



**7** **Juin**  
**2016**  
**St-Brieuc**

UN ÉVÈNEMENT ORGANISÉ PAR



En partenariat avec

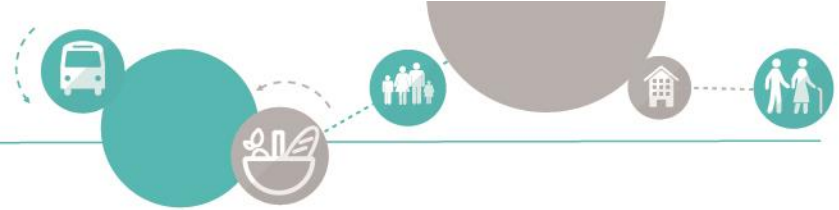


# Re- vitalisons nos centres- bourgs



## **BÂTI ANCIEN, ATOUT OU CONTRAINTE?**

Comment adapter le  
bâti de caractère à nos  
modes de vie?



- **L'appel à manifestation d'intérêt « revitalisation des centres-bourgs »**

- **M.Coutarel**, chargé de mission architecture et urbanisme, au Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET) dont la présentation a été assurée par **Mme Renard**, directrice des études de l'Établissement Public Foncier

- **Un pôle santé à Lamballe**

- **M. de Valence**, directeur de la SEMAEB

- **2 projets de réhabilitation à Guéméné-sur-Scorff**

- **M.Maiseau**, architecte
- **M.Brienne**, maître d'ouvrage

Animé par M.Basset, ADEME

## **Interpellateurs:**

- M. Barlet, CAPEB Morbihan
- M. Entzer, architecte des bâtiments de France – STAP Ille-et-Vilaine
- Mme Loir-Mongazon, Service de l'inventaire du patrimoine – Région Bretagne
- M. Morice, SOLIHA Côtes d'Armor



## L'appel à manifestation d'intérêt « Revitalisation des centre-bourgs »

Jean-Louis COUTAREL, CGET



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Premier ministre

COMMISSARIAT  
GÉNÉRAL  
À L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES

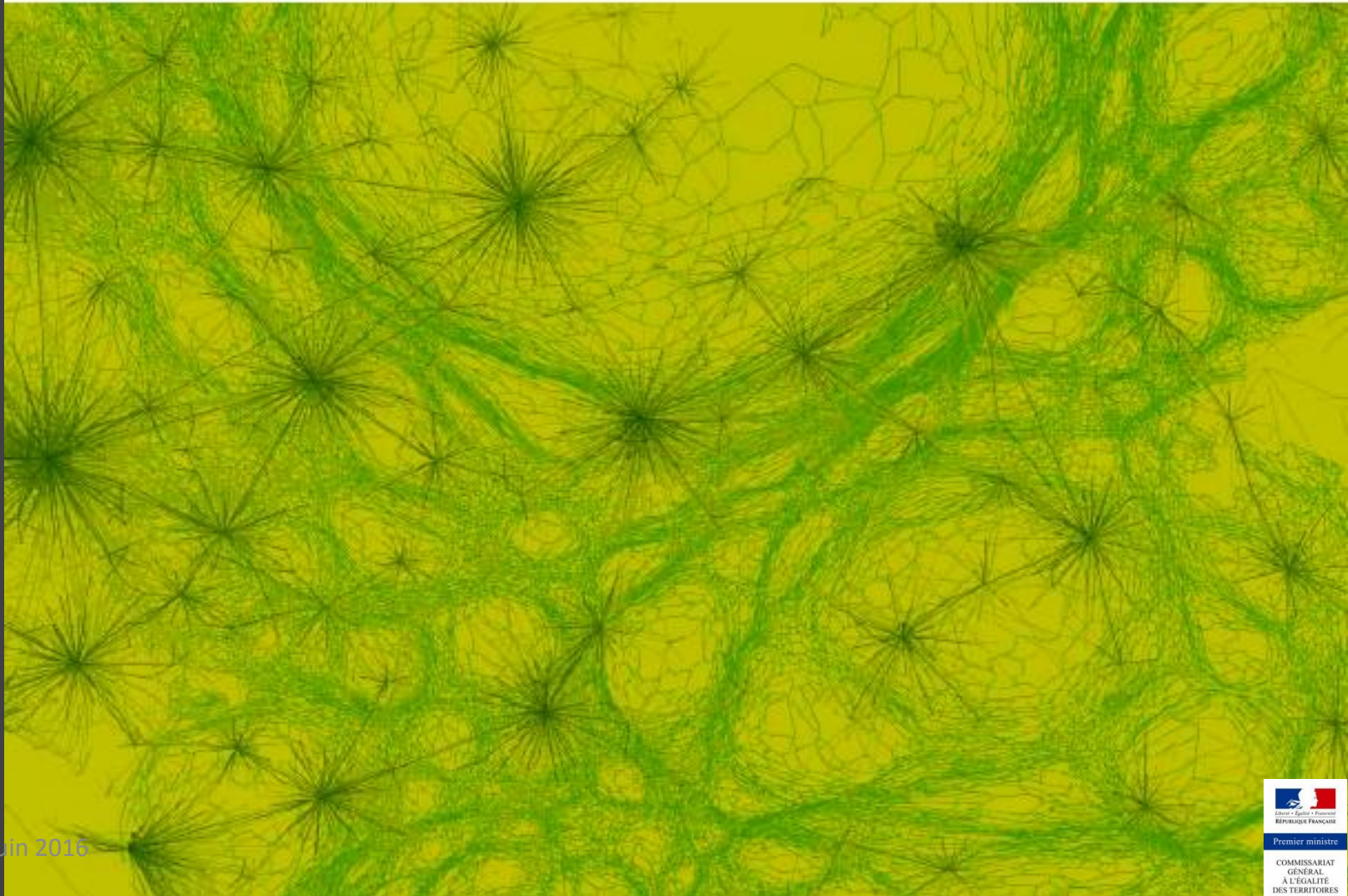


7 juin 2016 Louis Coutarel

LA REOLE 2020

# Territoires 2040

Le programme de  
prospective de la Datar

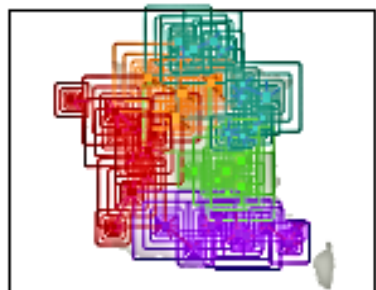


7 juin 2016

# Mise en images des scénarios de Territoires 2040. Exemple des 4 scénarios des espaces de la dynamique Industrielle et des 4 scénarios des espaces à dominante résidentielle et touristique.

## INDUSTRIE VERTE

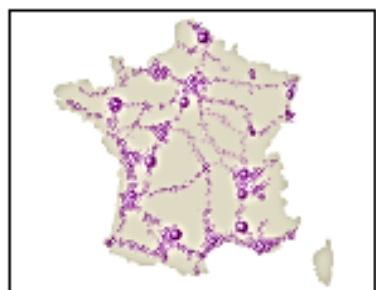
En 2040, l'économie industrielle se concentre autour d'efforts de haute et de moyenne technologie autour de secteurs clés de croissance. L'orientation des infrastructures industrielles a lieu dans les zones d'activités industrielles existantes.  
Ces dynamiques sont liées aux territoires des clusters locaux, à savoir les réseaux stratégiques de territoires autour des activités de services de haute technologie, de recherche et développement des secteurs de haute technologie, de haute technologie industrielle et de haute technologie industrielle.



Différenciation locale | Croissance verte | Variété technologique | Fragmentation spatiale

## EFFERVESCEANCE

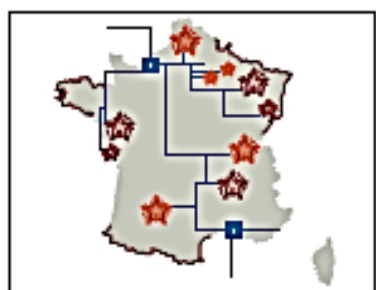
En 2040, les territoires industriels sont les moteurs de la croissance de la France. Ils sont les moteurs de la croissance de la France. Ils sont les moteurs de la croissance de la France. Ils sont les moteurs de la croissance de la France.



Logique de projet | Multi-employabilité | Innovation | Forces d'impulsion productives | Capital humain | Entrepreneuriat

## CITADELLES

En 2040, les activités de haute technologie se font dans des zones de haute technologie. Elles sont les moteurs de la croissance de la France. Elles sont les moteurs de la croissance de la France.



Concentration | Restructuration | Spécialisation | Grande groupes globaux | Concurrence territoriale | Attractivité

## ALTER INDUSTRIALISATION

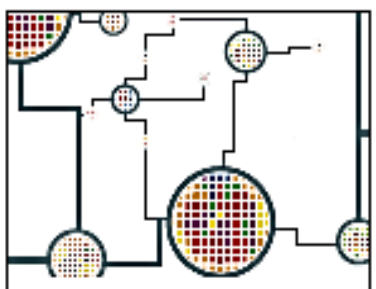
En 2040, l'industrie est en pleine mutation. Elle est en pleine mutation. Elle est en pleine mutation. Elle est en pleine mutation.



Déconcentration | Communauté | Défense | Protection | Partage | Réinvention des flux | Innovation sociale

## LES OASIS

En 2040, le territoire français est une mosaïque de territoires de haute technologie. Ils sont les moteurs de la croissance de la France. Ils sont les moteurs de la croissance de la France.



Territorialisation forte | Minimisation des déplacements | Ancrage | Gouvernance urbaine | Densification des villes

## LES SPHÈRES

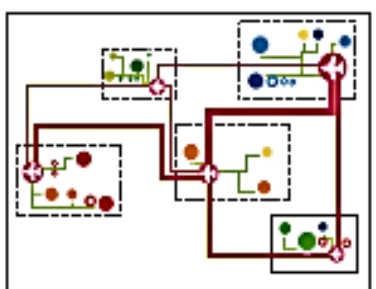
En 2040, les territoires industriels sont les moteurs de la croissance de la France. Ils sont les moteurs de la croissance de la France.



Territorialisation relative | Mobilité et transport collectif | Insertion territoriale | Économie résidentielle | Gentrification

## LES SPOTS

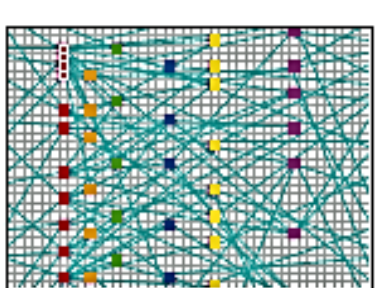
En 2040, le territoire français est une mosaïque de territoires de haute technologie. Ils sont les moteurs de la croissance de la France. Ils sont les moteurs de la croissance de la France.



Régionalisation | Hyper-spécialisation | Hyper-mobilité individuelle | Espace starburst

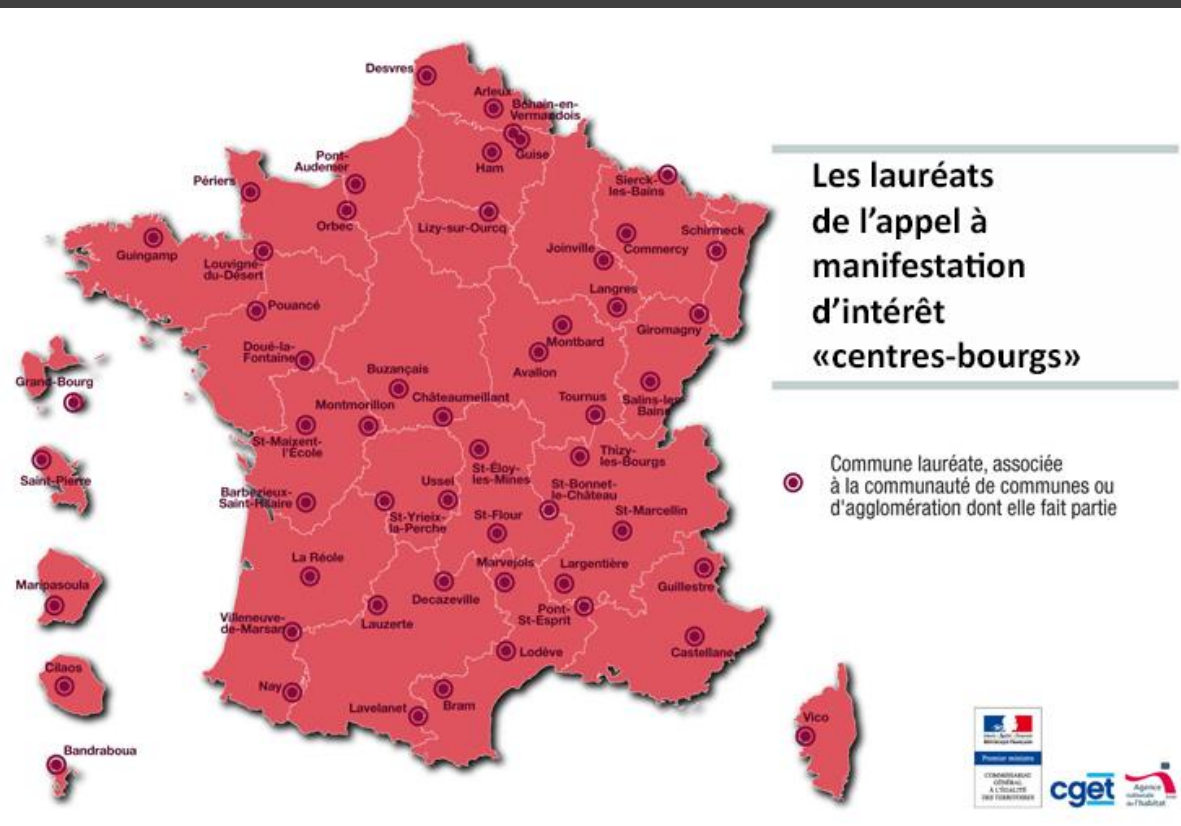
## LE WEB

En 2040, l'économie est en pleine mutation. Elle est en pleine mutation. Elle est en pleine mutation. Elle est en pleine mutation.

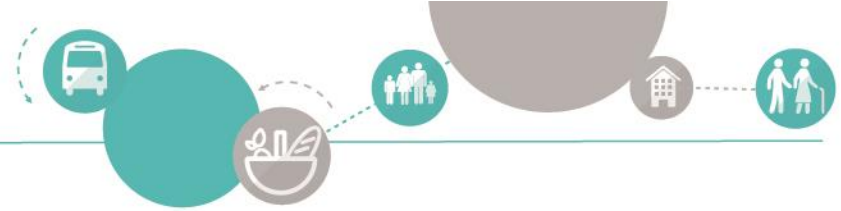


Aspatialité | Mobilité virtuelle | Hyper-individualisme | Fragmentation sociale

# APPEL A MANIFESTATION D'INTERET « REVITALISATION DES CENTRES BOURGS »



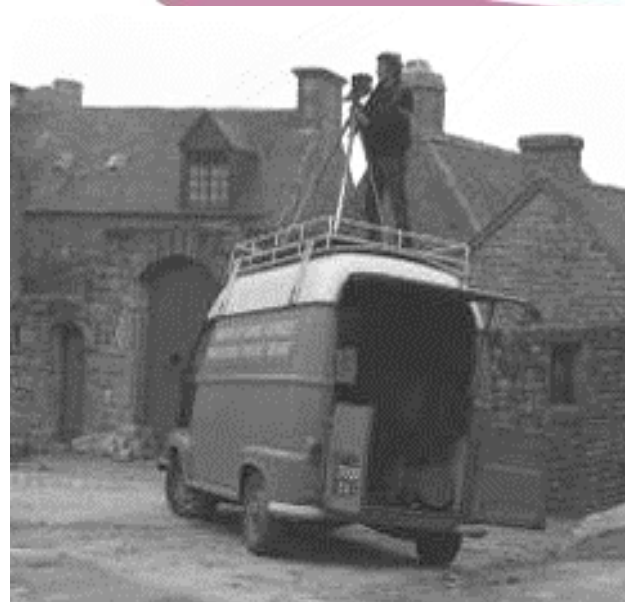




## La connaissance du patrimoine breton

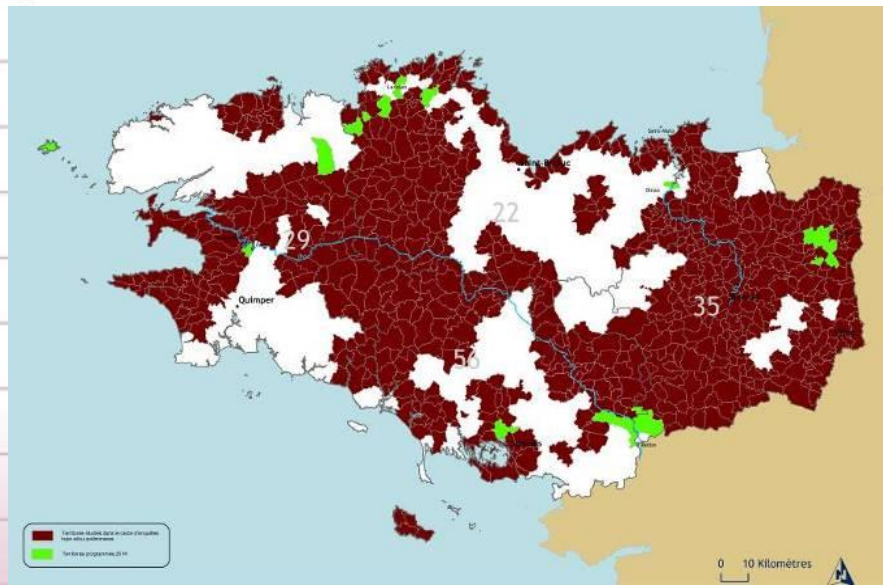
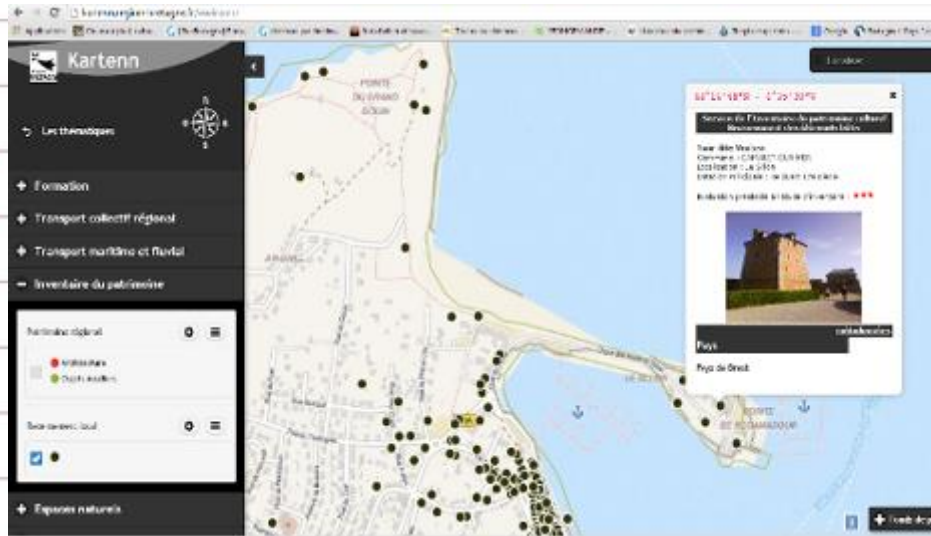
Mme LOIR-MONGAZON, Service de l'inventaire du patrimoine – Région Bretagne

# L'Inventaire du patrimoine





# 2 adresses : kartenn Région Bretagne www.patrimoine.bzh

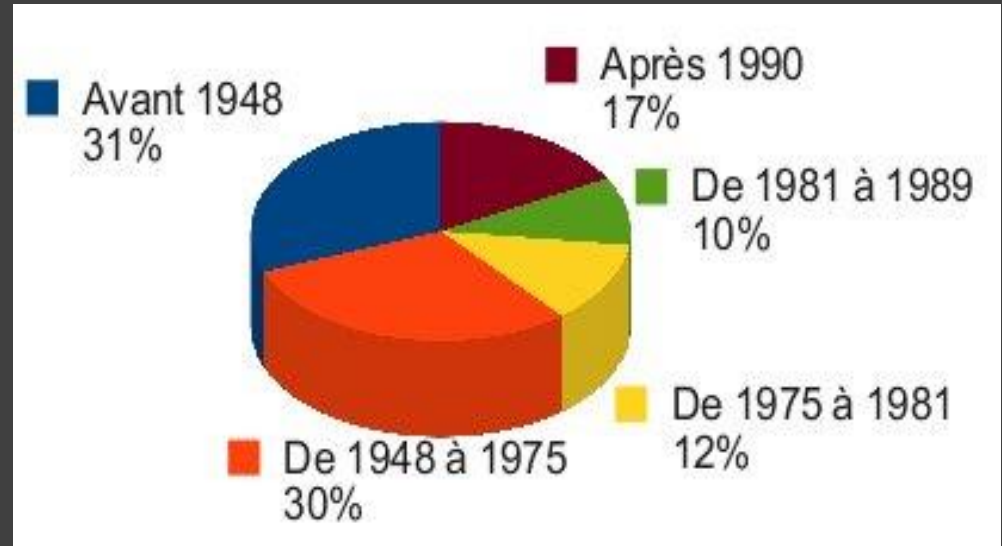
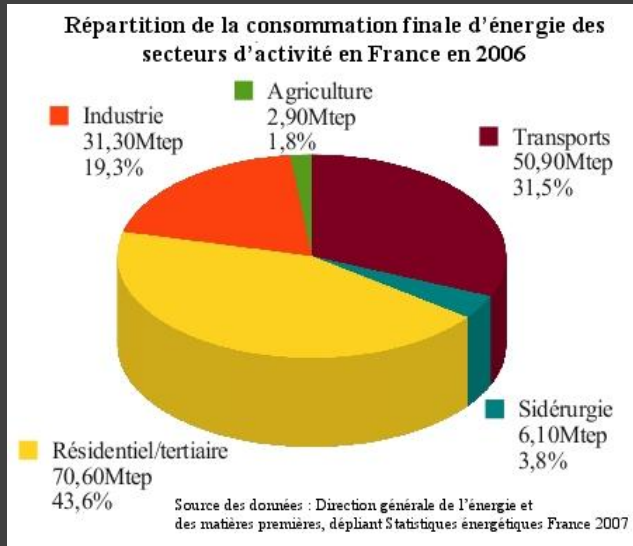




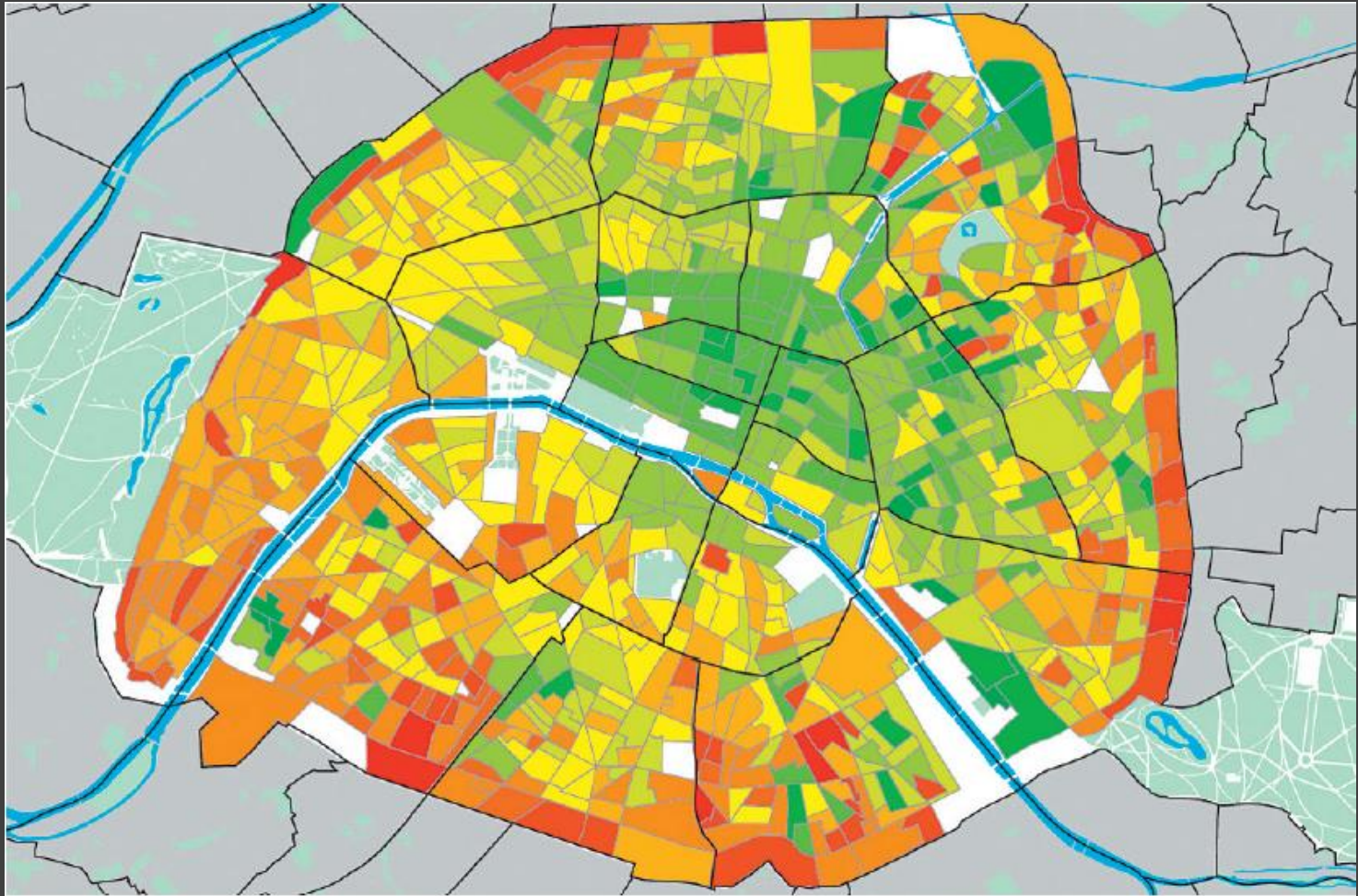
# Bâtir un projet de centre-ville en partant du patrimoine

Jean-Louis COUTAREL, CGET

# ENERGIE ET BATI ANCIEN



Chaque mètre carré qui ne sera pas démolit représente autant d'économies en énergie grise



## ETUDE APUR 2007

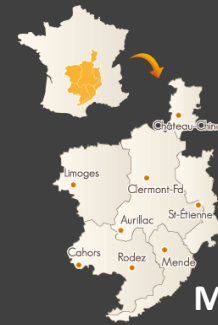
Jean Louis Coutarel

7 juin 2016

# SAINT-FLOUR

6600 habitants Cantal

ZPPAUP 2005



RÉSEAU ECODEVELOPPEMENT DES PETITES ET MOYENNES VILLES DU MASSIF CENTRAL

7 juin 2016



Premier ministre

COMMISSARIAT  
GÉNÉRAL  
À L'ÉGALITÉ  
DES TERRITOIRES

MASSIF CENTRAL





**Un programme de réhabilitation depuis 1991 visant à requalifier**

**-la perception de la ville pour les visiteurs, les résidents et les entreprises,**

**-Les organisations fonctionnelles périphéries-centres**

**Espaces publics,**

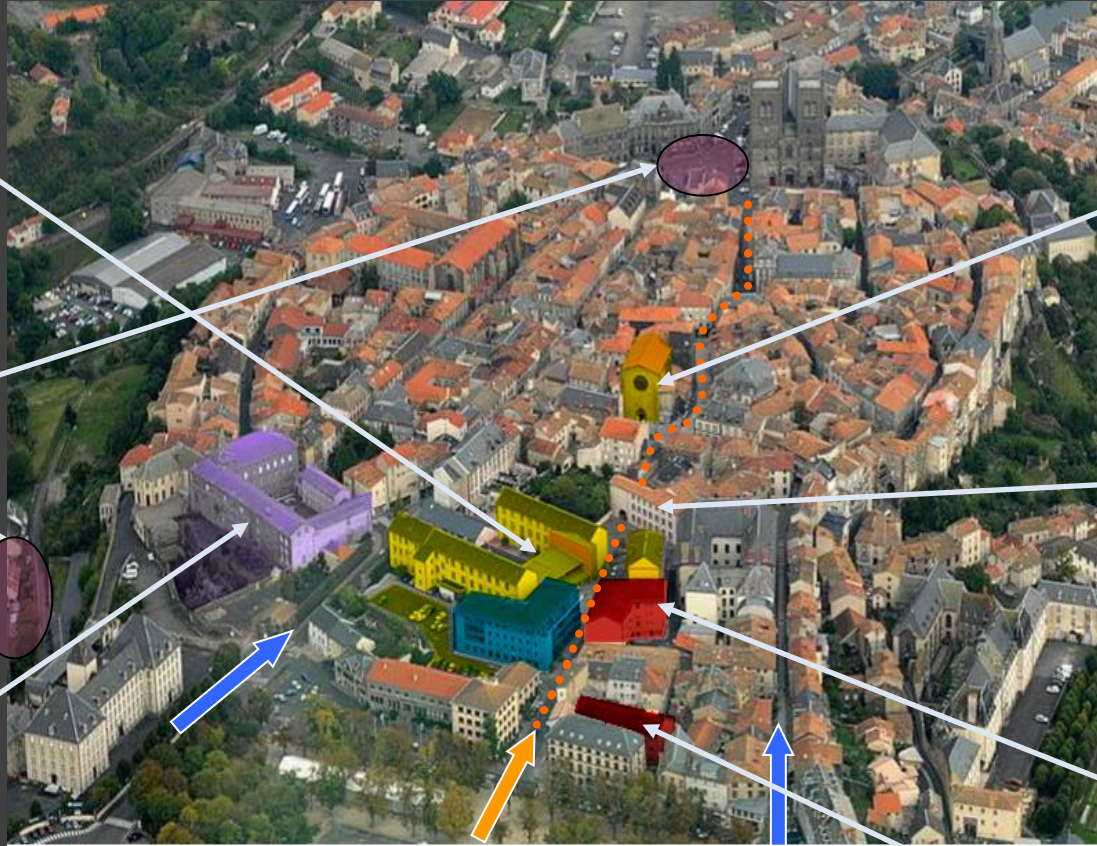




**Berges de L'Anders et liaison piétonne entre la ville basse et la ville haute**









# Requalification de la ville haute

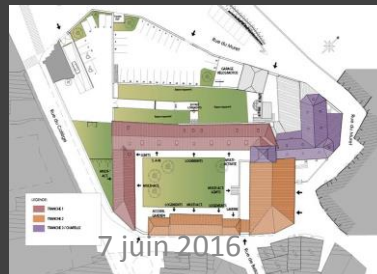


 Entrées centre ville  
 Nouvelle entrée Est-Ouest

-  Construction et réhabilitation d'immeubles: logements locatifs et commerces, Logisens
-  Construction de 15 logements en accession à la propriété et commerces, Crédit Immobilier
-  Rénovation du groupe scolaire, restaurant du 3ème âge, aménagement de la maison des associations, théâtre le Rex, Halle aux Bleds  
Parking extérieur et souterrain
-  Réhabilitation privée d'un ancien couvent



**Prochaines étapes :**  
 • la réhabilitation du secteur de la place d'Armes,  
 • Parking



# PEZENAS

8 200 habitants Hérault

Secteur sauvegardé approuvé dès 1965.

1 : Maison des métiers d'art

2(●): Artisans installés grâce au programme de la ville.



7 juin 2016

## MONTAGE DU PROJET

**1966:** commission Mirondela (animations, expositions estivales)

**1980:** mise en place d'OPAH pour la restructuration de façades (entreprises locales).

**1996:** label Ville et Métiers d'Art.

**2012:** mise en place d'une signalétique pour les boutiques d'artisans de Pézenas.



1 : Devantures labellisées par la ville de Pézenas

2 : Végétalisation sur espaces publics et terrasses privées, pieds d'immeuble et sur murs

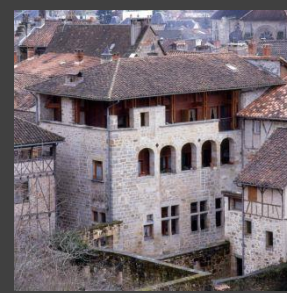
3 : Terrasse privative

4 : Façade contemporaine d'un restaurant avec terrasse ombragée entre immeubles



ARCH : GH.PINGUSSON  
GRILLON 1978

ARCH : Ph BERGES  
FIGEAC 1994



ARCH : S TEYSSOU  
CHALIERS 2014





## Un pôle santé à Lamballe

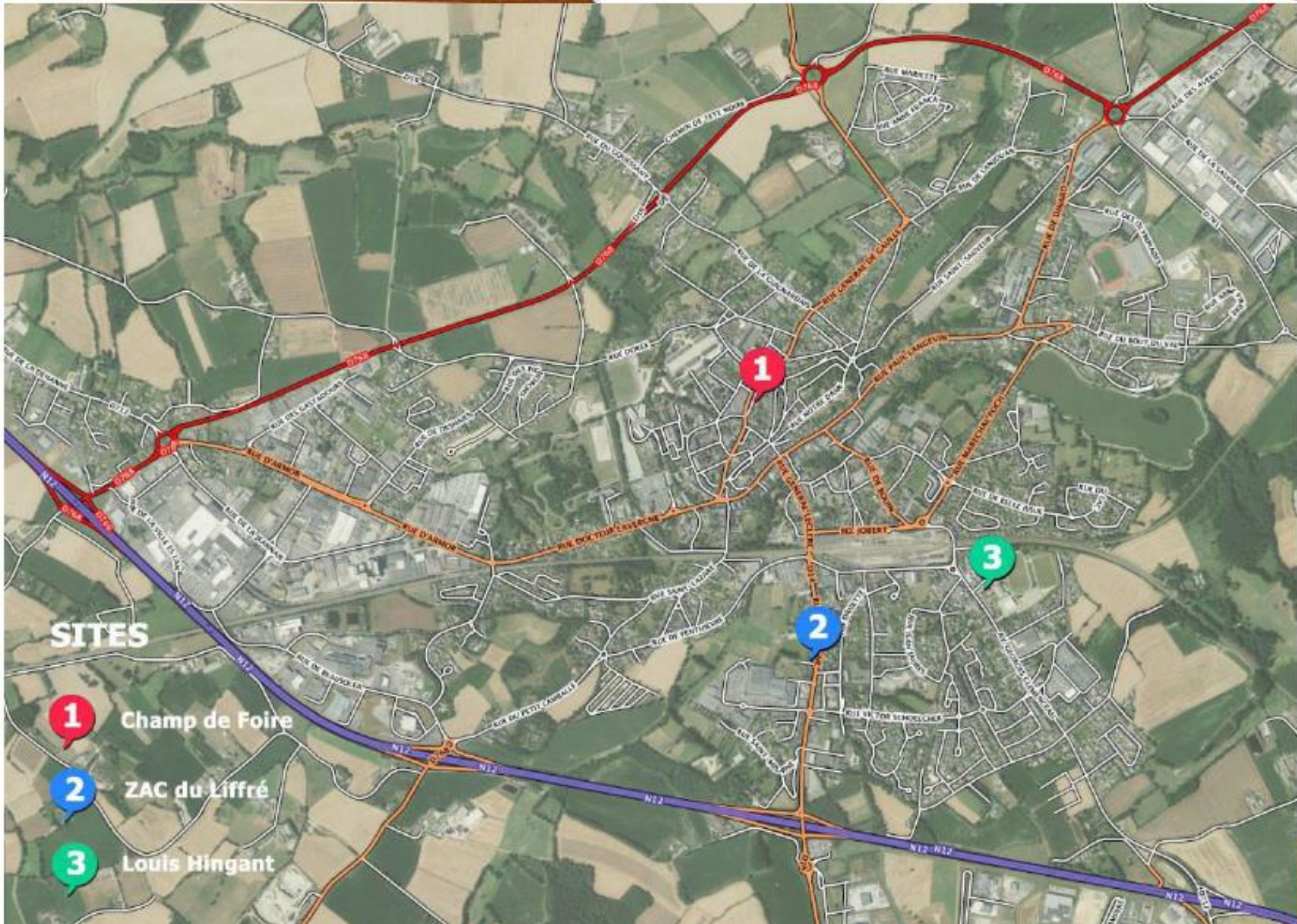
Régis de VALENCE, SEMAEB

**COLLOQUE Foncier de Bretagne**  
**Saint-Brieuc 7 juin 2016**



## **UN POLE SANTE A LAMBALLE SUR 2 SITES**

**Comment un Pôle Santé peut participer  
à revitaliser un centre-bourg**

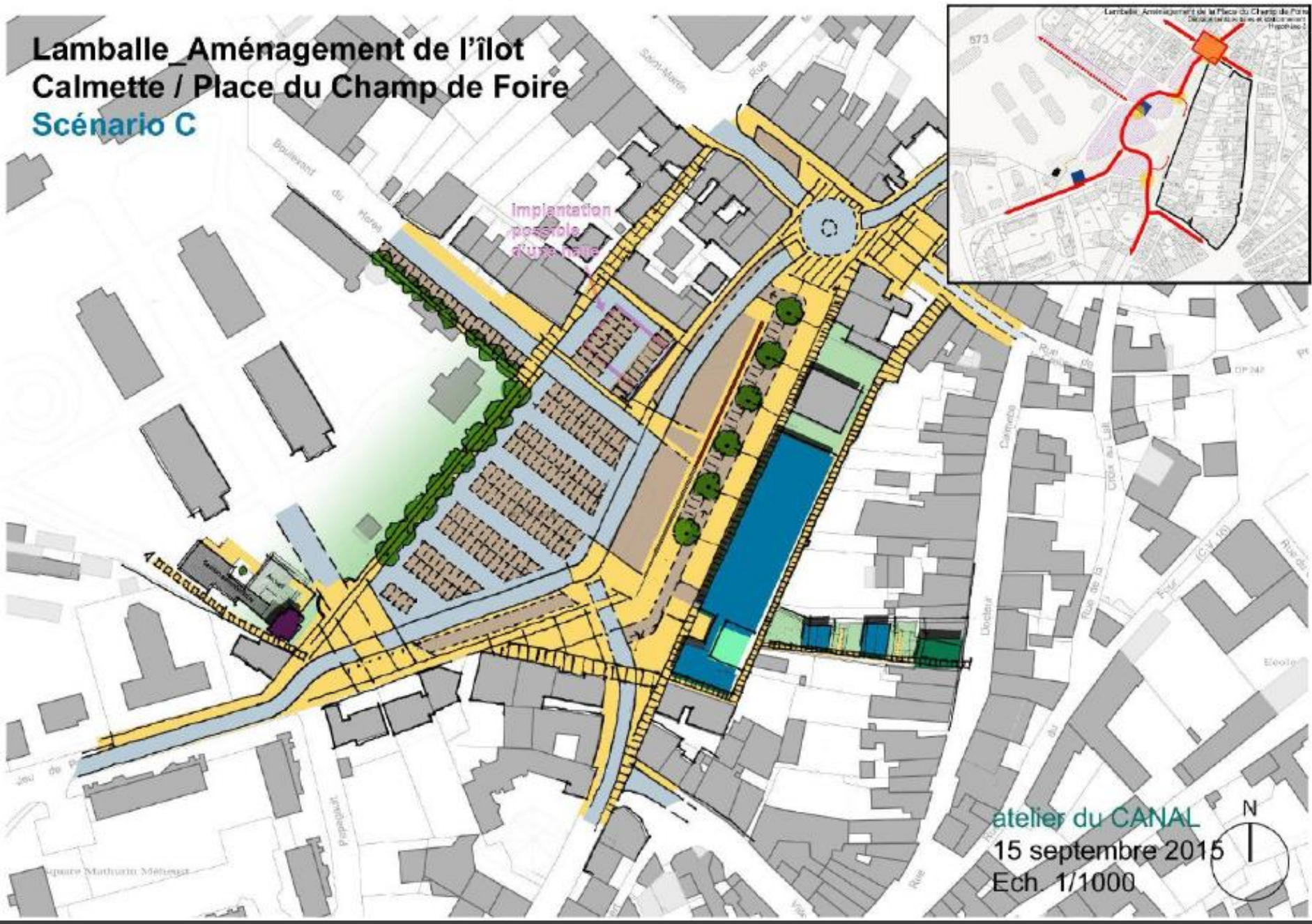


**SITES**

- 1** Champ de Foire
- 2** ZAC du Liffré
- 3** Louis Hingant

# Lamballe\_Aménagement de l'îlot Calmette / Place du Champ de Foire

## Scénario C



Implantation possible d'une halte

4 aménagements

ateliers du CANAL  
15 septembre 2015  
Ech. 1/1000





# MAISON DE SANTE CHAMP DE FOIRE



## Site de la Place du Champ de Foire





- 1785 m<sup>2</sup> SHAB
- 28-29 logements (60-63 m<sup>2</sup> SHAB moyen)

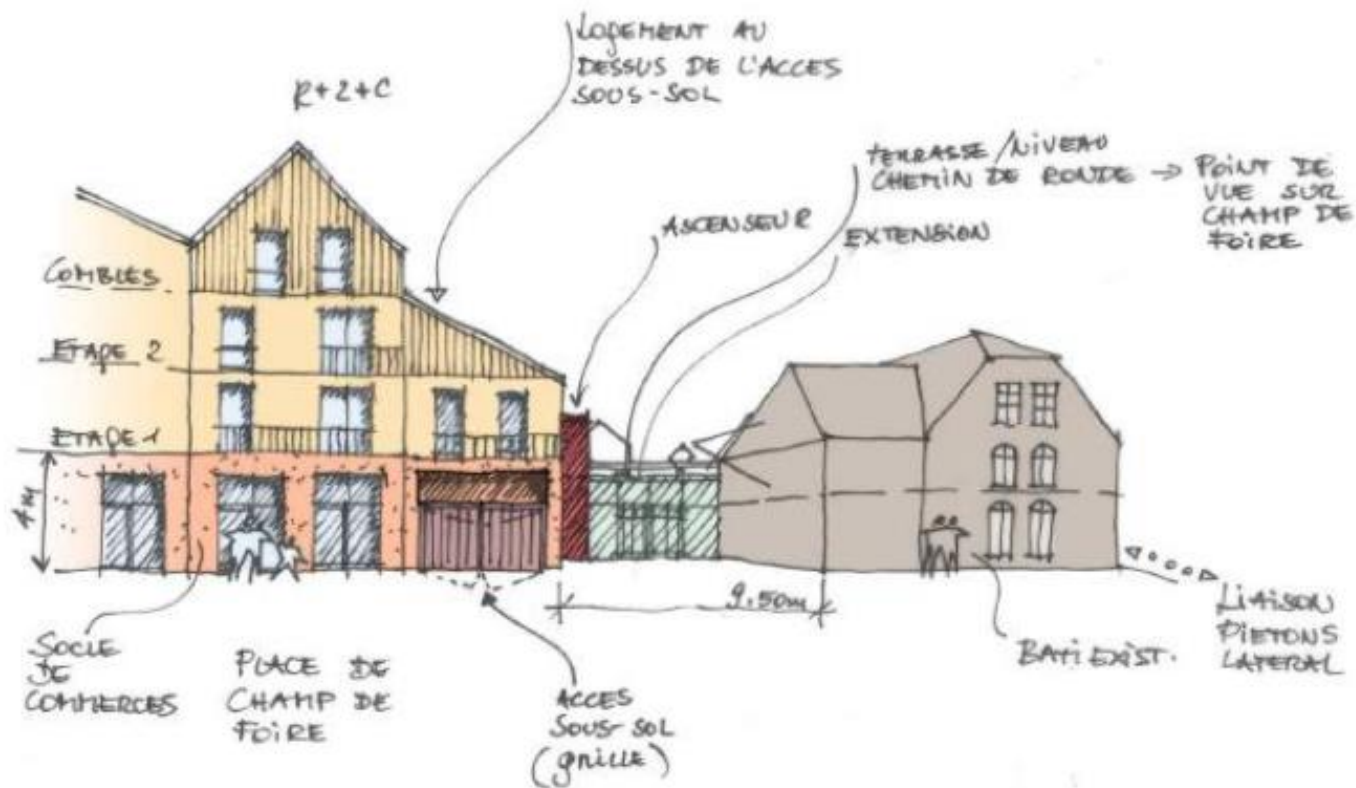


•Rez de Chaussée (Hauteur 4m) et R + 1 : Maison de santé – 1130 m<sup>2</sup> utiles

•Commerce – 385 m<sup>2</sup> utile + 60 m<sup>2</sup> utile non accessible

•Commerce – 320 m<sup>2</sup> utile

# MAISON DE SANTE CHAMP DE FOIRE



## Les PROBLEMATIQUES

- **ORIGINE du Projet** : initiative de la collectivité ...reprise par la SEMAEB.
- **INTERETS du Projet** :
  - Dynamique opérationnelle pouvant ramener des logements neufs, des commerces en complément du pôle santé dans le centre ville
  - Enclenchement de la réorganisation des espaces publics et de leur aménagement en parallèle au projet
  - Offre de stationnement en infrastructure
- **CONTRAINTES:**
  - Bilan d'opération très difficile à équilibrer
  - PLU à adapter ( ratios des places de stationnement pour des programmes tertiaire)
  - Immeuble ancien difficile à adapter à un programme commercial



## UN POLE SANTE A LAMBALLE SUR 2 SITES



## 2 projets de réhabilitation à Guémené-sur-Scorff

Georges MAISEAU, architecte  
Tony BRIENNE, maître d'ouvrage

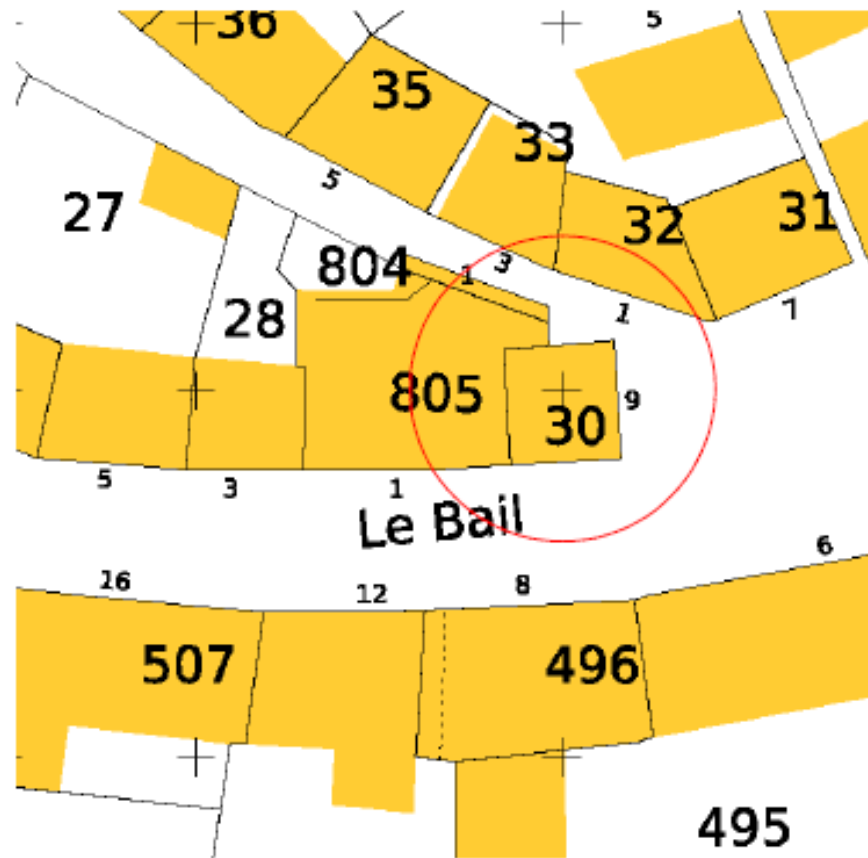




## Maison 9, Place de l'Eglise

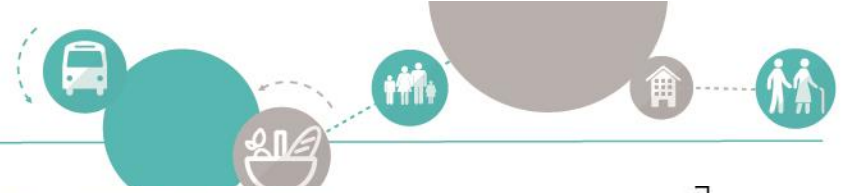


Plan de situation

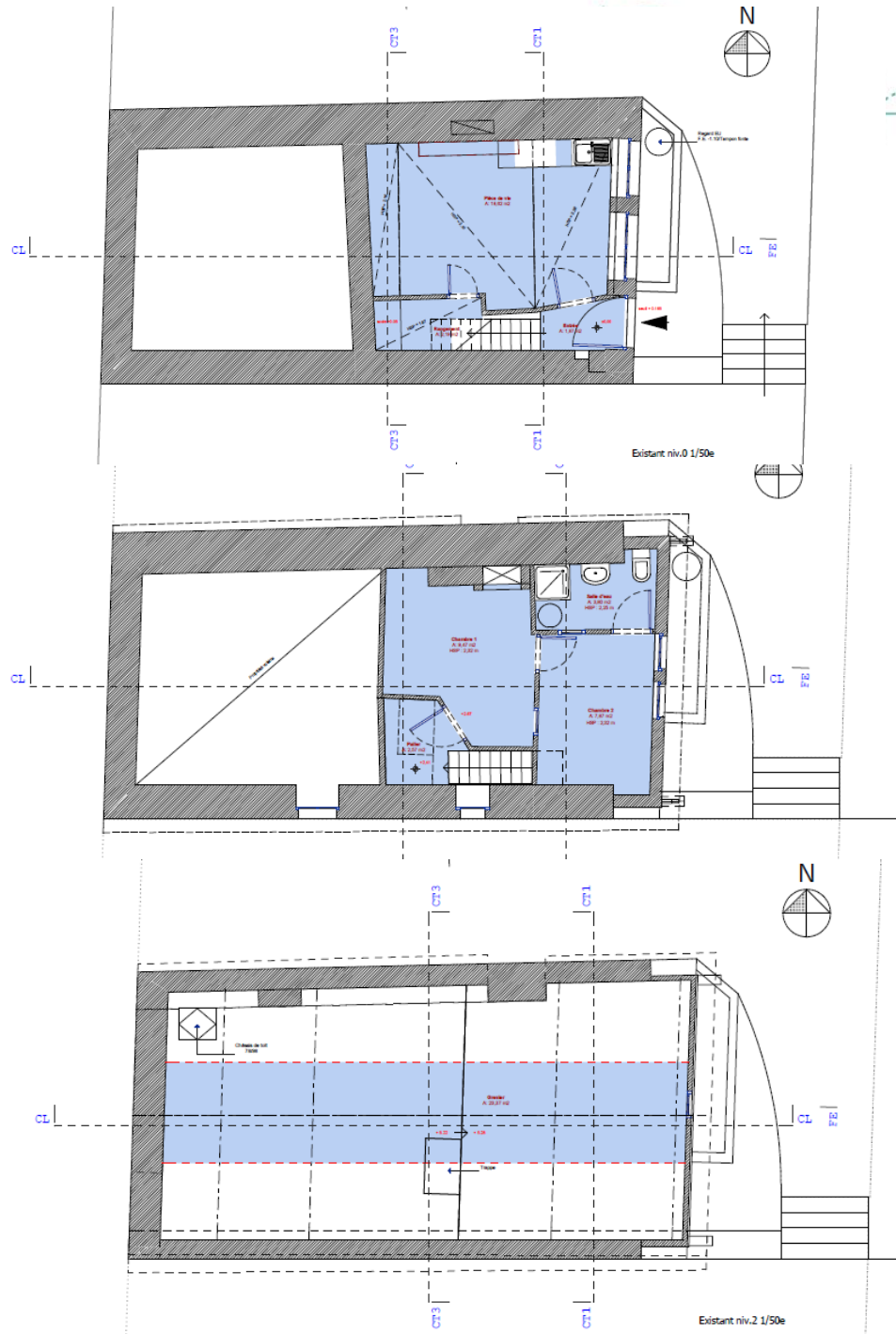


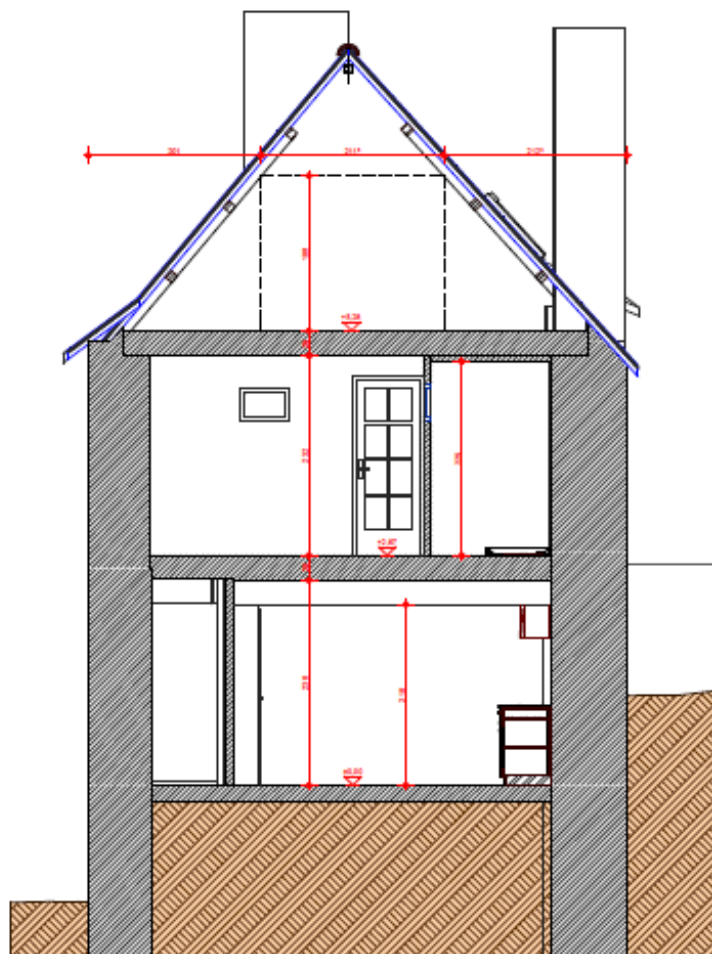
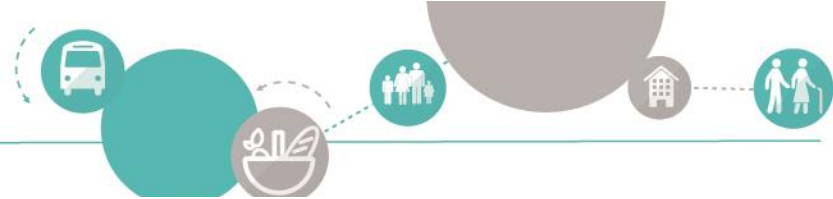
Plan de masse

# Revitalisons nos centres-bourgs

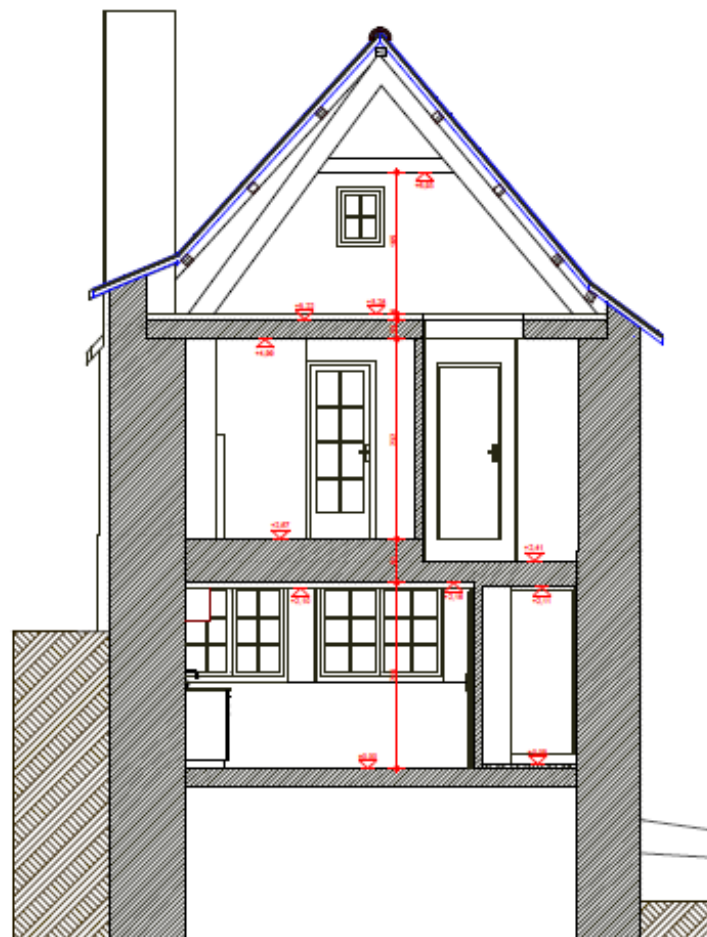


# Revitalisons





CT1



CT2

Existant Coupes 1/50e

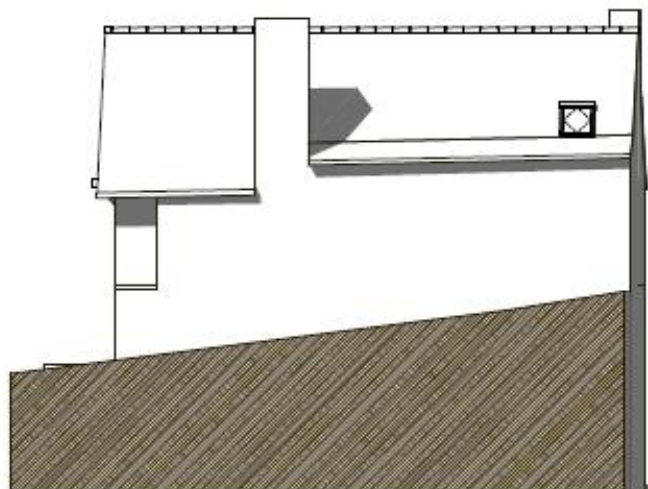
# Revitalisons nos centres-bourgs



EST



SUD

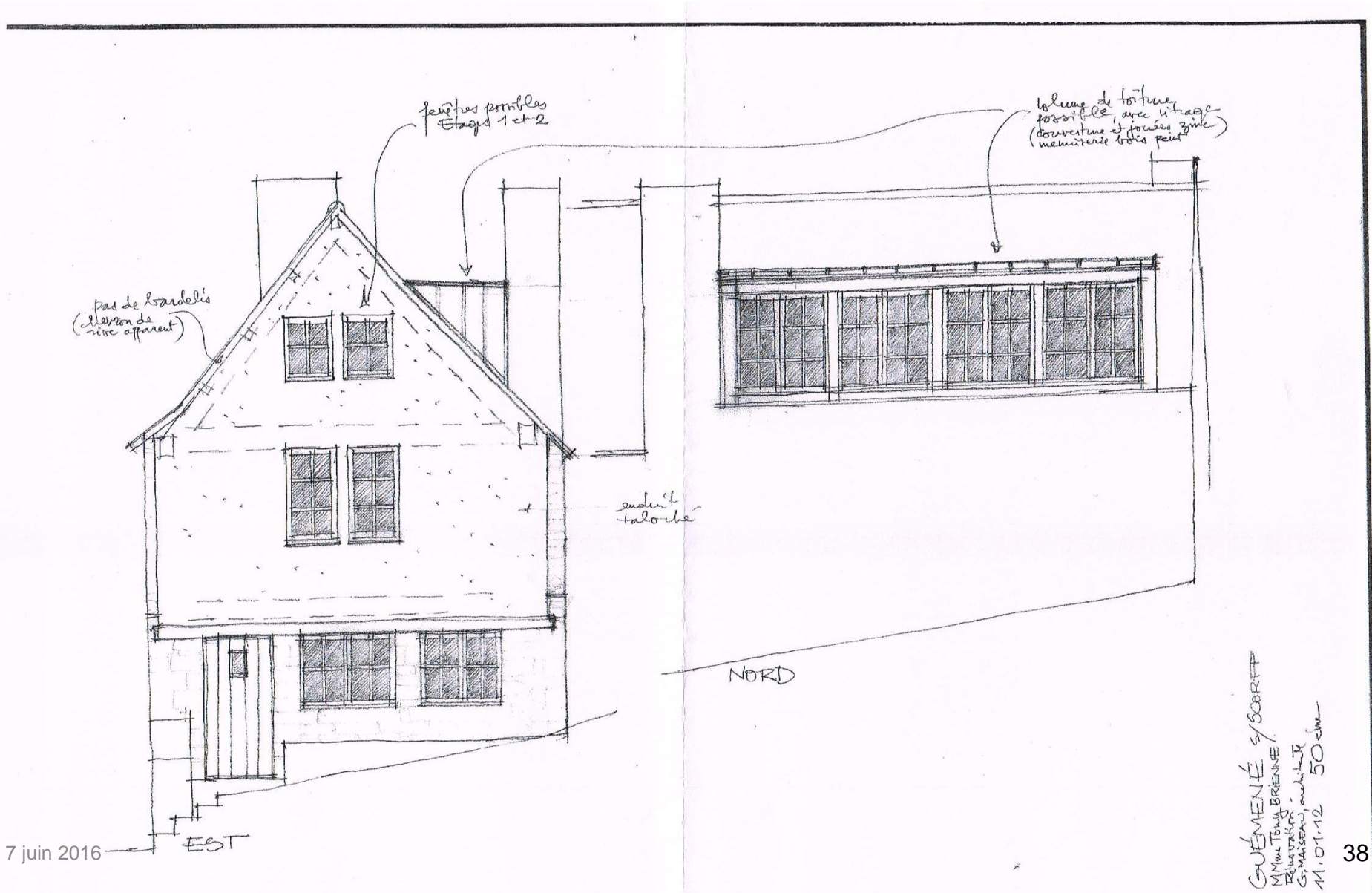
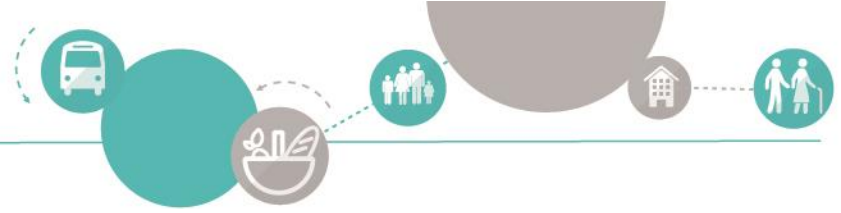


NORD

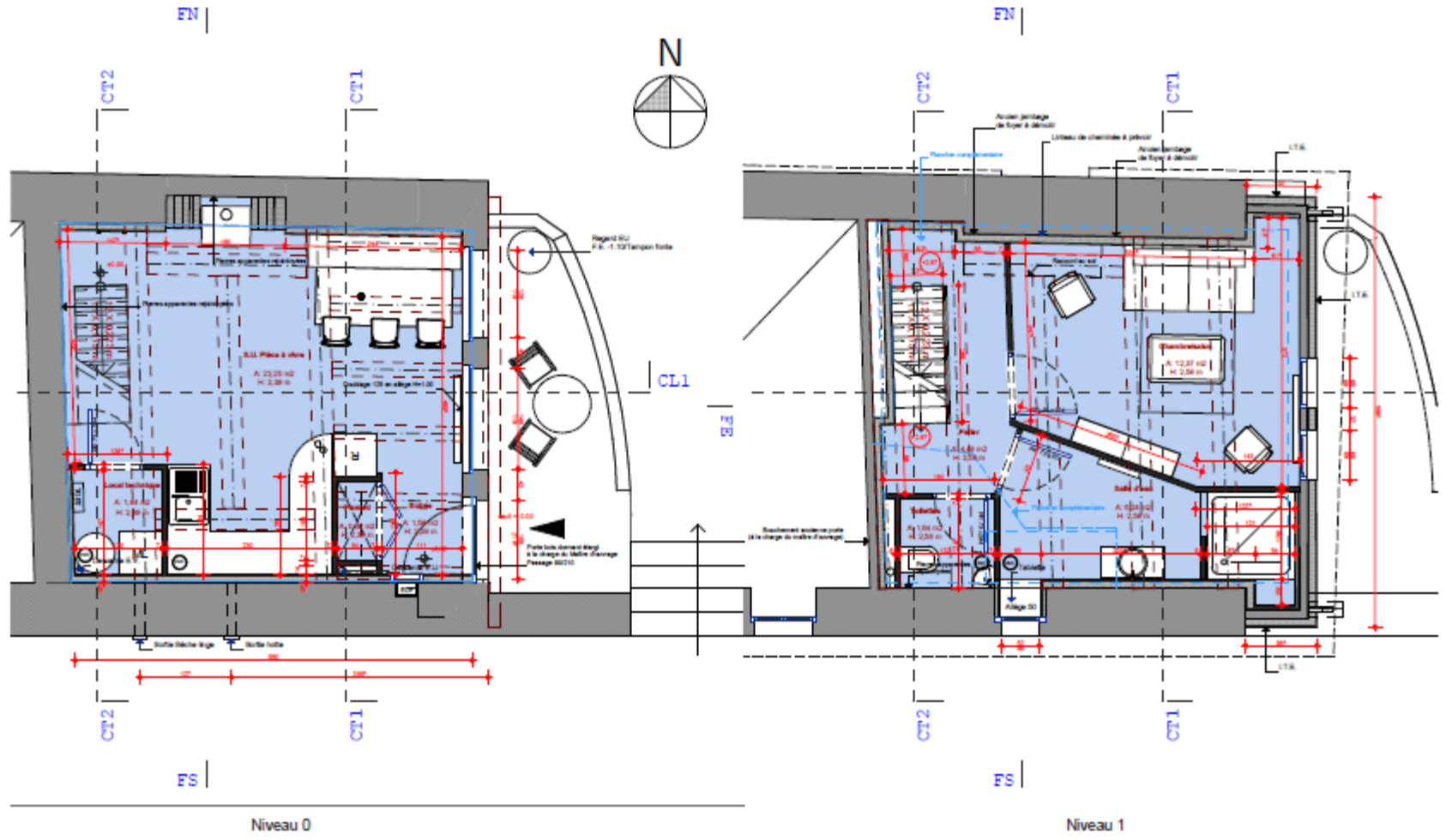
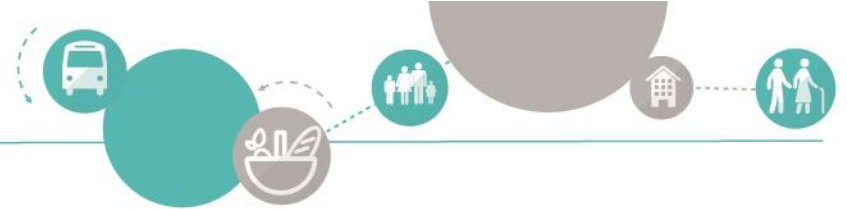


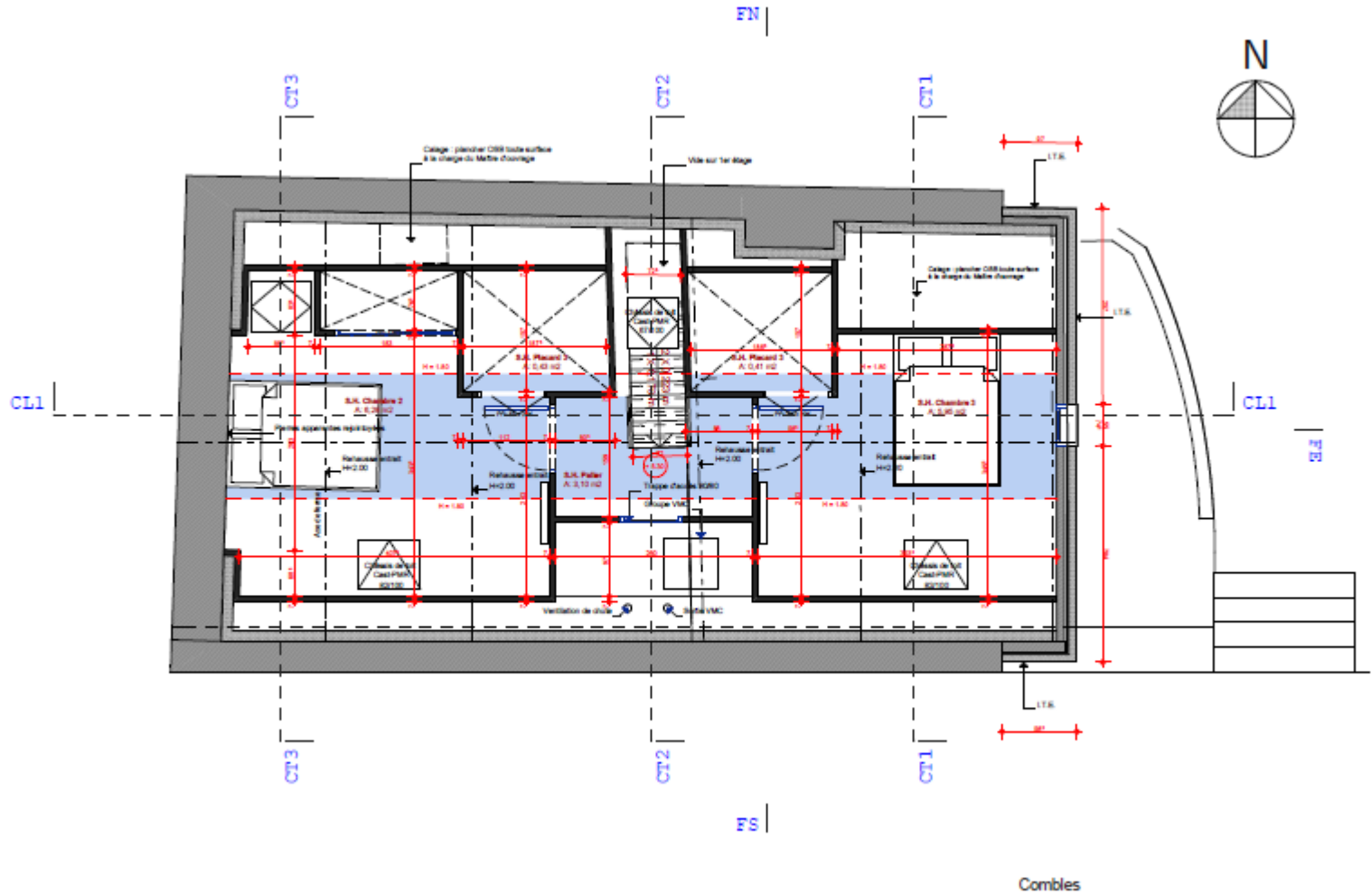
PERSPECTIVES

# Revitalisons nos centres-bourgs



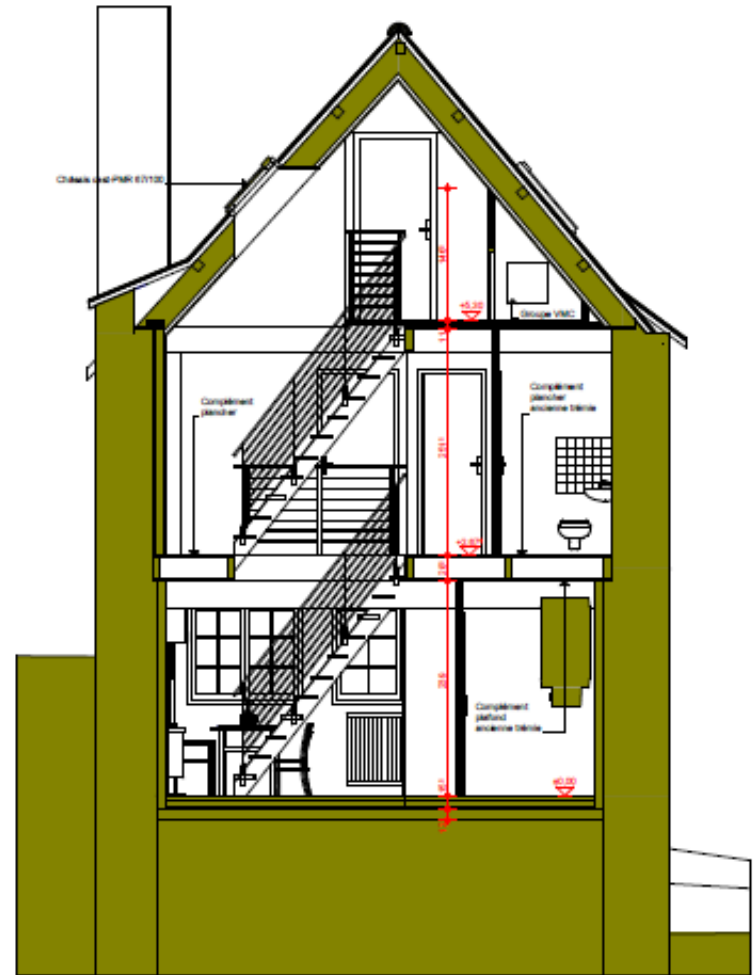
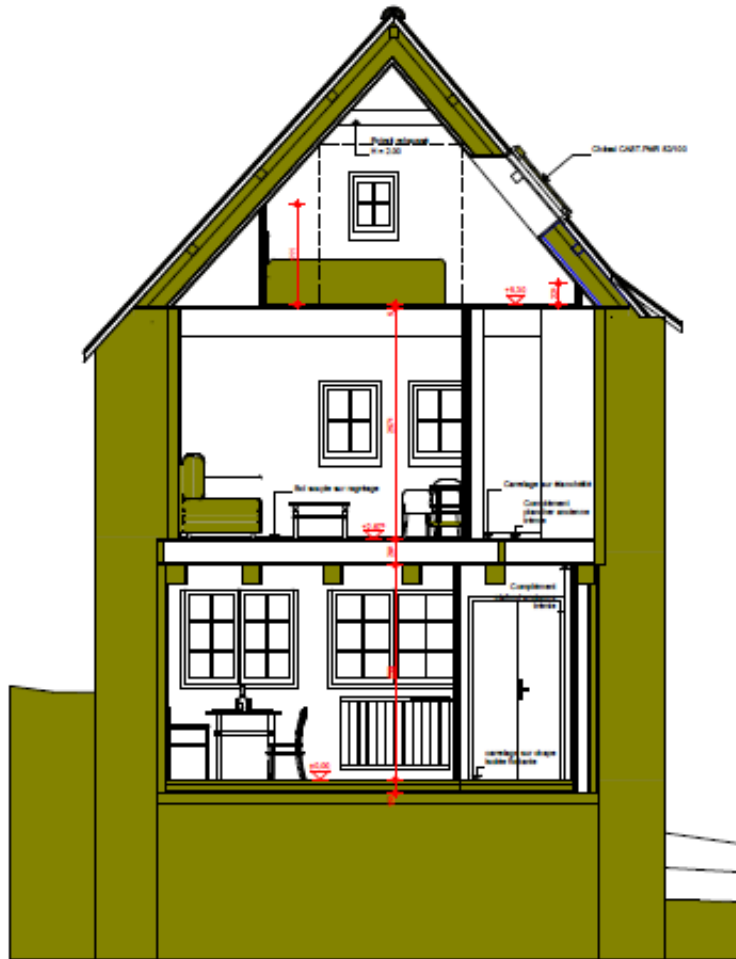
# Revitalisons nos centres-bourgs

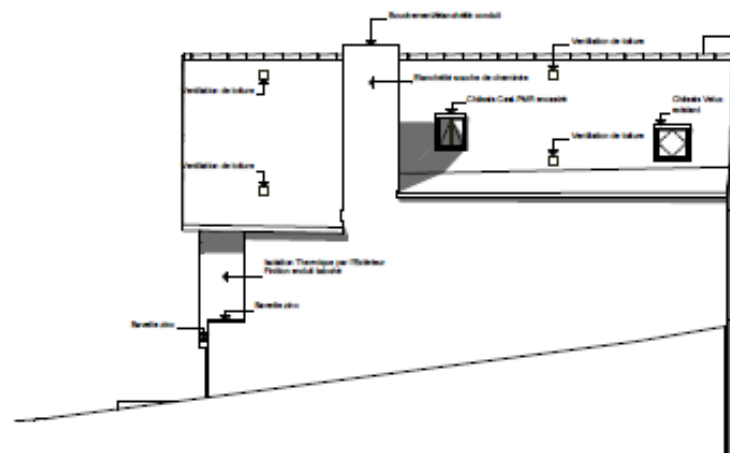
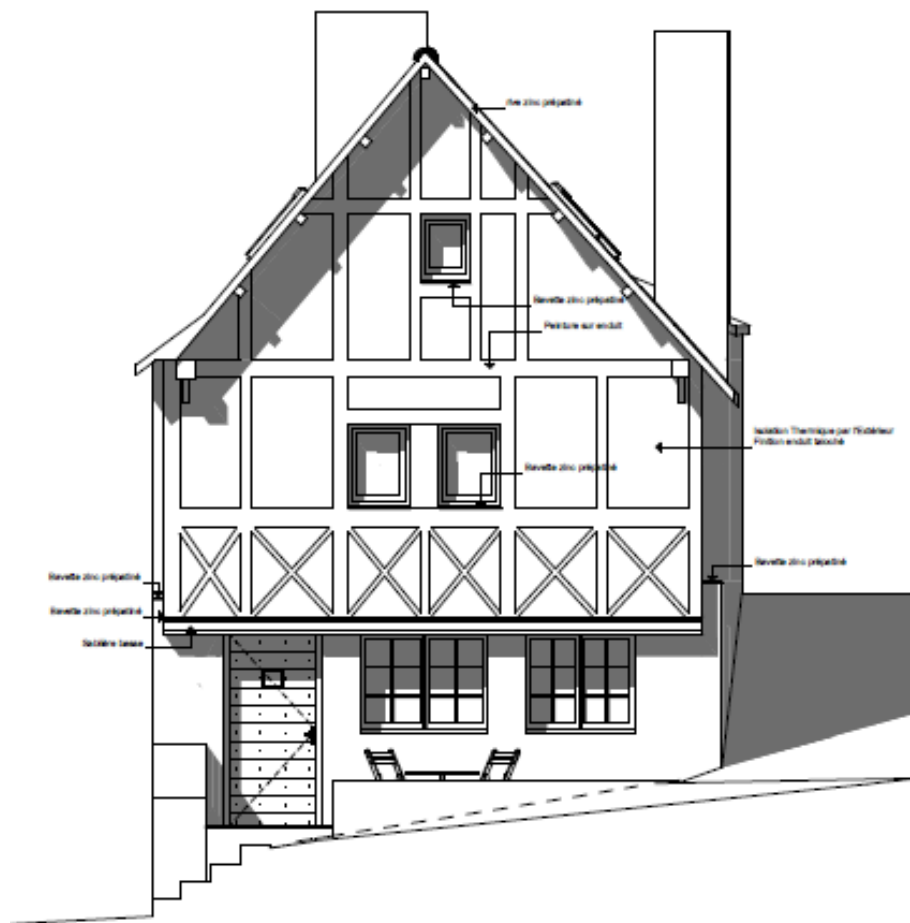
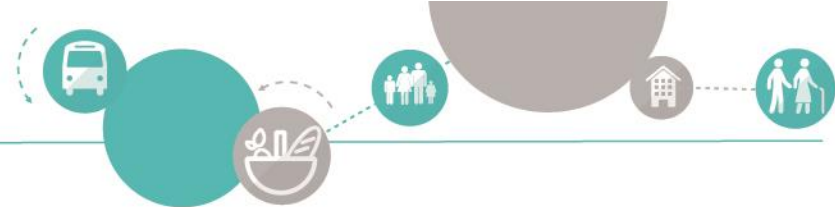




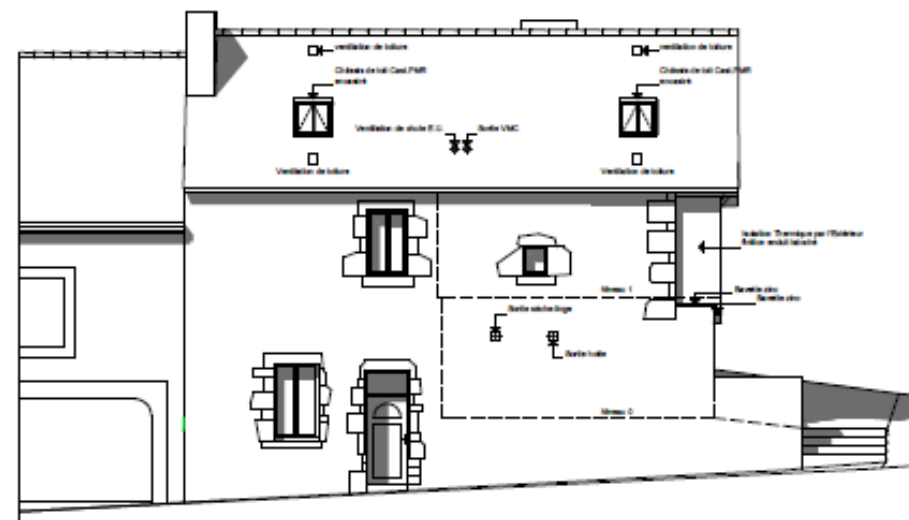


# Revitalisons nos centres-bourgs





Façade nord



Façade sud



# Revitalisons nos centres-bourgs



7 juin 2016

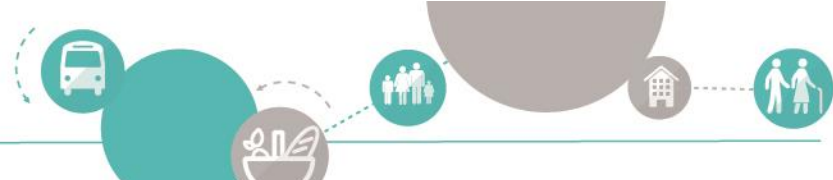


44

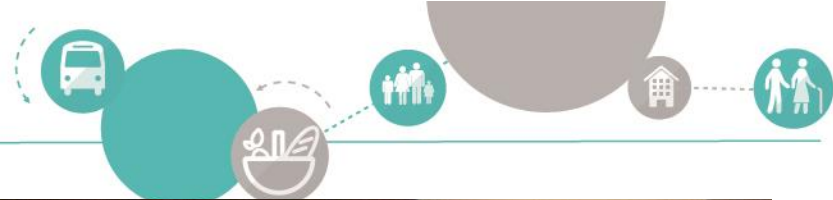
# Revitalisons nos centres-bourgs



7 juin 2016



# Revitalisons nos centres-bourgs



7 juin 2016





BANT  
i Stoff  
GUÉMENE \* SICOR  
02.97.39.35.30





L'acquisition : **48 000€** hors frais de mutation

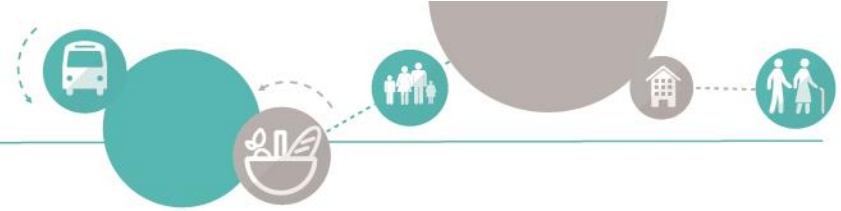
Les travaux : **69 842€ TTC**

Travaux hors mission (démolition, aménagement extérieur, cuisine): **15 000€**

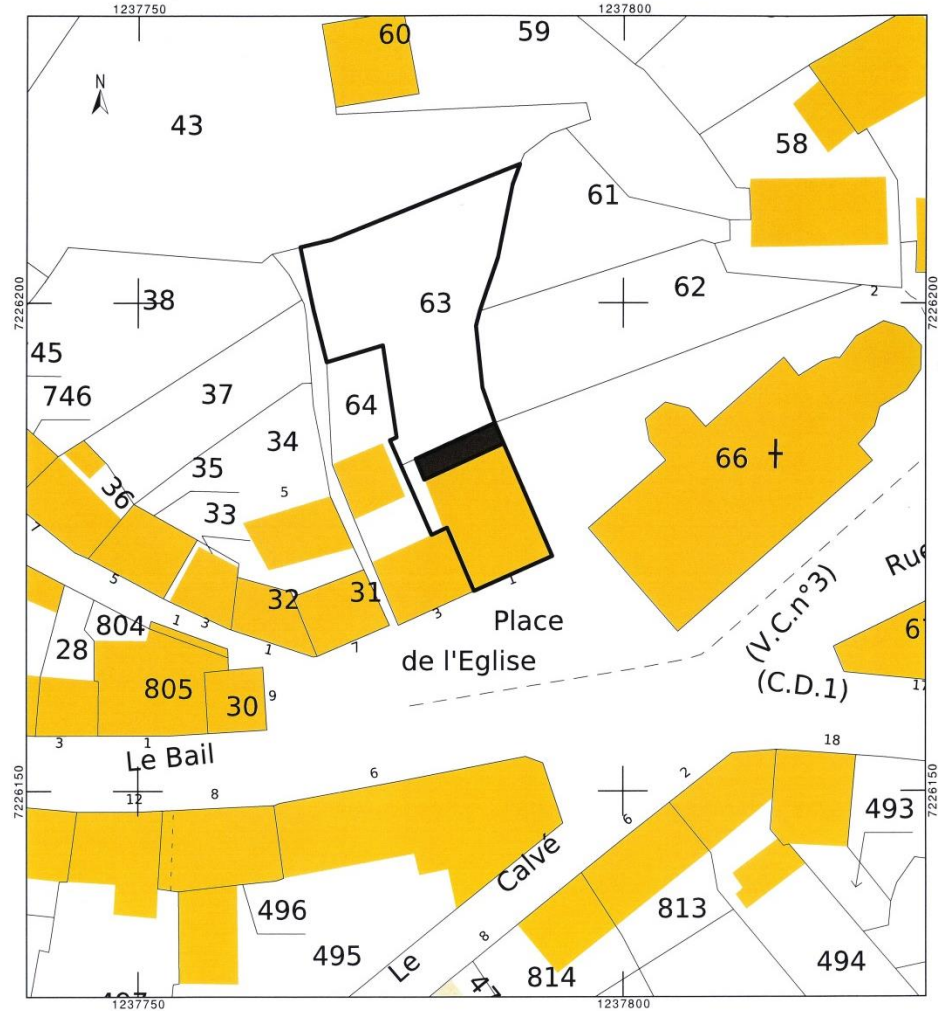
Les honoraires de l'architecte **8 545€ TTC**

**Budget de l'opération : 141 387€ TTC pour 67m<sup>2</sup> soit 2110€/m<sup>2</sup>**

# Revitalisons nos centres-bourgs



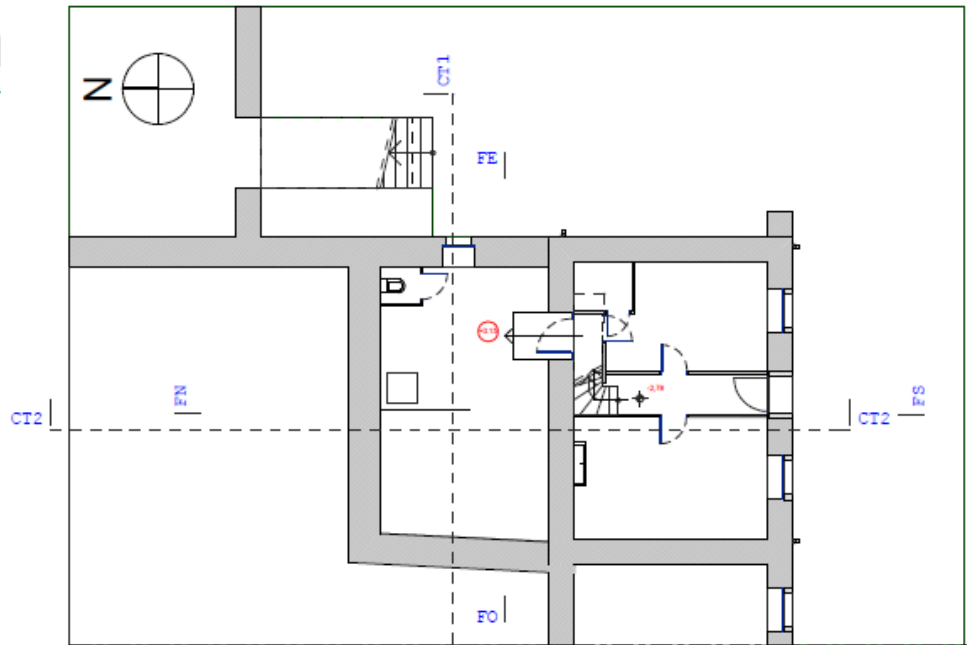
# Revitalisons nos centres-bourgs



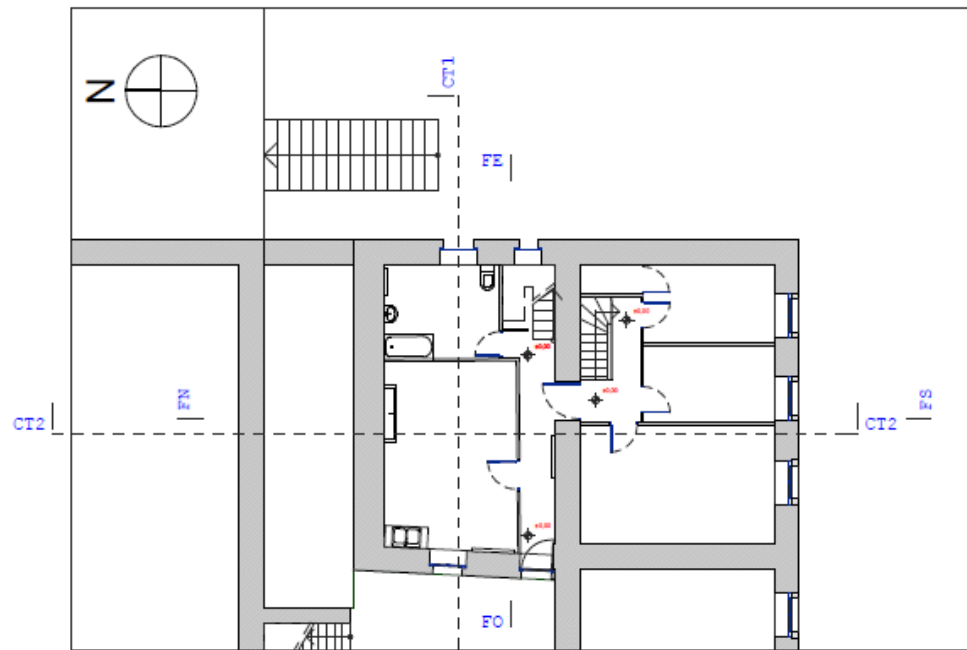
# Revitalisons



Plans de l'existant



Niveau -1



Niveau 0

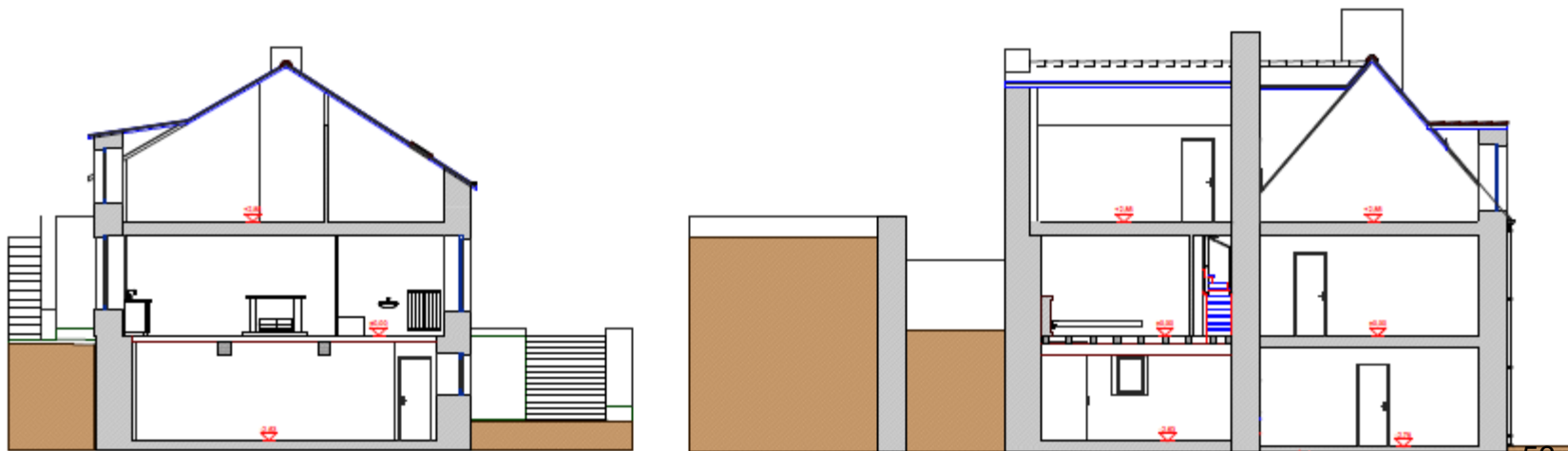
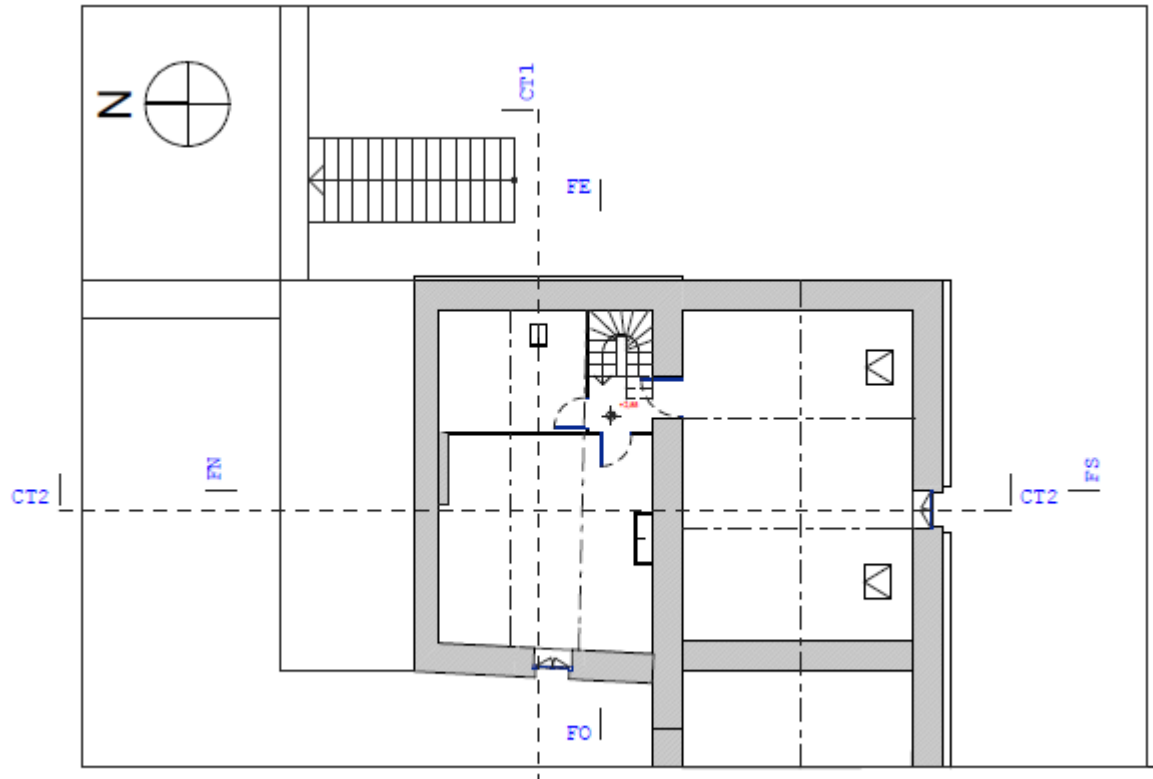
7 juin 2016

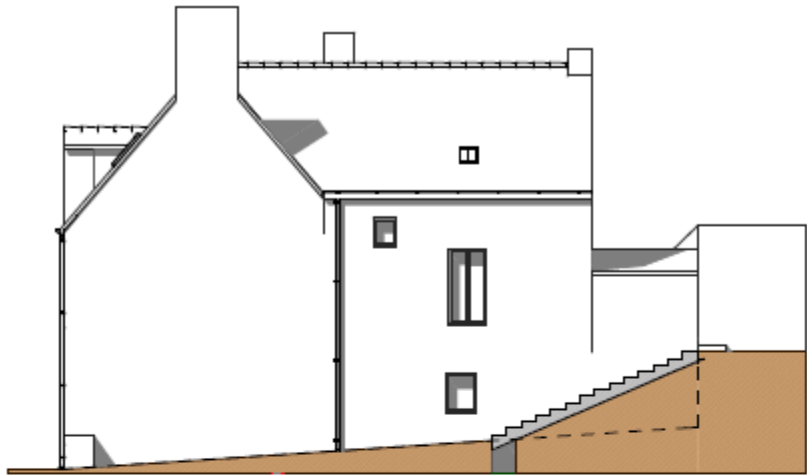
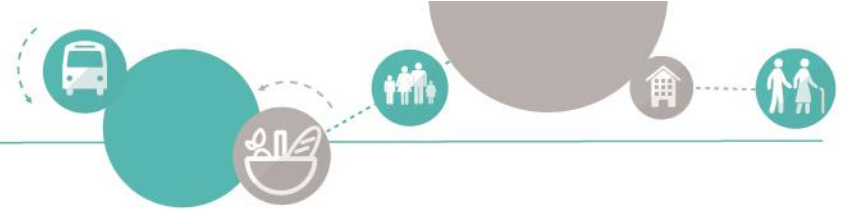
# Revitalisons

Plans de l'existant

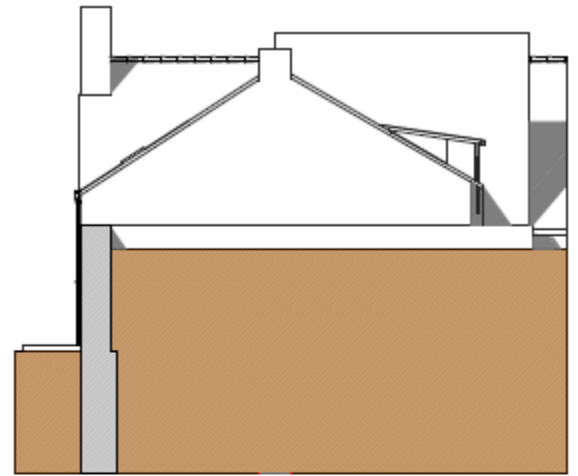


Niveau 1

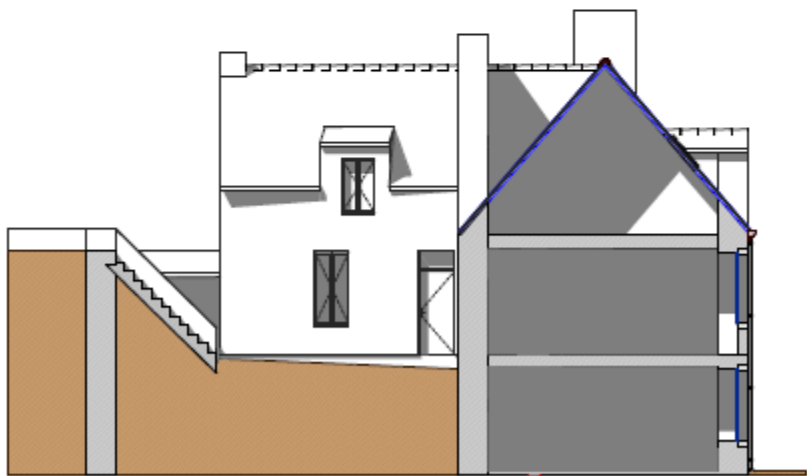




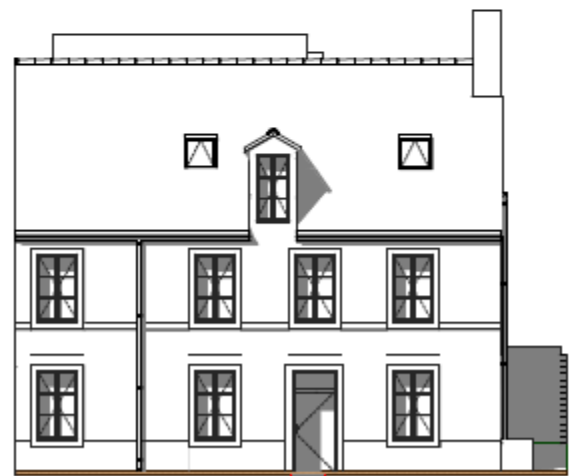
FE



FN



FO

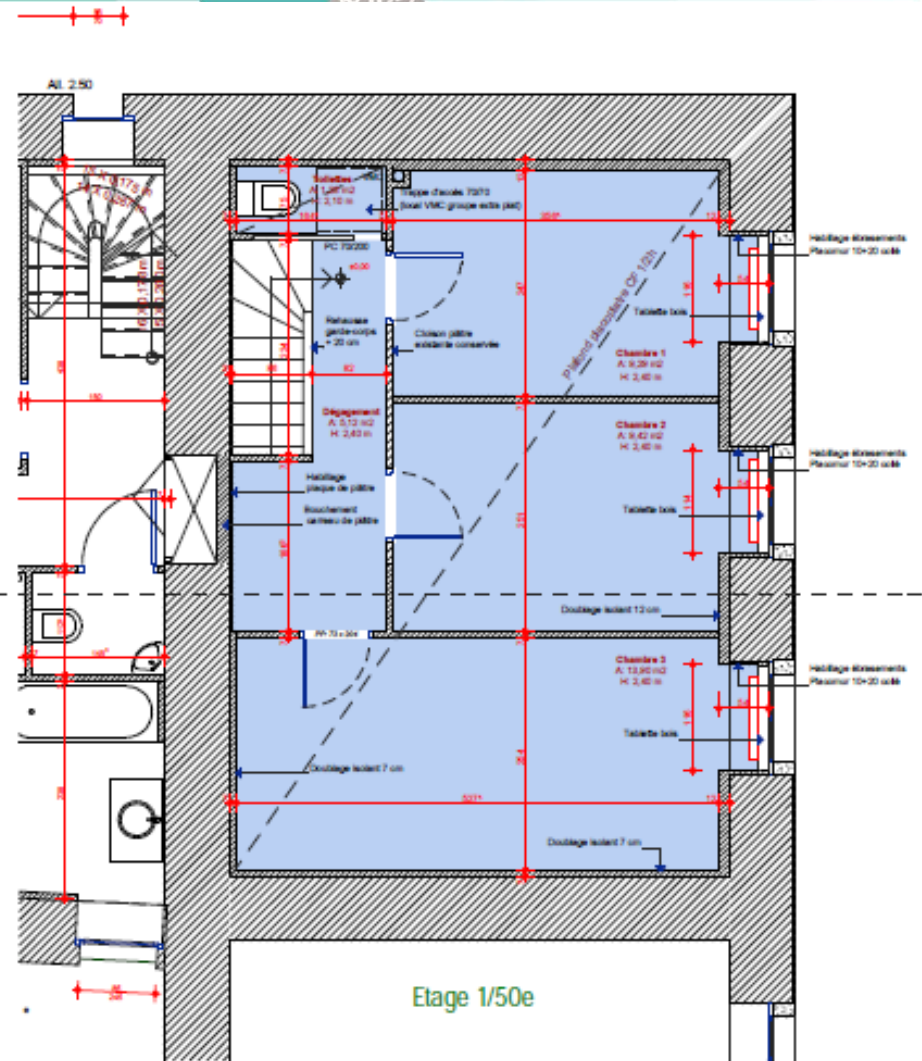
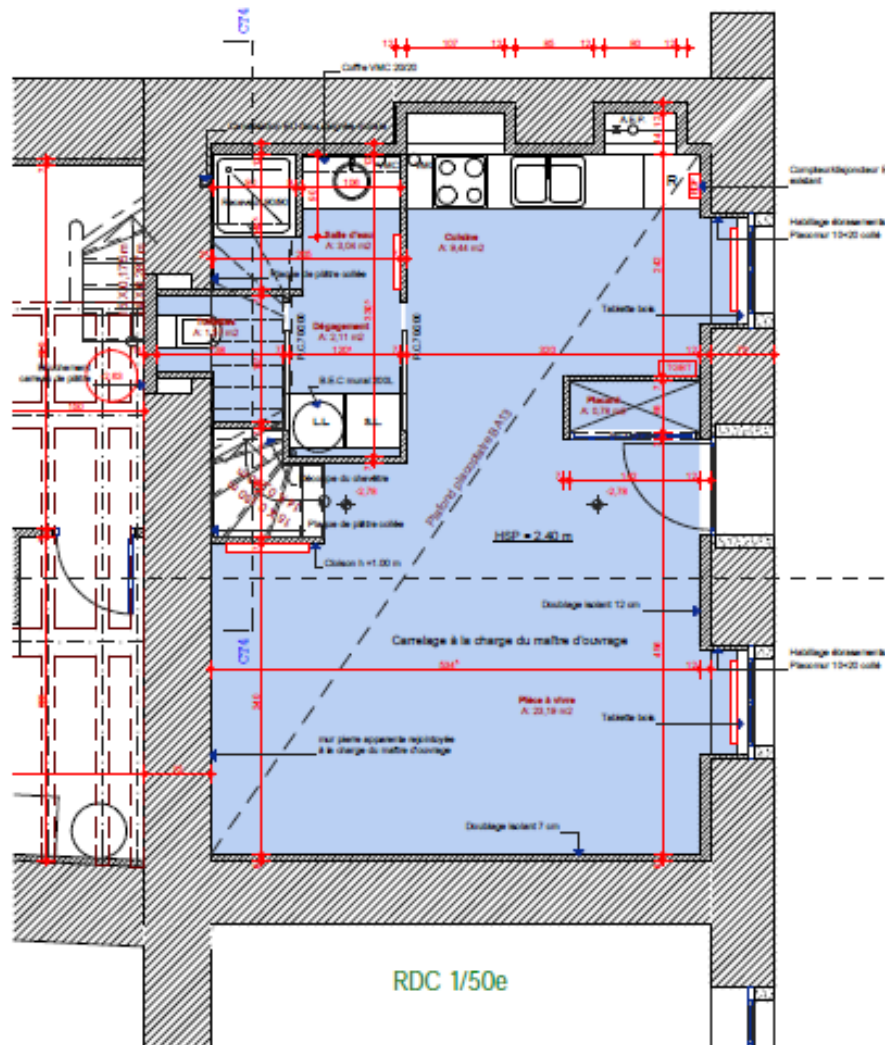


FS Existant façades 1/100e

# Revitalisons nos centres-bourgs



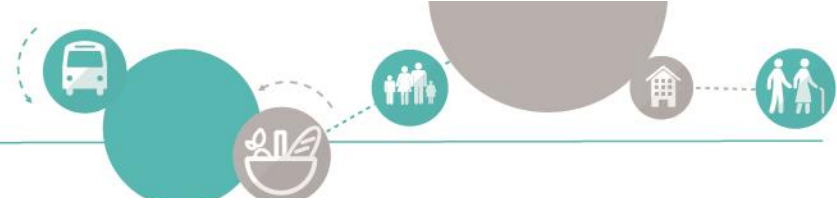
EXistant



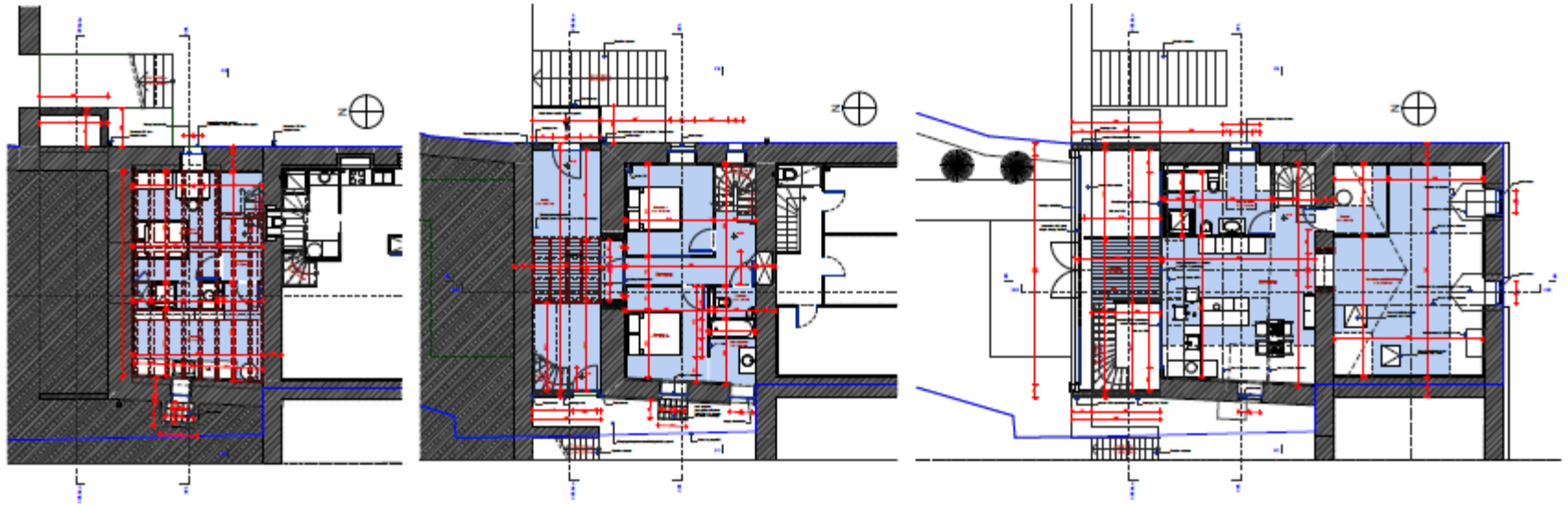
Chantier BRIENNE 1, place de l'église 1ère tranche 26/03/2012



# Revitalisons nos centres-bourgs



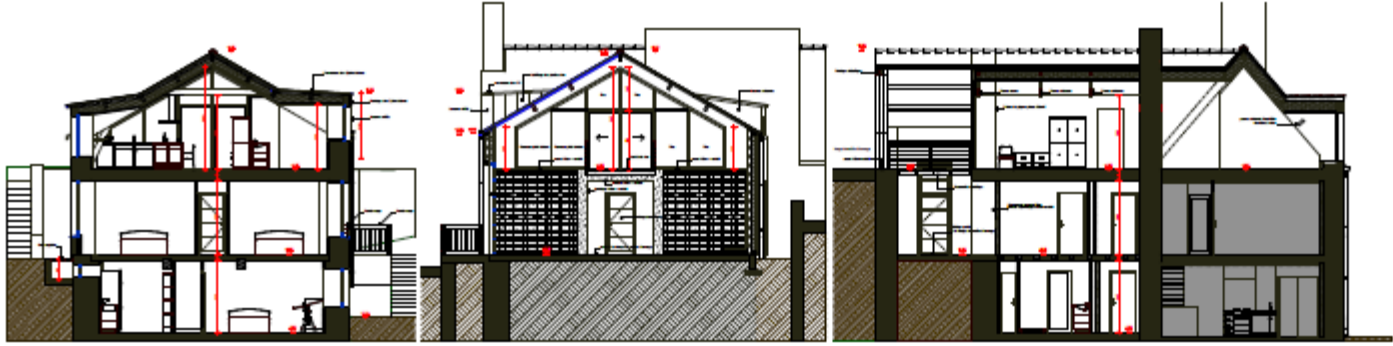
# Revitalisons nos centres-bourgs



Plan 1

Plan 2

Plan 3



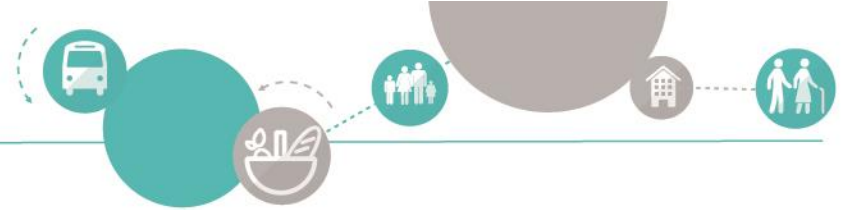
C1

C2

C3

<p>Mairie de Madone Tony BENOIST 1, place de l'église 59160 CLERMONT-COMTE</p>
<p>ESTIMATION/ARCHITECTURE D'URBANISME CHARLOTTE 1, place de l'église 59160 CLERMONT-COMTE</p>
<p>GEORGES MARTEL - ARCHITECTE D.P.L.G. 2 PLACE SAINT DE METZ/SAINT JEAN POISSY W 52120/52000 - 0327363630 <a href="http://www.georgesmarcel.fr">www.georgesmarcel.fr</a></p>
<p>PLANS et COUPES 1/50</p>
<p>Date: 2016 Echelle: 1/50</p>

# Revitalisons nos centres-bourgs



11



12

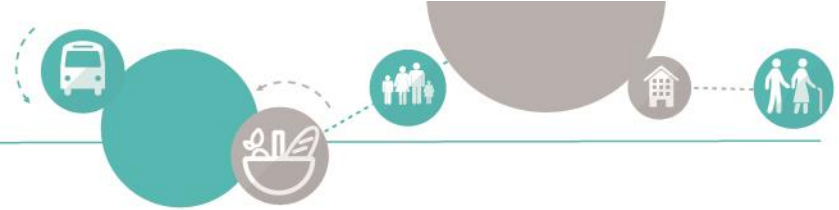


13



14

Monsieur et Madame Tony BRUNER 1, place du Village 51100 SULLY-MÉNARD	
KITILINQUARRAONNET D'UNE MAISON D'ARTISTE 1, place du Village 51100 SULLY-MÉNARD	
GEORGES MASSARD - ARCHITECTE D.P.L.G. 2 PLACE SAINT-GEORGES 51000 FONTENAY N° 02 37 31 16 81 - 02 37 31 38 38 <a href="http://www.gmassard.fr">www.gmassard.fr</a>	
Plan n° 1007 Perspectives	
DATE DE LA REVISION	FAUTEUR (NOM)

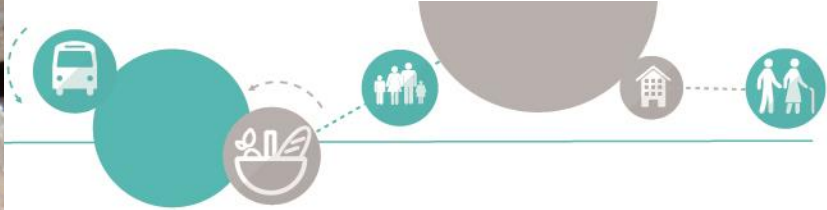


- L'acquisition : **46 000€ hors frais de mutation**
- Le projet comportait 2 tranches, soit **2 logements indépendants** :
  - 1- Une première partie d'aménagement intérieur du RDC et de l'étage en façade sud sur rue, destinée à l'habitation du Maître d'ouvrage pendant les travaux de la seconde partie, puis à sa future location : **35 191 € TTC** pour 80m<sup>2</sup>
  - 2- Une deuxième tranche concernant l'extension et l'aménagement de la future habitation (montant des travaux de mise hors d'eau/hors d'air + serrurerie) : **111 361 € TTC** pour 179m<sup>2</sup>
- Les honoraires de l'architecte **17 542 € TTC**
- Travaux hors mission (démolition, aménagement extérieur) : **35 000€**
- Aménagements intérieurs **78 000€**
- **Budget de l'opération : 323 094€ TTC pour 2 logements soit 1247€/m<sup>2</sup>**









7 juin 2016









# Revitalisons nos centres-bourgs







7 juin 2016



7 juin 2016



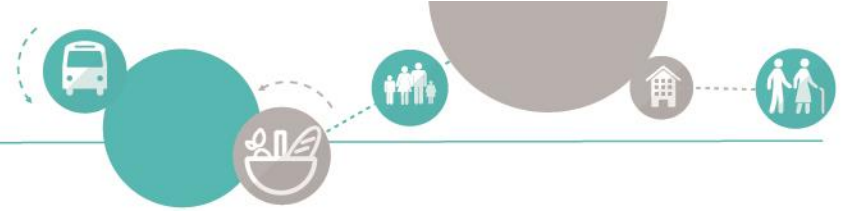
7 juin 2016







7 juin 2016



- **L'appel à manifestation d'intérêt « revitalisation des centre-bourgs »**

- **M.Coutarel**, chargé de mission architecture et urbanisme, au Commissariat Général à l'Égalité des Territoires (CGET)

- **2 projets de réhabilitation à Guéméné-sur-Scorff**

- **M.Maiseau**, architecte

- **M.Brienne**, maître d'ouvrage

Animé par M.Basset, ADEME

## **Interpellateurs:**

M. Barlet, CAPEB Morbihan

M. Entzer, architecte des bâtiments de France – STAP Ille-et-Vilaine

Mme Loir-Mongazon, Service de l'inventaire du patrimoine – Région Bretagne

M. Morice, SOLIHA Côtes d'Armor



**7** **Juin**  
**2016**  
**St-Brieuc**

UN ÉVÈNEMENT ORGANISÉ PAR



En partenariat avec

