

Le projet « Cœur de Ville » une réflexion de revitalisation sur 10 ans à Briec (29)

lundi 13 novembre 2017

14h - 17h

Salle du Conseil municipal



QUELQUES CHIFFRES



- Surface : 6787 hectares
- Chef-lieu de canton
- Population de Briec au 1^{er} janvier 2017 : 5760 habitants



Membre de Quimper
Bretagne Occidentale
100 187 habitants



Maison de Services Au Public (MSAP)



POLE SERVICE AU PUBLIC

- Mission locale
- ACTIFE
- CAE
- CIDFF
- CDAS
- PMI
- Insertion / emploi
- Action sociale :
logements jeunes
- Logements d'urgence

CAP GLAZIK

- Animation jeunesse
- Animation famille
- Animation
multimédia
- Animation sportive
- Accès aux droits
- Ludothèque

ENSEIGNEMENT MUSICAL

- Coordination musicale

Maison de l'enfance

Maison de l'enfance

- RAM
- Crèche
- CLSH
- Lieu d'accueil
enfant / parent



SIVOM
du Pays Glazik

EHPAD



L'EHPAD Flora Tristan accueille 85 résidents

EFFECTIFS SCOLAIRES

A la rentrée 2018

École Yves de Kerguelen
409 élèves

École Sainte-Anne
240 élèves

Collège Pierre Stéphan
468 élèves

Collège Saint-Pierre
246 élèves

Institut Médico Éducatif
83 élèves



STRUCTURES / INSTALLATIONS



> Le SDIS



> Le funérarium

STRUCTURES / INSTALLATIONS



> L'institut Médico-Éducatif



> L'ESAT des Genêts d'Or

STRUCTURES / INSTALLATIONS



> Le complexe sportif Colette Besson



> La salle omnisports Fañch Rolland



> La piscine Aquacove



> Le stade de foot
> Le skate park

LE TISSU ECONOMIQUE

Riche de son dynamisme économique, Briec compte plus de 3 000 emplois mélangeant **agro-alimentaires, industries, artisanat et commerces.**



420 entreprises
3000 salariés



LE TISSU ECONOMIQUE

L'activité agricole

Malgré les grandes mutations que connaît le monde agricole, **Briec reste toujours un territoire tournée vers la campagne, la nature et l'élevage.** Ses paysans sont et seront les principaux acteurs de son développement et de son évolution. Ils sont et seront les gardiens de notre alimentation, de notre environnement et de nos paysages.



Quatre grandes zones industrielles se situent sur la commune :

- ZI des Pays Bas
- ZI de Lumunoc'h
- ZI de Rosculec
- ZI de Lannechuen



Ces Zones industrielles se composent au total de 128 hectares. 62 entreprises y travaillent et emploient 1220 personnes.





L'Arthémuse en 2016 :

- 16 spectacles
- 28 représentations (dont 18 consacrées au jeune public)
- 2 conférences
- 1 projection – rencontre
- 1 fiction radiophonique en langue bretonne
- 8 ateliers de rencontre – sensibilisation avec des artistes
- 10 expositions
- 4 compagnies accueillies en résidences (dont 3 compagnies du Finistère)

Pour un total d'environ 5820 spectateurs (scolaires compris)



BIBLIOTHEQUE



La bibliothèque en 2016 :
22247 personnes ont fréquenté la bibliothèque
1129 personnes ont effectué des emprunts
49012 documents empruntés
47 animations





Développement du Cœur de Ville

LA COMMANDE ET LE PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE

LA REVITALISATION DU CŒUR DE BOURG: une réflexion stratégique sur au moins 10 ans



 Périmètre d'étude  Périmètre d'étude

2 niveaux d'étude:

► Définir un projet urbain cohérent pour le développement du centre-ville qui soit un guide pour l'action publique sur différentes thématiques

(commerces/habitat/urbanisme/déplacements);

- Les fonctions et la qualité des espaces publics;
- La place du piéton dans le bourg, la continuité des cheminements doux;
- L'accompagnement des dynamiques commerciales;
- Le programme de constructions permettant d'intensifier le centre-bourg, conjuguant économie du foncier, valorisation de l'image du centre et attractivité pour les habitants;
- Les équipements et les services nécessaires à un « bien-vivre » à Briec.

► Réaliser un zoom pré-opérationnel sur le secteur de l'ancien collège privé, porté par l'Établissement Public Foncier de Bretagne

- 22 logements minimum
- 20% de logements locatifs sociaux

UNE MÉTHODE CONCERTÉE EN 3 PHASES

COMITE DE PILOTAGE :

élus + représentants des services + représentants institutionnels: CCI; Communauté de Communes; Conseil Général, Etablissement Public Foncier; services de l'Etat; CAUE... suivi et validation des résultats de la mission. Interlocuteurs sur la cohérence des politiques aux différentes échelles de territoire.

LE GROUPE « PROJET » : 12 personnes | 3 ateliers
élus + représentants des services

LE GROUPE « HABITANTS » : 23 personnes | 2 ateliers
Représentent les principaux usagers concernés par le plan de développement du bourg : habitants d'âge et de catégories socio-professionnelles diverses, représentants d'association.

Le groupe « commerçants » : 15 personnes | 1 atelier
Commerçants du centre-bourg

LE GROUPE « PERSONNES-RESSOURCE » :
30 personnes | entretiens individuels
Industriel, directeurs d'équipements, CCI, acteurs de la production de logements, représentant de l'OGEC, etc.

AIDE À LA DÉCISION

PHASE 1: DIAGNOSTIC		
R1	Réunion de cadrage	Comité de pilotage
R2	Réunion de restitution intermédiaire	Groupe projet
R3	Atelier commerçants	Commerçants du centre bourg
R4	Réunion de restitution finale	Comité de pilotage
PHASE 2: PLAN GUIDE		
R5	Atelier groupe Projet	établissement de scénarios
R6	Atelier groupe habitants	Identité de la commune et notion de centralité
R7	Atelier groupe habitants	établissement de scénarios
R8	Atelier groupe Projet	présentation du projet et du plan d'actions
R9	Atelier groupe Projet	finalisation du plan d'action
R10	Réunion de validation du plan guide	Comité de pilotage
R11	Réunion publique restreinte	Ensemble des personnes concertées
PHASE 3: ZOOM PRÉ-OPÉRATIONNEL		
R12	Diagnostics et projet d'aménagement	Atelier Groupe projet
R13	Présentation du projet, bilan et procédure	Comité de pilotage
R14	Réunion publique	Ensemble de la population

BRIEC DE L'ODET, PÔLE URBAIN DU PAYS GLAZIK

3 PÔLES DE VIE DANS UN ESPACE ÉLARGI HISTORIQUE, ENTRE MER ET RIVIÈRE

Identité de la commune et place du bourg dans l'espace communal et supra-communal pour répondre aux besoins réels d'aménagement (ateliers 1 et 2):

1. Le bourg = un quartier de Briec à moderniser et à rendre fonctionnel et convivial
2. Un fonctionnement « services à la carte » dans un territoire traditionnel plus large
3. Briec = 2 campagnes (campagne agricole + campagne champêtre)
4. La « nature » = « espace de loisir » = service qui manque
5. Un rapport historique à l'eau (Canal de Nantes à Brest, Odet).

Le bourg, le pôle de services et de commerces de proximité ET de vie sociale et de convivialité



La campagne, pour se promener et faire du sport, comme le littoral



Campagne/littoral 2 pôles complémentaires de service constitutifs du Pays Glazick

Le littoral, un service de loisir du quotidien de Briec

De la côte sauvage à la plage de sables blancs



bénodet



cap sizun



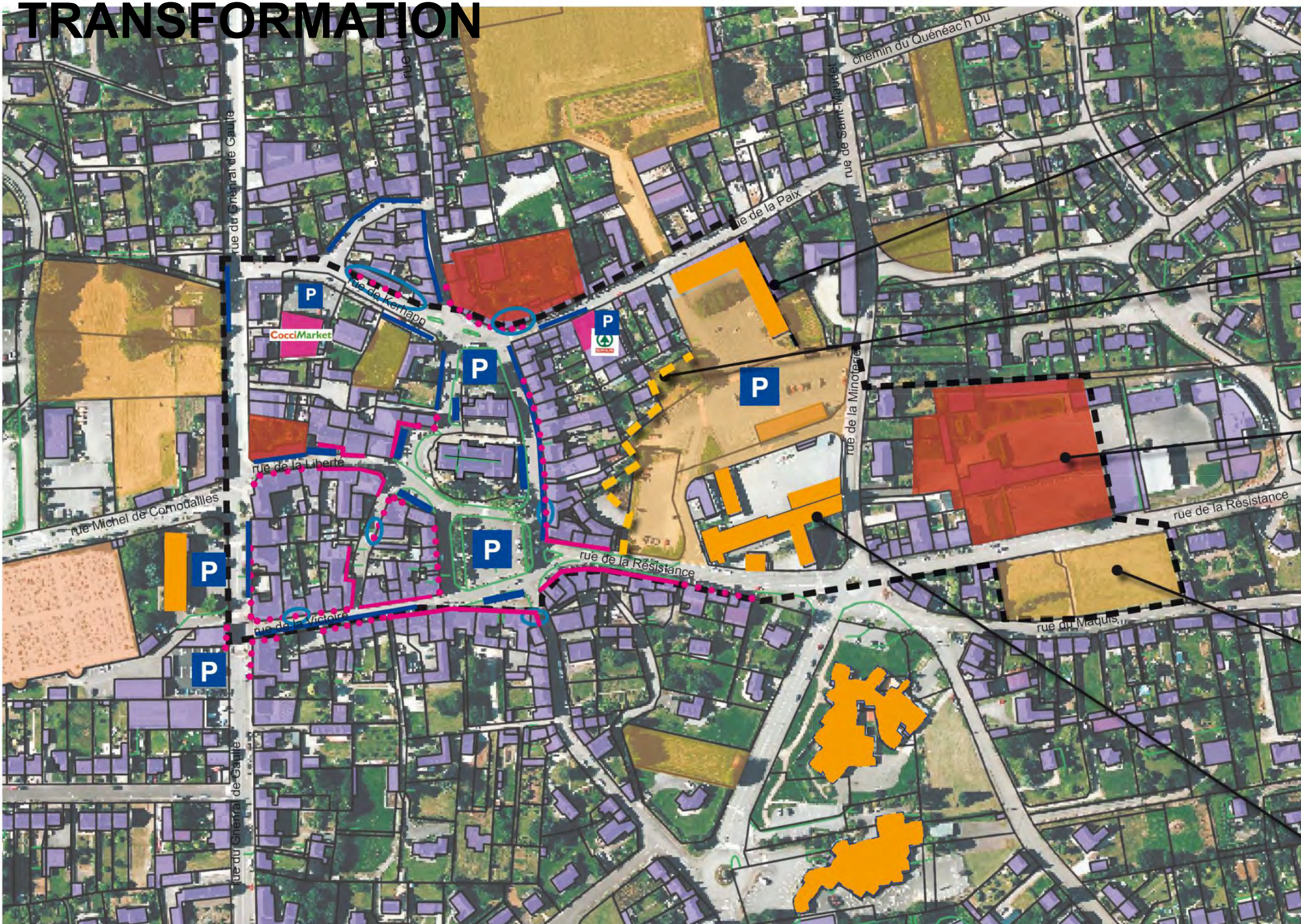
CROZON



douarnenez

→ On y vient à Briec par ce que c'est pratique (centralité géographique) et on y reste parce qu'on est convaincu que c'est pratique (tous les services d'aujourd'hui dans un rayon de 30 minutes en voiture).

BRIEC DE L'ODET, UN BOURG EN TRANSFORMATION



Le futur centre socio-culturel



La place de Ruthin, un parking donnant sur les arrières de bourg



Le collège Saint-Pierre, des bâtiments voués à la démolition



Entre la rue de la résistance et la rue du maquis, une grande dent creuse



L'école Sainte-Anne, un équipement à intégrer au bourg











-  périmètre d'étude
-  équipement public
-  supérette
-  arrière de bourg
-  espace non bâti
-  site de renouvellement urbain
-  parking
-  stationnements
-  continuité commerciale
-  discontinuité commerciale

SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU BOURG: un bourg moderne, convivial et fon

LES OBJECTIFS:

■ Moderniser le bourg

- Par la qualité des aménagements, qui doivent être fonctionnels
- Par la lisibilité de la place de la voiture et du piéton
- En le reliant aux espaces de nature du bourg
- En favorisant l'élimination des logements vacants (par la réoccupation ou par la démolition/reconstruction)

■ Renforcer la convivialité

- En renforçant la sécurité et le confort des piétons
- Par l'aménagement d'espaces publics permettant la rencontre
- En équipant les lieux publics de bancs, éclairage, corbeille de propreté, éventuellement jeux pour enfants.
- En accueillant le marché hebdomadaire sur la place centrale (Grande Place), à un horaire permettant à une majorité d'habitants de venir
- En renforçant la place et la visibilité des plantations


■ Renforcer la densité résidentielle

- En favorisant l'occupation des logements vacants
- En construisant de nouveaux logements dans les secteurs non bâti du bourg

■ Renforcer la commercialité

- Par la mise en œuvre des objectifs précédents
- Par des stationnements bien positionnés
- Par un travail d'harmonisation des enseignes et des façades
- Par une signalétique adaptée
- En interdisant le changements de destination des locaux commerciaux aux emplacements stratégiques
- En favorisant la restructuration des cellules commerciales aux emplacements stratégiques
- En anticipant la reprise des locaux commerciaux

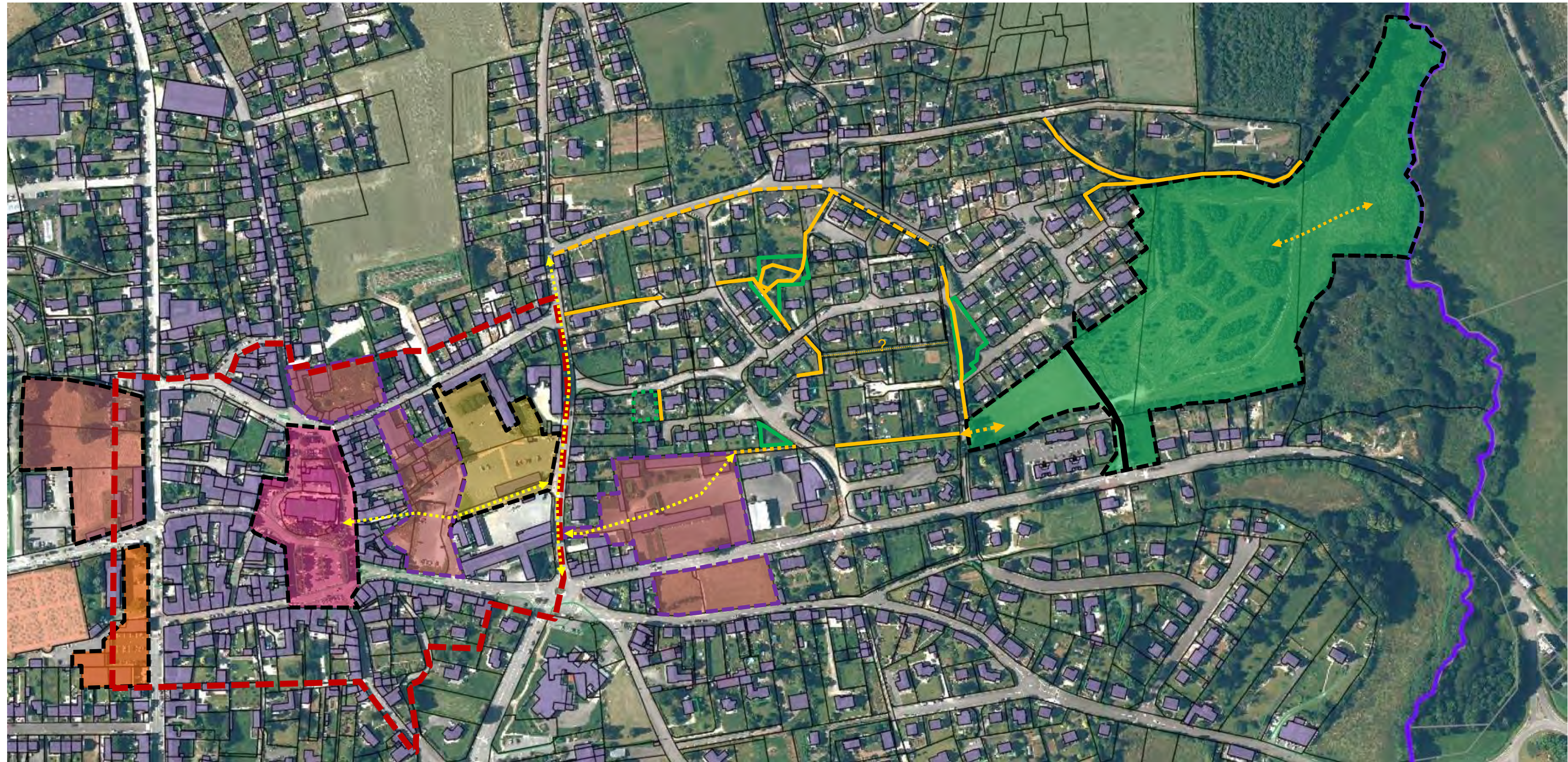



 **Le bourg:** traitement homogène des espaces publics





 **Le cœur de bourg:** traitement très qualitatif des espaces publics, à dominante piétonne





SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU BOURG

LES SECTEURS DE PROJET



 Le bourg: traitement homogène des espaces publics

-  Cœur de bourg
-  Secteur Mairie
-  Secteur de renouvellement et de densification
-  Place à restructurer

-  Chemin existant
-  Trottoir existant
-  Venelle à améliorer
-  Continuité piétonne à aménager.




-  Espace vert de quartier
-  Parc Anita Conti à aménager
-  Rue existante à intégrer

SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU BOURG

LE CŒUR DE BOURG
















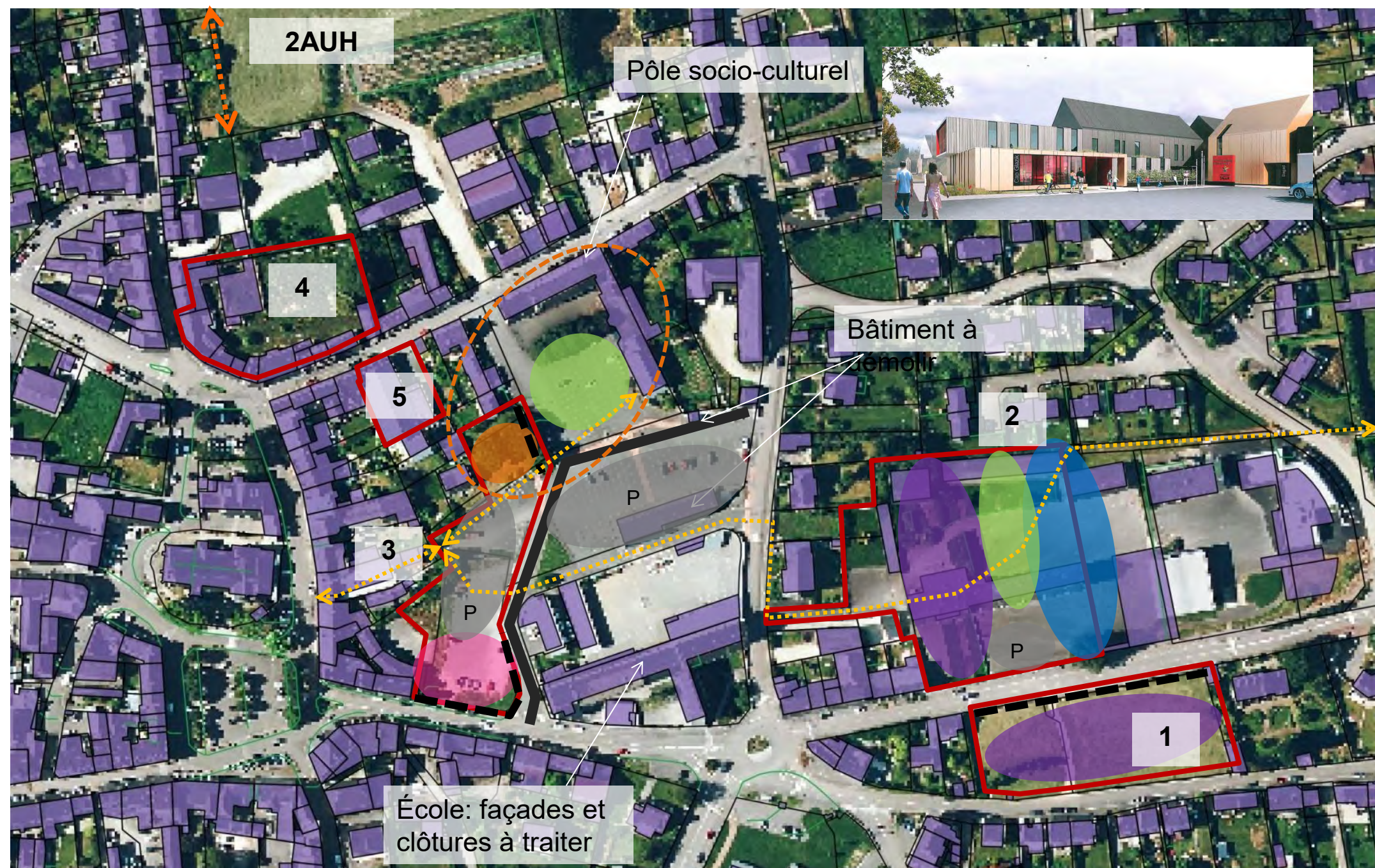
-  Le bourg: traitement homogène des espaces publics
-  stationnements
-  Secteur piéton
-  Place principale lieu de convivialité (marché, partie piétonne)+stationnements
-  Boucle piétonne du cœur commerçant
-  Boucle piétonne élargie
-  Locaux commerciaux vacants stratégiques
-  Nouveaux locaux commerciaux
-  renouvellement urbain
-  Nouvelle rue
-  Nouveau front bâti
-  Arrière de bourg à densifier
-  Partie équipements +stationnements

SCHÉMA DE DÉVELOPPEMENT DU BOURG

DENSIFICATION RÉSIDENTIELLE DU CENTRE-BOURG



1: secteur de densification : 0,35 ha

Cheminement piéton de 3m à prévoir: environ 110 m²

7 À 8 Maisons de ville de R+C à R+1 desservies par la rue du maquis, formant un front bâti sur la rue de la Résistance.

Surface moyenne de terrain: 423,75 m²

11m de façade par maison sur la rue de la Résistance.

PSLA (maîtrise de l'aspect des constructions)

Total: 7 à 8 logements. Densité: 20 logements/ha

2: secteur de renouvellement urbain: 0,68 ha

Cheminement piéton: de 2,5m à prévoir: 400m² environ

Square: 1000 m² minimum

0,4 ha cessibles (hors voirie et espaces communs)

- 1 immeuble habitat solidaire pour seniors dont 8 logements pour l'ESAT: environ 20 logements+locaux communs+studio d'hôte: 1250 m² au sol en R+1, 835 m² au sol en R+2.

Stationnements en sous-sol

- 9 à 10 maisons en PSLA: terrain moyen 350 m²

Total 29 logements. Densité: 42 logements/ha

Densité moyenne 1 et 2: 35 logements/ha

Logements sociaux: 55%

3: secteur de renouvellement urbain: 0,34 ha

0,22 ha commune (ancien Bidon + parking) + 0,17 ha à acquérir.

1 immeuble commerce le long de la rue de la Résistance

Supérette: 400 m² de surface de vente max. + 100 m² de réserves + réserves+40 m² aire de livraison

Total surfaces au sol commerces en RDC: environ 540 m²

Réserve foncière pour programme complémentaire et réorganisation des stationnements et des espaces publics.

Exemple: Médiathèque: 500 m² au sol à prévoir, possibilité d'un étage par la suite.

Parking arboré: 2300 m²

- Front bâti à aspect maîtrisé
- Commerces en RDC et 10 appartements PSLA à l'étage.
- Stationnements commerces + logements+ médiathèque
- Programme complémentaire: logements ou médiathèque
- Pôle socio-culturel élargi
- habitat
- Habitat solidaire seniors
- square
- ↔ Cheminement doux
- ↔ Désenclavement de l'arrière des propriété rue de la République

LA STRATÉGIE DE REVITALISATION COMMERCIALE

ACTIONS DE COMMUNICATION ET D'ANIMATION

Objectifs et enjeux :

- Valoriser l'identité du cœur de Ville,
- Renforcer la lisibilité de l'offre commerciale,
- Faire connaître l'offre commerciale pour multiplier les motifs de visite

Préconisations :

- Communiquer sur l'offre marchande du centre-ville à travers la mise en place d'un site internet dédié ou sur le site de la commune,
- Proposer une signalétique harmonieuse et efficace pour le centre-ville, notamment pour les piétons,
- Structurer et renforcer la politique d'animation

ACTIONS SUR LE PARC IMMOBILIER

Objectifs et enjeux :

- Enrayer le phénomène d'aggravation de la vacance des locaux commerciaux,
- Adopter une stratégie pertinente de gestion des locaux commerciaux.

Préconisations :

- Identification des emplacements ou des locaux vacants les plus stratégiques
- Sensibiliser les propriétaires à la reprise de leurs commerces et au maintien en l'état,
- Anticipation des cessions et des départs à la retraite par la mise en place d'une veille foncière, notamment sur les cellules vacantes ou pouvant l'être (projet, départ à la retraite...) en dressant l'état des propriétaires des rez-de-chaussée commerciaux et créer des outils de suivi (cartographie, base de données, SIG, etc.)
- Mettre en place une bourse aux locaux (mise en relation directe par le biais de la Ville avec des propriétaires, agences immobilières ou commercialisateurs)
- Réaffecter les étages vacants au-dessus des rez-de-chaussées commerciaux en logements pour lesquels des accès spécifiques seront créés par la rue arrière de manière à ne pas « rogner » sur la vitrine des commerces et ne pas créer de rupture dans les linéaires commerciaux.

ACTIONS DE REDYNAMISATION COMMERCIALE

Objectifs et enjeux :

- Assurer la viabilité économique et la pérennité des activités commerciales,
- Renforcer l'attractivité commerciale du centre bourg auprès des chalands.

Préconisations :

- Restructurer l'offre commerciale du centre-bourg par la création et le renforcement de véritables linéaires commerciaux,
- Engager des travaux de remise à niveau des locaux vacants, en fin de cycle et bien positionnés (rue de la République),
- Mettre en œuvre une stratégie de recommercialisation des locaux commerciaux.

OUTILS RÉGLEMENTAIRES

Outils pouvant être mis en œuvre en vue de redynamiser l'offre commerciale et assurer sa pérennité :

- Créer un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce au sein duquel toute cession de fonds commerce ou artisans est soumise à une déclaration préalable et peut être préemptée par la Ville,
- Exercer le droit de préemption ou le déléguer à un EPCI, un établissement public y ayant vocation (par exemple foncier d'aménagement, etc.), à un concessionnaire d'une opération d'aménagement, à une société d'économie ou au titulaire d'un contrat de revitalisation artisanale et commerciale (cf. fiche action expliquant sa mise en œuvre),
- Mise en place d'une servitude de linéaire commercial interdisant le changement de destination des locaux commerciaux dans le cadre du PLU (*Périmètre commercial défini au titre du 123-1-5-7°bis du Code de l'Urbanisme*).

LA STRATÉGIE DE REVITALISATION COMMERCIALE

LES ACTIONS D'AMÉNAGEMENT RENFORÇANT L'ATTRACTIVITÉ COMMERCIALE

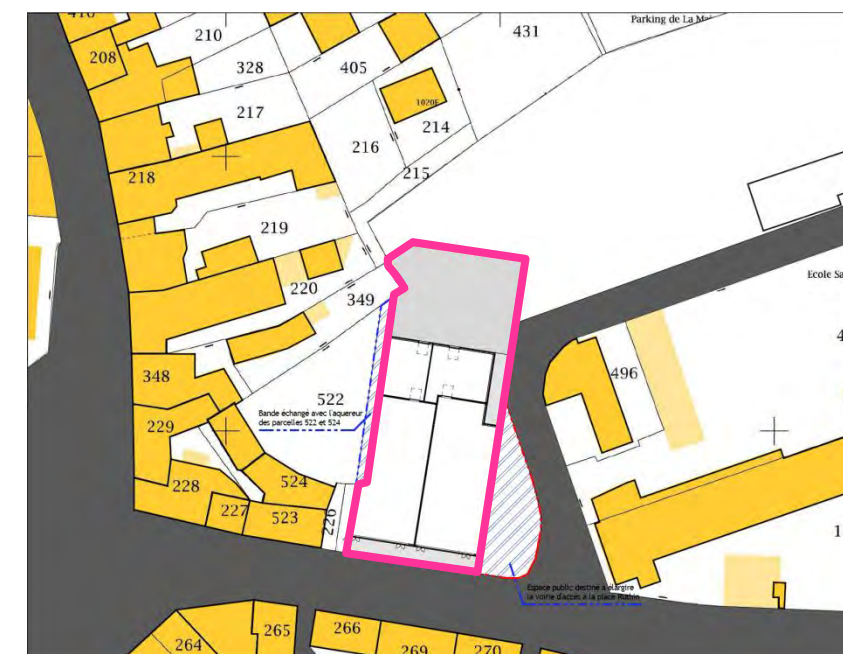







Objectifs et enjeux :






- Mettre en œuvre un fin travail de requalification des voiries et des aménagements urbains
- Améliorer le partage de la voirie entre les différents modes de déplacements (2 roues, piétons, voitures) afin de faciliter le parcours chaland,
- Agir sur le stationnement pour faciliter l'accès aux commerces,
- Favoriser l'unité et la cohérence du centre bourg,
- Accompagner le redéploiement commercial.




Préconisations :

- Améliorer et favoriser le confort chaland, et renforcer l'identité commerciale du cœur de bourg,
- Favoriser la rotation du stationnement existant au sein du centre-bourg grâce à une meilleure gestion (amendes en cas de non respect des zones bleues),
- Promouvoir la qualité de l'environnement urbain,
- Travailler les cheminements depuis les principaux lieux d'animation.



-  Le bourg: traitement homogène des espaces publics
-  Pôles générateurs de déplacement: école Sainte-Anne et oïle scio-culturel
-  Place principale
-  Linéaire commercial dense, emplacements n°1: boucle piétonne de cœur de bourg
-  Emplacements commerciaux n° 1 bis. Boucle piétonne élargie

-  Nouvelle rue
-  Secteur piéton, trottoirs larges, terrasses
-  Secteur mixte piétons/vélos/ véhicules
-  Poches de stationnements pour le commerce
-  Lien piéton à aménager entre la place de Ruthin et l'allée entre église et presbytère

-  Locaux commerciaux vacants stratégiques
-  Nouveaux locaux commerciaux
-  Renouvellement urbain

LE CŒUR DE BOURG: schéma d'aménagement



Enjeux:

- Retrouver une place lisible et sécurisée pour les piétons;
- Favoriser la convivialité: possibilité de terrasse, place publique hors stationnements à l'échelle du cœur de bourg;
- Augmenter la qualité urbaine et paysagère: meilleure perception de la structure urbaine et des éléments végétaux;
- Conserver des stationnements pratiques et en nombre suffisant pour les commerces, avec la réglementation adéquate.

LE PROJET:

- **Création d'une place piétonne autour de l'église**, comprenant la place Barré, l'allée entre l'église et le presbytère et le nord de la Grande Place actuelle.
- Déplacement des WC publics au nord de l'église, vers le presbytère.
- Gradinage du côté Sud de l'église pour rattraper les différences de niveau
- **Création d'une zone mixte piétons/vélos/véhicules** entre la venelle du Palais et la Grande Place; le long de la place du Marché.
- **Réorganisation des poches de stationnements**: place du marché (20 places), sud de la Grande Place (45 places+5 places longitudinales), angle de la rue de Gaulle et de la rue de la Liberté (22 places), rue de la République (11 places).
- **Rénover les rues de la Victoire, de la Liberté et de la République** en conservant le même schéma d'aménagement: conservation des places de stationnement linéaires, sauf rue de la Victoire: 1 place supprimée en face de la venelle du Palais pour plantations.
- **Rénover la rue de Kerhapp** en introduisant du stationnement linéaire dans la partie Ouest (5 places)
→ Bilan stationnement: 18 places supprimées / 15 places créées + 1 nouveau parking de 22 places.
- Réorganisation de la partie Ouest de la rue de Kerhapp.
- **Réintroduire de la végétation** de manière à mettre les espaces en valeur: arbres isolés à forts développement pour créer des points d'appel (dans la perspective de la rue de la Victoire), massifs enherbés avec arbre isolé ou massifs de vivaces, plantations de pieds de façade (église).(Cf C8 recommandations paysagères).
- **Mettre en place une signalétique adaptée** (cf B5)

Voie véhicule double sens en enrobé
Voie véhicule simple sens en enrobé
Voie mixte en enrobé ou autre revêtement clair
→ Sens de circulation

Cheminement doux/place
Stationnements
Massifs enherbés ou plantés de végétation basse

Arbres de haute tige
Alignement d'arbres
Massifs arbustifs, massifs fleuris (vivaces).

LE CŒUR DE BOURG: LE SECTEUR PIÉTON-PHASE 1

ENJEUX

Le centre-bourg de Briec est complètement perméable à la circulation automobile. L'ensemble église+presbytère fonctionne comme un giratoire. La place Pierre Barré peut être entièrement piétonnisée sans être une contrainte pour la circulation automobile, favoriser la commercialité du bourg et répondre aux attentes de convivialité.

LE PROJET

- Aménager l'ensemble du secteur place Pierre Barré/église/presbytère en secteur piéton (sauf accès riverain rue du Presbytère) intégrant plantations et mobilier urbain (cf recommandations pour les espaces publics)
- Mise en valeur du cheminement existant entre la place P. Barré et la rue de la République (démolition des salles de réunions accolées au pignon Est du presbytère);
- Réaménagement des stationnements place du marché et de la rue du Presbytère;
- Mise en valeur du presbytère par la démolition des salles de réunion accolées et aménagement d'un jardin au nord.

MISE EN OEUVRE

- Établissement d'un cahier des charges pour retenir un BET paysage et VRD: mission AVP, PRO, DCE, ACT et suivi de chantier; concertation avec les habitants, commerçants et riverains pour l'établissement de l'esquisse.
- Choix d'un BET: 8 semaines environ.
- Délais d'étude (hors délais de validation du comité de pilotage): AVP - PRO: 6 mois / DCE-ATC: 4 mois.
- Travaux: 3 à 4 mois (hors réseaux)

OBSERVATIONS :

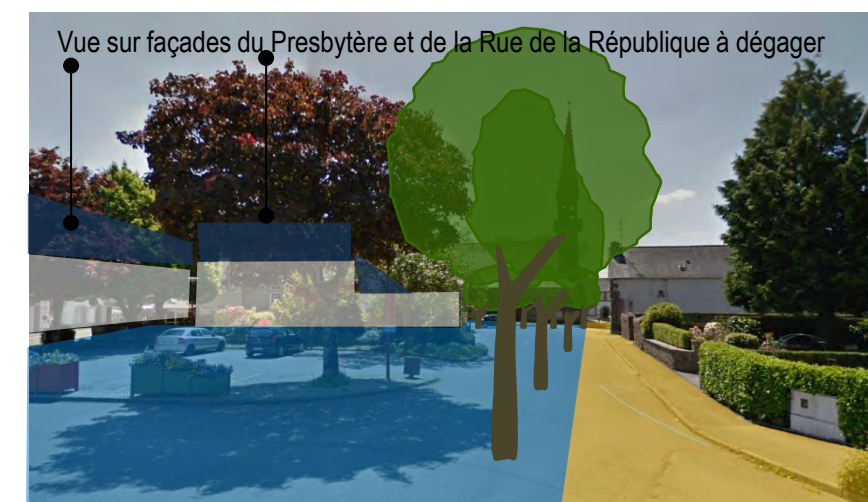
PAVE à prendre en compte

PARTENAIRES

CAUE

COÛT PRÉVISIONNEL

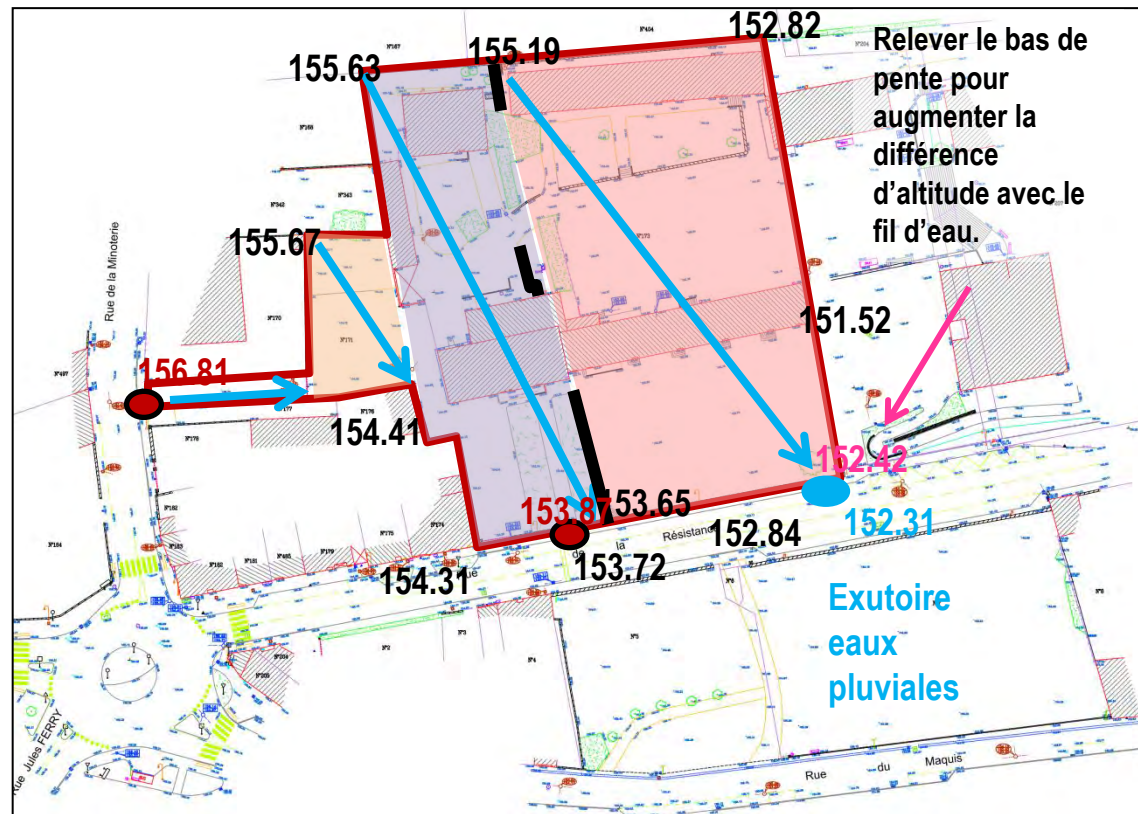
Démolition des salles de réunions accolées au presbytère: 15 000 €HT
Démontage de murets et abattage d'arbres: 7500 €HT
Stationnements: 20 000€ HT
Place: partie minérale: 190 000 € HT
Plantations : 7 000 € HT
Mobilier : 20 000 € HT
TOTAL : 250 000 €HT



IMAGES DE RÉFÉRENCE



LE SITE DU COLLÈGE: ÉTAT DES LIEUX TECHNIQUE



GESTION DES EAUX PLUVIALES:

Le projet améliorera la situation car la surface imperméabilisée sera réduite
Le SDAP impose une maîtrise des débits de 3l/s/ha.

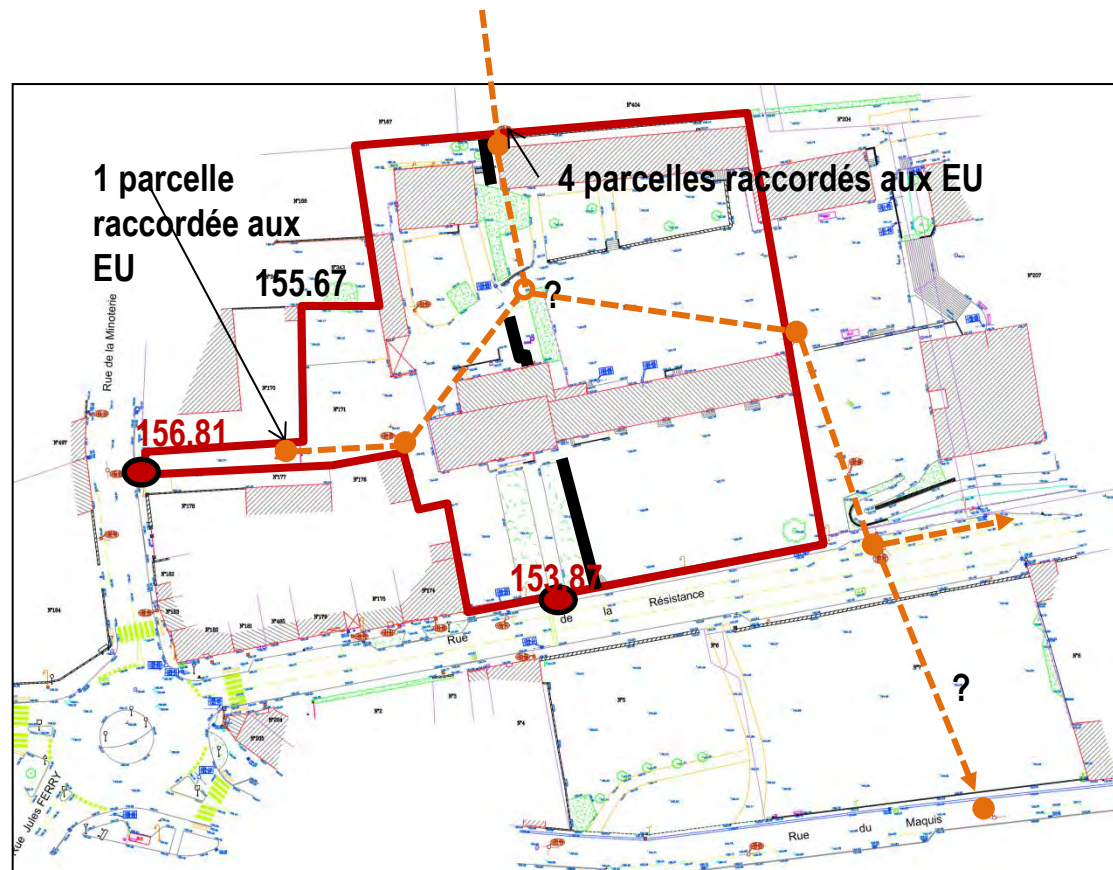
Hypothèse d'imperméabilisation à 55% → volume de rétention requis est de 120 m³.

Ce volume pourra certainement être revu à la baisse lors des études de la phase PRO, de façon à optimiser les volumes de rétention, sur la base d'imperméabilisation réelle.

Exutoire: fil d'eau à une altitude de 151.76 et surface à 152.63 soit 0.87m de profondeur.

À l'angle Sud-Est du terrain, le terrain est à 152.42, c'est-à-dire en dessous du niveau de la rue, soit 0.76 cm plus haut que le fil d'eau.

→ La rétention sera principalement en surface ou sous espace vert avec un faible marnage (0.30m en moyenne), soit 420 m² au sol.



LES RÉSEAUX:

les réseaux présents rue de la Minoterie, rue de la Résistance et rue du Maquis: eaux usées; eaux pluviales; téléphone; électricité.

Réseau présent rue de la Minoterie et rue de la Résistance: gaz.

EAUX USÉES:

4 parcelles sont raccordées au réseau Eaux Usées par le site à aménager au nord, 1 parcelle à l'Ouest.

Servitude réseau:

Il existe probablement une servitude de raccordement au réseau Eaux Usées pour les parcelles qui sont desservies par le site du collège. De même, la partie Sud supporte un réseau EU, qu'il faudra probablement déplacer dans le cadre de l'aménagement de cette partie. A vérifier dans l'acte de vente.

PUISSANCE ÉLECTRIQUE NÉCESSAIRE:

ERDF se prononce sur la base d'un projet de construction. Cependant, le site étant déjà bâti et alimenté en électricité, il y a de fortes chances qu'un transformateur supplémentaire ne soit pas nécessaire.

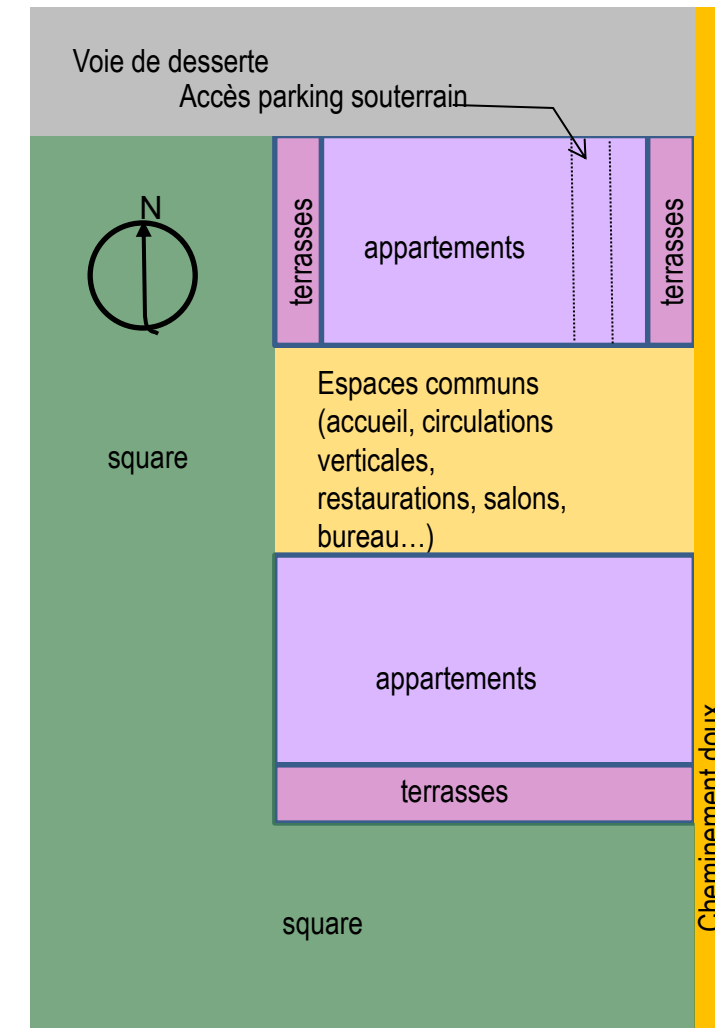
LE SITE DU COLLÈGE



L'exemple de cet immeuble à Chantepie (35) illustre le principe de reprise des gabarits existants.



Mur de soutènement en maçonnerie enduite



Les surfaces et le schéma organisationnel devront être affinés par la programmation architecturale.

VOIRIE ET RÉSEAUX



