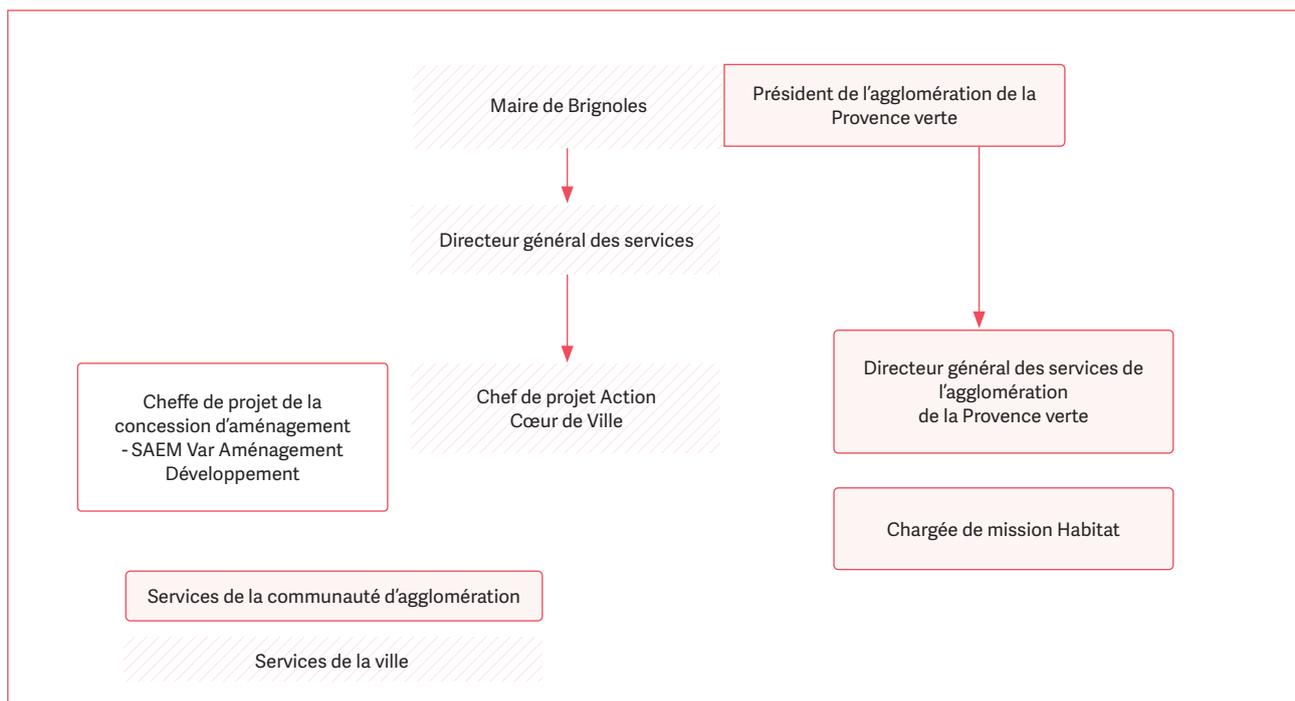
Brignoles fait partie du **PNR de la Sainte-Baume**.



Centre ancien de Brignoles
Source © Lionel Barbe

Visuel de couverture : Vue aérienne du centre ancien de Brignoles
Source © Lionel Barbe

ORGANIGRAMME DES SERVICES



GOUVERNANCE/COMPÉTENCES :

- **Compétence urbanisme communale :** La ville a gardé la compétence en matière de PLU. Ainsi, les services urbanisme et instructeur sont tous les 2 restés à la ville. Un service instructeur existe à l'agglomération pour le compte de 13 communes sur les 28 de l'agglomération.
- **Patrimoine et SPR :** Un bureau d'études sera recruté pour assurer les études à la fois du futur PSMV et du futur PVAP sur Brignoles.
- **Animation du programme Action Cœur de Ville par une concession d'aménagement à la SAEM « Var Aménagement Développement » :** La ville de Brignoles a confié, avant « Action Cœur de Ville » son projet de revitalisation de son centre-ville « Brignoles cœur de ville » à la SAEM VAD. Le lien avec la SAEM est réalisé par un directeur « Action Cœur de Ville », agent de la ville de Brignoles.

PROJETS URBAINS DANS LE PLU :

- Le document d'urbanisme en vigueur, prévoit le développement urbain dans les secteurs périphériques immédiats du centre ancien. Il s'agit des zones du PLU où les hauteurs, l'emprise des constructions permettent une densification importante (zone UA, UB, UC du PLU). Les anciennes zones pavillonnaires (zones UD), plus éloignées, connaissent un développement moins important en nombre de logements produits annuellement, en raison d'un règlement d'urbanisme moins permissif (emprise à 10 %).
- Les plus importants projets d'aménagement commerciaux prévues au SCOT et au PLU se situent sur le périmètre à l'est (transfert et agrandissement limité d'Intermarché) et à l'ouest (extension du Leclerc) du centre-ville, devant agir comme une locomotive pour les autres commerces du cœur de ville.

LE PROGRAMME DE LA CONVENTION ACTION CŒUR DE VILLE

Afin de redynamiser le cœur de ville, l'avenant de la convention Action Cœur de Ville de Brignoles a déterminé 32 actions matures dans les 5 axes d'intervention suivants :

Axe 1 – De la réhabilitation à la restructuration : vers une offre attractive de l'habitat en centre -ville ;

- La mise en place d'une OPAH-RU
- La requalification de l'îlot de l'impasse Moscou (en lien avec l'axe 3)
- La requalification de l'îlot Saint-Joseph (en lien avec l'axe 3)



Jardin Charles Gaou à Brignoles
Source © Lionel Barbe

- L'aménagement du pôle Liberté (en lien avec les axes 2 ; 3 ; 4 et 5)
- L'aménagement d'un local d'animation des dispositifs liés au projet du cœur de ville et la réhabilitation des 3 façades place Caramy (en lien avec les axes 2 ; 3 ; 4 et 5)
- L'étude pour la création d'un SPR (en lien avec l'axe 4)

Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré ;

- La création d'un parcours artistique et historique (en lien avec l'axe 3 et 4)
- La revitalisation commerciale de l'hyper-centre (places Caramy, 8 mai 1945, et des rues J. Ferry, Barbaroux)
- L'animation et développement de la dynamique de centre-ville par le recrutement d'un manager de centre-ville

Axe 3 – Développer l'accessibilité, la mobilité et les connexions ;

- Le réaménagement du jardin Charles Gaou et du parking Bonifay (en lien avec l'axe 4)
- Le réaménagement des Berges du Caramy (en lien avec l'axe 5)
- Le réaménagement du Chemin de Gigery
- La création d'une offre nouvelle de stationnement en périphérie de l'hyper-centre
- L'aménagement d'un giratoire Avenue Frédéric MISTRAL
- La réalisation d'une fontaine au rond-point de l'Europe (en lien avec l'axe 4)
- Le développement de vélos électriques en libre-service
- Le développement d'une offre de transports en commun avec la création de 3 lignes de bus
- 2 actions autour des travaux de réhabilitation des

réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et de la voirie + création d'un réseau d'eau pluviale sur différents points stratégiques du cœur de ville (en lien avec l'axe 4)

- Une information au plus près « Etre guidé en centre-ville » avec l'installation de signalétiques et bornes numériques
- La mise en place de parkings intelligents
- Une coordination amplifiée des forces de l'ordre par une meilleure interportabilité entre la police et la gendarmerie
- Le renfort vidéo protection
- La maîtrise des consommations d'eau
- Le développement d'un éclairage public performant

Axe 4 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine ;

- La requalification des anciens palais de justice et prisons
- La requalification de l'ancienne école Jeanne d'Arc
- La mise en place d'un mobilier connecté

Axe 5 – Fournir l'accès aux équipements et services publics

- La réalisation d'une école primaire à la Tour
- La mise en accessibilité de l'école Simone Veil
- La construction d'un ensemble sportif au Vabre
- La mise en place de poubelles connectées

ETAT DES LIEUX DES ACTIONS DU PROGRAMME ACTION CŒUR DE VILLE AU MOMENT DE L'ENQUÊTE

A l'automne 2020, plusieurs actions matures avaient déjà été terminées :

- La requalification de l'îlot de l'impasse Moscou
- L'aménagement d'un local d'animation des dispositifs liés au projet du cœur de ville et la réhabilitation des 3 façades place Caramy
- Le réaménagement du jardin Charles Gaou
- La création d'une offre nouvelle de stationnement en périphérie de l'hyper-centre
- La réalisation d'une fontaine au rond-point de l'Europe
- Les 2 actions autour des travaux de réhabilitation des réseaux d'eau potable, d'assainissement collectif et de la voirie + création d'un réseau d'eau pluviale sur différents points stratégiques du cœur de ville (en lien avec l'axe 4)

D'autres actions sont déjà engagées :

- L'OPAH-RU a été engagée depuis 2 ans sur les 5 ans de conventionnement
- La requalification de l'îlot Saint-Joseph a commencé avec la majorité des acquisitions réalisées à l'amiable et les études de conception sont en cours. Les dossiers de demande de DUP ont été déposés pendant l'été et sont

en cours d'instruction.

- L'aménagement du pôle Liberté a démarré avec les études de conception finalisées et des premiers travaux engagés.
- L'étude préalable à la création du SPR a été achevée et la ville a obtenu l'arrêté de création du SPR en 2020. Ils sont actuellement sur la rédaction du cahier des charges PSMV, PVAP et extension du SPR
- Les études de faisabilité autour de la requalification des anciens palais de justice et prisons ont été finalisées. Des travaux urgents de sécurisation ont été engagés sur la toiture.
- Les études de conception et les acquisitions ont été réalisées pour mettre en place le parcours historique et artistique
- Les études de conception et les acquisitions ont été réalisées dans le cadre de la revitalisation commerciale
- Le recrutement du manager de centre-ville est en cours
- Les études de conception pour le réaménagement des berges du Caramy sont en cours
- Les études de faisabilité pour la requalification de l'ancienne école Jeanne d'Arc sont achevées
- Les travaux sont en cours pour la mise en accessibilité et l'extension de l'école Simone Veil et l'école du quartier La Tour sera livrée en 2023
- Les travaux sur l'ensemble sportif du Vabre sont en cours et le chantier sera fini au printemps 2021
- La ville va aussi s'engager dans le programme « 20 projets pour 2020 » en 2021 afin d'enclencher une véritable stratégie d'amélioration du confort thermique des logements en centre ancien.
- Les autres actions matures sont en cours de montage de financement.

LES PARTENAIRES ASSOCIÉS DANS LE CADRE D'ACTION CŒUR DE VILLE

- **Les collectivités bénéficiaires :** La commune de Brignoles et la communauté d'agglomération Provence Verte
- **Les partenaires financeurs :** L'Anah, la Banque des territoires, l'Etat
- **Les partenaires locaux :** l'UDAP et la DRAC sur le projet du SPR, le Conseil départemental du Var, la Chambre du Commerce et d'industrie du Var, la Chambre des métiers et de l'artisanat de la Région

BESOINS ET PISTES D'AMÉLIORATIONS

- Un accompagnement autour d'une meilleure connaissance des comportements thermiques du bâti ancien du centre-ville
- Favoriser un retour du service « Pays d'art et d'histoire » et de l'Office de tourisme dans le centre ancien de Brignoles, en pensant même à l'accueil du CIAP

Mutations urbaines

La reconversion d'un îlot en cœur de ville – l'exemple de Brignoles et l'îlot Jeanne d'Arc

La ville évolue au fil du temps et avec elle, les modes de vie, les activités, les usages... La mutation urbaine est l'une des clefs pour tendre vers la reconquête des cœurs de villes en perte de vitesse. Celle-ci se traduit à différentes échelles, par la reconversion d'espaces, (quartiers, îlots, friches urbaines, espaces publics) devenus obsolètes. Cette reconversion permet de donner de nouvelles fonctions aux patrimoines, ce qui peut se traduire également par une reconversion des usages. Cependant il est essentiel de prendre conscience des atouts patrimoniaux de nos villes et de **conjuguer mutation urbaine et sauvegarde du patrimoine**. Il s'avère que la mutation urbaine est un enjeu majeur dans ces conventions car **59% des villes l'ont intégrée au sein de leur convention**. Par ailleurs, sur un total de 2009 actions patrimoniales recensées, **316 actions sont dédiées à la mutation urbaine, soit environ 16%**. La reconversion des sites et leur valorisation patrimoniale ne sont cependant pas chose aisée et leur mise en œuvre soulève plusieurs problématiques en lien notamment avec **le financement et la recherche de porteurs de projets**.

1/ REDONNER UNE NOUVELLE IMAGE AU CENTRE ANCIEN : LES PROJETS DE MUTATION URBAINE DE BRIGNOLES

La ville de Brignoles propose ainsi dans le cadre de son projet de redynamisation du cœur de ville, deux actions de mutation d'îlots en centre ancien :

- Le site de l'ancienne école Jeanne d'Arc
- Le site de l'ancien palais de justice et prison.

Ces deux opérations, proposées dans le cadre de « Réinventons nos cœurs de ville », vont permettre d'accompagner le changement d'image du centre-ville de Brignoles. Les objectifs pour chacune des opérations sont :

- Pour l'ancienne école Jeanne d'Arc, relancer l'attractivité touristique du centre-ville par la mise en place d'un parcours historique jalonné de locaux d'activité mais s'appuyant également sur le patrimoine de la commune et complété par une nouvelle offre culturelle ;

2/ L'EXEMPLE DE LA RECONVERSION DE L'ANCIENNE ÉCOLE JEANNE D'ARC

L'ancienne école Jeanne d'Arc est située en plein cœur du centre historique de la Ville de Brignoles.

L'ensemble foncier, est sur l'emprise de plusieurs parcelles cadastrées, propriété communale. Il se situe à proximité de l'église, au cœur de l'ancienne cité comtale, caractérisée par un tissu dense hérité de l'époque médiévale.

Cet ensemble a cependant été altéré lors de démolitions au XVIII^e et au XIX^e siècle, laissant place à deux espaces arborés. Aujourd'hui, cette unité foncière de 1 900 m² qui accueillait un ancien établissement scolaire, est désaffectée depuis 30 ans et présente des qualités patrimoniales importantes : fondations de l'époque romaine, deux cours, classées « espaces boisés » au PLU, beaux volumes lumineux avec des points de vue sur la campagne avoisinante et les toits de du cœur de ville et un imposant mur de pierre sur la partie Ouest du site, trace présumée de l'ancien rempart du XI^e siècle.

Un portage foncier, la mise en sécurité du bâtiment, et des études de faisabilité, sont nécessaires préalablement à un appel à projet pour la reconversion du site.

A proximité immédiate, se situe un édifice non affecté, dénommé « le Donjon ». Cet élément patrimonial est propriété de la mairie de Brignoles. Un permis a été déposé fin 2021, le groupe François Ier a mandaté une architecte du patrimoine pour réaliser un programme de logements.

La surface utile de cet immeuble est 320 m².

3/ LE PROGRAMME DE L'OPÉRATION DE RECONVERSION

Le programme global du projet s'articule autour de 3 grandes actions :

- Réhabilitation de la friche urbaine que constitue l'ancienne école Jeanne d'Arc selon une programmation mixte de logements haut de gamme, de locaux d'activité, d'un équipement public à caractère culturel et d'une offre de stationnement privée ;
- Création d'un parcours historique qui s'appuie sur la création de plusieurs locaux d'artisans d'art, la mise en valeur de monuments historiques et la création d'un circuit à travers la ville médiévale ;
- Réaménagement des rues qui jalonnent le parcours.

4/ LES OBJECTIFS DU PROJET : ENTRE PARCOURS DE VALORISATION DU PATRIMOINE ET DES SAVOIRS-FAIRES LOCAUX ET PROGRAMME DE LOGEMENTS QUALITATIFS

La commune s'est donnée comme objectif de valoriser des parcours touristiques en offrant des espaces publics qualitatifs, mettant en valeur le patrimoine de Brignoles.

Mais l'enjeu est aussi de favoriser l'implantation en rez-de-chaussée d'activités. Le parcours se propose ainsi de faire découvrir à travers son tracé un ou plusieurs locaux occupés par des ateliers d'artisans, d'artistes et d'échoppes.

Cet ensemble immobilier, que constitue l'ancienne École Jeanne d'Arc, offre une opportunité foncière pour répondre à cet objectif.

La surface de plancher qui pourra être générée par l'opération dans le cadre de la réhabilitation des bâtiments sera sensiblement identique à la surface existante à savoir 1 900 m².

Une partie de l'ancienne école pourrait être réhabilitée en immeuble collectif de logements destinés à une revente en accession à la propriété ou à la gestion locative.

Dans un souci de diversifier l'offre de logements du centre-ville qui regroupe majoritairement des logements locatifs de petites tailles (type 1 ou 2), la

commune souhaiterait donc que soit privilégiée la création de vastes appartements lumineux traités qualitativement. Au regard de la surface existante, il pourrait être produit plus d'une vingtaine de logements.

Ces éléments de programme sont en cohérence avec les règles d'urbanisme en vigueur et par ailleurs un travail étroit avec les services de la DRAC seront menés en vue d'un éventuel classement du bâtiment et d'une réhabilitation respectueuse du patrimoine existant et qualitative.

La ville de Brignoles s'est engagée à proposer ce projet de logements dans le cadre du programme « 20 projets pour 2020 », porté par Sites & Cités remarquables de France et la Banque des territoires. La commune souhaite faire de cette reconversion, un projet exemplaire à l'échelle nationale en termes de « restauration responsable » du bâti ancien, en préservant les qualités patrimoniales du bâtiment et en améliorant les performances thermiques et environnementales.

Aujourd'hui, les études de faisabilité sont en cours de finalisation. La ville travaille actuellement sur l'acquisition foncière et a mis en place une DUP avant de lancer les appels à projet pour recruter l'aménageur du site.

Le coût global de l'opération, études et travaux, est estimé à 620 000 € HT.



Vue aérienne du centre ancien de Brignoles
Source © Ville de Brignoles

Planification urbaine

Articulation entre création d'un SPR et projet de redynamisation du cœur de ville – L'exemple de Brignoles

1/ LA PRISE EN COMPTE DE LA PLANIFICATION DANS LE PROGRAMME « ACTION CŒUR DE VILLE »

Dans la construction d'un projet de territoire, il est essentiel d'optimiser au maximum les outils de planification territoriale qui sont trop souvent réduits à leur aspect réglementaire. Divers documents de planification territoriale sont à disposition des collectivités pour traduire les projets de territoires à différentes échelles et dans divers domaines (SCoT, SPR, PLU, PDU, PLH, RLP). Cependant, au regard de l'analyse de l'ensemble des conventions « Action Cœur de Ville », seulement 25 % des villes ont inscrit des actions sur la planification territoriale au sein de leurs conventions. Pourtant, le SPR est un outil pour la redynamisation qualitative des cœurs de villes. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur peut s'imposer comme le document socle du projet de territoire et venir alimenter le programme « Action Cœur de Ville ». Et à l'inverse, le programme de redynamisation du cœur de ville a pu permettre sur certains territoires de concrétiser la mise en place d'un SPR et de son document de gestion. Celui-ci peut ainsi être élaborer dans la perspective de nourrir et d'outiller le projet urbain.

C'est ainsi qu'à Brignoles, la création d'un SPR et l'élaboration d'un PSMV et PVAP sont des actions matures prioritaires dans la convention « Action Cœur de Ville » de la collectivité. Elles viennent apporter un cadre aux futurs grands projets de revitalisation du centre ancien.

2/ LES ENJEUX D'UN SPR SUR BRIGNOLES

L'étude préalable à la création du SPR, réalisée en 2018 par le groupement Trame, S Cord, Territoires et Paysages et Agence 21, mettait en avant les mêmes enjeux relevés aussi dans le diagnostic préalable à la convention « Action Cœur de Ville » : reconquérir l'habitat et promouvoir une ville attractive et vivante.

Pour cela, il était préconisé l'élaboration d'un PSMV et d'un PVAP permettant d'outiller la collectivité autour :

- Du confort et de la composition d'îlot en mettant en place des opérations favorisant les ouvertures et la dédensification, en améliorant la vue, l'accès et l'aération des bâtiments, tout en permettant de garder la structure de ces îlots.
- De la valorisation urbaine en rendant les logements décents et en apportant des solutions de mutualisation ou autre pour développer des cellules commerciales ou de services sur les rez-de-chaussée, en menant des opérations de requalification des éléments urbains (réseaux, clos couvert, façades, espaces publics, etc.) et en valorisant des espaces intermédiaires comme des jardins, parvis et cours d'entrée.
- De la valorisation du patrimoine extérieur et intérieur par la conservation des gabarits, l'isolation, la mise en valeur d'éléments archéologiques, d'éléments de qualité patrimoniale extérieurs (menuiseries, soubassements, ferronnerie, etc.) et intérieurs (cages d'escalier, décors, vestiges, etc.).

3/ LA MISE EN PLACE DU SPR DE BRIGNOLES AU SERVICE DU PROJET DE REDYNAMISATION DU CŒUR DE VILLE

Les futurs PSMV et PVAP doivent servir un projet de reconquête du centre ancien, en favorisant des solutions d'amélioration des logements et d'accessibilité de commerces et services tout en révélant la qualité patrimoniale et le cadre de vie du centre-ville de Brignoles. L'arrêté de classement du SPR a été pris par le Ministère de la culture le 15 juin 2020. Ce SPR est inscrit dans l'enceinte du XVI^{ème} siècle, correspondant aux tissus urbains les plus anciens et patrimoniaux. Ce périmètre est justifié au regard de la qualité du bâti (façades et intérieurs), de la structure urbaine. Ce périmètre sera couvert par un PSMV.

Une seconde étude va être menée pour étendre ce périmètre afin d'inclure les développements du XIX^{ème} siècle, les deux rives du Caramy, les faubourgs. Ce secteur sera couvert par un PVAP.

La ville souhaite ainsi mener les études d'élaboration du PSMV puis du PVAP avec le même chargé d'études. En plus de donner un cadre de projet favorisant des opérations de qualité et dans le respect des qualités patrimoniales du centre ancien et des bâtiments, Brignoles souhaite saisir l'opportunité d'attirer de nouveaux investisseurs grâce à la mise en place des dispositifs fiscaux du Malraux, permis par le SPR.

4/ L'ARTICULATION AVEC LES AUTRES PÉRIMÈTRES DE PROJET

Enfin, la ville a aussi réfléchi ses périmètres de projet en les articulant avec le périmètre du SPR.

Le périmètre d'intervention valant ORT est issu d'une réflexion multi thématique relative à la dynamisation du centre-ville.

En tout premier lieu le périmètre de la concession d'aménagement. Cette opération vise l'amélioration de la qualité urbaine du centre-ville par des actions de renouvellement urbain du secteur concerné, de réhabilitation de l'habitat dégradé, de mise en valeur du patrimoine architectural et historique, de réalisation d'aménagements et équipements qualitatifs et emblématiques, d'accompagnement d'un nouvel essor commercial et artisanal.

Son périmètre reprend le périmètre du centre ancien élargi à ses faubourgs.

C'est aussi le périmètre sur lequel le Droit de Prémption Urbain Renforcé a été mis en place. La commune a souhaité, via une concession d'aménagement, mener une politique ambitieuse sur 8 ans relative :

- **Au logement**, avec la mise en place d'une OPAH-RU
- **A l'espace public**, avec l'aménagement d'espaces publics (places, jardins, parkings, voies...),
- **Au commerce** et au développement économique, avec la création d'un parcours historique, artistique et touristique, et l'établissement d'un périmètre d'intervention prioritaire concernant le commerce.
- **A la valorisation du patrimoine** remarquable et la reconquête du paysage urbain par l'instauration d'un SPR.