TI-KÊR SANT-MARTIN-WAR-AR-MAEZ
(PENN-AR-BED)

MAIRIE
DE
St-MARTIN-DES-CHAMPS
(FINISTÈRE)

PROCÈS-VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 21 FÉVRIER 2017 À 18 H 30

ÉTAIENT PRÉSENTS : M.J. **BERTOUX** - D. **BROUDIN** -J. **CLOAREC** - M. **COCHERIL** - F. **FER** - V. **FILY** - J.G. **FLOC'H** -N. **GARION** - M. **GIREAULT** - L. **GOLIAS** - F. **HAMON** - J.P. **HERVET** - A.S. **LE BRIS** - J.J. **LECHAUVE** - P.Y. **LE CLÉAC'H** - S. **LE GALL-COUTELLER** - S. **LE PINVIDIC** - Y. **LOHIER** -P. **MADEC** - M. **MADEC-CLEÏ** - A. **OLIVIER** - Y. **RIOU** - M. **ROUSIC** - G. **VANDERSTRAETEN-PERON**

ABSENTS EXCUSÉS : M.T. **DELORME** - R. **LE JEUNE** - A. **MARTIN**

PROCURATIONS :
Mme M.T. **DELORME** a donné pouvoir à Mme V. **FILY**
M. R. **LE JEUNE** a donné pouvoir à Mme M.J. **BERTOUX**
Mme A. **MARTIN** a donné pouvoir à Mme Y. **LOHIER**

****

Mme M.J. **BERTOUX** a été nommée secrétaire de séance.

****

Mairie de Saint-Martin-des-Champs - CS 77832 - 29678 MORLAIX Cedex
Ti-kêr Sant-Martin-war-ar-Maez - CS 77832 - 29678 MONTROULEZ Cedex
Tél./Pgz 02 98 62 06 47 - Fax/Plr 02 98 88 33 32 - E-mail : mairie@ville-stmartin29.fr - Site : www.ville-st-martin29.fr
Siret 212 902 548 00016

Monsieur **HAMON** ouvre la séance du conseil municipal du 21 février 2017 à 18 h 30.

Trois membres du conseil municipal sont absents et ont donné pouvoir :

- Mme M.T. **DELORME** a donné pouvoir à Mme V. **FILY**
- M. R. **LE JEUNE** a donné pouvoir à Mme M.J. **BERTOUX**
- Mme A. **MARTIN** a donné pouvoir à Mme Y. **LOHIER**

La secrétaire de séance est Madame M.J. BERTOUX.

En l'absence d'observation, le procès verbal du conseil municipal du 2 février 2017 est adopté à l'unanimité.

Monsieur Hamon lit l'ordre du jour du conseil municipal et précise qu'une question diverse est ajoutée concernant un dossier de demande de subvention et fonds de concours pour le dossier de rénovation urbaine du quartier de la gare. Il y a urgence car le dossier doit parvenir en sous-préfecture avant le 1er mars 2017.

URBANISME

1. Elaboration du plan local d'urbanisme intercommunal tenant lieu de programme local de l'habitat : Débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Rapporteur : Monsieur Hamon.

Par arrêté préfectoral n°2015 335-0001 du 1er décembre 2015 portant modification des statuts, Morlaix Communauté est compétente en matière de « PLU, document en tenant lieu et carte communale ».

Par délibération du conseil de communauté en date du 21 décembre 2015, Morlaix Communauté a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).

Il convient aujourd'hui de débattre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables proposées par les instances de gouvernance spécifique PLUi-H de Morlaix Communauté.

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme dispose que le PLUi-H comporte un projet d'aménagement et de développement durables qui définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
Celui-ci fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L. 153-12 du même Code prévoit qu'un débat ait lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5.

Pour la parfaite information des conseillers un document compilant l'ensemble des orientations a été transmis en amont du conseil.

Pour une bonne compréhension des orientations une synthèse des diagnostics et des enjeux a été communiquée aux conseillers en préalable du conseil.

Les orientations générales du PADD du futur PLUi-H, telles qu'elles sont à ce jour proposées, se déclinent à partir de 4 axes d'aménagement et d'urbanisme, à savoir :

Axe 1 : Construire l'aménagement d'1 territoire à 27

Axe 2 : Inventer un territoire attractif

Axe 3 : Développer l'économie du 21ème siècle

Axe 4 : Promouvoir un habitat durable et diversifié

La présente délibération n'est pas soumise au vote,

En application :
- du code général des collectivités territoriales,
- du le code de l'urbanisme, et, notamment ses articles L 151-5 et L. 153.12,
- de l'arrêté préfectoral n°2015 335-0001 du 1er décembre 2015 portant modification des statuts de la communauté d'agglomération « Morlaix Communauté »,
- de la délibération du conseil de communauté du 21 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi-H,

et

- de l'accord suite au débat du comité de pilotage PLUi-H de Morlaix Communauté composé de l'ensemble des maires, du bureau exécutif et de toutes personnes qualifiées.

Il est proposé au Conseil municipal :
- de débattre des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables proposées dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de Morlaix communauté,
- de prendre acte de la tenue du débat.

A cette fin, il est présenté :
- en annexe 1 : orientations générales du projet PLUi H,
- en annexe 2 : élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH). Débat sur les orientations générales du projet de PLUi-H,
- en annexe 3 : la question d'aménagement n°3.

(Nota : annexes 1, 2 et 3 remises sur table lors du conseil municipal du 2 février 2017)

Monsieur Hamon rappelle que le PADD est la clé de voûte du PLUi-H, c'est le projet politique d'aménagement. Il rappelle que l'ensemble des conseillers municipaux du territoire ont été invités à la conférence annuelle présentée le 14 décembre 2016. Tous les conseillers ont aussi reçu la lettre n° 3 relative au "PLUi-H ou quel territoire voulons-nous habiter et laisser à nos enfants ?"

Les grandes étapes de la prise en charge du dossier PLUi-H par la Communauté sont les suivantes :

- Délibération du conseil de communauté le 21 décembre 2015 pour la prise de compétences.
- Travail d'élaboration avec le cabinet Topos urbanisme.
- Phase de débat dans les vingt-sept conseils municipaux entre le 6 février et le 3 mars 2017.
- Débat en conseil de communauté : 20 mars 2017.

L'élaboration du PLUi-H va ensuite se poursuivre jusqu'à l'arrêt du projet, l'avis des personnes publiques associées, l'enquête publique et l'approbation avant le 31 décembre 2019.

Les orientations du PADD se déclinent en quatre axes :

1. Construire l'aménagement d'1 territoire à 27
2. Inventer un territoire attractif
3. Développer l'économie du 21ème siècle
4. Promouvoir un habitat durable et diversifié

Axe 1 : Construire l'aménagement d'1 territoire à 27

Les enjeux sont :

- l'ambition démographique
- la modération de la consommation d'espace au service du développement du territoire

Les orientations proposées sont :

1. D'affirmer une ambition démographique juste pour un territoire structuré et cohérent avec l'objectif d'atteindre 0,3 % par an de croissance démographique jusqu'en 2040.

Ceci représente environ 3 640 habitants supplémentaires par rapport à 2014 d'ici à 2030 soit 67 000 habitants sur le territoire communautaire et une production de 250 logements par an.

Pour Madame Floc'h, cet objectif démographique est exagéré, et trop ambitieux. Il va falloir développer le travail sur le territoire afin que les jeunes puissent y vivre et ne pas seulement être un lieu d'accueil pour retraités.

Monsieur Hamon a fait le constat, lors de la cérémonie d'accueil des nouveaux habitants le samedi 11 février 2017 en mairie, que de nombreux retraités reviennent vivre au pays. Il précise que les groupes de travail PLUi-H ont élaboré plusieurs scénarios de développement et qu'il faut conserver une note d'optimisme sur le développement futur de la communauté.

Pour Madame Bertoux, si on ne développe pas l'économie, on n'arrivera pas à retenir les jeunes sur le territoire communautaire.

Monsieur Riou confirme qu'à son sens, si les entreprises ne s'installent pas, la population active va continuer de décroître et la population âgée augmenter. Il faudra que la communauté se donne les moyens de développer l'économie.

Pour Monsieur Hamon, cet objectif affiché assez optimiste de croissance démographique est lié aussi à l'habitat qu'il ne faut pas bloquer.

Pour Monsieur Madec, la priorité est l'économie avant l'habitat. Il faut aller chercher les entreprises qui créent des emplois et non pas encourager les changements de localisation comme on l'a vu récemment.

Monsieur Hamon rappelle que le Finistère est une péninsule.

Monsieur Madec espère qu'avec le développement du numérique les entreprises se délocaliseront plus facilement jusqu'à chez nous.

Monsieur Hamon met aussi ses espoirs sur le développement de la ligne LGV.

Pour Madame Floc'h ce sont les villes phares qui mobilisent les activités créatrices d'emploi. Les villes plus éloignées souffrent de déficit à tous les niveaux. Le déplacement de la Marine de Brest vers la Méditerranée en est un exemple.

Monsieur Hamon estime que la communauté a une chance de ne pas être très éloignée de Brest Métropole.

Monsieur Riou confirme que certains acquéreurs de terrains à bâtir sur la commune travaillent à Brest mais font le choix d'habiter Saint-Martin-des-Champs car les prix d'acquisition sont plus faibles que sur Brest Métropole.

Pour Madame Floc'h, ce phénomène engendre d'autres problèmes notamment de transport donc de pollution. Elle reconnaît que ce sera difficile de trouver actuellement une entreprise qui embaucherait quatre cents personnes sur le secteur morlaisien.

Monsieur Madec souhaite que l'on renforce le pôle central urbain de Morlaix / Saint-Martin-des-Champs / Plourin-lés-Morlaix / Plouigneau en partie où il y a une continuité d'habitat.

Monsieur Hamon estime qu'il faudrait aller plus loin dans la démarche en créant une seule commune qui représenterait les vingt-sept actuelles. Il y aurait aussi une solidarité zone urbaine-zone rurale. La mutualisation sera un levier pour travailler ensemble.

Pour Monsieur Madec, ce ne sont que des mots.

Monsieur Hamon répond que le schéma de mutualisation est à bâtir. Actuellement la fiscalité n'est pas incitative au renforcement du pôle urbain. La loi prévoit un lissage de la fiscalité sur douze ans.

Monsieur Madec s'interroge sur la baisse démographique de la ville de Morlaix qui risque de descendre en dessous des 15 000habitants, et sur les conséquences pour l'intercommunalité.

Monsieur Le Pinvidic répond que le seuil des 15 000 doit être atteint au moment de la création de l'intercommunalité mais avec la loi Notre, ce seuil peut être moindre que 15 000 habitants.

Monsieur Madec souhaite que le centre urbain soit conforté.

Monsieur Hamon répond que le centre urbain est reconnu en tant que tel et que cela n'est pas un problème.

2. Modération de la consommation de l'espace au service du développement du territoire

Le territoire a consommé 465 ha de terres agricoles entre 2005 et 2015 soit 46 ha par an, soit l'équivalent d'un terrain de foot par semaine.

Madame Floc'h constate que chaque commune a créé sa zone d'activité au détriment des espaces agricoles. Or on retrouve les mêmes commerces à l'est et à l'ouest de Morlaix, par exemple le magasin Brico dépôt de Plouigneau est identique au magasin M. Bricolage.

Pour Monsieur Hamon, il ne s'agit pas des mêmes magasins.

Monsieur Madec souhaite une limitation de la consommation agricole par une rénovation urbaine comme cela se fait dans le quartier gare et devrait se poursuivre pour les zones d'activité.

Monsieur Riou rappelle que dans le PLU adopté en 2009 les friches industrielles de la zone de Keriven devaient être supprimées. Il regrette que la volonté communautaire n'ait pas été de le faire. Au

contraire des entreprises ont été déplacées à l'extérieur accentuant l'état de friches de certains secteurs de la zone de Keriven.

Pour Monsieur Madec, les entreprises recherchent un confort d'accès ce qui peut expliquer l'abandon de certaines zones. Il se pose la question concernant le comblement des dents creuses du fait de la Loi Littoral.

Pour Monsieur Hamon, la loi littoral s'applique sur la commune de Saint-Martin-des-Champs, dans l'attente de sa future modification.

Planifier sur vingt ans les orientations du PLUi-H

Monsieur Hamon fait remarquer que la durée de vie du PLUi-H est deux fois plus importante que celle d'un PLU qui visait la durée de dix ans. Toutefois c'est un document vivant qui pourra être révisé suivant les besoins.

Politique de l'habitat

Un quart du parc de logement est non résidentiel et en augmentation.

10 % de logements vacants soit 3 794 logements dont 1 428 depuis plus de trois ans.

71 % des résidences principales construites avant 1975.

Des résidences principales plutôt anciennes souffrant pour une part de désaffection, notamment dans les centres bourgs.

Six cents ventes par an dans le parc ancien. Le marché de la construction neuve est en baise.

A Saint-Martin-des-Champs, il y a environ soixante habitations qui changent de propriétaires chaque année.

Madame Floc'h souhaite connaître la proportion de jeunes qui ont acheté les années passées.

Monsieur Hamon répond qu'il y a autant de jeunes que de personnes âgées.

Madame Le Bris indique qu'il faudrait attribuer des subventions importantes pour inciter à la rénovation des bâtis anciens.

Monsieur Hamon répond que ces aides existent déjà par le biais du PLH, ciblées centre ville ou centres bourgs. Elles sont attribuées en fonction des ressources, mais sont assez minimes. Pour densifier on va axer la politique de l'habitat sur les rénovations urbaines des quartiers, comme les quartiers gare de Morlaix et Saint-Martin-des-Champs.

Axe 2 : Inventer un territoire attractif

- en intégrant les conséquences de la LGV sur l'économie et notamment le tourisme. Nouvelles ambitions du pôle gare et réaménagement du quartier.
- en luttant contre les fractures territoriales et en favorisant l'offre de transports en commun pour une organisation territoriale plus compacte.

Améliorer la liaison ville haute / ville basse de Morlaix.
Trouver des solutions de désenclavement du sud du territoire. Il est signalé que le projet de rocade sud est en attente depuis 1974.

Monsieur Hamon souhaite que le projet de la création d'une aire de covoiturage à proximité du rond point du Puits sur des terrains appartenant à l'Etat soit activé. Sur cette aire on peut aussi imaginer un relais vélos pour rejoindre la gare notamment.

Axe 3 : Développer l'économie du 21ème siècle

- Localiser stratégiquement le développement économique.
- Spécialiser les espaces économiques et notamment définir les vocations des ZAE (zones d'activités économiques)

Monsieur Hamon indique qu'il est favorable à une réglementation, comme par exemple ne pas permettre les implantations de pharmacie dans les zones d'activité, ainsi que de privilégier l'installation des commerces de bouche dans les centres villes.

Monsieur Riou fait remarquer que la spécialisation des zones souhaitées par Morlaix Communauté n'a pas beaucoup progressé.

Monsieur Hamon souhaite la préservation des commerces de centralité.

Pour Madame Floc'h, le problème du stationnement est un frein aux commerces de centre ville. Les clients préfèrent la facilité de l'accès aux zones et aux « drive « .

Monsieur Madec constate que des commerces ont disparu du fait de la baisse de population. Si on revitalise les centres, les petits commerces reviendront.

Monsieur Hamon indique que les commerces souhaitent, pour la plupart, s'implanter le long des axes routiers au détriment des centres. Il n'est pas favorable à la spécialisation des zones, car il faut garder une certaine ouverture.

Madame Broudin fait remarquer que les « drive » des grandes enseignes sont dans les zones et ils procurent des produits frais. Il faudrait définir ce qu'est un métier de bouche.

Pour Monsieur Hamon, il ne s'agit pas de la même chose que les artisans boulangers, charcutiers, traiteurs. Il pense que la grande distribution va évoluer dans les prochaines années. Les magasins vont diminuer le nombre de produits vendus ; le client fera ses courses via les applications sur smartphone, il n'y aura plus de caisse comme actuellement et on ne passera plus beaucoup de temps dans les magasins.

Monsieur Madec souligne que les enseignes font des études de marché avant de s'installer.

Monsieur Le Pinvidic s'interroge sur les autorisations d'aménager données par Morlaix Communauté pour les zones du Haut Launay à Saint-Martin-des-Champs et de Kergariou à Morlaix.

Monsieur Riou répond que la zone du Launay dispose de tous les réseaux.

Monsieur Lechauve s'étonne que le PADD ne donne aucune priorité, aucune solution de choix. L'objectif d'organisation du développement commercial est annoncé mais il n'y a pas de priorité affirmée.

Pour Monsieur Golias il faudrait se confiner aux périmètres existants.

Monsieur Hamon répond que tout ne pourra pas se faire au centre urbain. Les surfaces commerciales du centre ville ne correspondent pas aux besoins actuels des commerces.

Pour Monsieur Lechauve il faut veiller au maintien des commerces dans les centres villes et les bourgs.

Madame Fer confirme que c'est un débat national.

Monsieur Golias fait remarquer qu'il est inquiétant de ne pas indiquer de limite de surface maximum.

Monsieur Hamon répond qu'il y aurait interdiction d'implantation des commerces de moins de 300 m² en périphérie.

Pour Madame Floc'h, à Morlaix il n'y a aucun bâtiment de centre ville adapté ou alors il faut opter pour de la déconstruction comme dans certaines villes.

Monsieur Riou répond que c'est la solution qui a été adoptée à Saint-Brieuc pour son centre ville mais ce n'est pas vraiment une réussite commerciale. La clientèle continue d'acheter dans les commerces de périphérie.

Pour Monsieur Hamon, un levier de réglementation serait d'interdire les implantations des commerces le long des axes routiers.

Monsieur Madec estime que le document du PADD contient beaucoup de discours mais rien de concret. Il s'interroge sur le prix payé au cabinet d'études et demande que l'on arrête de produire des documents sans suivi. Il remarque l'utilisation de mots anglais tels que "cluster économique".

Monsieur Le Pinvidic répond que le PADD est une étape réglementaire obligatoire de l'élaboration du PLUi-H.

Monsieur Lechauve estime que dans le document des paragraphes sont bien rédigés, par exemple sur la partie habitat, mais par contre la partie économique est moins bien travaillée.

Monsieur Madec souhaite que le document soit lisible pour tout le monde.

Axe 4 : Promouvoir un habitat durable et diversifié

Monsieur Hamon indique que beaucoup de logements vacants sont insalubres. Une politique de réhabilitation est déjà en place pour les remettre en état d'habitabilité.

Monsieur Madec, pris par d'autres engagements contractés antérieurement, quitte la séance à 19 h 35 et donne pouvoir à Madame Le Bris.

Madame Bertoux intervient concernant une rectification à apporter à un document sur lequel il est indiqué : GR 34. Elle signale que ce sigle est une marque déposée appartenant à la Fédération française de randonnées pédestre et qu'il convient de l'écrire avec un petit ® soit GR® 34.

Monsieur Hamon répond que la remarque sera faite à Morlaix Communauté. Il souligne que Morlaix Communauté participe d'ailleurs à l'entretien des sentiers GR® sur le territoire.

En conclusion, Monsieur le Maire indique que le document PADD fait l'objet de débat en conseil municipal mais pas de vote.

Les membres du conseil municipal :

- ont débattu des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables proposées dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat de Morlaix communauté,
- ont pris acte de la tenue ce jour du débat.

2. Vente de l'immeuble 26 allée Saint-François

Rapporteur : Monsieur Golias.

La commune avait exercé son droit de préemption le 14 mars 2013 pour acquérir la propriété située 26, allée Saint François cadastrée AB 462-464 et 466 d'une superficie de 3 922 m² (voir plan joint annexe 4).
Il s'agit d'un immeuble bâti comprenant une partie bureaux (90 m²) et une partie entrepôt.

Occupé au départ par une association locataire, le bien a été mis en vente à la fin du bail.

Monsieur et Madame DUPONT, commissaires-priseurs, propriétaires de l'Hôtel des Ventes, 37 rue de Paris à MORLAIX ont fait part de leur intérêt pour l'acquisition des lieux.
Il est proposé que cette acquisition se fasse aux conditions suivantes :
- Prix de vente : 160 000 € net vendeur. Les frais de négociation et d'acte sont à la charge des acquéreurs,
- Prise en charge du nettoyage de la falaise par la commune. Cela avait convenu dans la négociation, coût 2400 € TTC.

Le dossier a été examiné en commission finances du 14 février 2017.

Il est demandé aux membres du conseil municipal de se prononcer sur ce dossier, aux conditions énoncées dans le présent rapport. En cas de décision favorable, de donner délégation à M. Le Maire pour la mise en œuvre de cette décision.

Madame Bertoux souhaite savoir si on connaît les acquéreurs de l'immeuble des commissaires-priseurs Monsieur et Madame Dupont rue de Paris à Morlaix.

Monsieur Hamon répond qu'il ne sait pas. Il précise qu'avant de conclure la transaction, il avait informé Madame le Maire de Morlaix ainsi que Monsieur le Président de Morlaix Communauté du projet de vente de l'immeuble communal à Monsieur et Madame Dupont.

Monsieur Le Pinvidic signale que le panneau de vente est déjà apposé sur les locaux de la rue de Paris.

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal à l'unanimité des vingt-sept suffrages exprimés, se prononcent favorablement sur ce dossier et donnent délégation à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre de cette décision.

3. Vente du lot n° 30 au lotissement de l'Hermitage

Rapporteur : Monsieur Riou.

Le lotissement communal de l'Hermitage a été approuvé par arrêté municipal du 06 mars 2013. L'aménagement des 47 lots se fait en 4 tranches.
Un couple a fait part de son souhait de pouvoir acquérir un lot dans la tranche 3.
Il s'agit du lot n° 30 (voir plan joint annexe 5)

- Lot n° 30 : cadastré AB 495. Superficie : 403 m². Prix de vente TTC : 23 873, 72 €

- Acquéreurs : M. et Mme Loïc et Aurélia Rossignol 10, rue de Kerros à Saint Martin des Champs (29600)

Le prix du lot comprend les frais de bornage, les frais de branchement jusqu'en limite du lot, la réalisation du muret technique à l'entrée du lot et le massif d'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.
Les frais d'acte notarié sont à la charge des acquéreurs.
Le dossier a été examiné en commission finances du 14 février 2017.

Il est demandé aux membres du conseil municipal de se prononcer sur ce dossier. En cas de décision favorable, de donner délégation à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre de cette décision.

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal à l'unanimité des vingt-sept suffrages exprimés, se prononcent favorablement sur ce dossier et donnent délégation à Monsieur Le Maire pour la mise en œuvre de cette décision.

4. Convention d'occupation temporaire d'une parcelle communale pour réalisation de travaux d'aménagement du centre commercial Bretagnia

Rapporteur : Monsieur Riou.

La société Mercialys, sise 148, rue de l'Université à Paris (75 007) a obtenu un permis de construire le31 mai 2016 pour la rénovation et l'extension du centre Bretagnia consistant à l'implantation d'un nouveau bâtiment commercial de moyenne surface sur le parc de stationnement du centre commercial et à l'extension de la galerie marchande par la création d'une moyenne surface et d'un ensemble de boutiques.

Ces travaux de rénovation et d'extension du centre Bretagnia nécessitent des aménagements des accès notamment sur la parcelle AN 3 d'une superficie de 65m², appartenant à la commune, située en bordure du boulevard Saint Martin (voir plan ci-joint en annexe 6).

Les sociétés Mercialys, SNC Alcudia Morlaix et le syndicat des copropriétaires de la copropriété de Kerjourdren sollicitent l'autorisation d'occupation temporaire de la parcelle AN 3aux conditions suivantes :

Engagement des sociétés

Les sociétés MERCIALYS, SNC ALCUDIA MORLAIX et le Syndicat des Copropriétaires de la copropriété Kerjourdren s'engagent à réaliser à leurs frais et sous leur entière responsabilité les travaux d'aménagement ci-après visés sur la parcelle section AN numéro 3 appartenant à la commune.

Il est précisé que lesdits travaux d'aménagement à réaliser par les sociétés consistent en :
- changer les bordures,
- rénover la couche de fondation de chaussée,
- réaliser un tapis d'enrobé neuf,
- réaliser la signalisation routière adaptée.

Engagement de la commune

En contrepartie de l'engagement pris par les sociétés et aux fins de réalisation des travaux, la commune :
- met à la disposition gratuitement au profit des sociétés, la parcelle section AN numéro 3,
- autorise les sociétés à réaliser les travaux de ladite parcelle,
- et autorise expressément les Sociétés et tous mandataires et/ou prestataires de leur choix à accéder librement à la parcelle section AN numéro 3 en vue de réaliser les travaux.

Le dossier a été examiné en commission finances du 14 février 2017.

Il est demandé aux membres du conseil municipal de se prononcer sur ce dossier. En cas de décision favorable, de donner délégation à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre de cette décision.

Monsieur Riou précise que, lors de la préparation du chantier de l'extension du centre commercial et du réaménagement du parking, les géomètres se sont rendu compte que cette parcelle AN 3, située en bordure de la propriété Citroën, appartenait à la commune.

Monsieur Hamon indique que la parcelle restera communale.

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal à l'unanimité des vingt-sept suffrages exprimés, se prononcent favorablement sur ce dossier et donnent délégation à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre de cette décision.

5. **Rénovation de l'immeuble communal impasse Matilin an Dall – Plan de financement**
Rapporteur : Monsieur Rousic.

La commune est propriétaire d'un bien immobilier impasse Matilin an Dall. Jusqu'en juin 2016, ce dernier était occupé par le gardien des installations sportives. Depuis cette date, il est vacant.
Des porteuses de projet de création d'une Maison des Assistantes Maternelles se sont montrées intéressées par la location de ce bien.

Le service PMI (Protection Maternelle Infantile) du Département du Finistère a visité les locaux et a émis un avis favorable concernant ce projet, sous réserve de la réalisation de quelques travaux d'adaptation liés à la future activité.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Finistère (SDIS 29) ainsi que la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ont été consultés et ont émis leurs avis assortis de prescriptions.

La commune a fait réaliser, par HEOL, une thermographie infrarouge qui met en évidence une carence d'isolation dans les combles. Par ailleurs, le mode actuel de chauffage, électrique est très énergivore. Il apporte peu de confort et représente un coût de fonctionnement élevé. Son remplacement par l'installation d'un chauffage au gaz par chauffage central permettra à la chaleur de se répartir dans les locaux de manière diffuse et confortable. L'isolation des combles sera réalisée avec de la ouate de cellulose. Des travaux de clôture seront également effectués ainsi que des petits travaux de remise en état de l'immeuble.

La réalisation de ces travaux est estimée à 33 216 €TTC.

Le plan de financement prévisionnel est le suivant :

Dépenses en € HT			Recettes en € HT	
1	Diagnostic de performance énergétique avant travaux	105,00	Autofinancement	14 547,25
2	Diagnostic de performance énergétique après travaux	105,00	Morlaix Communauté Fonds de concours à l'investissement pour l'accueil petite enfance 0-3 ans	
3	Diagnostic amiante avant travaux	470,00	a) Aide de base : 25 % du montant des dépenses éligibles	6 920,00
4	Travaux	23 000,00	b) Bonification par place : 900 € place sur une base de 7 places (12 places créées)	6 300,00
5	Aménagements paysagers	4 000,00	Plafond fonds de concours 50% des dépenses éligibles	
	Total dépenses HT	27 680,00	Total recettes HT	27 767,25
	TVA	5 536,00	FCTVA	5 448,75
	Total dépenses TTC	33 216,00	Total recettes TTC	33 216,00

L'approbation du plan de financement des travaux permettra de solliciter les fonds de concours auprès de Morlaix Communauté.

Les crédits correspondants au coût des travaux seront inscrits au budget.

Le dossier a été examiné en commission finances du 14 février 2017.

Il est demandé aux membres du conseil municipal de se prononcer sur ce dossier. En cas de décision favorable, de donner délégation à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre de cette décision, dont la sollicitation des fonds de concours correspondants.

Monsieur Hamon indique que le montant de la demande de fonds de concours à Morlaix Communauté est en deçà des 50 % du montant des subventions sollicitées.

Pour Madame Bertoux, ce projet ne semble pas un projet communal. Le projet était une crèche, au programme pluriannuel d'investissements on retrouve au chapitre "Petite Enfance" crèche collective 2 040 000 € reste à financer. Ce projet ne verra jamais le jour au cours de la mandature.
La commune peut choisir de soutenir le projet de création d'une MAM sur son territoire en mettant à disposition des locaux ou l'attribution d'aides financières à l'investissement ou au fonctionnement.
Ce Projet associatif, se situera dans des locaux loués par la commune à des assistantes maternelles privées.
Les travaux de rénovation des locaux par la commune propriétaire peuvent être compris, pour une amélioration des propriétés bâties communales.
Nous trouvons ce nouveau mode de garde sur la commune intéressant pour les familles. C'est une offre d'accueil différente, à condition que les assistantes maternelles obtiennent l'accord pour un accueil élargi. Néanmoins nous avons quelques interrogations :

- La PMI a émis un avis favorable, sous réserve de la réalisation de quelques travaux. Ces travaux doivent ils être effectués par le propriétaire ou par les locataires ?
- Ces travaux auraient ils eu lieu si le gardien avait occupé toujours les lieux? ou si la location était intervenue vers un autre locataire différent d'une MAM. (chauffage, isolation...)
- Les locaux seront ils loués avec un bail ou mis à disposition de l'association avec valorisation des prestations?
- Si location le montant tiendra t'il compte des travaux effectués?
- Les locaux seront ils conformes à l'accessibilité? erp?
- Des moyens concernant le fonctionnement seront-ils mis à disposition ? agent entretien? personnel technique ?

Dans le plan de financement il est prévu de solliciter Morlaix Communauté pour un fonds de concours. Morlaix Communauté n'a pas la compétence petite enfance. Le fonds de concours a été créé pour soutenir les communes dans la création de places en équipements collectifs d'accueil de la petite enfance. Dans le cas présent ce n'est pas la commune qui crée les places! L'aide de base de 25% correspond elle à l'aide accordées aux structures d'accueil pratiquant les horaires élargis ? (avant 7 h 30 et après 18 h 30) aide de 25% du reste à charge.

Monsieur Hamon répond que la PMI a demandé la réalisation de menus travaux qui seront répartis entre la commune et l'association des assistantes maternelles. En ce qui concerne les prescriptions du SDIS et du service accessibilité, les travaux à effectuer seront minimes également.

En ce qui concerne la location il s'agira d'une maison louée vide, avec établissement d'un bail et d'un état des lieux (d'arrivée et de départ).
Le personnel communal n'interviendra pas dans les locaux.
Le montant du loyer tiendra compte des travaux effectués par la commune.
Au départ du gardien des installations sportives, la commune envisageait de vendre cette maison après avoir effectué quelques travaux de rafraîchissement des locaux. La recherche de locaux faite par les assistantes maternelles est une opportunité pour occuper cette maison disponible depuis plusieurs mois.

En ce qui concerne les fonds de concours attribués par Morlaix Communauté, la commune favorise la création de places. Le service Cohésion sociale de Morlaix Communauté étudiera la demande.

D'autres communes du territoire ont été aidées récemment pour des projets similaires telles que Plouézoc'h, Lanmeur, Pleyber-Christ. Ce projet avance mais le bail n'est pas encore signé.

Madame Bertoux réitère ses regrets que le projet de crèche ne voit pas le jour sur la commune.

Monsieur Hamon répond que la collectivité n'a pas les moyens financiers actuellement de mener ce projet.

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal à l'unanimité des vingt-sept suffrages exprimés :

- se prononcent favorablement sur ce dossier,
- décident d'inscrire les crédits correspondant au budget,
- donnent délégation à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre de cette décision, dont la sollicitation des fonds de concours.

6. Contrat d'assurance des risques statutaires : Mandat donné au centre de gestion du Finistère pour la passation du contrat

Rapporteur : Monsieur Golias.

En 2008, le Centre de Gestion du Finistère (CDG29) avait négocié pour le compte des communes les contrats d'assurance des risques statutaires pour les personnels.
Les membres du conseil municipal avaient approuvé en séance du 30 septembre 2008, le contrat proposé à compter du 01 janvier 2009 pour une durée de 5 ans.
Puis séance du 07 novembre 2013, les membres du conseil municipal ont renouvelé le contrat d'assurance statutaire, négocié par le Centre de Gestion du Finistère.

Le contrat en cours arrive à échéance au 31 décembre 2017.

Le Centre de Gestion du Finistère propose aux communes qui le souhaitent, de lui donner mandat afin qu'il fasse une consultation pour le renouvellement du contrat d'assurance statutaire garantissant la commune contre les risques financiers liés au personnel, en cas de maladie, décès, d'invalidité, d'incapacité et d'accidents imputables ou non au service.

En effet, la loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 donne la possibilité aux collectivités et établissements de mandater le Centre de Gestion de la Fonction Publique Territoriale du Finistère (CDG 29), afin qu'il souscrive pour leur compte un tel contrat d'assurance.
Pour la collectivité, le fait que la consultation soit effectuée par le CDG29 permet d'avoir une garantie de respect de la réglementation en matière de procédure de consultation et de mutualiser les risques.
Afin de couvrir l'ensemble des risques encourus, le Centre de Gestion procédera à la passation d'un marché public d'assurances dans l'entier respect des dispositions de l'ordonnance n°2015-899 du 23 juillet 2015 et du décret n°2016-360 du 25 mars 2016 relatifs aux marchés publics.

Il faut préciser que la collectivité mandante reste libre, en fin de consultation, de ne pas souscrire au contrat d'assurance, si les conditions obtenues ne lui paraissent pas favorables.

Il est demandé aux membres du conseil municipal de se prononcer sur le fait de charger le Centre de Gestion du Finistère de conclure un contrat groupe ouvert à adhésion facultative et se réserve la faculté d'y adhérer, auprès d'une entreprise d'assurance agréée.

Ces conventions devront couvrir tout ou partie des risques suivants :

- agents affiliés à la C.N.R.A.C.L. :

décès, accidents du travail, maladies professionnelles, maladie ordinaire, congés de longue maladie, congés de longue durée, maternité-paternité-adoption,

- agents non affiliés à la C.N.R.A.C.L. :

accident du travail, maladies professionnelles, maladie grave, maternité-paternité-adoption, maladie ordinaire.
Pour chacune de ces catégories d'agents, les assureurs consultés devront pouvoir proposer à la Collectivité une ou plusieurs formules.
Ces conventions devront également avoir les caractéristiques suivantes : durée du contrat : 4 ans, à effet au 01 janvier 2018 - régime du contrat : capitalisation.

Le dossier a été examiné en commission finances du 14 février 2017.

Il est demandé aux membres du conseil municipal de se prononcer sur ce dossier. En cas de décision favorable, de donner délégation à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre de cette décision.

Monsieur Golias indique qu'une fois que le Centre de Gestion du Finistère aura fait sa consultation, la commune verra quel contrat signer. Dans le contrat en cours, la commune n'avait pas pris en charge certains risques comme la maternité, l'adoption, la maladie ordinaire qui représentaient un coût important par rapport aux risques encourus.

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal à l'unanimité des vingt-sept suffrages exprimés, se prononcent favorablement sur ce dossier et donnent délégation à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre de cette décision.

7. **Demandes de subventions et fonds de concours : Rénovation urbaine quartier de la gare**
Rapporteur : Monsieur Hamon.

La gare de Morlaix est un site identifié comme un pôle d'échange multimodal (pem) dans le cadre du projet LGV – BGV (Bretagne à Grande vitesse). Le territoire sera bientôt à 3 heures de Paris, ce qui va entraîner une mutation impliquant une réflexion sur le devenir du quartier gare de la commune de Saint-Martin-Des-Champs au-delà du seul équipement PEM.
La zone concernée par ce programme représente une superficie d'environ 5 ha.
Le programme de rénovation urbaine du quartier de la gare porte sur :

- le renforcement des liens avec le centre bourg, la place de la Barrière et le Pôle Gare de Morlaix. La création d'une nouvelle voie favorisera les futures opérations d'aménagement,
- la modification globale de la rue Jean Jaurès, voie départementale, pour améliorer les usages en mettant l'usager le plus vulnérable au cœur du projet,
- une diversification de l'habitat combinant les démolitions et offres nouvelles avec un programme de constructions (à définir : logements privés, logements sociaux, activités tertiaires…) et d'aménagement d'espaces publics partagés.

➢ Le contexte :
Les membres du conseil municipal ont été informés de l'évolution de ce dossier.
Il est rappelé qu'une réflexion est engagée depuis 2011 par la commune sur la mutation du quartier dont l'attractivité amène à concevoir un projet de restructuration urbaine en densification.
Pour la réalisation de ce projet, la collectivité s'engage à respecter les critères suivants :

- 25 % de logements locatifs sociaux minimum,
- une densité minimale de 50 logements par hectare,
- favoriser la mixité fonctionnelle,
- réaliser des constructions performantes énergétiquement,
  - pour les constructions neuves d'habitation, en respectant les normes BBC (Bâtiment Basse Consommation), RT 2012,
  - pour les constructions anciennes d'habitation, en recherchant une amélioration de la qualité énergétique des bâtiments visant à la classe C du diagnostic de performance énergétique,

➢ Les moyens mis en œuvre :
Convention opérationnelle d'actions foncières :
Une convention opérationnelle d'actions foncières avait été signée fin novembre 2011 entre les villes de Morlaix, Saint-Martin-Des-Champs, la communauté d'agglomération Morlaix Communauté et l'Etablissement public foncier régional de Bretagne pour mener une étude globale de projet urbain sur ce secteur et procéder aux portages des acquisitions foncières nécessaires pour la mise en œuvre du projet.
Perspectives : Contrat d'étude urbaine :
La poursuite de l'étude urbaine va être réalisée. Le contrat avec un bureau d'étude est à finaliser pour réaliser une mission d'accompagnement à la mise en œuvre d'un urbanisme participatif et citoyen.
Dans la continuité de l'étude menée par le cabinet Alphaville sur les périmètres de la gare sur les territoires de Morlaix et de Saint-Martin-Des-Champs, la commune entend poursuivre la rénovation urbaine en faisant appel au même cabinet d'étude qui a élaboré les esquisses des futurs aménagements du quartier.
Un accompagnement sur les modalités d'une participation citoyenne, qui vise à co-construire le projet sur la base des premières orientations formulées et permettre une adhésion de la population autour de la définition d'enjeux expliqués et partagés.

La municipalité souhaite, en lien avec le cabinet d'études, mener des réunions publiques, des groupes d'ateliers, un diagnostic en marchant, la réalisation d'une maquette d'étude, des ateliers thématiques de conception des espaces publics, des habitats.

Le coût de la mission d'étude est estimé à 27 000 € TTC.

➢ Les évolutions du projet : les acquisitions :

5 propriétés ont été acquises par l'EPFR depuis juin 2013, pour un montant de 328 500 €.
La mairie de Saint-Martin-Des-Champs a elle-même exercé son droit de préemption sur ce périmètre pour 2 propriétés pour un montant de 204 240 €.
A court terme, il est envisagé l'acquisition d'un certain nombre de propriétés pour mener à bien ce projet.

➢Financement du projet : subventions et fonds de concours :

➡ Afin de financer la phase 1 du projet couvrant l'année 2017, il est possible de solliciter une subvention FSIL (fonds de soutien à l'investissement local) au titre du contrat de ruralité.
Un contrat de ruralité a été signé, le 11 janvier 2017, entre le Pôle d'équilibre territorial et rural (PETR) du pays de Morlaix (composé de la communauté d'agglomération, Morlaix Communauté et des communautés de communes, du Haut Léon et de Landivisiau) et de l'État. A ce titre, des fonds spécifiques permettent de financer les projets contribuant au développement du territoire.
➡ Morlaix Communauté attribue des fonds de concours d'appui au développement territorial. Ces fonds permettent de financer les opérations lourdes de rénovation urbaine.

➢ Plan de financement prévisionnel du projet :

Le plan de financement prévisionnel de la phase 1 de ce projet, couvrant l'année 2017, est le suivant :

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL AMENAGEMENT DU QUARTIER DE LA GARE

DEPENSES	
Etude urbaine	22 000,00
Acquisitions foncières	376 000,00
Démolition / désamiantage	75 000,00
Aménagement de voirie	154 000,00
Total dépenses HT	627 000,00
TVA	125 400,00
TOTAL TTC	**752 400,00**

RECETTES	
Autofinancement	127 380,00
Contrat de Ruralité FSIL	401 600,00
Fonds de concours Morlaix Communauté	100 000,00
FCTVA	123 420,00
TOTAL	**752 400,00**

Les crédits correspondant seront inscrits au budget.

Il est demandé aux membres du conseil municipal de :

- se prononcer concernant ce projet et le plan de financement prévisionnel,
- d'autoriser monsieur Le Maire à solliciter les subventions et fonds de concours correspondants.

Madame Bertoux s'interroge sur les 376 000 € d'acquisitions foncières, alors qu'il est indiqué dans le rapport un montant de 204 240 €.

Monsieur Golias précise que c'est l'enveloppe pour les futures acquisitions en 2017.

Monsieur Hamon indique qu'il s'agit des acquisitions communales en plus de l'enveloppe prévue par l'EPFR pour les acquisitions sur le secteur.

Après en avoir délibéré, les membres du conseil municipal à l'unanimité des vingt-sept suffrages exprimés :

- se prononcent favorablement sur ce dossier,
- décident d'inscrire les crédits correspondant au budget,

- donnent délégation à Monsieur le Maire pour la mise en œuvre de cette décision, dont la sollicitation des fonds de concours et subventions.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance du Conseil municipal est levée à 20 h 06.

A **SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS**,
Le 2 mars 2017

La secrétaire de séance,
Marie-Josèphe **BERTOUX**

Le Maire,
François **HAMON**

MORLAIX COMMUNAUTE

Plan Local d'Urbanisme intercommunal
valant Programme Local de l'Habitat

Orientations générales du projet de PLUi-H

Annexe 4

TOPOS
URBANISME

Table des matières

Contexte règlementaire.....5
1. Construire l'aménagement d'1 territoire à 27.....7
2. Inventer un territoire attractif.....9
3. Développer l'économie du 21ème siècle.....14
4. Promouvoir un habitat durable et diversifié.....16
Lexique.....18

Contexte réglementaire

Article L151-2 du Code de l'urbanisme :

« Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

- *Un rapport de présentation (en cours)*
- *Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)*
- *Des orientations d'aménagement et de programmation*
- *Un règlement*
- *Des annexes »*

Article L151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Article L153-12 du Code de l'urbanisme :

« Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

1. Construire l'aménagement d'1 territoire à 27

UN PROJET COMMUNAUTAIRE D'AMENAGEMENT A LONG TERME	
L'aménagement du territoire : la nécessité d'une vision à long terme	❖ Planifier sur 20 ans les politiques portées par le PLUi-H

LE SCENARIO DEMOGRAPHIQUE	
L'accueil de nouvelles populations	❖ Affirmer une ambition démographique juste pour un territoire structuré et cohérent L'objectif du territoire de Morlaix Communauté est de permettre un accueil de population correspondant à une évolution de **+0,3%/an** jusqu'en 2040. Cette projection démographique engendre une hausse de la population, s'élevant environ à 69 500 habitants en 2040, soit environ 5 000 habitants supplémentaires par rapport à 2014. ❖ Favoriser la diversité sociale et générationnelle des ménages à accueillir, notamment en facilitant l'arrivée ou le maintien sur le territoire de jeunes ménages. ❖ Intégrer le phénomène de vieillissement de la population et ralentir la dépendance

LES FONDAMENTAUX DE L'AMENAGEMENT	
L'armature urbaine du territoire à conforter	❖ Structurer l'aménagement du territoire sur la base d'une armature urbaine multipolaire o Pôle urbain central : Morlaix, Saint-Martin-des-Champs, Plourin-lès-Morlaix o Communes d'équilibre : Lanmeur, Carantec, Plouigneau, Guerlesquin, Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner o Communes d'équilibre complémentaires : Taulé, Pleyber-Christ, Plougonven, Plougasnou, Plounéour-Ménez o Communes de proximité : Saint-Jean-Du-Doigt, Guimaëc, Locquirec, Plouezoc'h, Garlan, Plouégat-

	Guérand, Locquénolé, Henvic, Plouégat-Moysan, Le Ponthou, Botsorhel, Lannéanou, Le-Cloître-Saint-Thégonnec, Sainte-Sève ❖ S'appuyer sur l'armature urbaine du territoire de Morlaix Communauté afin de différencier les choix stratégiques, notamment en matière de politique de l'habitat, d'emprise foncière et de consommation d'espace
Revitalisation des centralités	❖ Agir en faveur de la revitalisation des centralités en faisant converger l'ensemble des politiques (habitat, urbanisme, mobilités, économique...) vers cet objectif commun
La modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et la lutte contre l'étalement urbain	❖ Favoriser le renouvellement urbain et la densification des centralités L'objectif de renouvellement urbain s'éleve entre 20 et 30% de l'ensemble des constructions à édifier incluant : o La reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain o La construction de nouveaux logements sur l'existant et le recyclage des ressources bâties et foncières ❖ Intégrer des objectifs de densification pour les opérations en extension comme en comblement des dents creuses ❖ Modérer significativement la consommation d'espace au regard de la pratique observée ces 10 dernières années L'objectif du territoire de Morlaix Communauté est de permettre une modération de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 30% au regard de la consommation foncière des dix dernières années

2. Inventer un territoire attractif

LA MOBILITE	
Une meilleure accessibilité du territoire	**1. Garantir l'accessibilité du territoire à l'échelle régionale, nationale et internationale** ❖ Valoriser les dessertes ferroviaires (PEM, BGV, LNOBPL, Morlaix-Roscoff) o En portant haut les nouvelles ambitions du pôle gare (mener une politique volontariste à échelle intercommunale) o En anticipant l'amélioration des dessertes TER vers Rennes ainsi que la liaison ferroviaire Morlaix-Roscoff ❖ Conforter l'aéroport de Morlaix-Ploujean ❖ Tirer parti de la qualité de service des axes routiers Brest – Morlaix – Rennes (RN 12), Roscoff -Morlaix – Lorient et Morlaix – Lannion
Une meilleure desserte locale	**2. Garantir une desserte locale de qualité** ❖ Conforter le maillage hiérarchisé des voies ❖ Lutter contre les fractures territoriales o En favorisant une offre de transports en commun de qualité et efficace dépendante d'une organisation territoriale plus compacte o En développant des axes « inter-communes » sans toujours traverser Morlaix ❖ Coordonner les offres urbaines, périurbaines et ferroviaires en termes d'intermodalité ❖ Faire évoluer la politique de stationnement au service de l'attractivité des espaces publics et privés ❖ Améliorer la liaison entre la ville haute et la ville basse de Morlaix ❖ Définir et mettre en œuvre les solutions de désenclavement du sud du territoire
Le développement et la gestion des nouvelles pratiques de mobilité	**3. Accompagner le développement des nouvelles pratiques de mobilité** ❖ Poursuive la diversification des modes de déplacements urbains : o En favorisant l'usage des transports collectifs (intégration du projet de PEM dans l'aménagement du territoire) et de l'intermodalité o En accompagnant le développement des modes de déplacements émergents (covoiturage, réseau pouce, bornes de recharge pour les véhicules électriques, …)

	○ En urbanisant et densifiant au plus proche des centralités pour permettre aux habitants d'effectuer leurs déplacements à pied ou à vélo et pour rendre l'offre de transports en commun plus efficace ❖ Privilégier le développement urbain à proximité des arrêts de transports collectifs structurants ❖ Développer le maillage du territoire en cheminement doux, notamment dans les zones d'activités, zones commerciales et futures zones ouvertes à l'urbanisation
L'intégration des transports de marchandises dans le projet d'aménagement du territoire intercommunal	❖ Développer/conforter les connexions logistiques avec les réseaux ferrés et maritime afin d'optimiser le transport de marchandises ❖ Prévoir une largeur de voies suffisante, hors centralités, pour permettre une circulation aisée des transports routiers de marchandises
La sécurisation des déplacements	❖ Réaliser des aménagements en entrée de ville qui participent à la sécurisation et à l'amélioration de l'image du territoire ❖ Anticiper les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement (piéton, vélo, voiture, engins agricoles, …)
LES EQUIPEMENTS	
La qualité du cadre de vie	❖ Maintenir/développer un accès aux équipements publics pour tous ○ En favorisant le développement d'équipements publics d'échelle communale et intercommunale dans les centralités et à proximité des équipements de transports en commun ○ En accompagnant la population à tous les âges de la vie (maintenir une offre médicale et des services à la personne au plus près des habitants, commerces, services de proximité, habitat adapté) ❖ Conforter Morlaix Communauté comme territoire culturel, patrimonial et de loisirs sportifs ○ En accompagnant la mise en valeur du patrimoine territorial ○ En répondant aux besoins en matière d'offre culturelle et de loisirs ❖ Permettre le développement de filières de recherche, notamment dans l'enseignement supérieur, accompagnant les mutations économiques

LE PAYSAGE

Des paysages attractifs en Argoat et en Armor	❖ Préserver la qualité de ces paysages face à l'urbanisation en : o Maintenant des points de vue remarquables : sur la baie de Morlaix, sur la baie de Lannion, vers les vallées telles que la vallée du Queffleuth, vers les Monts d'Arrée o Limitant l'étalement urbain ainsi que le développement de « corridors bâtis » o Préservant les espaces naturels, agricoles et forestiers existants par des coupures d'urbanisation qui permettent de maintenir un « équilibre » à long terme entre espace urbain, agricole et naturel o Valorisant le patrimoine mégalithique, maritime, religieux, culturel o Favorisant l'intégration paysagère des infrastructures touristiques notamment situées sur le littoral ❖ Conforter de nouvelles relations « terre-mer » en : o Connectant les sentiers littoraux aux sentiers inscrits à l'intérieur des terres o Assurant la pérennité des itinéraires existants
Des paysages ruraux qualitatifs	❖ Préserver les paysages agricoles, forestiers et naturels qui participent à la qualité paysagère du territoire, en : o Privilégiant l'organisation compacte des espaces urbains pour protéger les lieux de production agricoles et forestiers ainsi que les espaces naturels o Maintenant les qualités paysagères des espaces agricoles, forestiers et naturels, notamment de l'arrière-pays (présence de landes, tourbières, maillage bocager, etc.) o Préservant certaines voies rurales en tant que patrimoine paysager o Accompagnant l'intégration paysagère des futurs équipements agricoles o Confortant et/ou en renforçant une trame bocagère en lien avec la trame verte et bleue o Limitant le développement des hameaux situés en dehors des communes littorales o Favorisant l'intégration paysagère des infrastructures énergétiques (ex : parc éolien, etc.)
Des paysages urbains valorisés	❖ Préserver des entités urbaines compactes dotées d'une organisation spatiale qualitative pour Morlaix et les autres communes, en : o Préservant les qualités architecturales et paysagères du centre ancien de Morlaix, et des communes du territoire de Morlaix Communauté. o Valorisant les silhouettes urbaines qualitatives, générées par des situations d'équilibre entre les espaces cultivés, forestiers, naturels situés en lisière des espaces urbanisés ainsi que par les repères verticaux

	iconiques (tels que clochers, châteaux d'eau, etc.) ❖ Identifier et préserver les éléments du petit patrimoine bâti et paysager (arbres remarquables, moulins, chapelles, croix, calvaires, lavoirs, etc.) ❖ Améliorer l'intégration des zones d'activités existantes et/ou en mutations notamment sur la RN12, en : o Traitant de façon qualitative les lisières (franges) des zones d'activités existantes et/ou en mutations, ainsi que les espaces publics les constituants. (Zones d'activités à Saint-Thégonnec, à Sainte-Sève, à Saint-Martin-des-Champs, à Morlaix, etc.) o Limitant le développement linéaire de ces zones (éviter le phénomène des corridors et privilégier leur développement depuis les échangeurs).
Des entrées de territoire et de ville accueillantes et identifiables	❖ Préserver la qualité paysagère des entrées de territoire et entrées de ville ❖ Apporter un traitement paysager aux entrées de territoire et entrées de ville fragilisées
L'ENVIRONNEMENT, LA BIODIVERSITE, L'ENERGIE	
Protection de la ressource en eau potable	❖ Assurer une sécurisation quantitative et qualitative de la production en eau potable et des périmètres de protection ❖ Améliorer les performances des réseaux existants ❖ Favoriser les économies d'eau
Qualité des eaux souterraines et superficielles	❖ Préserver et restaurer le réseau de haies, les zones humides et aquatiques, en faveur de la qualité de l'eau ❖ Orienter et spatialiser les activités et usages du littoral et de la mer afin d'éviter la dégradation des milieux aquatiques ❖ Orienter et spatialiser les activités agricoles et industrielles afin d'éviter la dégradation des milieux aquatiques
Richesse des milieux naturels : du littoral aux Monts d'Arrée en passant par les grandes vallées	❖ Préserver le patrimoine naturel de la mer, du littoral, des zones humides et aquatiques, du bocage, des boisements et landes ❖ Maintenir et restaurer la fonctionnalité écologique du territoire
Fonctionnalité de la Trame Verte	

et Bleue	❖ Prendre en compte la TVB dans le cadre de la gestion des milieux o Préserver ou remettre en bon état écologique la continuité des cours d'eau et les fonctionnalités liées aux interfaces entre trame verte et trame bleue o Préserver, améliorer ou remettre en bon état écologique les mosaïques de milieux liés à l'agriculture et à la forêt o Préserver et remettre en bon état écologique les landes, pelouses, tourbières et les milieux littoraux contributifs des connexions terre-mer ❖ Prendre en compte la TVB dans le cadre de l'urbanisation et des infrastructures o Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs o Limiter la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires existantes o Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'aménagement du territoire, en privilégiant l'évitement des impacts
Sécurisation du territoire face aux risques et nuisances	❖ Limiter la vulnérabilité du territoire face aux risques et nuisances en intégrant : inondations, submersions marines, dégâts côtiers, routes et transports, lumière, anciens sites industriels ❖ Conserver la qualité de l'air o En maîtrisant les émissions à la source o En éloignant les populations des sources de pollution automobile et industrielle, agricole, résidentielle et tertiaire
Réussite d'une transition énergétique économe et durable	❖ Lutter contre le changement climatique en réduisant l'émission de GES et en protégeant les milieux boisés ❖ Tendre vers un territoire « à énergie positive » conformément aux objectifs et orientations du PCET *(PCAET en cours d'élaboration)* : o En réduisant la consommation d'énergie o En favorisant le développement des énergies renouvelables
Gestion maitrisée des déchets	❖ Réduire les déchets en lien avec les objectifs du territoire labellisé "zéro déchet, zéro gaspillage" o En privilégiant les aménagements raisonnés (dans les opérations d'habitat, d'économie…) o En développant de nouvelles filières de valorisation en déchèterie ❖ Innover et offrir des installations adaptées au territoire en adaptant le réseau de maillage des déchèteries

	○ En aménageant une nouvelle plateforme de compostage ○ En créant une nouvelle déchèterie dédiée au territoire d'équilibre sud-ouest ○ En confortant spatialement la mise aux normes des installations existantes ○ En préservant l'installation de stockage des déchets inertes de Kerolzec à St Martin des Champs

3. Développer l'économie du 21ème siècle

LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, LE COMMERCE, LES RESEAUX NUMERIQUES	
La présence de dynamiques locales et d'une économie innovante sur le territoire de Morlaix Communauté	**1. Renforcer le dynamisme économique de l'agglomération pour offrir un emploi à tous** ❖ Offrir une disponibilité foncière ajustée aux besoins des acteurs économiques tout en modérant la consommation d'espace ❖ Mailler, structurer et différencier l'offre d'accueil des entreprises aux différentes échelles du territoire afin de favoriser un véritable parcours de l'entreprise ❖ Développer l'enseignement supérieur et la formation en lien avec les acteurs du territoire ❖ Soutenir une économie innovante et la structuration de nouvelles filières et notamment en : o Portant haut l'ambition du quartier de la gare comme carrefour économique o Valorisant et développant le pôle de la manufacture des tabacs comme cluster économique **2. Localiser stratégiquement le développement économique** ❖ Favoriser et développer les activités économiques de taille significative ou aux besoins spécifiques, en lien avec les atouts logistiques du territoire (RN12, ferroviaire, maritime) ❖ Renforcer le centre de Morlaix et faire de son cœur d'agglomération un espace économique majeur ❖ Favoriser l'implantation des activités tertiaires dans les centralités ❖ Dynamiser et répartir une offre économique de proximité sur la base de l'armature urbaine ❖ Répondre aux besoins liés à l'activité artisanale et créer les conditions d'une bonne insertion de l'artisanat dans la ville, en cœur de quartier pour les activités de services aux habitants, dans des zones dédiées et adaptées pour les autres
La présence de dynamiques locales et d'une économie innovante sur le territoire de Morlaix Communauté	**3. (Re) penser l'organisation des ZAE** ❖ Définir les vocations au sein des ZAE pour rendre l'offre économique lisible et attractive ❖ Initier des opérations de réhabilitation des friches industrielles/artisanales et engager un processus volontariste de requalification des espaces économiques en perte de vitesse ❖ Privilégier une plus grande densité, qualité et intégration environnementale des espaces économiques
Le maintien du commerce dans les centres-villes/bourgs	**4. Organiser le développement commercial pour :** ❖ Rééquilibrer l'appareil commercial en voie de déstabilisation :

	○ En ajustant l'offre commerciale aux besoins de la zone de chalandise et de sa démographie ○ En confinant le développement commercial en périphérie aux périmètres déjà existants ○ En offrant des capacités de développement économique suffisantes et diversifiées en milieu urbain ○ En organisant l'implantation des commerces entre les centres et les périphéries en fonction de leurs caractéristiques ○ En travaillant sur un hyper-centre dans le pôle urbain central pour conserver la lisibilité commerciale
Le maintien d'une filière marine diversifiée et à potentiel	**5. Maintenir une filière marine diversifiée et à potentiel** ❖ Permettre l'installation à proximité des côtes d'activités halieutiques nécessitant un accès à la mer ❖ Développer les fonctions et services du port de Morlaix dans une logique de renouvellement urbain ❖ Améliorer la desserte du port du Diben, son accessibilité, son attractivité et créer un port de plaisance qui répond aux nouvelles demandes de services des usagers ❖ Permettre l'adaptation des outils de production existants
La pérennisation des outils de production agricoles	**6. Conforter les outils de production agricole sur le territoire intercommunal** ❖ Favoriser la pérennité des exploitations agricoles ○ En proposant une planification de l'aménagement à long terme (20 ans) et en offrant de la lisibilité aux exploitants ○ En préservant le foncier agricole et en limitant la fragmentation de l'espace agricole ○ En identifiant les bâtiments agricoles susceptibles de pouvoir changer de destination ○ En accompagnant l'évolution des systèmes d'exploitation agricole ○ En permettant la diversification et les activités annexes (énergies renouvelables, accueil touristique, …) ○ En encadrant la création de nouveaux logements y compris pour les exploitants
L'attractivité naturelle des activités touristiques et patrimoniales	**7. Renforcer et accompagner l'attractivité naturelle des activités touristiques et patrimoniales** ❖ Prendre en compte l'impact de la LGV sur le territoire ❖ Développer et diversifier les possibilités d'accueil et d'hébergement ainsi que les équipements touristiques ❖ Limiter les changements de vocation des équipements touristiques ❖ Valoriser les activités et loisirs liés aux littoral ❖ Favoriser l'émergence de « l'agro-tourisme »

Le développement et les nouveaux défis liés au Numérique	**8. Soutenir le développement et les nouveaux défis liés au Numérique** ❖ Poursuivre et accompagner la digitalisation de l'économie et l'utilisation des équipements liés à la fibre optique ❖ Développer les possibilités de travail collaboratif, notamment à travers la mise en place d'espaces de travail partagés

4. Promouvoir un habitat durable et diversifié

L'HABITAT	
Vers une croissance raisonnable et partagée	**1. Maintenir Morlaix Communauté sur le cap d'une croissance raisonnable partagée tout en confortant le pôle urbain** ❖ Produire une offre suffisante de logements afin de répondre aux besoins des habitants et des futurs arrivants à tous les âges de la vie ❖ Modérer la consommation d'espace liée à la production de logements et notamment individuel ❖ Produire une offre de logements diversifiée en mettant l'accent sur les logements familiaux ❖ Territorialiser la production nouvelle en fonction de l'armature urbaine ❖ Privilégier les projets résidentiels au sein ou à proximité immédiate des centralités ❖ Lutter contre la vacance et faciliter la reprise du parc vacant, tant en accession à la propriété qu'en locatif ❖ Améliorer la qualité des extensions urbaines en prenant en compte la nécessité d'une densité plus élevée, en termes de projet urbain, d'implantation des constructions, de desserte (liaisons douces notamment, de gestion des eaux…) ❖ Engager des actions de renouvellement urbain, en favorisant la revitalisation de la ville-centre en particulier et des centres-bourgs : o Privilégier le comblement des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine pour la réalisation de logements o Promouvoir la reconstruction du tissu urbain sur lui-même et le recyclage des ressources bâties et foncières o Poursuivre les actions d'amélioration du parc ancien pour proposer de meilleures conditions d'habitation, o Encourager les actions permettant de faciliter l'accessibilité et l'habitabilité du parc ancien ❖ Favoriser l'émergence de nouvelles réponses habitat : habitat participatif, logements passifs… ❖ Permettre le changement de destination en faveur de l'habitat pour les constructions à forte valeur patrimoniale
Une offre locative sociale insuffisante sur le territoire	**2. Améliorer l'offre locative sociale existante, développer l'offre très sociale** ❖ Produire une offre suffisante de logements locatifs sociaux afin de maintenir ou d'augmenter leur part dans le parc de résidences principales ❖ Répartir la production nouvelle sur la base de l'armature urbaine et des besoins ❖ Faire évoluer le parc social ancien : o Amélioration, en particulier sur les plans thermiques et phoniques,

	○ Restructuration voire démolition-reconstruction du parc les plus obsolète ❖ Soutenir la production de logements très sociaux (PLAIA), pour éviter le repli des ménages les plus en difficulté vers le parc le plus dégradé ❖ Favoriser le développement d'une offre complémentaire privée conventionnée, avec ou sans travaux
L'amélioration/la revalorisation du parc de logements privés	**3. Poursuivre et amplifier la revalorisation du parc privé** ❖ Favoriser l'accession sociale dans le parc privé existant, notamment auprès des jeunes ménages primo-accédants ❖ Lutter contre la précarité énergétique, en lien avec le plan climat air énergie territorial, afin de : ○ Réduire les factures énergétiques, ○ Améliorer le confort thermique, ○ Limiter les émissions de gaz à effet de serre… ❖ Réhabiliter les copropriétés dégradées ou fragiles du pôle urbain et des communes confrontées à ce phénomène, par le biais de la poursuite des actions d'amélioration du bâti, ❖ Poursuivre l'action opérationnelle dans le parc privé le moins qualifié
Répondre à l'ensemble des besoins sur le territoire intercommunal	**4. Conduire des actions ciblées** ❖ Adapter l'habitat au grand âge (adaptation fonctionnelle, opérations inédites…) pour favoriser le maintien à domicile: ○ Initier ou soutenir les projets destinés aux personnes âgées, notamment pour expérimenter de nouvelles solutions ❖ Mieux répondre aux besoins des gens du voyage, dans le cadre du schéma départemental d'accueil des gens du voyage : habitat adapté en PLAI, aire de grands passages… ❖ Améliorer les réponses aux besoins des jeunes actifs : hébergement temporaire meublé, petits logements locatifs à loyer abordable… ❖ Développer des actions en faveur de l'adaptation des logements à destination des personnes à mobilité réduite

Lexique

- **BGV** : Bretagne Grande Vitesse

- **Centralité** : Contrairement au centre qui est défini par sa position géographique, la centralité est définie par ses fonctionnalités et son contenu (administratif, commercial, culturel, économique, financier, politique, etc.) et sa capacité à proposer des biens et services.
  Le concept est précisé dans les années 1970 par Manuel Castells, professeur de sociologie et de planification urbaine espagnol pour qui « *la centralité est la combinaison à un moment donné d'activités économiques, de fonctions politiques et administratives, de pratiques sociales, de représentations collectives, qui concourent au contrôle et à la régulation de l'ensemble de la structure de la ville* ».

- **Continuités (écologiques)** : les continuités écologiques constituant la Trame verte et bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (articles L.371-1 et R.371-19 du code de l'environnement).

- **Densité** : la densité prend des valeurs très différentes en fonction de la localisation, des formes urbaines… mais aussi de la définition retenue. On peut distinguer deux types de densité résidentielle :
  - *la **densité nette** se mesure à l'échelle de la parcelle ou de l'îlot ;*
  - *la **densité brute** prend en compte la surface utilisée par les équipements publics (écoles, mairies…), la voirie et les espaces verts, aménagés pour les besoins de la population habitant les logements construits dans l'espace considéré* (Source : AUCAME).

  Dans le cadre du PLUi-H, il restera à arbitrer si les documents traitent de densité brute ou nette.

- **Desserrement des ménages** : il correspond à la diminution de la taille moyenne des ménages dur aux séparations de couples, la hausse des familles monoparentales, les jeunes quittant le domicile parental, le vieillissement de la population. Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements.

- **GES** : Gaz à Effet de Serre

- **LNOBPL** : Liaisons Nouvelles Ouest Bretagne

- **Lisière** : bordure d'un espace. Il peut être urbain, forestier, etc. Ce qui se trouve à la limite de, à la frontière.

- **Logements locatifs sociaux** au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) : il s'agit des logements faisant l'objet d'un conventionnement entre le bailleur et l'Etat (ou l'Anah – agence nationale de l'habitat). Sont ainsi concernés :
  - Les logements des bailleurs HLM,
  - Les logements conventionnés des collectivités locales,
  - Les logements privés faisant l'objet d'un conventionnement avec ou sans travaux avec l'Anah.

  Les logements locatifs sociaux se caractérisent par des loyers plafonnés et des niveaux de ressources à ne pas dépasser par les

locataires à leur entrée dans les lieux. On peut distinguer 3 catégories de logements locatifs sociaux : les très sociaux (financement PLAI, Anah très sociale), sociaux (financement PLUS, Anah sociale) et intermédiaires (financement PLS, Anah intermédiaire).

- **PEM** : Pôle d'Echanges Multimodal

- **PPRI** : Plan de prévention des risques d'inondations

- **Population** : en général, les nombres présentés correspondent à la population « municipale » (anciennement population sans double compte) et non à la population « totale ». Une exception cependant : pour certains calculs (desserrement des ménages, point mort…) il convient de prendre en compte la population des ménages. Toutes ces catégories correspondent aux définitions de l'INSEE.

- **Renouvellement urbain** : *« en urbanisme, forme d'évolution de la ville qui désigne l'action de reconstruction de la ville sur elle-même et de recyclage de ses ressources bâties et foncières »*. Dans le cadre de l'élaboration du PLUI-H, nous avons intégré les éléments suivants :
  - Dans les objectifs de production de logement : démolitions/reconstructions et constructions en dents creuses (espaces non construits entourés de parcelles bâties) ;
  - Dans les objectifs de réhabilitation : actions de lutte contre le « mal-logement » (indignité, insalubrité, inconfort, péril, abandon…), reconquête des logements vacants, changements d'usage…
  - Au-delà, le renouvellement urbain doit intégrer des actions « connexes » telles que aération/curetage d'ilot, remembrement urbain, amélioration de l'accessibilité, traitement des espaces publics…

- **Trame Verte et Bleue (TVB)** : la Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par les documents de planification de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements. La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national à l'exception du milieu marin.

- **Silhouette urbaine** : contour qui cerne l'enveloppe générale de la ville. Elle est marquée souvent par des repères verticaux telles que des architectures iconiques (clocher, château d'eau). Elle est mise en valeur par les espaces agricoles, forestiers, et/ou naturels qui la bordent.

- **Situation d'entrée fragilisée** : phénomène de village rue en périphérie des communes tendant à diluer la perception de l'entrée/ zones d'activités pouvant améliorer leur intégration dans le paysage / panneaux publicitaires perturbant la lisibilité de l'entrée / bâti pouvant être réhabilité (façade peu mise en valeur).

- **ZAE** : Zone d'Activités Economiques

TOPOS

URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

GTI

Annexe 2

MORLAIX
communauté
BRO MONTROULEZ

Élaboration
du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)
valant Programme Local de l'Habitat (PLH)

Débat sur les orientations générales du projet de PLUi-H

Fiches synthétiques des diagnostics stratégiques



DIAGNOSTIC

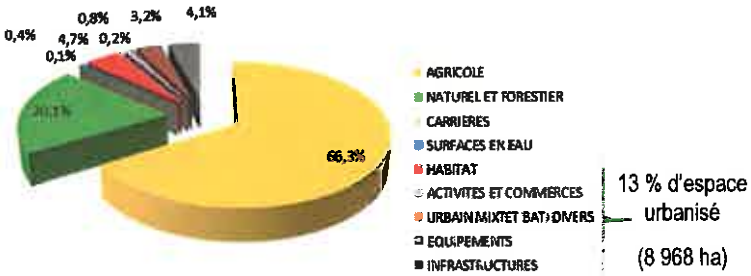
Consommation d'espace

LIMITER LES IMPACTS NEGATIFS DE LA CONOSMMATION D'ESPACE

- *Suppression d'espaces agricoles*
- *Désaffectation progressive des centres-villes et centres-bourg*
- *Dégradation des paysages, des entrées de ville, banalisation des paysages périurbains*
- *Multiplication des déplacements pour les ménages*
- *Coûts pour les communes (réseaux)*
- *Imperméabilisation des sols (inondations)*
- *Disparition d'espaces naturels et forestiers*

REPARTITION DE L'OCCUPATION DU SOL

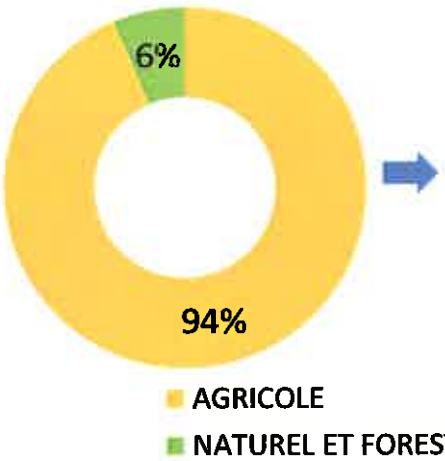
Morlaix Communauté = 68 650 ha



CONSOMMATION D'ESPACE ENTRE 2005 ET 2015

465 ha de surfaces agro-naturelles ont été consommées entre 2005 et 2015

Morlaix Communauté



Soit **46** ha par an

Soit **1** exploitation par an (moyenne 45 ha / exploitation)

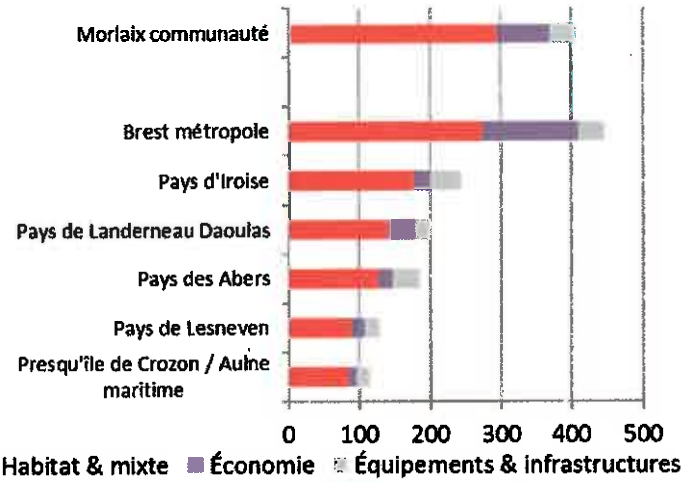
URBANISATION :

- **31 ha/an pour l'habitat**
- **7,5 ha/an pour l'économie**

Densité moyenne des opérations d'habitat en extension urbaine :

7,2 logts/ha densité moyenne des secteurs habitat prélevés sur le foncier agro naturel

Consommation par EPCI



Source : MOS - Adeupa

DIAGNOSTIC

Economie

Elaboration en cours du Schéma territorial des ZAE (Zones d'Activités Economiques) – bureau d'études Praxidev

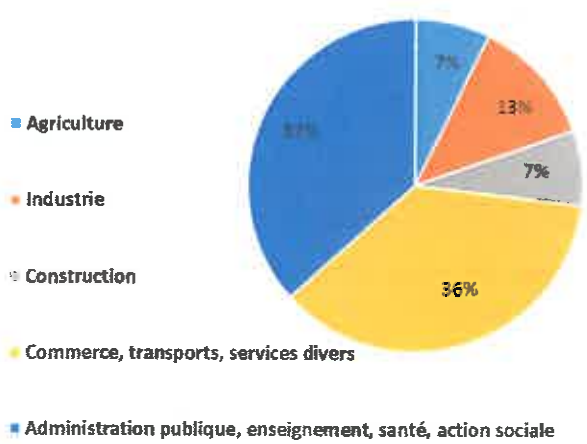
CARACTERISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

- Le **taux d'activité** sur le territoire est **similaire** au taux **départemental** (71,8 % et 71,9% - 2013) et est stable depuis 2006 oscillant entre 71,1% et 71,8%
- Le taux d'actifs ayant un emploi est également stable de 62,8 % à 64,6 %
- **Le taux de chômage**, 9,5 % au 2nd trimestre 2016, est **plus élevé** par rapport à la moyenne départementale (8,9%) et régionale (8,6%)
- La **part des retraités** dans la population âgée de 15 ans ou plus est **légèrement supérieur** sur le territoire de Morlaix Communauté par rapport au département et à la région en 2012.
- Les **actifs** sont majoritairement des **employés**, des ouvriers et des professions intermédiaires.
- Seuls **50% des ménages sont imposables** en 2012 contre 55,9 % au niveau du Finistère et 56,2 % en Bretagne

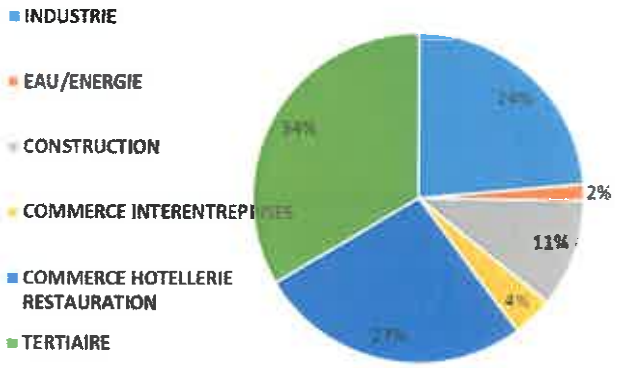
DYNAMIQUES DE L'EMPLOI

- Le nombre **d'emplois (publics + privés)** diminue depuis 2008 (-3,18 %) et ce surtout dans **le secteur privé** -9 % entre 2008 et 2015
- **37% des emplois** proviennent du **secteur public**, premier employeur de Morlaix Communauté
- Le **secteur tertiaire** représente 1/3 des emplois du secteur privé marchand
- L'indicateur de concentration de 101,7 montre que la **CA de Morlaix** est un **territoire avec un excédent d'emplois par rapport à la population** mais ce, essentiellement sur 4 villes : Morlaix, Saint-Martin des Champs et Lanmeur
- Le **déséquilibre habitants/emplois** dans les autres communes de MC entraine de nombreux **flux pour la plupart internes à la CA** (89%) sauf exception vers Landivisiau (6%), Brest (3%) ou Roscoff (2%)

Répartition des emplois par secteur d'activités en 2014



Répartition des emplois du secteur privé marchand en 2014

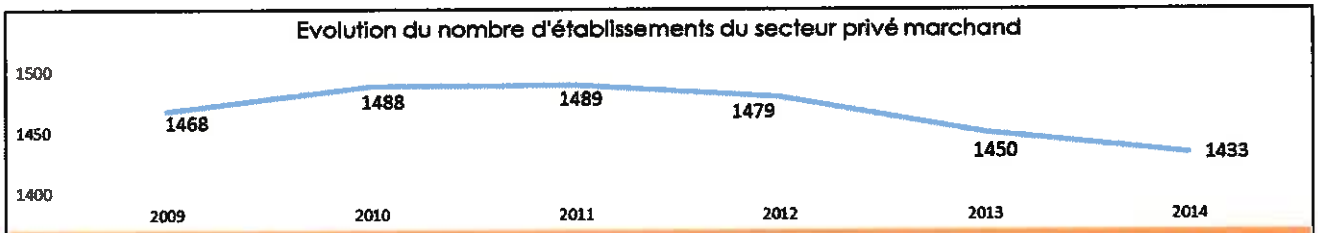


DIAGNOSTIC

Economie

DEMOGRAPHIE DES ENTREPRISES ET IMPACTS SUR L'EMPLOI

- Le nombre **d'établissements du secteur privé marchand diminue** de 2 % entre 2009 et 2014.
- Le secteur le plus touché par la baisse **du nombre d'établissements** est celui de la **construction** alors que le secteur **Eau/Energie** est plus touché par la **baisse de ses effectifs**.
- Le **nombre de salariés a diminué de façon plus importante** que le nombre d'établissements.
- Le nombre de **créations d'établissements diminue** entre 2014 et 2015.



Secteur d'activités privés marchands	Taux d'évolution en nb d'étab	Taux d'évolution en nb de salariés
INDUSTRIE	-4%	-8%
EAU/ENERGIE	0%	-17%
CONSTRUCTION	-11%	-13%
COMMERCE INTERENTREPRISES	0%	-11%
COMMERCE HOTELLERIE RESTAURATION	-4%	-7%
TERTIAIRE	4%	-9%
TOTAL	-2%	-9%

LE TISSU ECONOMIQUE

- **Longévité des plus grands employeurs** du territoire qui regroupent 36% des emplois.
- **Des entreprises leaders sont implantées sur le territoire** : Hop!, Sermeta, Bosch Thermotechnologies, Le Télégramme ...
- Des **industries qui induisent le développement de secteur** tels que : l'aéronautique, le génie thermique, la métrologie...
- Un tissu économique structuré par les **Très Petites Entreprises** (93 % des entreprises ont moins de 10 salariés dont 55 %, hors exploitation agricole, avec 0 salarié).



LE MARCHE FONCIER

- Les **3 pôles d'activités** de Morlaix, Saint Martin des Champs se distinguent (49 % du foncier vendu de 2010 à 2015, 1/3 des espaces économiques, 55 % des surfaces de foncier à vocation économique)
- La **N12 structure le marché foncier** (75,5 % des ventes de foncier sur les 4 communes traversées par la N12, les plus grandes surfaces de foncier, les espaces les plus denses)
- Les **opérations publiques de vente** de foncier sont fluctuantes d'une année sur l'autre pouvant passer du simple au double
- Le **secteur Sud** dénombre **peu d'espaces économiques** et des surfaces de foncier à vocation économique assez restreintes

DIAGNOSTIC

Economie

UNE OFFRE DE COMMERCES ET SERVICES ENCORE SATISFAISANTE, MALGRE UNE TENDANCE A LA DEVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

- L'ensemble des communes présentent une **offre de commerces et services de proximité relativement complète** : toutes les communes de Morlaix Communauté disposent a minima d'un commerce de proximité.
- On assiste aujourd'hui à un **développement important de la périphérie**, conséquence d'un long processus de dévitalisation des centres-bourgs, dont les origines sont multiples : absence de foncier, baux commerciaux souvent trop élevés et problématiques liées à l'accessibilité. Les consommateurs sont partis en périphérie, en profitant du développement massif des lotissements proposant des maisons individuelles, et la majorité des grandes enseignes les ont suivis.

ZOOMS SUR DIFFERENTS SECTEURS DE L'ECONOMIE

L'AGRICULTURE

- Une ressource économique au cœur du territoire
- 712 exploitations agricoles en 2015
- Diminution du nombre d'exploitations (-77,51% entre 1970 et 2015)
- Baisse de la SAU (Surface Agricole Utile)
- Hausse de la SAU moyenne par exploitation

La conchyliculture :

- Se développe exclusivement en Baie de Morlaix et se concentre sur l'ostréiculture
- Hausse du nombre d'entreprises et d'emplois
- Points de débarquements nombreux et vétustes

LA PECHE

Morlaix Communauté appartient au **quartier maritime de Morlaix** (correspond au Pays de Morlaix)

La pêche professionnelle et embarquée :

- 295 marins en 2014
- Prépondérance de la petite pêche et de la pêche côtière
- Ports de Roscoff concentrent la 1/2 de la flotte
- Port secondaire : port de Primel
- Petits ports : Carantec, Térénez,...
- 2 mareyeurs implantés à Plougasnou
- Activité de la pêche sous-représentée au regard des autres Pays finistériens

L'exploitation des algues :

- Activité spécifique au Nord Finistère
- Aucune concession d'algoculture sur le territoire de Morlaix Communauté
- La récolte d'algues vives est en cours de structuration et de professionnalisation
- 3 autorisations délivrées pour le ramassage des algues d'échouage à Carantec

LE TOURISME

- Un **patrimoine riche** : un environnement naturel remarquable, un patrimoine culturel diversifié (Musée du Loup, Festival entre Terre et Mer, Château du Taureau, le Théâtre de Morlaix, ...).
- De **nombreuses activités et équipements de loisirs** (activités nautiques et de bord de mer, activités de plein air, activités couvertes).
- **Une capacité globale d'hébergement pour la population non permanente élevée : 57,68 %.**

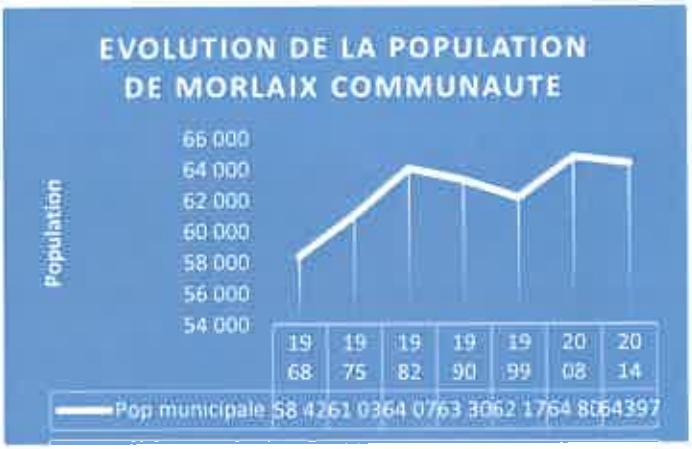
DIAGNOSTIC

Démographie / habitat

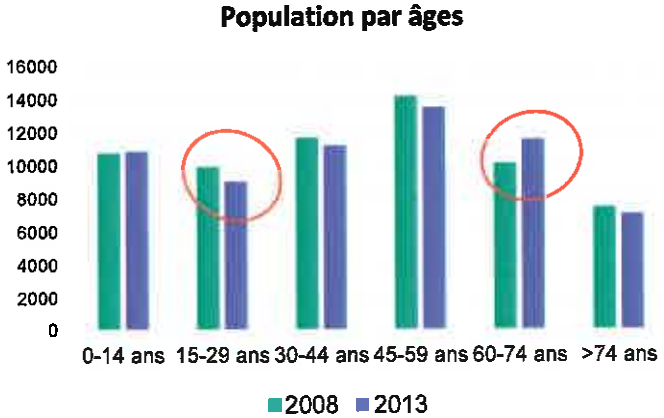
Les ressorts des besoins en logement sont fortement liés aux dynamiques démographiques du territoire. Si aujourd'hui, le développement est porté par les communes périurbaines et les communes bénéficiant d'une situation géographique plus favorable (proximité de la RN12), la ville centre et les communes littorales peinent à attirer une nouvelle population et connaissent un certain vieillissement de leur population. En matière de logement, la plupart des ménages passent par plusieurs étapes classiques au fil de leur vie (parcours résidentiel). A l'échelle de Morlaix Communauté, le logement peut représenter un frein au maintien de la population en place ou à l'installation de nouveaux ménages.

L'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

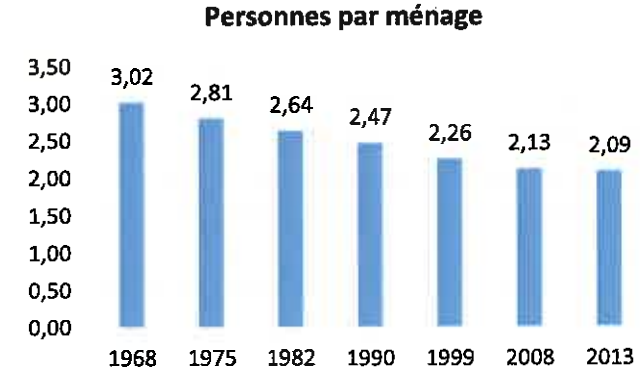
- **Le territoire a connu des poussées démographiques (1968/1982) suivies de périodes moins favorables (1990/1999) pour se stabiliser à un peu moins de 65 000 habitants entre 2008 et 2014.**
- **L'évolution n'a pas été uniforme sur le territoire** avec une partie centrale *(de Carantec/Plougasnou/St Jean du Doigt à Plourin les Morlaix)* qui s'est développée moins fortement que la majorité des communes de l'ouest et de l'est *(à l'exception de Botsorhel et Guerlesquin).*
- Le **solde migratoire constitue le moteur démographique du territoire** ; il permet de compenser le déficit dû au solde naturel.

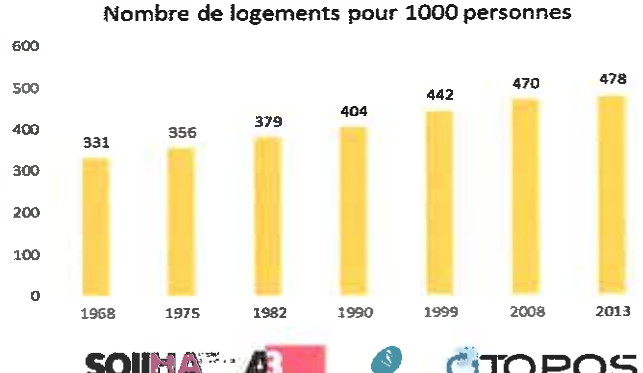


UNE TENDANCE A UN CERTAIN VIEILLISSEMENT



- L'évolution de la répartition par âges montre un affaiblissement des 15/29 ans au profit des 60/74 ans entrainant une **possible perte de vitalité démographique du territoire.**
- Ce vieillissement vient accentuer la **diminution de la taille des ménages,** facteur pesant sur la production de logements.





DIAGNOSTIC

Démographie / habitat

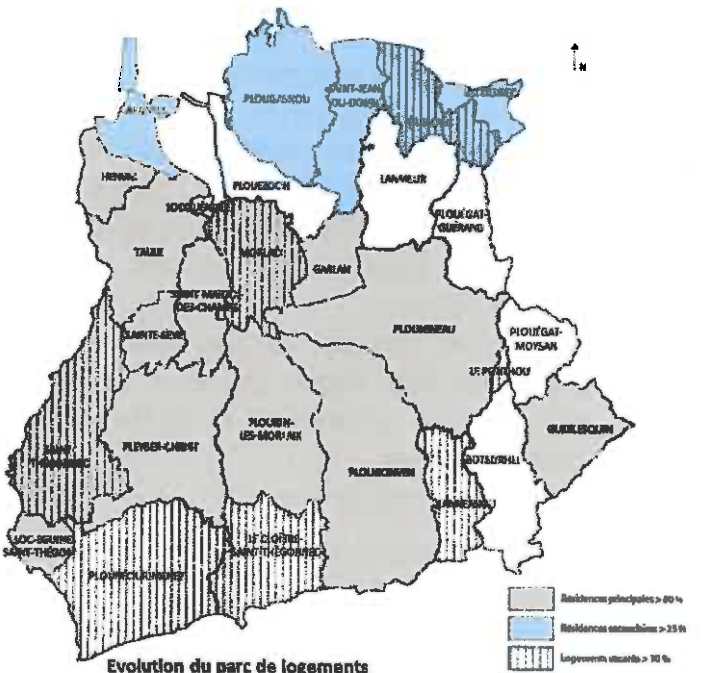
LA STRUCTURE DU PARC DE LOGEMENT

- Le parc de logement de Morlaix Communauté se compose de **près de 39 000 logements**. La ville de **Morlaix représente le pôle d'habitat principal** avec 9 790 logements *(soit 25% des logements de l'EPCI)*. Le reste du parc se répartit de la façon suivante : *communes périurbaines (33%), communes littorales (28%) et communes rurales (14%)*
- Le parc non résidentiel (résidences secondaires et logements vacants) est en augmentation sensible et représente désormais près du quart du parc total.
- **5 206 résidences secondaires en 2013 (13%) :** un marché qui, après une forte augmentation, est en stagnation sur la période récente (+4 logements entre 2008 et 2013) et impacte principalement les cinq communes littorales du territoire, très attractives pour le tourisme (taux RS>25%).
- **Une augmentation préoccupante du nombre de logements vacants :** 3 800 logements recensés vacants en 2013 (+64% depuis 2008) touchant en premier lieu la ville centre : 1468 logements vacants recensés sur la ville de Morlaix soit 15% de son parc de logements.
- **Des gisements bâtis en voie de déqualification** (environ 1 428 logements vacants depuis plus de 3 ans) qui nuisent le plus souvent aux centralités.

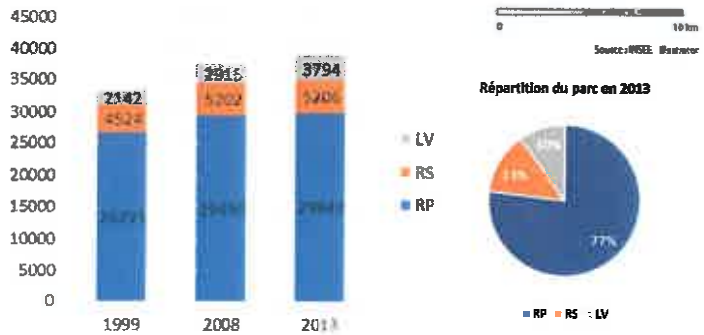
LE PARC RESIDENTIEL

- **29 947 résidences principales** à l'échelle de l'EPCI en 2013 *(77% du parc de logements)*, en faible hausse sur la période récente à l'image de la dynamique démographique récente.
- **Un parc de logements vieillissant** *(71% des résidences principales construites avant 1975)* avec des **besoins en amélioration qui restent importants** malgré les politiques volontaristes menées depuis de nombreuses années par Morlaix Communauté.
- Un **modèle d'habitat prédominant** sur Morlaix Communauté : la maison individuelle *(sans compter Morlaix, 93% des RP sont des maisons)*. Le pôle urbain fait exception puisque la moitié des RP sont des appartements *(4062 appartements sur 7991 résidences principales)*.
- Des **résidences principales occupées très majoritairement par leur propriétaire** *(73% de propriétaires occupants à l'échelle de Morlaix Communauté)* : un statut d'occupation très vite recherché dans le parcours résidentiel des habitants du territoire.

Part des catégories de logements dans la Communauté d'Agglomération de Morlaix en 2013



Evolution du parc de logements
Source : INSEE 2013



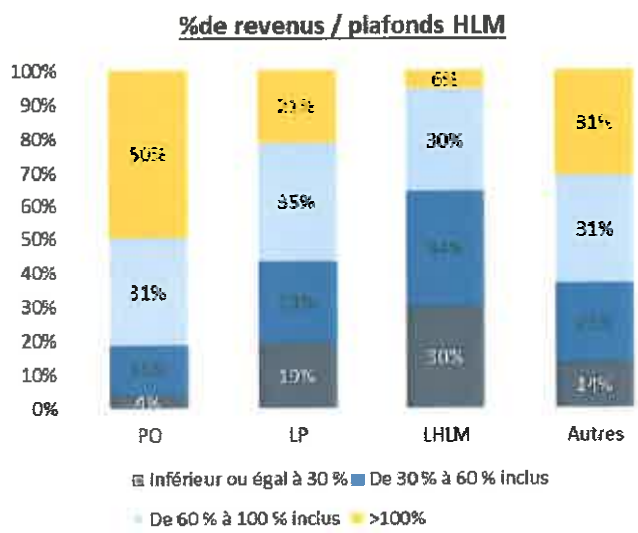
Répartition du parc en 2013

DIAGNOSTIC

Démographie / habitat

LE PARC LOCATIF

- Un **parc locatif réduit** *(8 331 logements locatifs soit 28% des résidences principales)* et **fortement concentré sur la ville centre** *(près de la moitié localisée sur Morlaix – 4 028 locataires)*
- **69% des logements locatifs sont privés** *(5727 logements – 19% des RP)* mais l'offre peine à se développer *(+100 logements depuis 2008)* et à se diversifier.
- Parallèlement, on compte **2800 logements HLM sur le territoire (9%)**, là aussi fortement concentrés sur Morlaix *(54%)*. Un parc qui peine également à se renouveler *(8% du parc mis en location depuis 2010 – seulement 1% sur Morlaix)*.
- **De manière générale le parc locatif souffre d'une certaine obsolescence** nuisant fortement à son attractivité : **63% du parc HLM construit avant 1990 et 66% du parc locatif privé avant 1975.** Des réponses à trouver avec les bailleurs : réhabilitation, vente, démolition-reconstruction…
- Une majorité des locataires est logée en appartement dans le pôle urbain. Toutefois, 30% du parc locatif total (soit près de 2 500 logements) est constitué de maisons et 48% du parc locatif privé sont des maisons.
- De manière générale, le parc locatif loge une **population très fragile** *(beaucoup de personnes seules, familles recomposées)* et captive d'un parc locatif à bas loyer.



Rappel : 3 communes déficitaires au titre de l'article 55 de la loi SRU (Plouigneau, Plourin-lès-Morlaix et St Martin-des-Champs), avec l'objectif (PLH en cours) de réaliser 120 logements locatifs sociaux



LES COPROPRIETES

Une réalité principalement morlaisienne (2 941 logements en copropriété – 30%) avec des problématiques spécifiques : *ancienneté du parc, occupation fragile (parc social de fait, jeunes accédants, petites copropriétés…).*

DES BESOINS SPECIFIQUES

- Un vieillissement de la population marqué et généralisé sur Morlaix Communauté : **6000 ménages âgés de plus de 75 ans (20%)** et un nombre en augmentation. Des ménages pour lesquels la question du logement est primordiale. Les demandes sont de plus en plus fortes et principalement orientées sur les centralités.
- **La tranche d'âge 15-29 ans est peu représentée** (14%) sur le territoire intercommunal, question fortement liée à l'emploi et au logement.
- Des **ménages très modestes** : 8 230 ménages présentent des revenus inférieurs au plafond PLUS *(1/3 des ménages)* et qui, en nombre, sont très majoritairement logés dans le parc privé (81%).
- **Gens du voyage** : des aires d'accueil saturées et des besoins pas/peu couverts en termes de sédentarisation (PLAI) ainsi qu'en aires de grand passage.

DIAGNOSTIC

Démographie / habitat

LES DYNAMIQUES RECENTES

- A l'image des tendances nationale et départementale, la **production neuve** connait une **baisse globale** sur l'ensemble du territoire retrouvant ainsi le niveau de la période 1990-2000 : **environ 270 logements mis en chantier par an entre 2010 et 2015** *(contre une moyenne de 403 entre 2000 et 2010)*.

- Cette **production neuve reste ciblée sur l'individuel pur** *(en moyenne 70% de la production neuve depuis 2010)* même si sa part tend à diminuer *(58% en 2014 et 64% en 2015)*. Des efforts entrepris essentiellement par le pôle urbain (51%) et les communes périurbaines (66%).

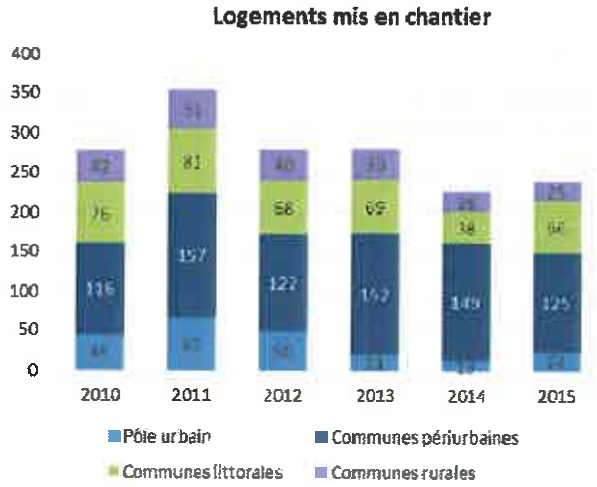
- Sur ces 10 dernières années, **65% de la consommation foncière s'est faite pour l'habitat** *(300ha/465ha consommés entre 2005 et 2015)*. Mais des progrès sont à mettre en avant avec une **diminution progressive de la taille des parcelles** commercialisées.

- Les **transactions dans l'ancien représentent le moteur immobilier principal avec environ 600 ventes par an,** un constat d'autant plus vrai compte-tenu du **contexte actuel plutôt favorable** *(PTZ dans l'ancien, baisse des prix et des taux d'intérêt...)*.

Prix médian (2015) *Source : DVF – traitement ADEUPA*	Maison	Appartement
Morlaix	107 084 €	55 031 €
Morlaix Com.	121 595 €	68 019 €
Finistère	140 109 €	88 914 €

- Des dynamiques favorables qui ne suffisent cependant pas à réduire le phénomène de la vacance qui touche un **parc de logement déqualifié en décalage avec les produits recherchés** par les accédants (localisation, typologie...), phénomène touchant en particulier les centres-bourgs

- Le **manque d'anticipation des ménages** sur certains coûts liés au logement peut représenter une véritable difficulté *(coûts liés aux déplacements domicile/travail, liés à l'énergie, aux travaux à réaliser...)*.





Morlaix Communauté porte une politique habitat depuis de nombreuses années, traduite aujourd'hui dans son 3ème PLH. Ainsi différentes actions publiques volontaristes ont été mises en place afin d'intervenir plus particulièrement sur certaines thématiques (copropriétés, production à caractère social...). De plus, Morlaix Communauté a choisi de devenir délégataire des aides à la pierre pour assurer une meilleure opérationnalité des financements sur l'habitat.

DIAGNOSTIC

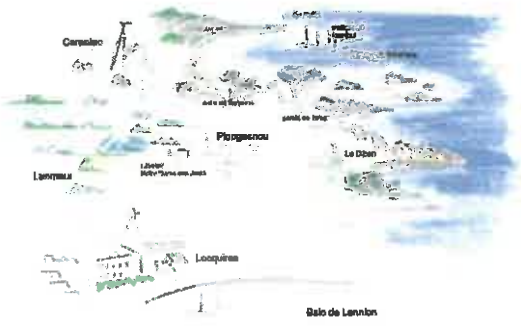
Paysage

SITUER MORLAIX COMMUNAUTE

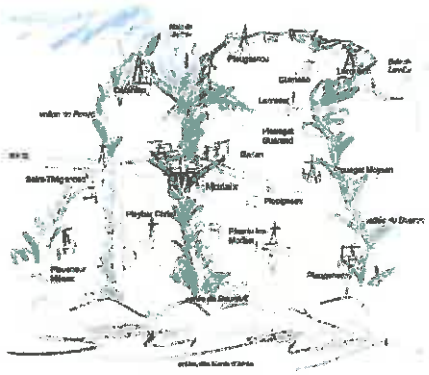
Le territoire communautaire s'inscrit dans un espace géographique situé entre terre et mer, entre l'Armor et l'Argoat avec :

- Au nord, la Manche,
- Au sud, les Monts d'Arrée, massif montagneux faisant partie du massif armoricain qui traverse la pointe Bretagne selon un axe ouest-sud-ouest>nord-est,
- A l'est, la vallée du Penzé qui prend sa source au Roc'h Tredudon (ouest Monts d'Arrée) pour venir se jeter dans la baie de Morlaix,
- A l'ouest, se trouve le fleuve côtier Le Douron qui prend sa source à Scrignac pour aller se jeter en baie de Lannion au sud de Locquirec. Il marque la limite naturelle entre le Finistère et le département des Côtes d'Armor.

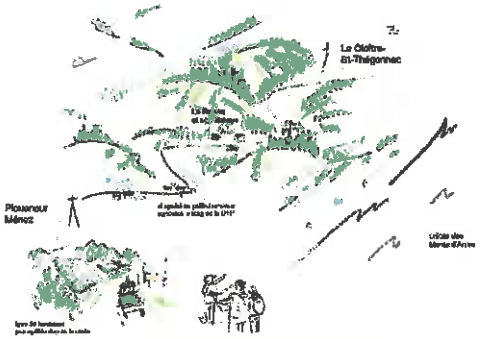
UNITÉS PAYSAGÈRES



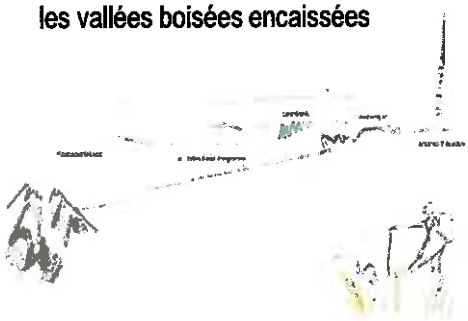
Le littoral / Le plateau maraicher



Les plateaux agricoles ouverts et les vallées boisées encaissées



Les contreforts bocagers



Les sommets des Monts d'Arrée

UNITÉS SECONDAIRES

Les baies / Les falaises / Le plateau maraîcher / Le plateau agricole mixte / Le paysage suburbain / Les vallées encaissées / Les plateaux agricoles ouverts / Les vallonnements bocagers / Les bocages et boisements / Les sommets

ÉVOLUTION DES PAYSAGES DEPUIS LE MILIEU DU XIX JUSQU'AU DÉBUT DU XXI SIÈCLE

- Une dynamique de sub-urbanisation et de disparition des terres agricoles à proximité de l'hyper-centre morlaisien
- Une dynamique d'étalement urbain et l'apparition progressive de nouveaux paysages agricoles
- Une dynamique d'enfrichement des parcelles agricoles

LES DIFFÉRENTS TYPES DE PATRIMOINE

➢ **Patrimoine naturel:**

- Les Sites de préservation majeure du patrimoine naturel en Bretagne : dispositif de préservation du patrimoine naturel : APB, CEL, ENS, Natura2000, PNM, PNR, etc.

- Les sites classés, inscrits présentent, du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

> sites classés : « des lieux dont le caractère exceptionnel justifie une protection de niveau national », localisés sur le littoral (site de Saint-Samson, île Sterec et Callot) et vers les Monts d'Arrée (Manoir de Penhoat, village du Relecq et ses abords).

> sites inscrits : soumis à une consultation de l'architecte des Bâtiments de France, situés dans les Monts d'Arrée et les pointes littorales de Penn-an-Lann, Terenez, Diben, Primel, Beg an Fry.

- L'Espace Boisé Classé : outil de protection et de valorisation des bois, forêts et parcs. On les retrouve notamment autour de la rivière et la baie de Morlaix, le long de la vallée *Queffleuth, Jarlot.*

- Le Parc Naturel Régional d'Armorique : trait d'union entre Morlaix Communauté et les autres Pays (de la limite Ouest de Morlaix Communauté jusqu'à la Presqu'Ile de Crozon). Le Parc définit un certain nombre de mesures environnementales (une charte de gestion signée par les communes du Parc).

➢ **Patrimoine culturel, historique**

- **Les monuments historiques classés, inscrits (avec leur périmètre des 500 m)**

> monuments classés, situés sur les plateaux littoraux du Tregor et de l'Argoat et ville Morlaix: Carantec/ Henvic, Plougasnou/St Jean du Doigt, Locquirec/ Lanmeur, et l'autre partie dans Sud-Ouest et Sud-Est de l'espace communautaire autour de St Thegonnec, Pleyber Christ, Plouenour Menez / Guerlesquin, Plougonven

> monuments inscrits, situés autour de l'ilot Callot, vers Locquenole, Plouezoc'h, vers Plougasnou/ St Jean du doigt, le long de la RN12.

Les monuments inscrits et classés sont souvent caractérisés par une paroisse et **l'enclos paroissial.** Les clochers forment des repères verticaux dans le paysage au centre des plateaux ouverts (en Argoat, comme les plateaux de St Thegonec, Pleyber Christ, Plourin-les-Morlaix, de Plougonven où le clocher s'articule avec sa chapelle et sa fontaine). On peut trouver comme autre monument marquant: les croix au croisement de routes et d'entrée de manoirs (ex : manoirs en pierre de Mezedern ou de Penhoat); les châteaux ; constructions mégalithiques comme le cairn de Barnenez, les tumulus, lec'h (stele), dolmen ou menhir. Seulement 2 moulins sont présents dans l'inventaire des monuments inscrits et classes à Plourin-les-Morlaix et Plouezoc'h. Il convient de souligner l'existence dans le périmètre du PLUi de la «cité de caractère» de Guerlesquin.

- Les Sites Patrimoniaux Remarquables: succède aux trois dispositifs > Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager établi en 1983 (ZPPAUP Plourin-les-Morlaix, Plougonven) > Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine établi en 2010 (AVAP Morlaix) > Secteur sauvegardé.

- Les sites archéologiques répertoriés sur la carte archéologique nationale

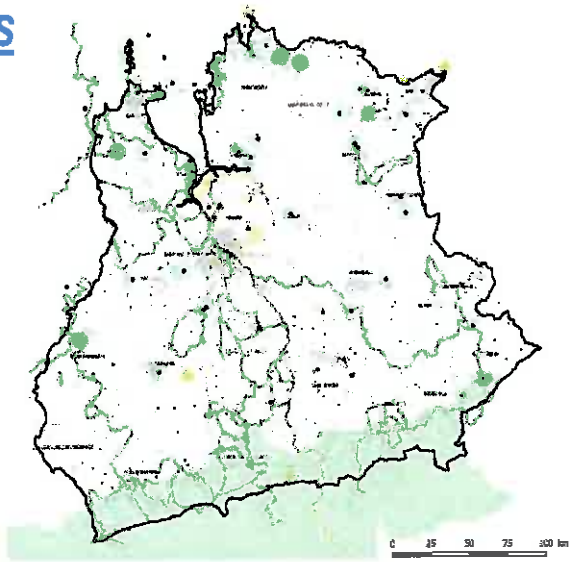
- Le Petit Patrimoine paysager et bâti : patrimoine non classé, non inscrit : arbres, croix et calvaires, chapelles, fontaine, lavoirs, manoirs, moulins, bâti industriel, bâti agricole (corps de ferme), bâti dans les hameaux, etc.

Enjeu > le patrimoine comme point de jonction entre Morlaix et ses communes d'Armor en Argoat

DIAGNOSTIC

Paysage

PATRIMOINES / MOBILITES



Patrimoines remarquables:

Sites inscrits, classés

Cercle de servitude des monuments historiques et surface des immeubles sauvegardés

Patrimoine bâti: monuments historiques, bâti remarquable non classé, bâti agricole, petit patrimoine, etc.)

Sites archéologiques

Sites patrimoniaux remarquables (ancien ZPPAUP, AVAP Morlaix)

Itinéraires existants (piétons, cycliables)

Réseau hydrographique

Véloroute

Sentiers de randonnée et de promenade extrait du Plan départemental PDIPR

Points de vue remarquable

Caractéristiques:

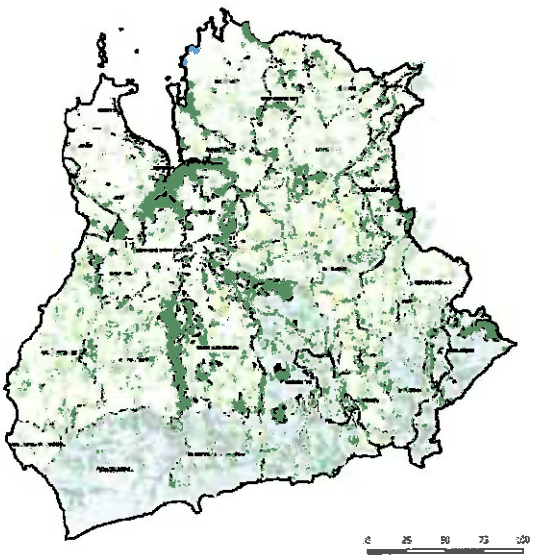
- Points de vue surtout marqués sur les pointes littorales et les crêtes rocheuses des Monts d'Arrée,
- Petit patrimoine, travail de valorisation avancé dans certaines communes (Morlaix ancienne, Plougonven, Plourin-les-Morlaix, Guimaëc, Pleyber Christ, Guerlesquin « cité de caractère »),
- Habitations de hameaux à caractère patrimonial parfois dégradées,
- Cheminements, réseau des pistes cyclables souvent segmentés d'une commune à une autre,
- Voie verte Roscoff-Carhaix très fréquentée: elle traverse le territoire du nord au sud, d'Armor en Argoat,
- Enfrichement des fonds de vallées, moulins et biefs souvent abandonnés.

Enjeux:

➢ Maillage des voies douces et points de vue remarquables comme moyen de valoriser le petit patrimoine bâti et paysager (penser aussi au patrimoine arbustif).

➢ Chevelu hydrographique, fil d'Ariane pour de nouvelles voies douces pour traverser l'ensemble des paysages du territoire : des sommets jusqu'aux baies en passant par plateaux et vallées.

PAYSAGE RURAL



Mosaïque des paysages agricoles en 2012



PNRA Parc Naturel Régional d'Armorique

Forêts et boisements existants
Espaces Boisés Classés extrait du PLU cnig

Zone NDS des PLU (« les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables » concernant les milieux naturels)

Zone inscrite dans le VOLET 2 – Diagnostic, Actions, du programme Breizh Bocage (2007-2013)
Zone inscrite dans le VOLET 3 – Travaux, du programme Breizh Bocage (2007-2013)

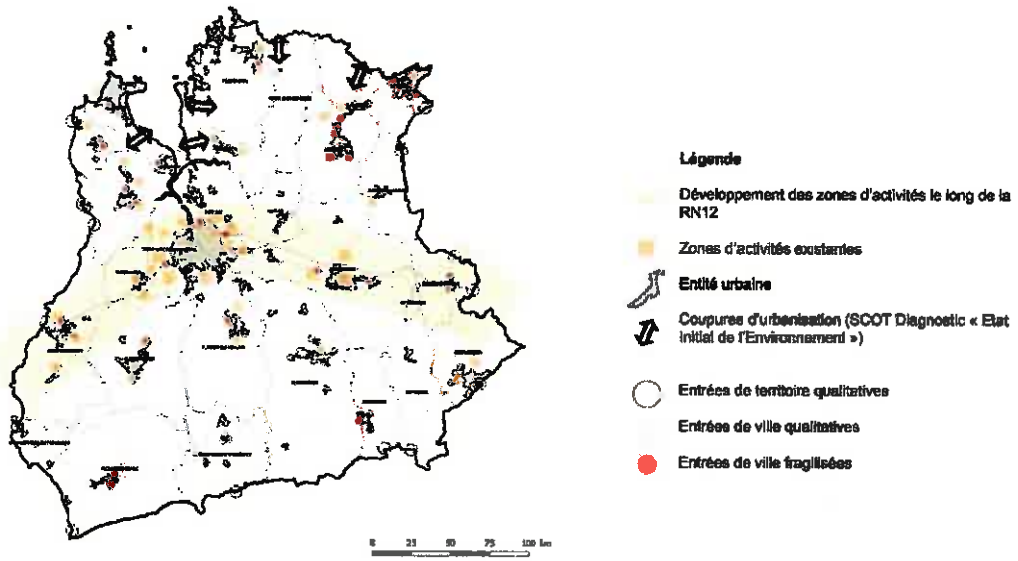
Parc éolien existant

DIAGNOSTIC Paysage

Caractéristiques:
- Cultures principalement de maïs,
- Haies bocagères résiduelles à certains endroits,
- Délaissés agricoles : bâtiments agricoles abandonnés, exploitations ne trouvant pas de repreneur
- Nouveaux bâtiments agricoles parfois mal intégrés dans le paysage (par exemple: les serres),
- Logements vacants (maisons en pierre parfois abandonnées) des hameaux.

Enjeux:
- ➢ Cultures plus diversifiées pour apporter une richesse des paysages,
- ➢ Renforcement de la trame bocagère, entre vallées et plateaux,
- ➢ Intégration paysagère des nouveaux bâtiments agricoles,
- ➢ Tissu agricole existant sur lequel s'appuyer pour lancer de jeunes agriculteurs (penser à la transmission des espaces agricoles, que les agriculteurs puissent continuer à participer à l'entretien et la valorisation des paysages).

PAYSAGE URBAIN



Caractéristiques:
- Fenêtres visuelles depuis la RN12 : embrasser l'ensemble du territoire de la communauté de Morlaix avec ses clochers, ses plateaux agricoles ouverts et ses vallées boisées,
- Développement des zones d'activités en corridors bâtis le long des grandes voies de circulation notamment la RN12. Qualité esthétique des franges urbaine peu qualitatives situées proches de ces zones d'activités,
- Phénomène d'étalement urbain notamment le chapelet de pavillons le long des routes en périphérie des communes : entrées des communes fragilisées,
- Entrées de territoire qualitatives. Certaines entrées de ville fragilisées.

Enjeux:
- ➢ Fenêtre visuelle sur le grand paysage à préserver notamment depuis la RN12,
- ➢ Meilleur intégration des zones d'activités,
- ➢ Entité urbaine compacte : habitation regroupée, limite urbaine nette en équilibre avec les espaces agricoles, forestiers et/ou naturels,
- ➢ Qualité des entrées de territoire à préserver. Entrées de villes fragilisées à améliorer.

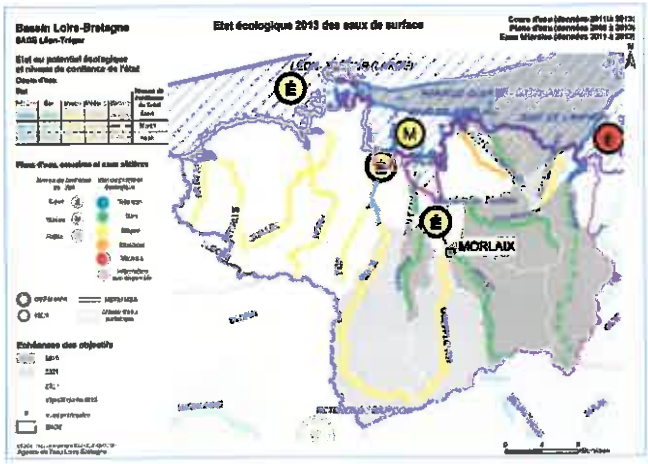
DIAGNOSTIC

Environnement

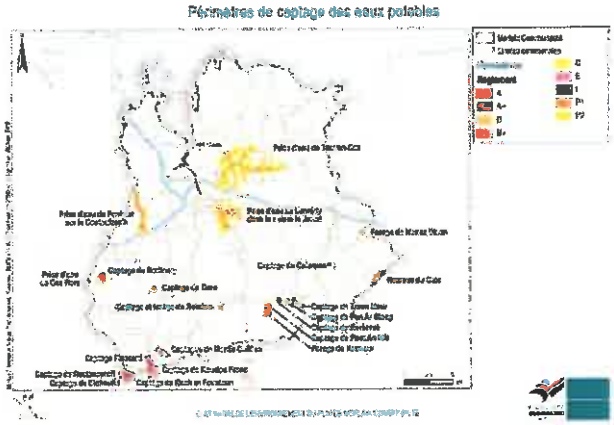
Les thématiques environnementales regroupent des domaines variés pour lesquels le diagnostic ci après fait l'état des lieux, support de la définition des enjeux du territoire: Les ressources naturelles (eau, sol et sous sol), l'énergie, le climat, l'air, les déchets, les risques et les nuisances et la biodiversité.

RESSOURCES NATURELLES

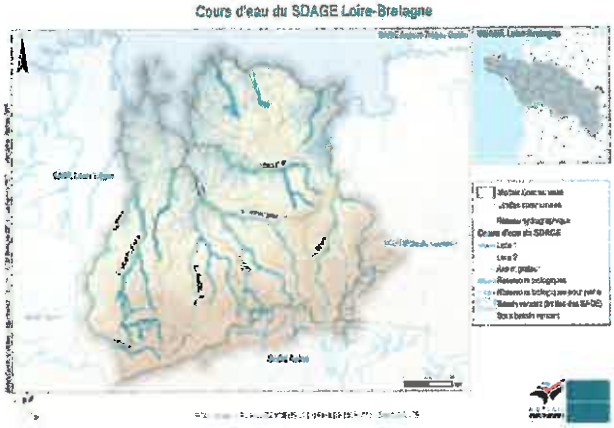
- **Masses d'eau:** le constat sur l'état chimique et écologique 2013 est partagé. Les nitrates et pesticides sont problématiques pour certaines eaux souterraines, côtières et superficielles (ex: eaux souterraines de la Baie de Morlaix, eaux côtières de la Baie de Lannion, ruisseau de Plougasnou).
- **Eau potable:** Les périmètres de protection des captages d'eau potables sont établis sur le territoire et associés à 16 stations, couvrant la quasi-totalité des besoins en eau (12,9 millions de m3/an) .
- **Usages de l'eau:** Les activités de la mer et du littoral sont intimement liées à la qualité de l'eau; pêche, baignade, élevage, etc. 5 sites finistériens sont inscrits au PAV (plan algues vertes) dont le site de Locquirec.
- **Les sols et sous sols** sont des ressources naturelles qui permettent l'exploitation de matériaux à terre et en mer.



Périmètres de captage des eaux potables



Cours d'eau du SDAGE Loire-Bretagne



QUALITE DE L'EAU

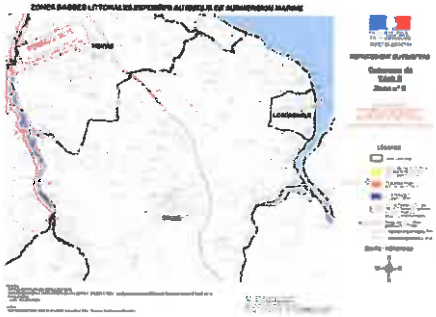
Plusieurs programmes pour améliorer la qualité de l'eau permettent d'améliorer la qualité des eaux littorales, la qualité de l'eau destinée à la consommation humaine et la qualité piscicole des cours d'eau:

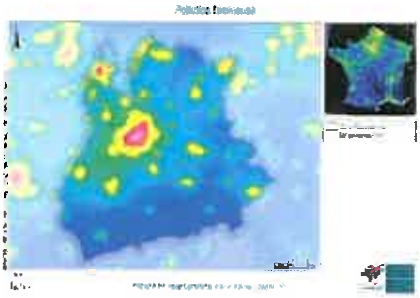
- Le SDAGE
- Le SAGE
- Les contrats de bassins
- Le Plan Algues Vertes

RISQUES ET NUISANCES

- **Le risque d'inondation:** Le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Finistère mentionne 3 communes concernées par les inondations : Morlaix, Plourin-les-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs. Le plan de prévention des risques d'inondation a été approuvé le 29/09/2004.
- **Remontée de nappe:** La majeure partie des communes du territoire est propice à l'aléa.
- Le territoire est soumis au risque de **submersions marines**. Il est également le lieu de nombreux **dégâts côtiers** et subit les conséquences de **l'évolution du trait de côte.**
- Bien qu'il soient faibles, **les risques sismique et de retrait-gonflement des** argiles sont recensés sur le territoire.
- Toutes les communes finistériennes, et en premier lieu les communes littorales, sont potentiellement concernées par **le phénomène tempête** et le **risque « feu de forêt ».**
- La commune de Guerlesquin est concernée par un **risque de rupture de barrage** (barrage de Trogoaredec)
- Le territoire de Morlaix Communauté est concerné par la présence de plusieurs **ouvrages de transport de gaz naturel haute pression** (Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner, Pleyber-Christ et Sainte-Sève)







NUISANCES ET POLLUTIONS

- En l'absence de données précises sur le territoire, c'est la station de Brest qui fait référence en matière de **qualité de l'air. Elle est jugée bonne**
- Sur le territoire, entre **50 et 100 sites BASIAS** (anciens sites industriels) sont recensés
- Les principales **voies bruyantes** classées sont: la N12, la D58, la D786, la D785
- Le territoire de Morlaix Communauté est concerné par des **lignes à haute tension 63 kv et 225 kv** en plus du réseau de distribution classique
- **Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** de l'aérodrome de Morlaix-Ploujean, est en cours d'élaboration à ce jour
- **La pollution lumineuse** est assez marquée sur le territoire sur la partie nord ouest des terres et du littoral, à Morlaix, et autour des bourgs sur les parties est et sud

CLIMAT, ENERGIE ET DECHETS

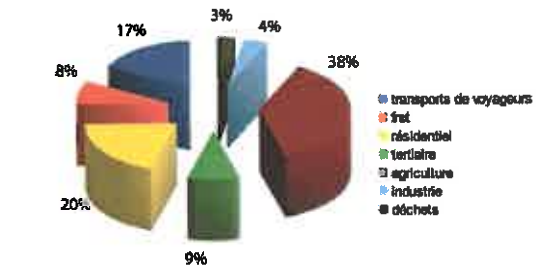
Le Plan Climat Energie Territorial 2014-2018

Un Plan Climat Energie Territorial (PCET) est un projet territorial de développement durable qui a pour finalité la lutte contre le changement climatique.

Dans son 2ème PCET (2014-2018), le Finistère a procédé à un état des lieux d'améliorations possibles avant de se focaliser sur trois objectifs : réduire de 20% les émissions des gaz à effet de serre, réaliser 20% d'économies d'énergie et développer les énergies renouvelables de 20%.

CHIFFRES CLES DE L'ENERGIE

- En 2014, la consommation d'énergie du Pays de Morlaix s'élève à 294.7 ktep. Les produits pétroliers et l'électricité sont les ressources les plus utilisées.
- Les deux secteurs les plus consommateurs d'énergie sont **le résidentiel et le transport de voyageurs.** Le secteur tertiaire occupe également une place importante.
- **Les émissions de gaz à effet de serre** sur la communauté de Morlaix ont engendré 8,21 teq cO2/habitant, principalement dans le secteur du transport et du résidentiel, ce qui correspond à la moyenne française (8 teq cO2)..
- **Deux sites éoliens** sont en activité : Coat Conval et Ty Ru.
- **La production d'énergie** actuelle sur le territoire est entièrement d'origine renouvelable (essentiellement le bois énergie pour l'énergie thermique, et l'éolien pour l'électricité). Cependant, le territoire de Morlaix Communauté ne produit que 8% de l'énergie finale qu'il consomme (l'année de référence est 2005).



Répartition des émissions de GES par secteur.

Déchets 2015	43 257 tonnes
OMR	16 865
Emballages recyclables	3 379
verre	2 663
Déchetteries et plateforme (dont déchets verts)	30 350 (18 197)



Le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets 2008-2018

En 2009, un plan de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés était adopté pour couvrir une période de 2008 à 2018.

Trois grands objectifs ont été définis, la réduction, la valorisation et l'optimisation de ces déchets.

GESTION DES DECHETS: une territoire labellisé « zéro déchet – zéro gaspillage »

- Les enjeux sont considérables en matière de déchets. A l'aube d'un changement de pratique sur le territoire, la collecte sélective va se généraliser.
- Plusieurs projets sont à l'étude pour préserver, renforcer et adapter les aménagements permettant la collecte, le stockage, le traitement et la valorisation des déchets

DIAGNOSTIC

Environnement

PATRIMOINE NATUREL, TRAME VERTE ET BLEUE



- La biodiversité observée sur le territoire est un atout comme support du paysage, garant de la qualité du cadre de vie et attrait touristique.
- Entre la Baie de Morlaix et les Monts d'Arrée, et de la Penzé au Douron, les périmètres réglementaires et d'inventaires du patrimoine naturels témoignent de sa richesse.
- Les cours d'eau et grandes vallées boisées structurent le réseau écologique entre le littoral et l'intérieur, relayés localement par des espaces bocagers préservés.
- Les zones humides, telles que les tourbières et têtes de bassins, constituent également des milieux à forte valeur patrimoniale qui abritent une faune et une flore remarquables, tant sur les estrans et la mer que sur plaines.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Bretagne identifie une fonctionnalité et un plan d'action qui concerne le territoire de Morlaix communauté.



Anse de Poul-Roudou à Guimaec



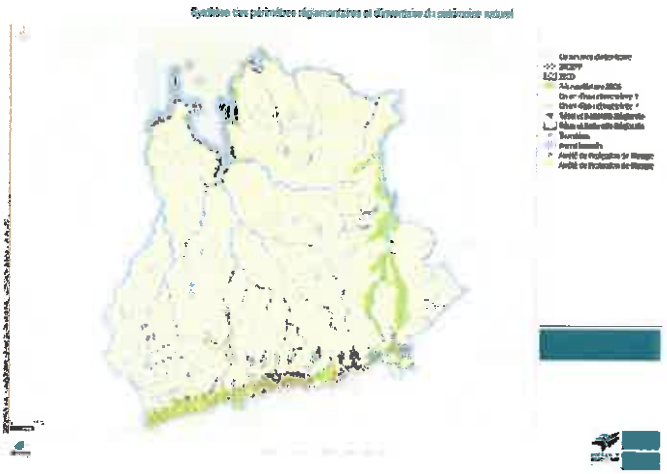
Vallée boisée du Queffleuth à Pleyber-Christ

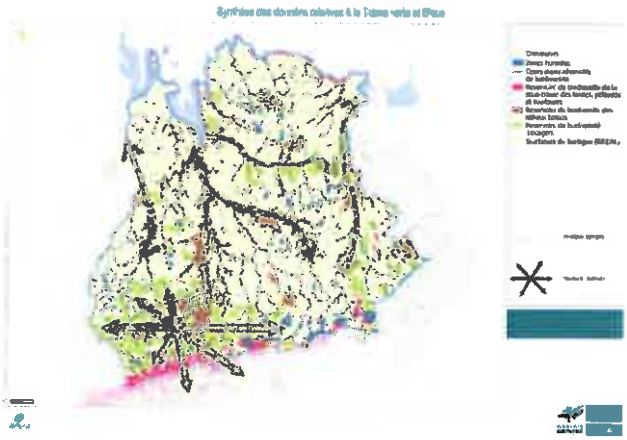


Prairie humide à Guerlesquin



Vallon bocager du Coat Toulzac'h





LA TRAME VERTE ET BLEUE DE MORLAIX COMMUNAUTE

- **L'étude des réservoirs de biodiversité et des corridors sur le territoire fait apparaitre des enjeux de préservation et de restauration des fonctionnalités, notamment pour les milieux boisés, bocagers, humides, littoraux, aquatiques, landes, pelouses et tourbières.**

DIAGNOSTIC

Mobilités

Les flux du territoire répondent à des logiques de proximité, les résidents des communes étant attirés par les pôles commerciaux et d'emplois les plus proches.

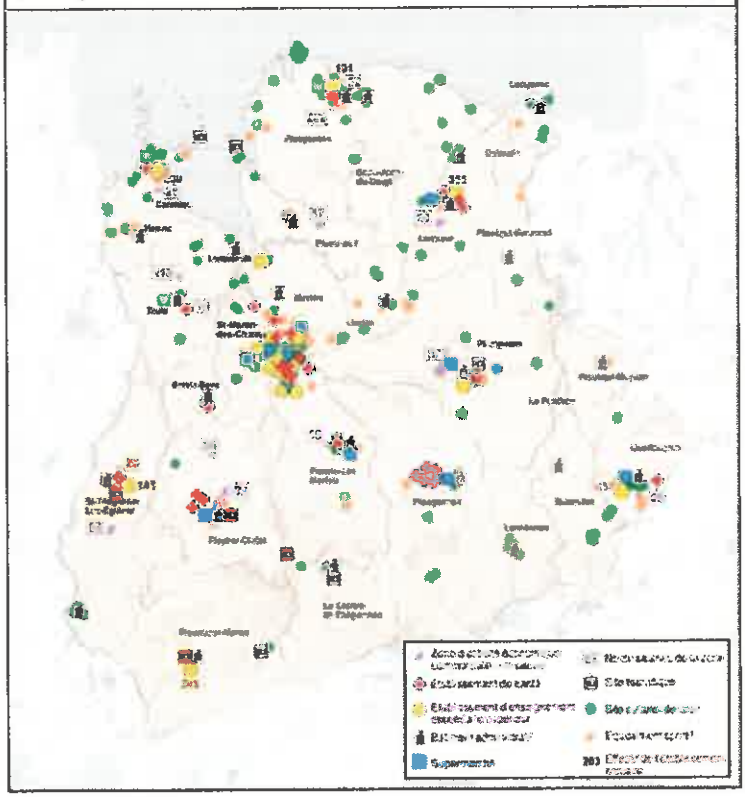
LES FLUX ET LES PÔLES GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENTS

L'analyse des pôles générateurs débute par le recensement et la localisation des équipements existants ou futurs sur le territoire à l'origine de la mobilité des habitants.

Les pôles générateurs de déplacements se concentrent principalement au pôle urbain central et dans les pôles secondaires.

- A l'échelle du pôle urbain, les établissements scolaires et les pôles administratifs se situent dans le centre tandis que les zones d'activités commerciales et les parcs d'activités (existants et futurs) sont implantés en périphérie.
- Parmi les 19 413 déplacements internes à Morlaix Communauté, Morlaix s'impose comme le pôle générateur central de mobilité domicile-travail avec 33% de ces flux.

Définition du nouveau schéma des transports de Morlaix Communauté
Pôles générateurs de déplacements



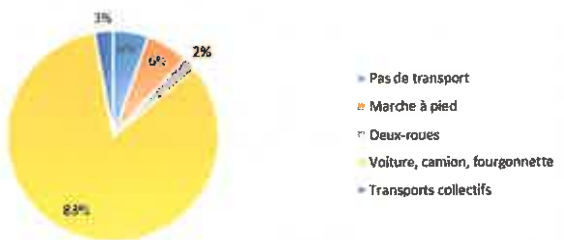
LES BESOINS MODAUX DE LA POPULATION

Moyen de déplacement le plus utilisé : l'automobile

- 88% des ménages ont au moins une voiture
- 83% des actifs se rendent sur leur lieu de travail en voiture

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail (actifs de Morlaix Communauté ayant un emploi) en 2013

Source : INSEE RP2013



LA DESSERTE ROUTIERE

Structure du réseau routier :

- Axe principal est-ouest
- Axe secondaire : Roscoff-Morlaix-Quimper
- Axe complémentaire Morlaix-Lannion
- De nombreuses liaisons locales irriguent l'ensemble du territoire intercommunal

DIAGNOSTIC

Mobilités

LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le territoire de Morlaix Communauté est desservi par plusieurs modes de transports collectifs :

- Le réseau de transport urbain morlaisien TIM,
- Les réseaux périurbains et interurbains LINEO et Penn-ar-Bed,
- Le réseau scolaire,
- Les navettes estivales gratuites,
- Le réseau ferroviaire (TER et TGV) : 4 gare sur le territoire intercommunal – projet de PEM.

LE COVOITURAGE

- La pratique du covoiturage se développe sur le territoire.
- Le territoire de Morlaix Communauté compte **6 aires de covoiturage** matérialisées. 4 se situent au niveau des embranchements de la RN12. Par ailleurs, deux aires sont identifiées sur la commune de Carantec.

Le projet en cours de **Bretagne Grande Vitesse** représente une véritable opportunité. Il comprend, notamment, la modernisation des voies Rennes-Brest et Rennes-Quimper pour accroître le gain de temps ainsi que l'aménagement de dix gares TGV **pôles d'échanges multimodaux**, dont la gare de Morlaix. L'arrivée de cette **LGV en 2017** et les opportunités de développement qui en découlent doivent permettre de renforcer l'attractivité du territoire. En effet, le territoire de Morlaix Communauté est une porte d'entrée maritime, routière et ferroviaire dans le département.

Le Schéma des Transports de Morlaix Communauté (en cours)

Ce nouveau document, en cours de réalisation, poursuis les objectifs suivants :

- *Proposer une desserte du territoire cohérente,*
- *Renforcer l'attractivité du réseau de transport en commun,*
- *Rendre le réseau plus efficient.*

Ce schéma s'inscrira et intègrera l'ensemble des projets intercommunaux, notamment :

- *Le Pôle d'Echanges Multimodal de la gare de Morlaix,*
- *La réhabilitation de la Manufacture (avec un pôle universitaire, associatif et culturel),*
- *La ZAC de Saint Fiacre (avec, entre autres, des logements et un parc).*

LES CHEMINEMENTS DOUX

- De nombreux **sentiers de randonnées** sillonnent le territoire de Morlaix Communauté et sont recensés au titre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée. Ces derniers sont plus denses sur le littoral ainsi que sur les Monts d'Arrée.
- Le **GR 34** est l'un des plus emblématiques sentiers de Grande Randonnée française. Appelé « sentiers des Douaniers », il longe sur plus de 1 800 km l'ensemble des côtes bretonnes, offrant constamment d'imprenables vues sur la mer.
- Par ailleurs, **La Vélodyssée**, permettant de relier à vélo Roscoff à Hendaye, plus de 1 200 km à vélo le long de l'Atlantique, traverse le territoire intercommunal. Du port de Roscoff, La Vélodyssée parcourt les petites routes du pays léonard vers la baie de Morlaix et le fameux viaduc. De Morlaix, c'est une voie verte, ancienne ligne du réseau ferré breton, qui mène à travers les Monts d'Arrée jusqu'à Carhaix.

DESSERTE AERIENNE

Un aéroport se situe au Nord la commune de Morlaix-Ploujean (maintenance de la flotte de BritAir, filiale d'Air France). L'aéroport est utilisé à 25% par les avions privés d'entrepreneurs locaux et par un aéroclub de passionnés. L'aéroport ne reçoit pas de lignes aériennes commerciales régulières.

L'aéroport international le plus près du territoire intercommunal se situe à Brest.

DESSERTE MARITIME

A moins de 30 kilomètres de Morlaix, la gare maritime de Roscoff propose des liaisons avec la Grande-Bretagne, l'Irlande et l'Espagne et le Portugal.

Annexe 3

Question d'aménagement

N°3

Le PLUi-H, ou quel territoire voulons-nous habiter et laisser à nos enfants ?

Exposé synthétique des enjeux et chiffres clés pour définir le projet d'aménagement et de développement durable

Document de planification à l'échelle intercommunale, le PLUi doit permettre l'émergence d'un projet de territoire partagé, consolidant les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités du territoire.

En écho au travail sur le projet de territoire adopté le 29 février 2016, les élus de Morlaix Communauté s'engagent ainsi ensemble pour un territoire équilibré entre les espaces urbains, naturels et ruraux.

Ce nouvel outil doit faire converger les politiques publiques en matière de logement, de déplacement, de développement économique et commercial, d'environnement.

Décembre 2016

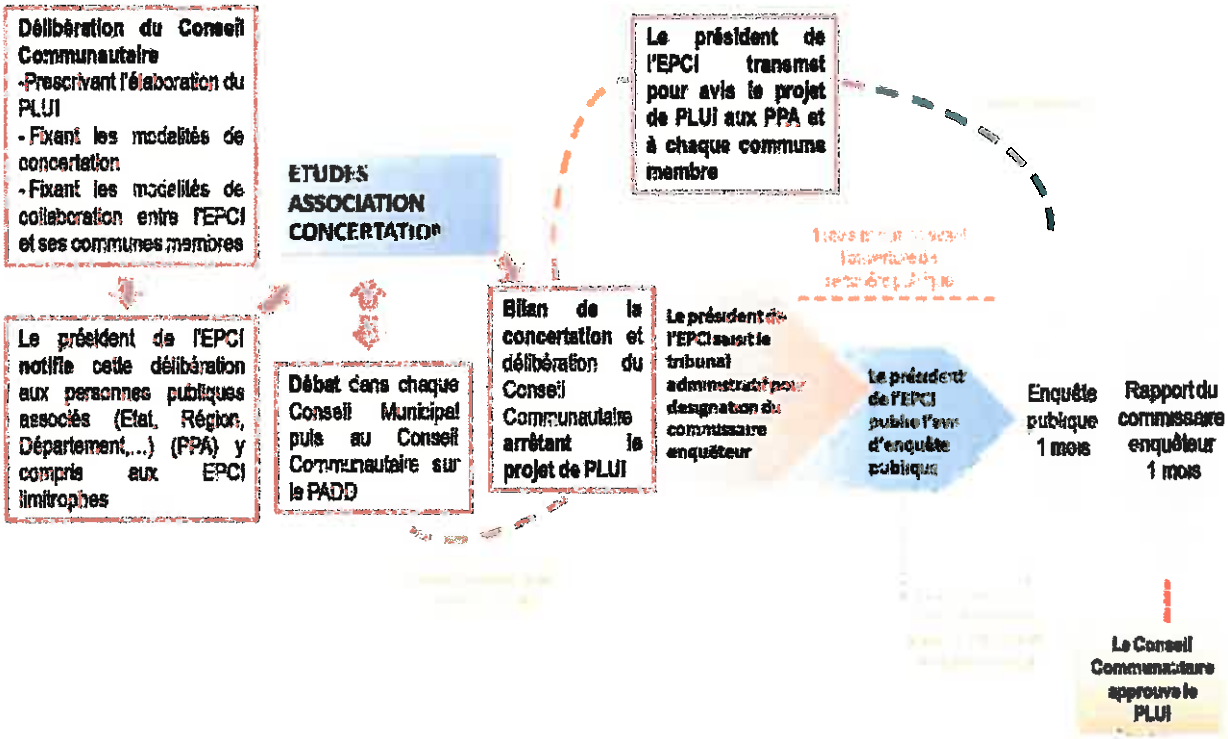
UN CONTENU ET UNE PROCEDURE ENCADRES

Pour répondre à la question « Quel territoire voulons-nous habiter et laisser à nos enfants ? »

Le PLUi-H :
- → est un document d'urbanisme opposable aux tiers (sauf PADD)
- → remplace les documents d'urbanisme existants
- → envisage l'avenir de l'intercommunalité
- → prévoit les mesures de développement de la Communauté d'Agglomération et des communes
- → intègre la politique intercommunale de l'habitat
- → se place dans une vision à long terme
- → répond aux besoins de chaque commune
- → définit des zones à différentes vocations (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles)
- → se réalise en concertation avec les habitants

Il comprend :
- → un diagnostic à l'échelle intercommunale
- → un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
- → un programme d'orientations et d'actions (POA – volet habitat)
- → un plan de zonage
- → un règlement pour chaque zone
- → des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- → des emplacements réservés
- → des annexes (plans de réseaux...)

LA PROCEDURE D'ELABORATION DU PLUI





I. PLUi-H A L'AUBE DE 2017

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace au cœur de la réflexion

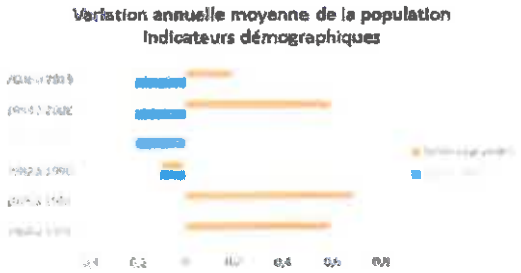
Du diagnostic à la validation des enjeux socles de la politique d'urbanisme et de logement

Une population qui diminue, un parc non résidentiel en augmentation, des résidences principales en locatif plutôt anciennes, des besoins spécifiques en matière d'habitat liés notamment au vieillissement de la population, une densité de logements faible le marché de l'ancien représentant le moteur immobilier principal contre un marché de la construction neuve en baisse… autant d'observations servant de base à la politique d'attractivité, de logement et de développement à mettre en œuvre.

Quelques chiffres clés

13 % de résidences secondaires (5 206)
10 % de logements vacants (3 794 dont 1 428 vacants depuis plus de 3 ans)
71 % des résidences principales construites avant 1975
63 % du parc locatif public a été construit avant 1990
600 ventes par an dans l'ancien
250 logements neufs mis en chantier chaque année
6000 ménages âgés de plus de 75 ans
456 ha de surfaces naturelles, agricoles et forestières consommées entre 2005 et 2015, soit 46 ha/an : 30 ha pour l'habitat, 7,5 ha pour l'économie et 7 ha pour l'équipement.
7,8 logements / ha : c'est la densité moyenne des secteurs d'habitat







La structure proposée pour le PLUi-H, validée par le comité de pilotage du 18 novembre 2016 :
Une trame fidèle au projet de territoire et à l'ambition communautaire

1/ Construire l'aménagement d'1 territoire à 27
Le PLUi-H : le socle des objectifs fondamentaux communs
→ scenario démographique – armature urbaine – consommation d'espace…

2/ Inventer un territoire attractif
Partie 1 du projet de territoire
→ Mobilités – Biodiversité – Paysage – Energie…

3/ Développer l'économie du 21ème siècle
Partie 2 du projet de territoire
→ développement économique – commerce – agriculture – numérique…

4/ Promouvoir un habitat durable et diversifié
Offrir de la visibilité à la politique de l'habitat dans le PLUi-H



LE PLUi-H EN 2017

Des orientations générales à la traduction réglementaire

Débat sur les orientations générales du PADD
→ dans les 27 conseils municipaux : février 2017
→ au Conseil de Communauté : 20 mars 2017



Les temps forts de la concertation

Pour s'informer :
- la presse, le Bro Montroulez, morlaix-communaute.bzh
- exposition permanente au siège de Morlaix Communauté et des les communes

Pour débattre et échanger:
-2 réunions publiques aux étapes clés :
avant le débat sur les orientations du PADD
et avant l'arrêt du PLUi

Pour s'exprimer:
- la voie postale : courrier à M. le Président
- le mail : plu-i@agglo.morlaix.fr
- le registre de concertation présent au siège de Morlaix Communauté et dans les communes

Au moment de l'arrêt du PLUi:
Le bilan de la concertation synthétise l'ensemble des avis et observations émis par le public. Des modifications sont apportées suite aux échanges avec la population.

Avant l'approbation
L'enquête publique se déroule pendant 1 mois et permet aux habitants d'exprimer des requêtes auprès du commissaire enquêteur, émettre un avis, proposer des modifications.



LES PRINCIPAUX ENJEUX DU PLUi-H

Attractivité et développement

Développer l'économie pour produire de la richesse bénéfique à tous

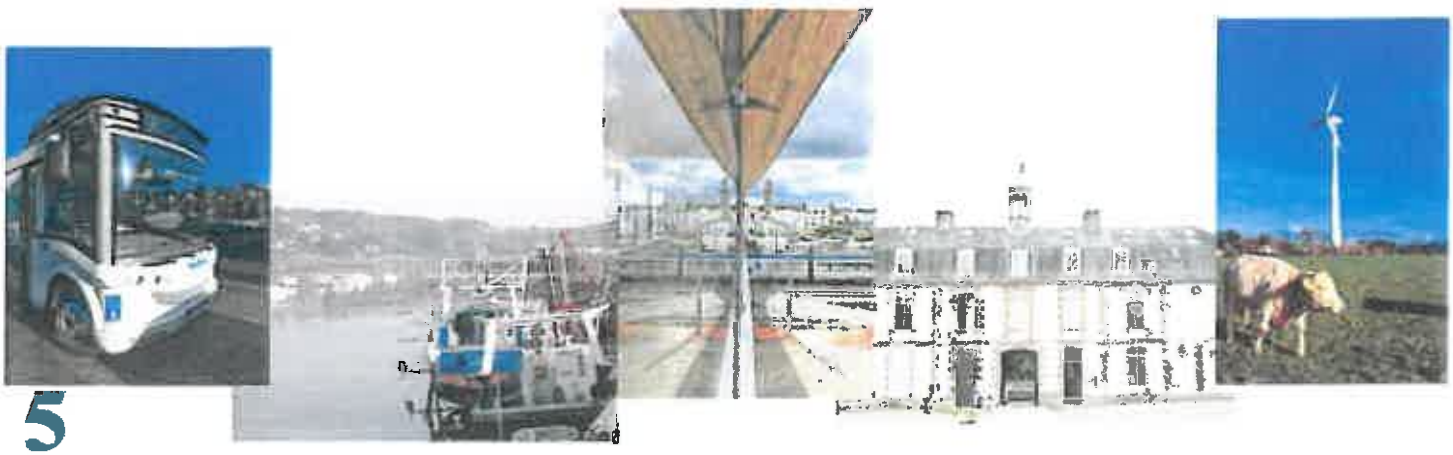
Une production de richesse directe (emplois, impôts…) et indirecte (accueil de population, consommation des ménages…)

Les questionnements principaux	Les orientations générales
- comment répondre aux besoins et attirer les acteurs économiques ? - les différentes formes de l'économie (industrie, artisanat, commerce, à vocation de proximité ou détaché du fonctionnement local, aux besoins de fonciers différents.) sont-elles destinées à se développer uniformément sur le territoire ?	→ la stratégie de localisation : définir une zone à vocation industrielle en fonction des atouts logistiques, baser une offre de proximité dynamique sur l'armature urbaine et définir les vocations des zones d'activités économiques.
- comment lutter contre la dévitalisation des centres ? - comment lutter contre la fuite des commerces en périphérie ou le long des axes ?	→ L'organisation du développement commercial : confiner le développement commercial en périphérie aux périmètres déjà existants, organiser l'implantation des commerces entre les centres et les périphéries en fonction de leurs caractéristiques, unir les politiques (dév éco, mobilités, habitat, urbanisme) dans un objectif de préservation de la vitalité des bourgs

Les enjeux des mobilités pour l'accès à l'emploi, aux services, le vivre ensemble

La nécessité de croiser urbanisme et mobilités

Les questionnements principaux	Les orientations générales
- comment garantir une desserte locale de qualité ?	→ lutter contre les fractures territoriales : organisation territoriale plus compacte, urbanisation et densification au plus proche des centralités, liaison ville haute-ville basse à Morlaix, développement du sud du territoire par un contournement de Morlaix
- comment maintenir ou développer un accès aux équipements publics pour tous ?	→ implanter les équipements dans les centralités et à proximité des équipements de transports en commun, accompagner la population à tous les âges de la vie (offre médicale, services à la personne, commerces, services de proximité, habitat adapté)



LES PRINCIPAUX ENJEUX DU PLUi-H

Attractivité et développement

Construire l'aménagement d'un territoire à 27 passe par des objectifs de modération de la consommation d'espace

L'objectif de modération de la consommation d'espace découle d'une combinaison de scénarii concernant :
le taux d'évolution de la population, le desserrement des ménages, l'évolution du parc, le taux de logements vacants (et les objectifs éventuels de résorption), le taux de renouvellement urbain souhaité, la densité moyenne de logements

A la suite d'un travail réalisé en ateliers, il a été démontré que tout convergeait vers un objectif de modération de la consommation de l'espace autour de 30 % en comparaison avec ce qui s'est pratiqué les 10 dernières années sur le territoire.

Les enjeux de paysage, de patrimoine et de trame verte et bleue

Préserver les continuités écologiques, c'est s'intéresser aux réservoirs de biodiversité (espaces où la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent vivre et/ou à partir desquels elles se dispersent) et aux corridors écologiques (voies de déplacement, de dispersion ou de migration des espèces)

Les enjeux principaux	Les orientations générales
- la préservation de la fonctionnalité de la trame verte et bleue	→ la prise en compte dans le cadre des activités économiques et de la gestion des milieux (préservation et restauration), de l'urbanisation et des infrastructures linéaires (préservation et restauration, nature en ville, limitation de la fragmentation par les infrastructures)
-le maintien de l'attractivité des paysages littoraux	→ préserver face à l'urbanisation (maintien des points de vue remarquables, limitation de l'étalement et du linéaire bâti, valorisation du patrimoine maritime, intégration paysagère des infrastructures touristiques) → connexions terre mer (par sentiers pédestres)
- le maintien de la qualité des paysages ruraux	→ préserver les paysages agricoles, forestiers et naturels (densification urbaine, maintien des qualités paysagères, préservation de voies rurales) → encourager la diversification des paysages agricoles et forestiers (intégration paysagère, trame bocagère, limitation du développement des hameaux)
- la valorisation des paysages urbains	→ préserver des entités urbaines compactes (préservation des qualités architecturales et paysagères, valorisation des silhouettes urbaines qualitatives) → identifier et préserver les éléments du petit patrimoine bâti et paysager → améliorer l'intégration des zones d'activités existantes (traitement des lisières et limitation du linéaire)
- des entrées de ville / de territoire accueillantes et identifiables	→ qualité paysagère / traitement paysager

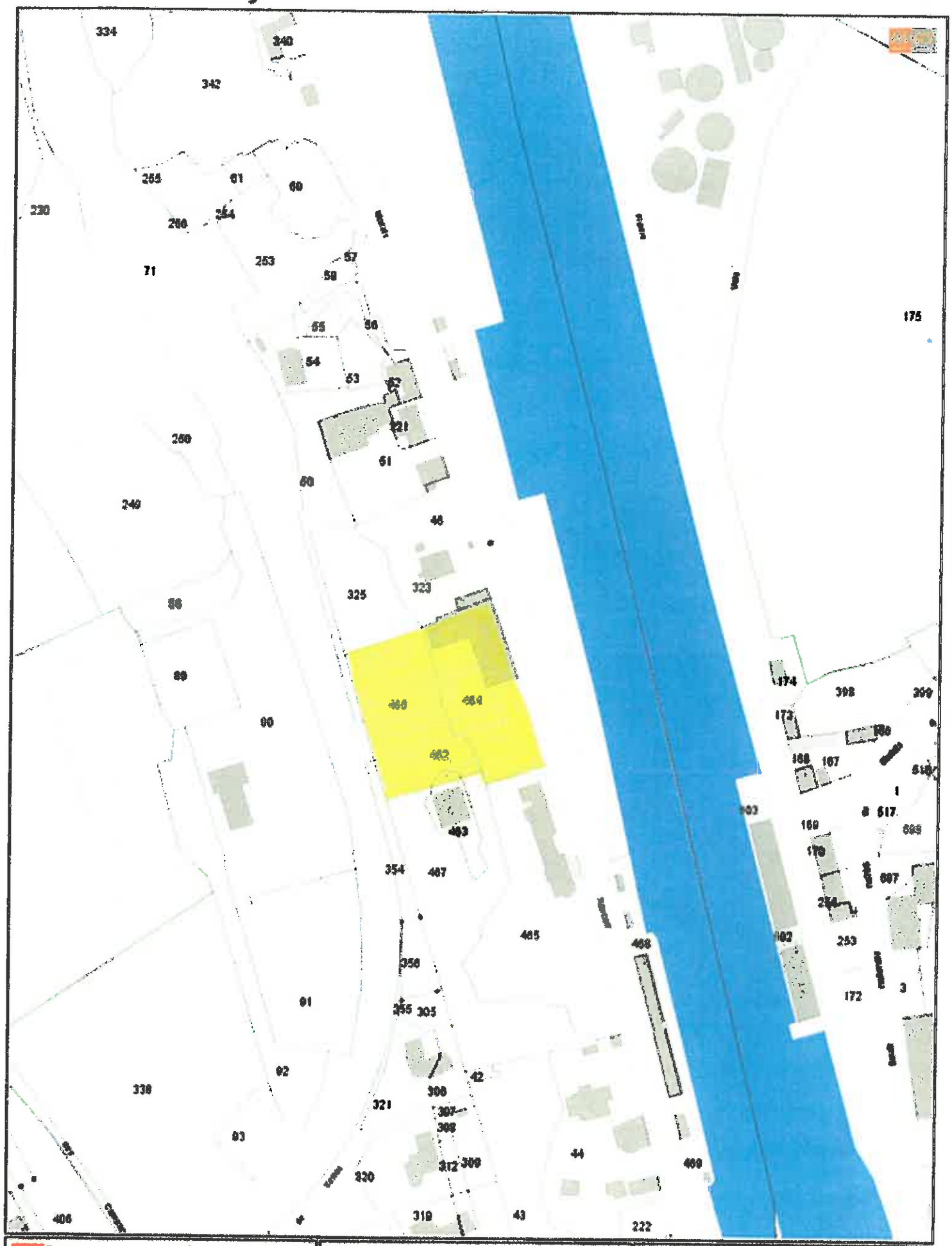
Débat sur les orientations générales du PADD
→ dans les 27 conseils municipaux : février 2017
→ au Conseil de Communauté : 20 mars 2017






26 allée Saint François

Annexe 4



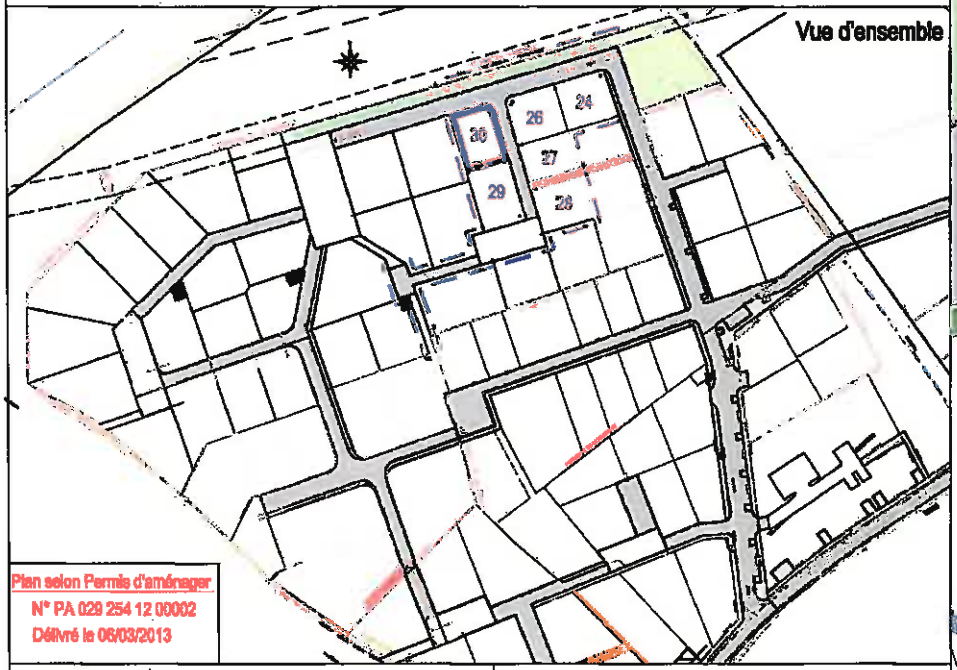
SAINT-MARTIN -DES-CHAMPS

Lotissement " L'Hermitage"

PLAN DU LOT 30

Section AB n°495

Echelle : 1/200



Plan selon Permis d'aménager
N° PA 029 254 12 00002
Délivré le 06/03/2013

LEGENDE

- Limite de Lot
- Borne O.G.E.
- Orientation du faîtage
- Accès
- Lot
- Zone constructible
- Haies
- Talus à créer et à planter
- Talus Existant
- Ligne électrique
- réseau AEP
- poteau incendie
- branchement EP
- regard à grille EP
- branchement EU
- réseau Telecom
- coffret BT
- coffret fausse coupure

Désserte par les réseaux

- Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable, d'eaux usées, électrique et téléphonique en attente en limite de lot (S'assurer de la localisation des équipements)

- L'assainissement en eaux pluviales sera de type individuel Les lots seront équipés d'un massif d'infiltration individuel (Voir étude de sol si elle existe)

- Nota:

- Il est impératif de s'appuyer sur le nivellement fourni par le Géomètre suite au bornage du lot.

AMENAGEMENTS TERRITOIRES

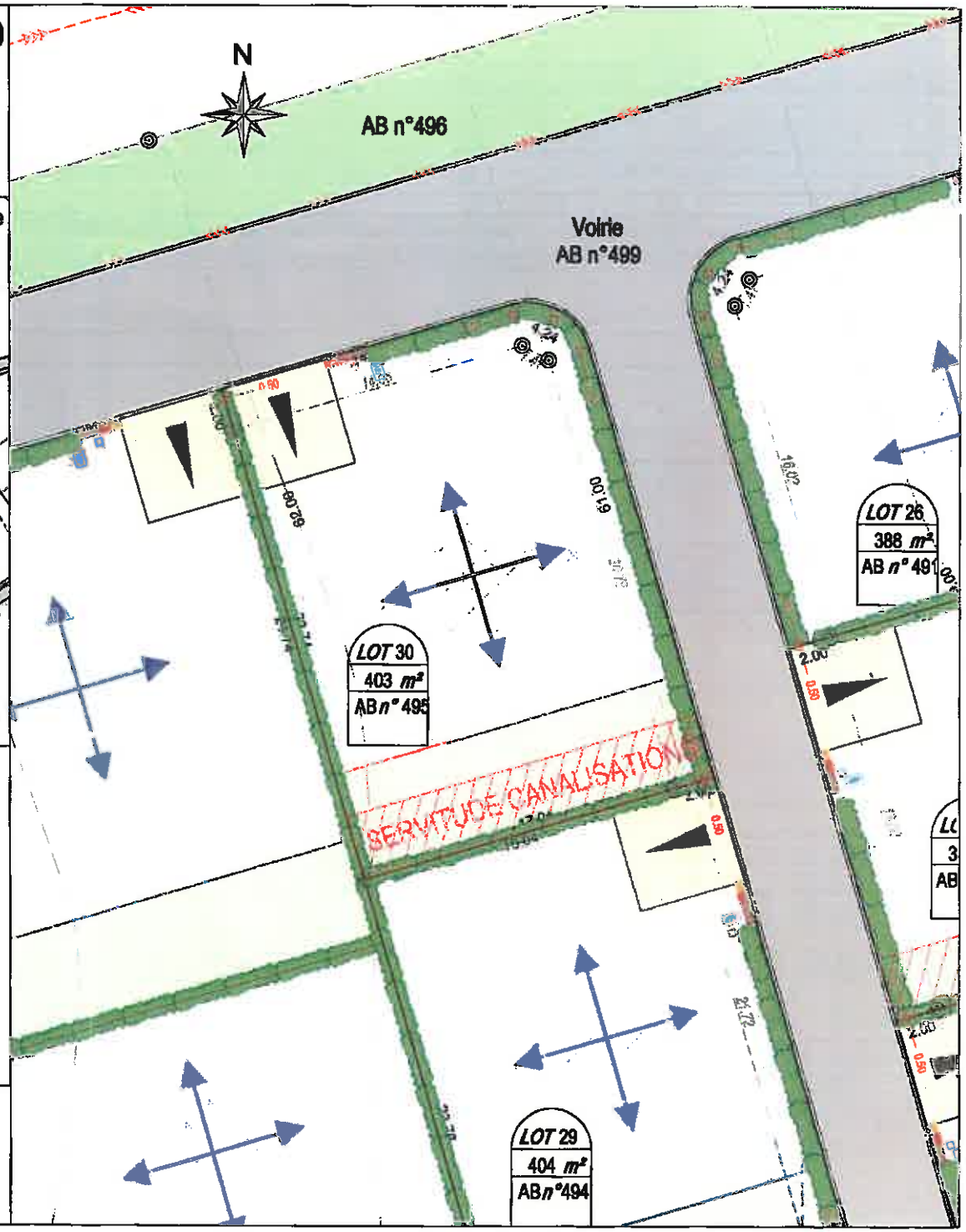
AT ouest

GEOMETRE - EXPERT
Parc de tourray - Rue Goarem Pella
St Martin des Champs
29 600 MORLAIX
tél : 02 98 88 97 80 - fax : 02 98 88 97 81
e-mail : morlaix@at-ouest.com

Reproduction réservé

Date : Février 2016

Dossier n°MX4025



Annexe 5

boulevard Saint Martin

Annexe 6

