

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



Saint-Brieuc



**SITES &
CITÉS**
REMARQUABLES
FRANCE

L'Association
des Villes et Pays d'art et d'histoire
et des Sites patrimoniaux

Portrait de Saint-Brieuc

Fiche d'identité de Saint-Brieuc

Région : Bretagne

Département : Côtes-d'Armor

Intercommunalité : Saint-Brieuc Armor Agglomération (151 937 habitants pour 32 communes)

Maire : Hervé Guihard

Nombre d'habitants : 44 170

Label ville d'Art et d'histoire : en cours de candidature

Label architecture contemporaine remarquable (ACRe) : en cours d'élaboration.

- Ville de Saint-Brieuc étant riche d'un patrimoine du XX^e siècle, souvent peu valorisé, souhaite de s'inscrire dans une démarche de labellisation de certains édifices typiques de la période 1920-1980
- Inventaire réalisé depuis 2018, en partenariat avec les services de l'Inventaire du Conseil Régional de Bretagne.

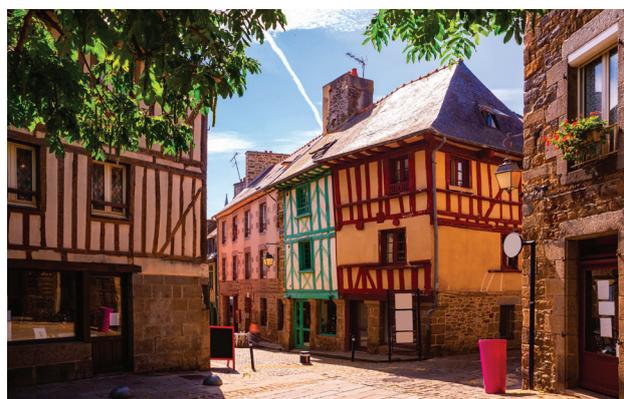
Documents d'urbanisme :

- PLU approuvé le 12 février 2013
- PLUi en cours d'élaboration, approbation prévue pour 2025
- PLH approuvé le 11 juillet 2019

SPR approuvé le 8 juillet 2021

GOUVERNANCE ET COMPÉTENCES

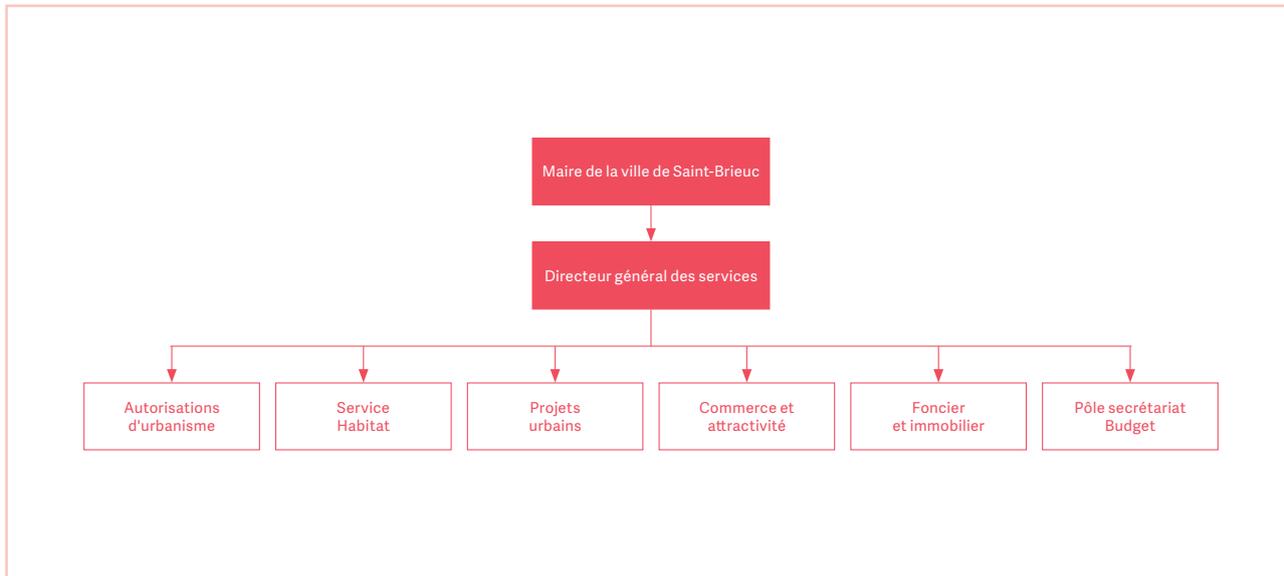
- Compétence urbanisme : l'EPCI a la compétence urbanisme mais la gestion de la procédure administrative et l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme sont assurées par la Ville de Saint-Brieuc.
- Patrimoine et SPR : la Ville de Saint-Brieuc a engagé l'élaboration d'une ZPPAUP en 2008, transformée par le conseil municipal en AVAP en 2012. Lors de l'approbation de l'AVAP en 2021, automatiquement transformée en SPR du fait de la loi LCAP, la commission locale a été recomposée par l'EPCI. Par la mise en place du SPR, la Ville souhaite :
 - Renforcer sa politique patrimoniale en lien avec la candidature au label VAH et avec l'obtention prochaine du label Architecture Contemporaine Remarquable.
 - Participer à la politique d'attractivité et de rayonnement du centre-ville.



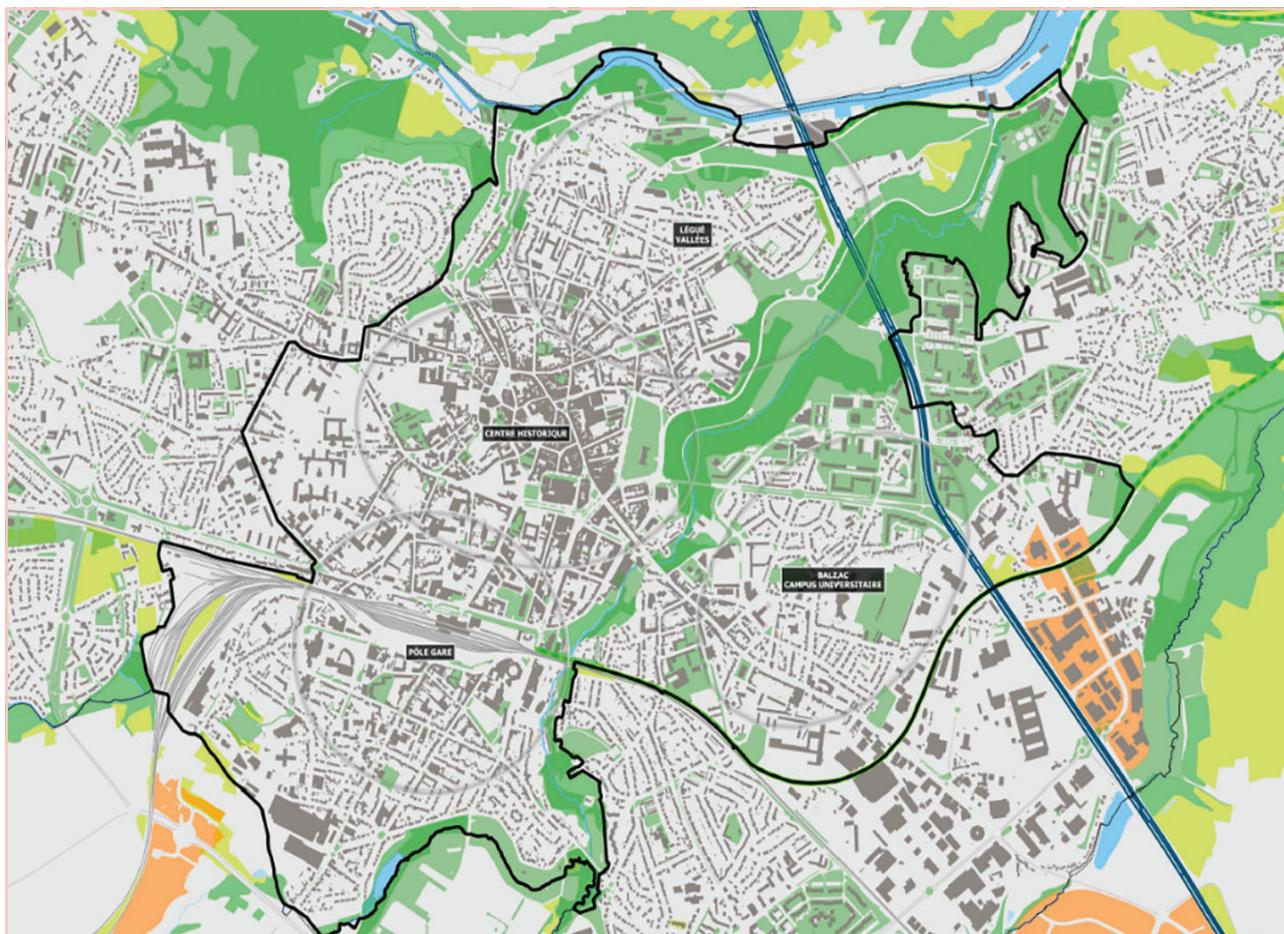
Vue de la rue Fardel, Saint-Brieuc
© Iakov Filimonov

- Conforter les politiques actuellement menées dans le cadre de la revalorisation du centre-ville et de la lutte contre la précarité énergétique : OPAH-RU, OPAH-RU volet copropriétés dégradées, ORI etc.
- Animation du programme Action Cœur de Ville : Le directeur de projet « Action cœur de ville » recruté par la ville assure la transversalité entre les différents services concernés par les projets de redynamisation du cœur de ville. L'agglomération a également engagé une chargée de mission de centralité pour accompagner les collectivités présentes dans l'ORT multisites.
- Projets urbains dans les documents d'urbanisme :
- Le SPR a été rédigé en compatibilité avec le projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU. Afin de limiter l'étalement urbain et de favoriser un retour vers le centre-ville, les règles sur les implantations permettent de construire dans les dents creuses et notamment sur certains espaces libres en cœur d'îlot. Par ailleurs, dans le cadre du SPR les éléments patrimoniaux architecturaux et paysagers ont fait l'objet d'une cartographie permettant d'assurer leur préservation et valorisation. Afin de redynamiser l'attractivité commerciale du centre-ville, une attention particulière a également été apportée au traitement des devantures commerciales au sein du règlement du SPR. Dans le PLU de Saint-Brieuc, deux orientations d'aménagements sont situées sur le centre-ville « Poulain Corbion » et « rue de la gare ». Par exemple, l'orientation « rue de la gare » prévoit de conforter le front urbain afin d'étendre le centre-ville vers le sud jusqu'à la gare, de requalifier les îlots mutables au cœur du centre-ville, favoriser les modes de déplacements doux et proposer un programme mixant différentes fonctions.

ORGANIGRAMME DES SERVICES



LES DIFFÉRENTS PÉRIMÈTRES DE LA VILLE



Périmètre ORT (mis en place en novembre 2019)
© Ville de Saint-Brieuc

LE PROGRAMME DE L'AVENANT DE LA CONVENTION « ACTION CŒUR DE VILLE »

- Afin de redynamiser le cœur de ville, l'avenant de la convention « Action cœur de ville » de Saint-Brieuc a déterminé plusieurs actions dans les 4 axes d'intervention de la convention initiale :

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

- Étude proportionnelle OPAHRU (inventaire des bâtiments délabrés, insalubres, perspectives d'actions sur les secteurs prioritaires). Une convention OPAH-RU a été signée pour la période 2019-2024
- Concession d'aménagement AMO SEMAEST

Axe 2 – Favoriser un développement économique et commercial équilibré

- Élaborer une stratégie de maîtrise foncière publique (une maîtrise foncière commerciale nécessaire pour réenclencher une dynamique commerciale, un parcours marchand à rééquilibrer, une diversification de l'offre commerciale à prévoir)

Axe 3 – Mettre en valeur les formes urbaines, l'espace public et le patrimoine

- Plan guide des espaces publics (des espaces publics peu valorisés et sans connexions, une omniprésence de la voiture, pas de lecture de l'espace public, réintroduire une identité, inscrire dans le temps un projet de requalification global et cohérent)

Axe 4 – Fournir l'accès aux équipements et services publics

- Livre blanc de la politique culturelle
- Forum de jeunesse

LES PARTENAIRES ASSOCIÉS DANS LE CADRE DE « ACTION CŒUR DE VILLE »

- Collectivités bénéficiaires : Ville de Saint-Brieuc et communauté d'agglomération de Saint-Brieuc

LES PARTENAIRES FINANCEURS

- L'État
- La caisse des dépôts et de consignation
- L'Anah Agence Nationale de l'Habitat
- Action logement

LES AUTRES PARTENAIRES

- Le Conseil Régional
- Le Conseil Départemental
- L'Établissement Public Foncier de Bretagne

LE COMMERCE DANS LE PROGRAMME « ACTION CŒUR DE VILLE » ET L'OPÉRATION DE RENOUVELLEMENT DU TERRITOIRE

L'Agglomération de Saint-Brieuc porte une Opération de Revitalisation du Territoire pour les villes de Saint-Brieuc, Quintin et Ploëuc-L'hermitage. Ces trois communes rencontrent des difficultés en matière d'habitat et de commerce et ont pu bénéficier des outils de l'ORT.

La ville de Saint-Brieuc mène donc un important travail de reconquête de son centre-ancien dans le cadre du programme « Action Cœur de Ville », programme qui a permis la mise en place d'un périmètre et d'un programme d'actions. Ce projet de territoire trouve son fondement dans le SCOT du Pays de Saint-Brieuc, qui met l'accent sur le renforcement de la centralité de Saint-Brieuc à l'échelle de son territoire de proximité.

L'ORT renforce les interventions soutenues par le programme ACV en déployant plusieurs effets juridiques facilitateurs pour la reconquête du centre-ville.

Les projets présentés sont financés grâce aux 5 milliards d'€ sur 5 ans (2018-2022), alloués aux 235 communes retenues dans le programme ACV. Le travail sur l'attractivité des commerces de Saint-Brieuc s'inscrit dans le projet de redynamisation d'ensemble de la ville et fait partie d'une synergie de plusieurs actions.

Avant l'ORT, Saint-Brieuc était caractérisée par une importante vacance des locaux commerciaux dans son centre-ancien. Entre 2009 et 2014, le commerce est marqué par le développement de zones économiques en entrée de ville ayant contribué à cette vacance commerciale dans le centre historique.

Afin de redonner une cohérence à son tissu commercial, la ville s'est dotée en 2018 d'une assistance à maîtrise d'ouvrage, pour établir une stratégie de maîtrise foncière et de mutation commerciale. La ville a fait appel à la SEMAEST, SEM Parisienne spécialisée dans la maîtrise foncière commerciale, pour encadrer l'intervention publique dans le contrôle du tissu commercial briochin.

6

SAINT-BRIEUC

Des outils comme une charte de développement commercial, une aide à l'implantation commerciale, un programme d'accompagnement, une taxe sur les friches commerciales, un observatoire du commerce, un périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce, une charte des terrasses et une charte des devantures commerciales ont aussi été mis en place. La charte de développement commercial intègre la stratégie globale d'organisation du commerce, pour qu'il soit complémentaire, attractif et adapté aux nouvelles façons de consommer.

En 2019, la ville de Saint Briec a mis en place une aide à l'implantation commerciale à titre expérimental. Il s'agit d'une aide de 50% sur les loyers commerciaux pendant la première année d'installation avec un prix limité pour encadrer la hausse du loyer des propriétaires.

Saint-Brieuc propose aussi un guichet unique où peuvent s'adresser les commerçants pour les orienter et les accompagner dans leur projet.

La taxe sur les friches commerciales est un outil coercitif destiné avant tout à reprendre le dialogue avec les propriétaires de cellules commerciales vacantes et les accompagner dans une mutation ou une relocation.

L'observatoire du commerce est nécessaire pour l'accompagnement et la définition d'une stratégie commerciale et s'appuie sur les données récoltées dans le périmètre de sauvegarde de l'artisanat et du commerce. Une charte des terrasses et une charte des devantures commerciales complètent la mise en valeur du dispositif commercial et elles participent à la qualité et l'homogénéité de l'environnement urbain.



Rue piétonne
© Dominique Morin, Ville de Saint-Brieuc



Rue piétonne
© Dominique Morin, Ville de Saint-Brieuc

Commerce

LA VALORISATION DES DEVANTURES COMMERCIALES À SAINT-BRIEUC

Le traitement des devantures commerciales est en enjeu majeur pour raviver l'attractivité commerciale des centres anciens.

Sur les 106 actions liées au commerce et à caractère patrimonial dans les 222 conventions « Action Cœur de Ville », 22 concernent des projets liés à la requalification des devantures et vitrines commerciales soit près d'1/4 des actions.

Les devantures commerciales sont les premiers éléments visuels perçus par les passants, leur harmonisation et le traitement qualitatif est donc un atout majeur pour la mise en valeur du centre-ville.

La SEMAEST a réalisé un diagnostic commercial du centre-ville de Saint-Brieuc dans lequel a été identifié une fragilité de l'appareil commercial. Les conclusions de ce diagnostic ont permis de délimiter un périmètre d'intervention prioritaire sur le commerce dans le centre ancien et ainsi de redéfinir un parcours marchand. L'objectif est de travailler sur la centralité commerciale du centre ancien en déployant des outils fonciers, financiers, et d'accompagnement dans ce périmètre marchand.

1/ UN CADRE RÉGLEMENTAIRE POUR ENCADRER LE COMMERCE EN CENTRE ANCIEN

Afin de valoriser le cadre commercial du centre ancien, le règlement du SPR encadre les travaux réalisés sur les commerces, notamment l'aspect des devantures commerciales et le respect de la qualité architecturale du bâtiment. Les devantures commerciales de qualité à préserver et restaurer sont identifiées par un triangle rose dans le règlement graphique du SPR.

Le chapitre 4 du règlement du SPR est dédié aux règles relatives aux commerces. Ce chapitre s'applique à tous les secteurs comportant des commerces ou susceptibles d'en accueillir. Il précise des prescriptions particulières sur les modalités d'insertion des nouvelles devantures en fonction des façades existantes et de leurs percements, les matériaux et colorations des façades en fonction des différents types de devantures commerciales (Pied d'immeuble, insertion de la devanture dans la rue, insertion de la devanture commerciale dans l'immeuble). Par ailleurs, le SPR encadre également la préservation et la restauration des devantures commerciales an-

ciennes et existantes et de qualité.

Afin de préserver le cadre exceptionnel du centre médiéval et mettre en valeur les commerces du centre ancien, le SPR assure le maintien et la valorisation des espaces publics de qualité. En effet, le règlement prescrit le maintien du revêtement au sol des rues médiévales. Le SPR a également identifié des espaces publics remarquables où une attention forte est portée aux matériaux et menuiseries.



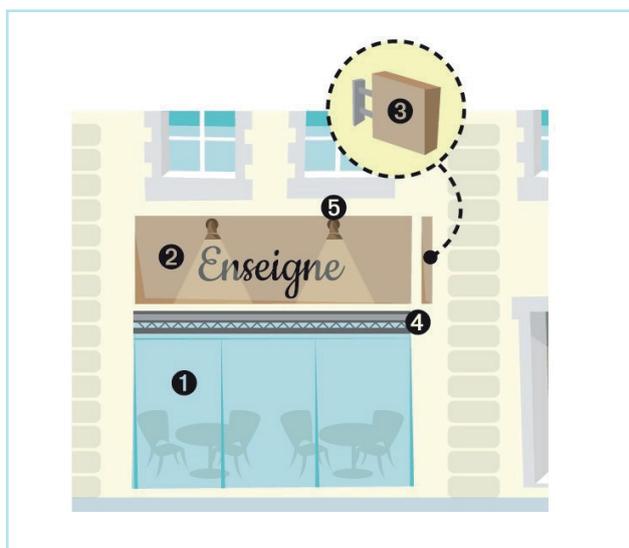
Traitement du sol homogène et devanture commerciale réhabilitée
© Mary Simon, Ville de Saint-Brieuc

2/ LE GUIDE DES DEVANTURES COMMERCIALES POUR HARMONISER LE COMMERCE DANS LE CENTRE ANCIEN DE SAINT-BRIEUC

Afin de renforcer l'attractivité des commerces situés dans le centre ancien et d'accompagner les commerçants dans leurs projets de travaux, la ville de Saint-Brieuc a instauré une charte des devantures commerciales en 2013.

C'est un véritable outil d'aide à la décision dans lequel les commerçants peuvent trouver des conseils, des propositions et des réponses adaptées à leurs projets. Ce document permet d'instaurer un dialogue avec les porteurs des projets qui souhaitent réaliser des travaux sur les façades commerciales.

La première partie de cette charte rappelle les principes généraux des devantures commerciales, c'est-à-dire les démarches administratives à réaliser en cas de création et/ou modification des façades ou enseignes, les différents éléments qui composent une devanture commerciale (vitrine, bandeau, enseigne, le système de fermeture, l'éclairage et parfois les stores), des exemples de devantures commerciales et présente les principes d'organisation du bâtiment ou des façades concernées (contexte urbain dans lequel il s'insère et la composition architecturale).



Préconisations de la charte des devantures commerciales
© Ville de Saint-Brieuc

La deuxième partie de la charte, dédiée aux enseignes rappelle le cadre réglementaire régi par le Code de l'environnement. Elle prévoit une harmonisation des enseignes bandeaux et lettres découpées (superficie, implantation, composition, couleur, taille...).

La charte prévoit également un focus sur les stores, éclairages, fermetures et transparence.

Enfin, toujours dans l'objectif d'harmoniser les devantures commerciales dans le centre ancien, la charte propose une palette de couleurs en prescrivant l'utilisation de trois couleurs au maximum.



Exemples de devantures commerciales réhabilitées
© Mary Simon, Ville de Saint-Brieuc



Rue de la Poissonnerie
© Dominique Morin, Ville de Saint-Brieuc



Rue Saint-François
© Dominique Morin, Ville de Saint-Brieuc

