RED EO

MARCHE N° 2015002

ETUDE DE REVITALISATION DU CENTRE-BOURG DE GUERLESQUIN

CAHIER DES CLAUSES PARTICULIERES

Date et heure limites de réception des offres

Le 11 Mai 2015 à 12 Heures

Maître d'ouvrage :
Mairie de Guerlesquin
Place du Martray
29650 GUERLESQUIN
Tél : 02.98.72.81.79 – Courriel : guerlesquin@wanadoo.fr – Site : www.guerlesquin.fr

Cahier des charges

Relatif à une étude de revitalisation du centre-bourg de GUERLESQUIN

Sommaire

PRÉAMBULE 3
Dans le cadre d'une démarche régionale sur la revitalisation des centres-bourgs 3
La Commune de GUERLESQUIN…… 4
ARTICLE 1 : OBJECTIF DE L'ÉTUDE 29
ARTICLE 2 : PÉRIMÈTRE DE L'ÉTUDE 31
ARTICLE 3 : DÉTAILS DE LA MISSION 37
ARTICLE 4 : PILOTAGE DE L'ÉTUDE 50
ARTICLE 5 : COMPÉTENCES DE L'ÉQUIPE 50
ARTICLE 6 : PLANNING ET DÉLAIS 51
ARTICLE 7 : PIECES CONTRACTUELLES DU MARCHÉ 52
ARTICLE 8 : DOCUMENTS REMIS PAR LE TITULAIRE DU MARCHÉ 52
ARTICLE 9 : MOYENS FOURNIS AU TITULAIRE DU MARCHÉ 53
ARTICLE 10 : PROPRIÉTÉ INTELLECTUELLE - UTILISATION DES RÉSULTATS 53
ARTICLE 11 : AVANCE 53
ARTICLE 12 : PRIX DU MARCHÉ 54
ARTICLE 13 : MODALITÉS DE RÈGLEMENT DES COMPTES 54
ARTICLE 14 : PÉNALITÉS 55
ARTICLE 15 : ASSURANCES 56
ARTICLE 16 : RÉSILIATION DU MARCHÉ 56
ARTICLE 17 : DROIT ET LANGUE 56
ARTICLE 18 : DÉROGATION AU CCAG 57

PRÉAMBULE

La démarche régionale sur la revitalisation des centres-bourgs

La Bretagne est une région particulièrement attractive et les projections de l'INSEE montrent le maintien de cette tendance avec un gain prévisionnel de 600.000 habitants supplémentaires à horizon 2040. Cette attractivité s'est notamment traduite par des constructions neuves de maisons individuelles en extension alors même que les centres-bourgs des villes moyennes et des communes rurales connaissent une désaffection. Pancartes « à vendre », multiplication des logements vacants, disparition des commerces de proximité, diminution du nombre d'habitants… de plus en plus de communes sont confrontées à ces problématiques alors même que les espaces agricoles sont « grignotés » par l'urbanisation.

Il a alors semblé important, dans le prolongement de la charte régionale pour une gestion économe du foncier, de réinterroger ces tendances de développement dans l'objectif :

- d'éviter la consommation foncière liée à l'extension urbaine et de préserver ainsi les espaces naturels et agricoles,
- d'accueillir de nouveaux habitants pour maintenir la vie sociale et économique des bourgs,
- de préserver la qualité urbaine et architecturale des bourgs, lutter contre la vacance et la dégradation des biens bâtis,
- de participer à l'effort de construction de logements dans des secteurs déjà « équipés ».

L'expérimentation d'une démarche de « revitalisation des centres bourgs » a été menée depuis 2012 par l'EPF en partenariat avec une diversité d'acteurs intéressés à cette problématique (services de l'Etat, collectivités territoriales, structures associatives, CAUE…) sur deux « communes test », Josselin (56) et Mellé (35). Les études menées ont permis de mettre en évidence la nécessité d'intervenir de manière globale pour recréer des projets de vie en centre-bourg[1].

Confrontée à un réel problème de dévitalisation de son centre, la commune de GUERLESQUIN souhaite s'engager dans une démarche similaire de projet de revitalisation de son centre-bourg.

Les partenaires financeurs de la démarche sont l'État, le Conseil Général, l'Établissement Public Foncier de Bretagne, l'ADEME et la DRAC.

[1] Pour de plus amples informations, le contenu de la démarche est consultable sur le site de l'EPF http://www.foncierdebretagne.fr/

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE GUERLESQUIN

Contexte géographique

Guerlesquin, commune finistérienne limitrophe des Côtes d'Armor, est distante de 26 kilomètres de Morlaix. Elle se situe au carrefour de plusieurs zones d'influence : entre la Bretagne côtière et la Bretagne intérieure, en Trégor, mais proche de la Cornouaille et du Léon. Guerlesquin est également une des portes d'entrée au Parc Naturel Régional d'Armorique dont elle fait partie depuis 1969. De par sa position géographique, Guerlesquin a été de tous temps un lieu de passage et d'échanges.
La commune, d'une superficie de 2 184 hectares, s'étend sur environ 6,5 kilomètres du nord au sud et d'est en ouest.

Situation administrative

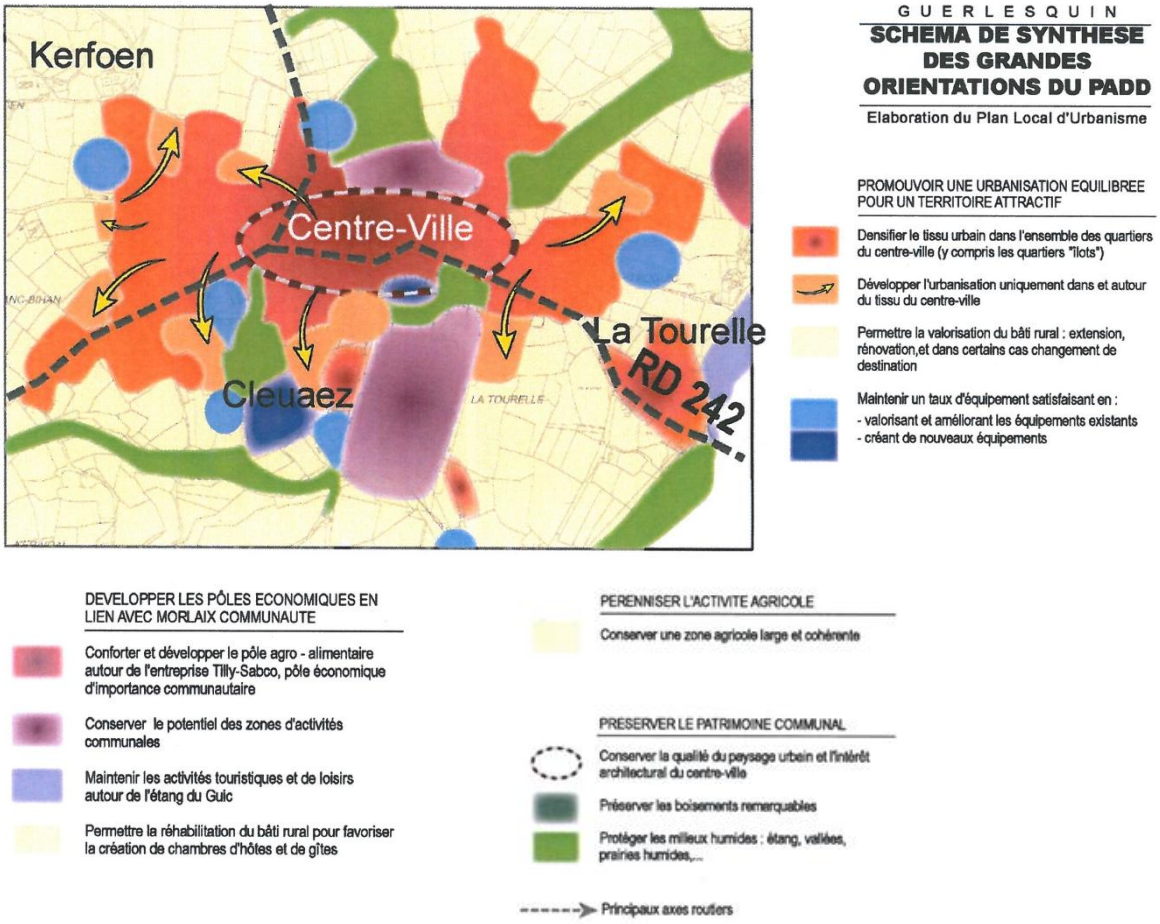
La commune de Guerlesquin fait partie :
- de la Communauté d'Agglomération, Morlaix Communauté, qui regroupe 28 communes Elle couvre une superficie de 68 122 hectares et compte 65 000 habitants avec une ville centre de 16 000 habitants.
- du Pays de Morlaix, qui regroupe trois Communautés de Communes : la Communauté de Communes de la Baie du Kernic (6 communes), la Communauté de Communes du Pays de Landivisiau (18 communes), la Communauté de Communes du Pays Léonard (8 communes) et une Communauté d'Agglomération : Morlaix Communauté (28 communes).

Photo aérienne du bourg

Le contexte communal et intercommunal et les documents de planification et de prospective

- ***<u>Le Plan Local d'Urbanisme et son Projet d'Aménagement et du Développement Durable</u>***

Guerlesquin s'est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 Juillet 2009 et rendu exécutoire le 6 Octobre 2009.
Le Projet d'Aménagement et du Développement Durable (PADD) de ce PLU a pour objectifs la préservation de la qualité du patrimoine bâti, l'identité du centre bourg et sa périphérie immédiate, et le développement de son attractivité.
Ce projet vise à conserver la qualité et la richesse du patrimoine bâti du centre, à veiller de manière quantitative et qualitative à la qualité des extensions urbaines. Rendre le territoire attractif se traduit par la promotion d'une urbanisation équilibrée, en densifiant le tissu urbain, en urbanisant de manière rationnelle le centre ancien et sa périphérie immédiate.



Ces éléments sont traduits dans le document d'Orientation Particulières d'Aménagement du PLU :
Depuis 1982, la population de Guerlesquin diminue. Face à ce constat, l'ambition des élus est de redynamiser la commune en attirant de nouveaux habitants.
Ce choix implique la construction de 6 logements par an, en tenant compte du nombre de logements vacants à rénover.
Cette hypothèse de développement apparaît donc volontaire, mais reste pour autant réaliste, dans la mesure où la commune de Guerlesquin bénéficie des nombreux atouts d'une commune résidentielle attractive : cadre de vie agréable à prix abordable, nombreux commerces et tous services de proximité, bonne desserte pour rejoindre les pôles économiques majeurs (commune retenue en tant que pôle économique par Morlaix Communauté dans le cadre du SCoT).

Le centre-ville et sa périphérie immédiate (zone Uh) sont des secteurs soumis au **Droit de Préemption Urbain**.

- ***<u>Les servitudes d'utilité publique sur le périmètre</u>***

  - ***Servitudes de protection des monuments historiques – AC1***
    - Monument Historique Classé : le prétoire, ancienne prison seigneuriale en date du 31 Décembre 1875

- Monument Historique Inscrit : église (façade occidentale et clocher) en date du 3 Juin 1932

- ***Servitudes de protection des sites et monuments naturels – AC2***

Site inscrit des Monts d'Arrée en date du 10 Janvier 1966. Ne concerne que la partie septentrionale de la commune à partir du CD 42 et par conséquent une partie du centre-ville.

- ***Les zones humides***

La commune de Guerlesquin est constituée de vallées et de vallons, représentant une richesse à la fois paysagère et écologique. Les milieux humides sont associés pour la plupart aux ruisseaux et aux affluents du Guic et du Squiriou. Le maintien de ces milieux est nécessaire de par leur biodiversité.
L'inventaire réalisé par le Conseil Général du Finistère en 2005 a permis d'identifier les principaux secteurs humides de la commune.
Les futures zones à urbaniser ne remettent pas en cause les zones humides.
Dans notre périmètre d'étude, une zone humide est identifiée. Celle-ci pourrait être un lieu de découverte de la biodiversité et au vu de sa situation permettre un lien entre l'espace « centre-ville » et l'espace « centre commercial ».

- ***L'énergie***

  - ***Agence Locale de l'Énergie et du Climat du Pays de Morlaix (HÉOL)***

Par délibération du 20 Décembre 2012, la Commune a décidé de signer une convention avec l'Agence Locale de l'Énergie et du Climat du Pays de Morlaix (HEOL), destinée à définir les modalités suivant lesquelles la Commune va bénéficier du Conseil en Energie Partagé mis en place par HEOL.
La convention signée le 27 Mai 2013 est établie pour une durée de 3 ans.

  - ***200 Territoires à Énergie positive pour la croissance verte***

Dans le cadre des objectifs d'aménagement durable des territoires, notamment la transition énergétique, un appel à initiatives intitulé « 200 territoires à Énergie Positive pour la Croissance Verte » a été lancé par le Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie. Cet appel à projets s'inscrit en complément des démarches EcoQuartiers et EcoCités.
Suite à sa candidature fin Novembre 2014, Guerlesquin a été retenue comme « Territoire à énergie positive en devenir ». Elle pourra bénéficier à ce titre d'un soutien technique et financier de la communauté de travail régionale (Conseil Régional, DRÉAL et ADEME) dans le cadre d'un contrat régional de transition énergétique.

- ***Le Programme Local de l'Habitat de Morlaix Communauté***

Morlaix Communauté a approuvé son 3ème PLH en fin d'année 2013 et ce pour la période 2014-2019. Il s'appuie sur le second PLH mais s'oriente également vers des nouveaux enjeux tels que la réhabilitation du parc social existant, l'aide à l'accession des ménages dans le parc ancien ou l'approfondissement de l'offre en direction des ménages les plus modestes.
Le 2ème PLH 2007-2013 a quant à lui pris fin le 31 Décembre 2013 et a créé des droits encore actifs à ce jour.

Morlaix Communauté en tant que délégataire des aides à la pierre programme la création et la réhabilitation de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire.

- ***OPAH Durable et Solidaire (Juin 2014 / Juin 2019)***

L'OPAH constitue l'outil incitatif de la réhabilitation du parc des logements des propriétaires occupants et des logements locatifs privés. Il propose des aides financières et une ingénierie complète pour l'accompagnement des propriétaires dans leur projet. L'OPAH a pour objectifs principaux :

• Lutter contre l'insalubrité et favoriser la réalisation de « travaux lourds »,
• Aider aux travaux d'économie d'énergie,
• Adapter l'offre d'habitat au vieillissement et au handicap de la population,
• Lutter contre la vacance,
• Produire du logement locatif conventionné suite à des travaux importants, mais également suite à des travaux légers.

- ***Dispositif d'aide à l'accession dans le parc privé existant (Octobre 2014 / Juin 2019)***

Cette action vise à accueillir dans le pôle urbain et les centres-bourgs des communes des familles avec enfants, tout en favorisant la sortie de vacance grâce à la réhabilitation de logements souvent énergivores et dégradés. Cette action se traduit par la bonification de prêts immobiliers souscrits par les accédants. En outre les candidats acquéreurs bénéficient d'une aide à la décision quant à leur projet. Ce soutien est de deux ordres et réalisé par des opérateurs spécialisés différents :

• L'ADIL pour des conseils en matière de sécurisation financière et juridique du projet,
• Le PACT H&D 29 dédié au conseil technique sur la programmation dans le temps des travaux.

- ***Logements sociaux***

Pour répondre à la politique communautaire de l'habitat, inscrit dans le PLH 2014-2019, Morlaix Communauté consacrera 9,7 millions d'euros pour atteindre ces objectifs. Il s'agit d'un budget fortement revalorisé par rapport au précédent PLH.

Le renouvellement de la convention de délégation de compétence des aides à la pierre avec l'État (19 Février 2014) permet à Morlaix Communauté d'avoir la compétence pour attribuer des aides publiques en faveur de la construction, de l'acquisition, de la réhabilitation et de la démolition de logements locatifs sociaux ainsi que des aides à la rénovation de l'habitat privé. Par le biais de cette délégation d'aide à la pierre, Morlaix Communauté peut mieux maîtriser sa politique de l'habitat.

- ***Méthode de programmation de logements sociaux***

La programmation s'effectue par des appels à projets bi-annuels auprès des communes et un partenariat fort avec les 6 bailleurs sociaux (Habitat 29, Armorique Habitat, Aiguillon Construction, Espacil, Le Logis Breton et Les Foyers), qui fait l'objet d'une contractualisation via le Contrat d'objectifs 2014-2019.

Ce Contrat d'objectifs a pour objet de préciser les engagements quantitatifs et qualitatifs des signataires dans la mise en œuvre opérationnelle sur la période 2014-2019 du Programme Local de l'Habitat. Chaque organisme intervient dans le secteur A[2] pour au moins 80 % de ses

[2] Ces communes sont : Morlaix / Saint-Martin des champs / Plourin les Morlaix / Plouigneau / Plougasnou / Lanmeur / Taulé /

engagements du contrat (en nombre de logements) et donc pour au moins 20 % dans le secteur B[3]. Cette méthodologie vise à préserver la cohésion sociale et territoriale de Morlaix Communauté garantie par le P.L.H. en veillant à une répartition équilibrée et concertée entre organismes dans le seul but de réaliser les objectifs.

- ***Objectifs du PLH pour Guerlesquin***

Le parc social de Morlaix Communauté a bénéficié de la politique volontariste menée au cours du précédent PLH. Aujourd'hui, le parc est relativement adapté à la demande en terme quantitatif. En revanche, il date, dans sa majorité, d'une trentaine d'années.
Pour la production de logements sociaux, l'objectif fixé par la commune dans le PLH 2014-2019 est de 8 logements. Ainsi, pour Guerlesquin, cette opération est prévue sur Hent Kreisteiz, avec Habitat 29. 8 autres logements sont prévus ultérieurement avec Aiguillon Construction.
Comme il a été signalé, le PLH de Morlaix Communauté met l'accent sur la réhabilitation des logements sociaux.

- ***Le Schéma de Cohérence Territoriale***

Il a été approuvé le 12 Novembre 2007. Aujourd'hui, Morlaix Communauté a engagé un bilan SCoT auprès d'un bureau d'étude. La loi d'engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle2 », ainsi que la loi ALUR, conduiront à réviser, pour le préciser et le compléter.
Le taux de croissance affiché dans le Scot est de + 1,4 % (28 024 ménages en 2010, 28423 en 2020).

- ***La Charte du Parc Naturel Régional d'Armorique (PNRA)***

Elle se traduit dans le PLU de Guerlesquin par la définition des zones à urbaniser exclusivement en densification ou en continuité avec le bourg.
Le Parc Naturel Régional d'Armorique au titre de sa mission « paysage et urbanisme » intervient dans la démarche de revitalisation. Du fait des convergences fortes entre les politiques du Parc et le cadre de missions de l'EPF Bretagne, une convention entre les deux structures a été signée en Septembre 2013 pour une période de deux ans. Les actions partenariales concernent entre autres l'accompagnement des projets des collectivités notamment en amont (aide à l'élaboration de cahiers des charges, à la consultation des entreprises…). Commune du Parc Naturel Régional d'Armorique, les élus de Guerlesquin ont sollicité l'appui technique de la mission de conseil du Parc sur ce dossier. Dans le cadre de sa charte 2009-2021, le Parc Naturel Régional d'Armorique a en effet souhaité renforcer son action de conseil, en tant qu'outil de développement local et d'aménagement du territoire, auprès de ses collectivités adhérentes. Il propose ainsi un appui technique sur les questions de paysage et d'urbanisme.

Carantec / Pleyber-Christ / Saint-Thégonnec.

[3] S'agissant du secteur B, il s'agit de l'ensemble des communes du secteur rural de Morlaix Communauté ainsi que les autres communes des secteurs péri-urbain et littoral.

L'attractivité de Guerlesquin

- ***Les points forts d'attractivité***

  - ***Son appartenance à Morlaix Communauté***

En exerçant ses différentes compétences, Morlaix Communauté poursuit un objectif de service public : améliorer le quotidien de ses habitants en œuvrant à des projets d'aménagement et de développement qu'aucune commune ne pourrait assumer isolément. Guerlesquin peut ainsi bénéficier de ses compétences et de son ingénierie, notamment en matière d'habitat. La commune est comprise dans le périmètre de l'OPAH développement durable et peut bénéficier d'une convention EPF. Par le biais de ces outils, la commune peut intervenir sur le logement. Guerlesquin bénéficie ainsi du poids politique de la Communauté d'agglomération dans les négociations avec les bailleurs sociaux.
Par ailleurs, cette appartenance à Morlaix Communauté a permis de limiter les impacts d'une perte de taxe professionnelle liée à la compression d'activité des abattoirs Tilly-Sabco sur le site de Guerlesquin.
Cette inscription dans un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) constitue un élément fort d'attractivité de la commune.

  - ***Sa proximité avec la voie express RN12 et un réseau de voies bien développé***

    - *L'accès*
      - ✓ Liaisons routières : Voie express RN 12 Paris-Brest. (échangeur situé à 6 km)

Guerlesquin se situe à quelques kilomètres au sud de la RN 12 qui traverse le département des Côtes d'Armor et du Finistère. Cette inscription géographique à proximité d'un axe routier majeur constitue un atout pour la commune qui peut bénéficier depuis la 4 voies d'une certaine visibilité par le biais de la signalétique.
Guerlesquin n'est toutefois pas en bordure de 4 voies puisque l'échangeur est situé à 6 km mais la voie d'accès (RD42) est de bonne qualité. La proximité avec la RN 12 permet un accès facile et rapide aux pôles d'emplois de Morlaix, Guingamp ou Saint-Brieuc.
Cet éloignement relatif du centre bourg permet le développement d'une activité commerciale de proximité autonome.

- ✓ Liaisons ferroviaires : Gare TGV de Morlaix (25 kms) – Gare TGV de Lannion-Plouaret (21 kms) – Gare TGV de Guingamp (43 kms)
- ✓ Liaisons aériennes : Aéroport international de Brest (80 kms) - aéroport régional de Morlaix (25 kms)
- ✓ Liaisons maritimes : Gare maritime de Roscoff (50 kms)

    - *Les routes*

Deux voies artérielles permettent la liaison avec les communes avoisinantes et les principaux secteurs urbanisés :

- ✓ La RD 42 et la RD 142, liaisons nord-sud, qui relient Guerlesquin à la RN 12 (échangeur situé à 6 km du centre-ville).
- ✓ La RD 242, liaison est-ouest

Le territoire communal est bien irrigué par de nombreuses voies communales, essentiellement réservées aux déplacements internes, qui desservent chaque hameau.
Dans l'ensemble, la commune ne présente pas de points noirs par rapport à la sécurité routière.
Pour la desserte des zones d'activités et commerciales, une voie de contournement, évitant le centre-ville, a été mise en place.
La micro-signalétique et la signalétique directionnelle en centre-ville et aux abords ont été récemment mises à jour en 2014.

- *Le stationnement*

La commune dispose de nombreuses places de stationnement public en centre-ville, les places centrales accueillant les usagers des commerces, services et aussi les visiteurs ainsi qu'aux abords du centre : parking paysager de Porz ar Gozh Ker, accessible par une voie de circulation « douce », parking de Melin Couë, centre commercial.

- *Le réseau deux roues et piétons*

Des cheminements piétons existent dans le centre-ville, reliant les différents quartiers par des venelles plus ou moins fréquentées, plus ou moins connues, et donc pour certaines à requalifier ou à réexploiter. Ces cheminements doux à développer sont l'un des leviers à actionner pour créer des liens entre les différents pôles de la commune.
Des chemins de randonnée sillonnent la commune. Ces derniers assurent à leur manière des itinéraires piétons entre le centre-ville et les hameaux ruraux.
Un espace VTT labellisé FFC composé de trois circuits de randonnée au départ du centre-ville de Guerlesquin va s'étendre sur les communes avoisinantes. (Mise en service prévue à l'été 2015).
La commune ne possède pas de piste cyclable.

- *L'accessibilité : le Plan de Mise en Accessibilité des Voiries et Espaces Publics établi*

En 2011, la commune a établi son Plan de Mise en Accessibilité des Voiries et Espaces Publics réalisé par le cabinet Terragone, révélant les cheminements accessibles, le degré de travaux à engager et les cheminements inaccessibles au sein du centre-ville mais également sur l'ensemble de ses zones les plus fréquentées et vers les équipements publics.

- *Les transports en commun*

La commune de Guerlesquin est desservie par le réseau de transports en commun de Morlaix Communauté qui détient la compétence transport. La commune compte une ligne régulière et cinq lignes scolaires qui desservent le collège.
Le principal lieu de départ et d'arrivée des lignes de transports vers Morlaix se fait au niveau de la Mairie et sera donc à prendre en compte dans le projet d'aménagement de la Place du Martray.
Il est prévu un réaménagement de la voie afin de pouvoir accueillir dans les transports en commun les Personnes à Mobilité Réduite.

- ***Une offre de commerces, de services et d'équipements très satisfaisante***

D'un point de vue commerces et services, Guerlesquin est divisée en deux pôles : le centre-ville et le centre commercial Ar Roudour construit en 1989.

Historiquement, Guerlesquin est une ville (Titre obtenu en 1434) qui s'est développée depuis le Moyen-Age grâce à ses activités commerciales. Sous l'Ancien Régime, en plus de son marché hebdomadaire du lundi qui se tient sur ses places centrales et à partir du 16ème siècle sous les halles, elle accueille de nombreuses foires annuelles. Le commerce y est florissant jusqu'entre les deux guerres 14-18 et 39-45 : quasiment toutes les habitations situées le long de ses places tiennent boutique.
Les dernières foires aux bovins se déroulent en 1967 en centre-ville, sur la « Plas ar Saout ». Elles renaissent en périphérie, dans le premier marché électronique de bovins de France en 1972.
A la fin des années 80, la volonté politique se porte vers la création d'un centre commercial, côté Sud de la commune. En 1989, il accueille alors une quinzaine de commerces et services, porté par U Express et le magasin de bricolage Conforagri.
Aujourd'hui, une des priorités est de recréer un lien entre ces deux pôles, d'en renforcer l'accessibilité et donc de requalifier les espaces situés entre ces deux lieux.
Au vu de ses nombreux commerces et services, Guerlesquin joue un rôle de centralité pour les habitants des communes rurales des environs.

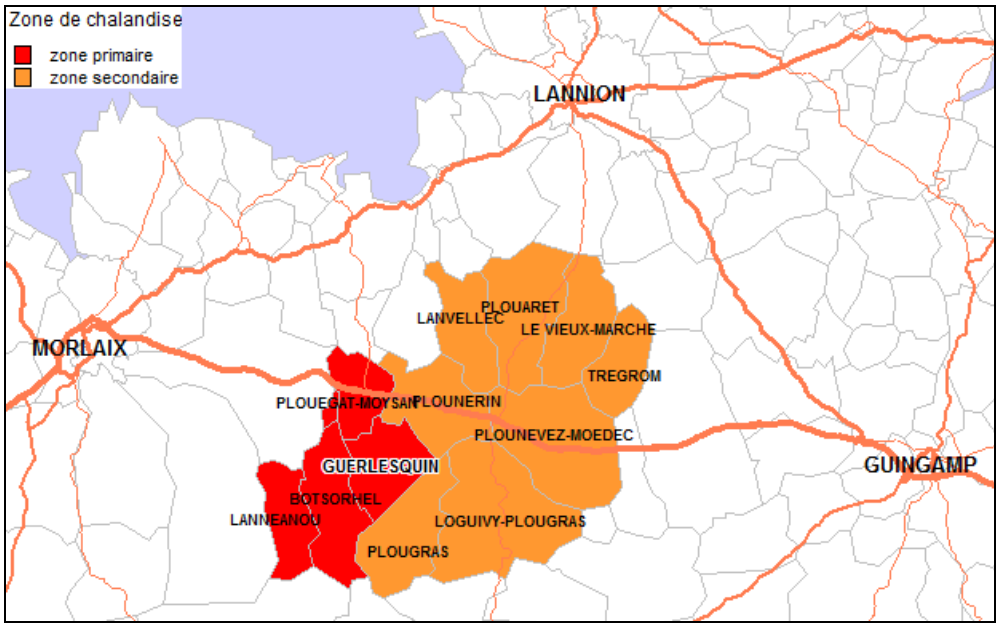
- *Les types de commerces*

30 commerces, dont 12 situés en centre-ville et 10 au centre commercial du Roudour et 6 situés sur la ZAC du Roudour. Voici le détail :

Débits de boissons	4 (dont un bar-PMU)
Bar-Restaurants	2 (dont une pizzeria)
Hôtel-bar-restaurant	1
Boulangeries	2
Supermarché	1 (U Express)
Vente et transformation de produits biologiques	1
Salons de coiffure	3 (dont 1 à domicile)
Fleuristes	3 (dont un site de vente en ligne)
Stations de lavage	1 (plus 1 intégrée à un garage)
Décoration cadeaux bijouterie	1
Pompes Funèbres	1
Magasin de vêtements	1
Chausseur	1
Electro-ménager / image et son	1
Ameublement	1
Jardinerie / bricolage / agriculture	1
Opticien	1
Vente d'outillage professionnel	1
Contrôle technique	1
Matériel équestre	1
Location de véhicules	1 (+ U Express)
Stations-service	(U Express et débit de boissons)
Boucherie charcuterie traiteur	(U Express)
Poissonnerie	(U Express)
Librairie Presse	(U Express et débit de boissons)
Epicerie	(Boulangerie)
Salon de thé	(Boulangerie)

Le marché hebdomadaire chaque lundi, animé en été, accueille jusqu'à 70 commerçants ambulants le lundi.

- *La zone de chalandise*



Les habitants du secteur de Guerlesquin (Guerlesquin, Lannéanou, Botsorhel et Plouégat-Moysan) réalisent 17 % de leurs achats alimentaires et 20 % de leurs achats non alimentaires sur la commune. Cette attraction est plus faible pour les ménages de la zone secondaire qui se situe dans le département des Côtes-d'Armor.
Les commerces de la commune présentent une attractivité faible sur la zone de chalandise et les consommateurs sont fortement attirés par les commerces de Morlaix et de Lannion.

	Taux d'emprise		
	Alimentaire	***Non alimentaire***	***Tous produits***
Zone primaire	**16,9%**	**20,2%**	**18,7 %**
Zone secondaire	**8,8%**	**5,7%**	**7,1 %**
Total Zone de Chalandise	**10,8%**	**9,3%**	**10,0 %**

Source : OECC - CCI 29 / enquête de consommation 2013

- *Dispositif d'animation et de renforcement de l'attractivité commerciale.*

L'Union Locale des Commerçants et Artisans existe sur Guerlesquin depuis de nombreuses années a entrepris plusieurs actions de communication sur sa zone de chalandise : distribution d'un journal « La Gazette des commerçants et artisans », (4 400 adresses postales), d'un agenda, organisation de lotos et de dizaines commerciales, attribution de

chèques cadeaux sur une année (100 % Haut Finistère) en partenariat avec la CCI de Morlaix avec laquelle un nouveau plan triennal d'actions est en cours d'élaboration.

- *Les services santé*
  - ✓ Un Établissement Hébergeant des Personnes Agées dépendantes avec un projet de nouvel établissement de 82 lits. Ouverture envisagée courant 2016, travaux en cours.
  - ✓ 2 cabinets représentant 12 infirmiers
  - ✓ 1 cabinet médical composé de trois médecins
  - ✓ 1 cabinet de kinésithérapeutes de deux praticiens
  - ✓ 1 pharmacie
  - ✓ 1 CATTP : hôpital de jour
  - ✓ Un pôle santé porté par Morlaix Communauté ouvert en Juin 2013 qui regroupe le cabinet de kinésithérapeutes, un cabinet infirmier et propose des permanences d'une diététicienne, d'une pédicure-podologue et d'une psychologue.

- *Service d'aide à domicile*
  - ✓ Association d'Aide en Milieu Rural « Guic et Douron »

- *Les services publics*
  - ✓ 1 Mairie, ouverte tous les jours, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h ainsi que le samedi matin.
  - ✓ 1 Poste
  - ✓ 1 Établissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes
  - ✓ 1 Centre d'Incendie et de Secours. Nouvelle caserne inaugurée en Novembre 2009.
  - ✓ 1 Hôtel d'entreprises « Red Eo » géré par Morlaix Communauté, ouvert en Décembre 2013
  - ✓ 1 pôle santé réalisé par Morlaix Communauté, ouvert en Juin 2013.
  - ✓ Des permanences régulières de services publics en Mairie : Centre Départemental d'Action Sociale, Mission Locale du Pays de Morlaix qui œuvre en faveur de l'emploi et de la formation des jeunes, Relais Parents Assistantes Maternelles.

- *Des équipements socio-culturels de qualité*

La commune comprend de nombreux équipements. Ils se répartissent ainsi :

  - ✓ 3 salles de spectacles, des fêtes et de réunions :
    - Les Halles : 2 niveaux. Capacité en repas : 400 personnes, en réunion : 200 personnes. Capacité d'accueil maximale : 460 personnes sur les deux niveaux.
    - Salle Plijadur : modulable, plusieurs espaces et niveaux, gradins mobiles (capacité 260 places), écran géant, vidéo-projecteur, gradins extérieurs donnant sur l'hippodrome. Capacité d'accueil maximale de la grande salle : 1005 personnes, de la mezzanine : 199 personnes.
    - Espace Porz ar Gozh Ker : 4 salles dont la salle du Conseil (capacité en réunion : 120 personnes, scène, écran), 3 autres salles (capacités de 20 à 60 personnes).
  - ✓ Bibliothèque

- ✓ Office de tourisme ouvert tous les jours les mois d'été, géré par la Maison du Tourisme « Baie de Morlaix – Monts d'Arrée »
- ✓ Musée des machines agricoles miniatures
- ✓ Atelier de la Forge et du Charronnage
- ✓ Salle d'exposition temporaire, à l'étage des halles, qui reçoit chaque été des artistes professionnels.

- *Les équipements sportifs et de loisirs*
  - ✓ Stade de football
  - ✓ 2 complexes sportifs : Cleuaës, (utilisée par le Collège + le club de Handball) et Toul Mouded (judo, tennis, tennis de table)
  - ✓ 1 centre équestre
  - ✓ 1 hippodrome
  - ✓ 1 salle de danse moderne, steps et fitness

- *Une offre d'enseignement complète sur la commune*

La commune comprend 3 établissements scolaires :

- ✓ 1 école maternelle et primaire d'enseignement public « École du Roudour » - 93 élèves (rentrée scolaire 2014/2015), effectifs en hausse.
- ✓ 1 école maternelle et primaire d'enseignement privé « École Saint Joseph » - 60 élèves (rentrée scolaire 2014/2015), effectifs en légère baisse
- ✓ 1 collège public « Roz Avel » - 281 élèves (rentrée scolaire 2014/2015), effectifs stables.

434 élèves sont scolarisés à Guerlesquin, effectifs en légère hausse.

- *Haut débit*

Débit maxi en ADSL : 20 mégas

La commune est dotée d'un panel de commerces de services de proximité très fourni et possède un taux d'équipement élevé, au regard du nombre d'habitants et du contexte rural.
Il s'agit d'un véritable atout d'attractivité, à mettre en avant.
Malgré cette situation, le renouvellement du commerce, surtout en centre-ville est difficile : certains commerces et services n'ont pas été repris lors du départ en retraite des commerçants. La perspective de renouvellement du commerce à Guerlesquin est donc fragile face à l'âge de certains commerçants.
Aujourd'hui, il est primordial de conforter cette activité et de recréer un lien entre les différents espaces (centre-ville, centre commercial, zone d'activité).

- ***Une richesse patrimoniale de grande qualité***

  - *Guerlesquin, « Petite Cité de Caractère de Bretagne »* depuis la création de l'association en 1976

Elle est le seul exemple en Bretagne de ville-place associant les trois éléments du pouvoir urbain d'Ancien Régime : les halles, la prison et l'église. Trois places successives et « deux longs rubans de pierres » formés de belles demeures architecturent la cité. L'unité

architecturale de la ville est rendue par le choix des matériaux, par les proportions et la qualité des édifices, les alignements de façades et de faîtages. Les maisons nobles à tourelles, corniches et lucarnes finement travaillées, se marient harmonieusement avec un habitat parfois plus modeste, séparés par des portes cochères. Ces belles demeures (14ème – 19ème) et ces monuments sont les témoins de sa vocation ancestrale de foires et de marchés.

- *Une place centrale remarquable qui constitue la colonne vertébrale de la ville.*

Les places successives qui composent le centre historique de Guerlesquin sont incontestablement un atout pour la commune. Le terme « centre-bourg » n'est d'ailleurs pas approprié pour la « ville » de Guerlesquin dont l'urbanité s'exprime à travers la monumentalité de sa place, de son ancienne prison seigneuriale, de son église, de ses maisons de ville.
Cet espace constitue la colonne vertébrale de la « ville » autour de laquelle s'organisaient les identités locales. Il marque la centralité et s'offre comme un espace de rassemblement potentiel (un marché et des animations estivales viennent rythmer ce lieu) et comme un lieu d'échanges. Entre les deux guerres, les rues qui les bordent comptaient un nombre impressionnant de petits commerces.

- *Un patrimoine remarquable en cœur de ville*

✓ ***Les anciennes demeures et maisons nobles***

Les maisons nobles bordent les places successives. Des 14ème au 19ème siècles, elles sont entièrement en granit de Guerlesquin, appareillées en gros moellons réguliers et se distinguent par leur composition et leurs ornementations : tourelles, portes, corniches, lucarnes de style gothique ou Renaissance. Ces demeures de caractère se marient harmonieusement avec les maisons de roturiers, beaucoup plus simples dans l'appareillage et dans l'ornementation et aussi moins bien orientées.

A partir du 18ème siècle, la qualité des maisons dépend de leur emplacement (plus ou moins proche des places), de leur taille et de la qualité de l'appareillage du granit souvent mis en valeur par des crépis clairs.
Au 19ème siècle, dans une volonté de s'intégrer à un ensemble, les maisons sont construites à partir de caractéristiques architecturales passées.

✓ ***L'ancienne prison seigneuriale, appelée le Présidial***

Cet édifice exceptionnel a été construit en 1640 sous forme d'un pavillon forteresse carré, doté à chaque angle d'une échauguette. Au rez-de-chaussée, se trouvait le cachot et aux étages les salles des gardes. Restaurée en 1872, elle fut classée Monument Historique en 1875 et, de cette date jusqu'en 1965, a servi de Mairie.

- ✓ ***La mesure à grains***

Cette mesure date de 1539 Elle est aujourd'hui le dernier témoin de l'époque des premières foires et marchés de Guerlesquin.

- ✓ ***Les Halles***

Pierre de ROHAN, seigneur de Guerlesquin fait construire les halles en bois en 1526. La justice y était rendue chaque lundi, jour de marché. Tombant en ruines, elles furent remplacées par des halles en granit en 1882 qui accueillaient, en plus du marché hebdomadaire, de nombreuses foires annuelles. A l'époque, les halles ouvraient sur les deux rues principales de la ville et comportaient un étage, où se trouvait l'école. L'une des ailes (côté rue du Général de Gaulle) fut transformée en 1965 en Mairie, devenue aujourd'hui bibliothèque.

En 1975 et 2008, après des travaux de rénovation, le bâtiment retrouve sa fonction de centre culturel, commercial et festif au cœur de la cité.

- ✓ ***L'église St Ténénan***

L'église primitive fut construite à la fin du 15ème ou au début du 16ème siècle. Elle est remplacée en 1859 par un édifice plus spacieux de style néogothique pour lequel furent employées une partie des pierres ornementales d'origine.

Subsiste également de l'édifice primitif le clocher-mur et la balustrade de type Beaumanoir, inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques en 1932.

Sur le placitre de l'église, un jardin de plantes médicinales et aromatiques a été créé récemment par les services communaux.

- ✓ ***La chapelle St Jean***

Datée de 1686, elle est le vestige du couvent des Dames Paulines, démantelé à la Révolution.

- ✓ ***Le Champ de Bataille***

Cet agréable jardin public, planté de plus de 90 tilleuls à la fin du 19ème siècle, était sous l'Ancien Régime un terrain où s'entraînaient les milices seigneuriales. Des aménagements complémentaires ont été réalisés dans les années 1960 et 1970 - on y a par exemple installé les ruines de la chapelle St Ener - et récemment un nouveau volet paysager donne à ce lieu chacun l'envie de faire une pause dans ce petit théâtre de verdure, face au joueur de luth sculpté par les célèbres Frères Crom.

- *Des espaces verts particulièrement soignés*

Guerlesquin est classée 3 fleurs « Villes et villages fleuris ». Les espaces verts du centre présentent une réelle qualité, mettant tantôt en valeur les bâtiments, tantôt accentuant la perspective créée par la place et le front bâti. La Place du Champ de Bataille forme en effet un réel espace public de qualité soulignant la perspective sur l'église. Un jardin des plantes aromatiques et médicinales a été aménagé récemment à l'arrière de l'église. Le végétal et l'arbre ont depuis longtemps leur place dans l'aménagement des espaces publics de la commune : en témoigne certains alignements bordant les voies et la présence d'allées de tilleuls plantés autour de certaines places.

Le traitement végétal et son intégration avec le bâti permet également par endroit de canaliser les flux piétons et de les sécuriser, comme c'est le cas sur le parking paysager de Porz ar Gozh Ker, à proximité immédiate du centre et accessible par un cheminement doux.

- ***Une richesse associative, vecteur de lien social et intergénérationnel***

La commune possède un tissu associatif regroupant 29 associations, pour la plupart à caractère sportif et de loisirs, offrant à la population guerlesquinaise et des communes environnantes des possibilités de distractions pour tous.

Sportives	8
Loisirs	7
Socio-culturelles	6
Scolaires	5
Patriotiques	2
Union commerciale	1

• ***Les points faibles d'attractivité***

- ***La vacance en centre bourg – une problématique préoccupante***

La vacance (maisons d'habitation et commerces) est identifiée autour de 15 % à l'échelle de la commune contre 6 % pour le Département. Celle-ci se concentre sur le bâti ancien du centre-ville.

Cette situation préoccupante a amené la Commune à s'engager dans la démarche de revitalisations des centres-bourg, véritable outil qui permettra de contrer ce phénomène qui a tendance à s'accentuer.

- ***La démographie***

Du fait de sa dimension, (1 405 habitants), le lien social à Guerlesquin est encore bien présent. Néanmoins, la commune présente une population aux revenus modestes, plutôt vieillissante, phénomène qui a d'ailleurs tendance à s'accentuer particulièrement en centre-bourg. Aussi, l'un des objectifs de la démarche est bien sûr sa redynamisation afin de maintenir, voire de développer le lien entre habitants et donc leur bien-être.

- *Une population vieillissante et des jeunes à attirer*

En 2014, la population de Guerlesquin est estimée à 1 405 habitants sur un territoire de 2184 hectares, soit une densité de 64,33 habitants au km².
Le recensement 2009 indiquait une population de 1 371 habitants. Elle affiche donc une stagnation de la population au sein d'une région attractive puisque la Bretagne progresse de 1,4 % par an. Entre 1999 et 2009, la population de la commune a diminué de 1 % par an alors que le Département du Finistère connaissait une hausse de 0,5 %.
La commune a connu une forte progression de sa population entre 1968 et 1982 (+ 43 %). A l'inverse, entre 1982 et 2011, la population a diminué d'environ 25 % (- 454 habitants), dont 15 % en 12 ans, entre 1999 et 2011.
Cette fluctuation de la population (forte poussée démographique suivie d'une baisse significative) s'explique notamment par le contexte économique des entreprises agroalimentaires locales grandes pourvoyeuses d'emplois et par le relatif éloignement de Guerlesquin des grands pôles économiques et urbains, le pôle aggloméré le plus proche, Morlaix, étant situé à 25 km de la commune.
Cette diminution de la population traduit la conjonction de deux phénomènes : un solde migratoire négatif : les ménages quittent la commune pour s'installer ailleurs et un solde naturel négatif : les ménages en place vieillissent et ne sont pas remplacés par des ménages plus jeunes. Ce phénomène est singulier en Bretagne.
La classe des 0-19 ans est de moins en moins représentée sur la commune tandis que les classes d'âge élevées occupent une part croissante de la population : en 1999, les plus de 60 ans représentaient 26,5 % de la population, 38 % pour les 0-29 ans. En 2011, nous sommes passés à 31,5 % contre 28,8 %.

- *Une population aux revenus modestes*

Le revenu net déclaré moyen par foyer fiscal en 2011 est de 20 010 € ce qui est très en dessous de la moyenne départementale à près de 22 000 €. 49,9 % des foyers fiscaux sont imposables. Au-delà de ce constat qui préoccupe la commune, le phénomène a tendance à s'accentuer devant l'évolution de l'emploi sur le territoire fortement marqué par l'agro-alimentaire (activités d'abattage et découpe en particulier), des activités requérant un niveau de formation peu élevé et générant de faibles salaires.

- *… en lien avec la présence d'un emploi peu qualifié*

Après une hausse significative du nombre d'actifs entre 1975 et 1982 (+ 222 personnes, soit une progression de 38 %), les effectifs sont en constante diminution (excepté entre 1990 et 1999, où leur nombre se stabilise). En 2011, ils représentent 43 % de la population totale, 73,2 % des 15/64 ans.

La période 1975-1982 correspond à l'arrivée d'une population jeune, familiale et active expliquant l'augmentation soudaine du nombre d'actifs et d'inactifs (jeunes de 0 à 19 ans). Elle correspond à la période de développement de l'entreprise agroalimentaire Tilly. A cette période, Guerlesquin était l'un des plus importants employeurs de la région : 850 salariés chez Tilly, 150 à la SICAMOB (marché électronique aux bovins)…
Cette spécialisation (industrie agroalimentaire) de la commune est source d'une grande fragilité et marque très nettement la démographie de la commune.
Entre 1975 et 1982, le taux de chômage est quasiment inexistant sur la commune (autour de 2 %). Il correspond à une période de plein emploi. Dès 1990, il augmente considérablement et se stabilise à 10 % (10,2 % en 2011). La commune qui offrait 1 327 emplois en 1999 n'en offre plus que 889 en 2011. Cette baisse significative est liée à l'activité principale de Guerlesquin tournée vers l'agroalimentaire, secteur économique fortement impacté ces dernières années. L'entreprise d'abattage de poulets Tilly-Sabco a connu récemment des difficultés. Reprise en Décembre 2014, Tilly-Sabco Bretagne emploie aujourd'hui 202 salariés.

- *Un nombre de ménages en baisse*

Le nombre de ménages a fortement progressé entre 1975 et 1999 (et particulièrement entre 1975 et 1982 où la commune a gagné près d'un quart de ménages supplémentaires (24,30 %).
Depuis 1982, la taille moyenne des ménages a diminué. En 2009, elle est de 2,1 personnes par ménage, témoin du vieillissement de la population évoqué.

Le contexte du marché du logement et les démarches existantes

- ***Une commune fortement résidentielle***

En 2011, Guerlesquin compte 748 logements dont 82,2 % de résidences principales. Après une augmentation constante et régulière du nombre de logements (+ 340 logements entre 1968 et 1999), une baisse de près de 7,5 % est constatée entre 1999 et 2011.
En 2011, les résidences principales sont représentées à plus de 93 % sous forme de maisons individuelles. Le poids des logements collectifs a augmenté depuis 1999, passant de 3,8 % en 1999 à 6,3 % du total des résidences principales en 2011.
Le parc de résidences principales est bien diversifié. En 2011, 75,8 % des logements sont de grande taille : 4 pièces et plus, et 7,8 % de petite taille : 1 ou 2 pièces. Les logements de taille moyenne sont bien représentés également avec 16,3 % du parc.
De 1999 à 2011, le niveau de confort sanitaire s'est amélioré : 15 % des logements ne possédaient ni baignoire ni douche en 1999, en 2011, seulement 2,1 %. Une part importante des logements anciens a donc été rénovée.
Parallèlement, la commune compte une proportion importante de logements anciens : près d'un tiers des logements de la commune datent d'avant 1946.

- ***De nombreux logements locatifs et sociaux***

La majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement (69,3 % des ménages en 2011). Toutefois, les locations représentent 28,3 % des résidences principales.
La commune possède un parc de logements sociaux relativement important pour une commune rurale. Actuellement au nombre de 73, ils représentent 12 % des résidences principales. Une partie de ce parc est proposée à la vente par certains bailleurs sociaux permettant une meilleure mixité sociale mais constituant cependant une concurrence pour le parc privé.
La demande de location en habitat social porte généralement sur du T3 et du T4 avec jardin et annexes. Pour les personnes âgées qui quittent la campagne et afin d'éviter un passage de la maison individuelle au foyer logement parfois jugé brutal, il manque actuellement une offre intermédiaire en centre-bourg qui pourrait prendre la forme d'un T2 en rez-de-chaussée.
Guerlesquin compte également une résidence pour personnes âgées (EHPAD) d'une capacité actuelle de 80 lits avec un projet de nouvel établissement (ouverture courant 2016) de 82 lits.

- ***Les constructions neuves en augmentation***

En 15 ans, 54 permis de construire ont été délivrés, soit un rythme moyen de construction de 3,6 nouveaux logements par an. Mais c'est depuis les sept dernières années que le

rythme s'est intensifié grâce à la création d'un lotissement communal de 15 lots et d'un lotissement de logements sociaux de 16 logements en 2 tranches (permis délivré pour la première tranche en 2013). On passe alors à 5,3 nouveaux logements par an.

- ***Un nombre de logements en diminution***

En 1999, 805 étaient recensés et seulement 748 en 2011. Parmi eux, le nombre des résidences secondaires (en grande majorité familiales) s'accroît, passant de 65 à 108 pendant cette période, au détriment des résidences principales dont le nombre a diminué de 100 unités.

- ***Un marché de l'habitat essentiellement tourné vers la maison individuelle en accession***

Le parc de résidences principales de Morlaix Communauté en général et de Guerlesquin en particulier est constitué de manière relativement homogène sur l'ensemble de son territoire, et les maisons de propriétaires occupants représentent le modèle d'habitat dominant. Les appartements sont peu représentés. Le croisement des données relatives au statut d'occupation et aux dates de construction des immeubles révèle une spécificité de Morlaix Communauté, les propriétaires occupants dans des logements antérieurs à 1949 sont surreprésentés, particulièrement dans les communes rurales et littorales.
Les données générales relatives au confort du parc ne sont pas spécifiques à Morlaix Communauté, puisque le RGP 2008 indique que 97 % des logements sont équipés en sanitaires, ce qui est conforme à la situation finistérienne. En revanche, si l'on observe la part des personnes âgées de plus de 75 ans occupant leur logement au titre de résidence principale, on observe une surreprésentation des logements sans confort ou au confort partiel dans les communes rurales et littorales. Les taux sont respectivement de 34 et 33 % au lieu de 24 % observés dans le Finistère. A l'échelle de Morlaix Communauté, la part de personnes âgées occupant des logements inconfortables s'élève à 30 %.
Le marché immobilier est principalement porté par celui de l'occasion et principalement par la maison et ce, depuis des années. La part des maisons sur l'ensemble des ventes de la période est trois fois plus importante que celle des appartements qui diminue régulièrement dans le même temps. En 2010, 2 % du parc des résidences principales a fait l'objet de mutations, cette proportion est proche de la moyenne finistérienne, mais moindre que dans d'autres secteurs plus attractifs.
Le marché locatif est peu tendu. Cependant, une grande part des logements proposés à la location sont loin des standards actuels de confort (aménagement confort thermique et acoustique …).
L'offre de logements locatifs sociaux et privés pose principalement la question de la réhabilitation du parc existant. Le Programme Local de l'Habitat comporte un programme ambitieux en matière d'intervention sur le parc locatif social existant et le parc privé en mettant un accent particulier sur l'amélioration thermique de ces parcs.

PRÉSENTATION DU PROJET COMMUNAL

Le projet communal

La volonté politique du bâti à Guerlesquin est d'entreprendre un grand chantier de rénovation de l'habitat et des aménagements publics de la ville de Guerlesquin.
La commune de Guerlesquin, accompagnée de Morlaix Communauté, a choisi de s'engager avec l'EPFB dans une démarche de revitalisation de son centre-bourg. Guerlesquin, de par son histoire et sa situation géographique, est héritière d'un patrimoine bâti exceptionnel et important.
Notre volonté est de continuer l'adaptation de ce patrimoine aux contraintes de vie actuelles.
Guerlesquin ne peut renier son histoire et a toujours été une cité commerciale, sa position géographique suffisamment éloignée des autres villes lui permet de pourvoir aux besoins d'une population bien plus importante que sa population communale. En 1989, une mutation importante s'est produite : l'adaptation aux normes modernes du commerce moderne avec la création d'un centre commercial comportant 15 commerces en activité pour une surface commerciale de 2 278 m^2. Cette adaptation était vitale mais elle a laissé des bâtiments en déshérence que nous devons réhabiliter.
Notre volonté est de donner à ces bâtiments une nouvelle vie pour rééquilibrer et dynamiser la ville de Guerlesquin.
Nos différents partenariats avec l'Association des Petites Cités de Caractère, le Parc Naturel Régional d'Armorique, la CCI… nous donnent des opportunités pour envisager l'installation de commerces d'artisanat au vu de l'affluence touristique estivale.
Une autre voie sera de rénover et d'adapter ces bâtiments pour le logement de personnes âgées, en leur permettant de garder une vie sociale au sein de la cité et de profiter de la proximité des services et commerces.
La rénovation des places centrales permettra de donner une nouvelle envergure à ces lieux d'échanges et de communication, les deux monuments classés seront ainsi particulièrement mis en valeur.

- ***<u>Les enjeux de développement économique</u>***

La commune qui offrait 1327 emplois en 1999 n'en offre plus que 889 en 2011, ce qui impacte ses capacités d'action, la dynamique du centre-ville en général et du commerce en particulier.
Les grandes orientations en termes de développement économique sont prises à l'échelle de la Communauté d'Agglomération. En adéquation, avec les différents projets communautaires, les élus font le choix de :

  - ***Consolider l'activité agroalimentaire de Guerlesquin autour de l'entreprise Tilly-Sabco Bretagne***

Elle est identifiée comme pôle économique à conforter et à développer, au niveau du Schéma de Cohérence Territoriale de Morlaix Communauté. Elle bénéficie des ressources en eau de la commune (barrage de l'étang du Guic, station d'épuration de grande capacité (équivalent 37 000 habitants, …). La desserte de ce pôle économique est notamment assurée par la RD 42 et son échangeur.

- ***Conserver le potentiel des zones d'activités*** communales et notamment de celui de la zone artisanale du Roudour située au sud du centre-ville.

Les élus souhaitent exploiter le potentiel économique de cette zone, au regard de sa bonne desserte et de sa disponibilité en terrains. Un hôtel d'entreprises de 800 m² porté par Morlaix Communauté s'est installé l'an dernier dans cette zone (réhabilitation d'un bâtiment administratif), de même que le Pôle santé. De nouvelles activités se sont mises en place depuis ces dernières années (entrepôt d'outillage professionnel, station de lavage, contrôle technique). Un laboratoire de transformation de produits laitiers, annexé d'un magasin de produits biologiques (porc, volaille, produits laitiers, fruits, légumes, épicerie) a également ouvert en Octobre 2014.

- ***Pérenniser le commerce et les offres de services***

Depuis quelques années, plusieurs commerces ont fermé leurs portes sans repreneur, laissant des locaux vacants, parfois en déshérence, en majorité en centre-ville. Cet axe de travail est un enjeu pour fixer les habitants et attirer une nouvelle population.
Néanmoins, l'offre commerçante reste attractive : on dénombre 30 commerces et une offre de services santé et publics bien développée, apportant un confort de vie aux habitants. Un pôle santé a été réalisé par Morlaix Communauté. Il a permis d'accueillir de nouvelles activités comme les permanences hebdomadaires d'une diététicienne, d'une pédicure-podologue et d'une psychologue.
L'animation du marché hebdomadaire du centre-ville chaque lundi de Juillet et Août depuis près de 20 ans a permis sa pérennisation sur l'année. Il accueille entre 20 et 70 commerçants ambulants selon la saison. On estime la fréquentation des marchés animés l'été à 9 000 personnes.
L'Union Locale des Commerçants et Artisans est très active, elle travaille en lien avec la CCI de Morlaix. (Cf page 13)
Guerlesquin possède un patrimoine commercial important qui se caractérise par deux sites principaux : le centre-ville historique et le centre commercial. Ces deux sites sont complémentaires et offrent une diversité de magasins exceptionnelle sur le secteur de Morlaix Communauté.
Le centre commercial créé en 1989 comporte 15 cellules commerciales pour 2 278 m² de surface commerciale. Il a été initié par la commune qui a investi dans ce projet 12 471 814 francs (Valeur Mai 1990), soit 2 804 166,62 € (Valeur en 2013). Toutes les cellules commerciales étant occupées par des commerces, la commune a pu ainsi récupérer son investissement financier.
Ce tissu commercial est fragile, mais encore facile à relancer par une meilleure attractivité en centre-ville. La rénovation des cellules commerciales permettrait cette relance pour garder une offre diversifiée sur le bassin économique.
L'harmonie entre le tissus commercial et le patrimoine architectural est un gage de moteur économique pour le centre-ville, aussi la commune s'est dotée en 2013 d'une « Charte des devantures commerciales et des enseignes » élaborée par le Cabinet Réponses Associées et

par un groupe de travail composé d'élus et de commerçants. Celle-ci a pour objectif, grâce à un traitement qualitatif des commerces, des couleurs des menuiseries et des ferronneries, d'aider à préserver l'environnement patrimonial de la Petite Cité de Caractère. Composée de recommandations et de prescriptions pour les devantures et les enseignes, il s'agit d'un document pédagogique à destination des commerçants, artisans, enseignistes, architectes, promoteurs… ainsi que de tous les partenaires impliqués dans la mise en œuvre de commerces.

- ***Conforter le secteur touristique.***

Le patrimoine de la commune, qu'il soit naturel ou urbain, est valorisé par les labels « Petite Cité de Caractère » et « Ville et Villages fleuris » (commune classée 3 fleurs) et par son appartenance depuis sa création au « Parc Naturel Régional d'Armorique » qui concourent à accentuer l'attractivité touristique de la commune.
La fréquentation touristique est non négligeable pour la commune qui bénéficie des actions de promotion de la Maison du Tourisme « Baie de Morlaix – Monts d'Arrée » couvrant le territoire de Morlaix Communauté et de l'association Petites Cités de Caractère.
Au vu du potentiel qu'offre la commune, elle doit être accentuée.
Un vecteur de développement serait l'implantation d'activités de type « artisans d'art » ou « résidences d'artistes », comme c'est le cas dans les autres villes du réseau des Cités d'art. Dans cette optique et pour activer ce levier, deux logements en centre bourg réhabilités dans le cadre de la démarche de revitalisation leur seraient réservés.
Un espace VTT labellisé FFC au départ de la place du Martray et comprenant 3 circuits de distances et de technicités complémentaires va voir le jour à l'été 2015. Une liaison avec l'espace existant sur le territoire « Baie de Morlaix – Monts d'Arrée » permettra de capter une nouvelle clientèle de séjour.
La capacité d'hébergement touristique demeure faible avec un hôtel, trois gîtes labellisés, un meublé classé et quelques meublés non classés, non labellisés. C'est pourquoi, les élus envisagent de permettre la réhabilitation et la reconversion du bâti pour favoriser la création de chambres d'hôtes ou de gîtes.
Par ailleurs, la commune dispose d'un plan d'eau de 33 ha autour duquel des activités touristiques et de loisirs se sont développées (circuits de randonnée, pêche...). La municipalité souhaite voir le développement de ces activités dans ce secteur au vu du potentiel existant.

- ***<u>Les enjeux environnementaux</u>***

- ***Favoriser une urbanisation respectueuse de l'environnement***

La construction de nouveaux quartiers et de nouveaux logements doit nécessairement évoluer vers une meilleure prise en compte de leur impact environnemental, que ce soit pour des questions écologiques mais également économiques pour les ménages.
Il est préconisé que, pour toute opération d'aménagement, une approche environnementale soit mise en œuvre. A titre d'exemple, le PLU, à travers notamment les orientations d'aménagement, recommande aux constructeurs de s'intéresser aux nombreuses techniques à la portée des particuliers et des aménageurs, en matière de récupération des eaux pluviales, économies d'énergie et énergies renouvelables, matériaux sains et de production locale, …

- ***Protéger les paysages et les espaces naturels***

Travailler sur la revitalisation du centre-bourg de Guerlesquin permet de limiter l'étalement urbain et de répondre aux enjeux de : limitation de consommation des terres agricoles, production d'une typologie de logement variée répondant à la diversité de la demande, de préserver l'identité architecturale et paysagère du bourg et de favoriser un travail de composition autour de l'habitat, du commerce et des espaces publics créateur de liens sociaux. Ce travail va ainsi dans le sens du maintien de la qualité paysagère du bourg et de sa silhouette urbaine.

- ***Protéger la ressource en eau***

En adéquation avec les dispositions de la loi sur l'eau et du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Loire-Bretagne, la commune souhaite veiller à l'utilisation de la ressource en eau et notamment à celle de l'eau potable.
Par ailleurs, la commune veut contribuer à l'améliorer la qualité de l'eau. Pour cela, il s'agit entre autre de conserver la trame bocagère existante, de maintenir les milieux humides en zone naturelle, de prendre en compte l'aptitude des sols à l'assainissement autonome et de mettre en place une gestion efficace des eaux pluviales (privilégier l'infiltration, gestion alternative, dispositifs d'économie d'eau, …).

- ***<u>Les enjeux sociaux</u>***

- ***Conforter la structure urbaine actuelle***

L'un des objectifs est de valoriser le parc de logements existant (rénovation, changement de destination, …) du centre-ville, tout en conservant les caractéristiques architecturales du patrimoine ancien.
Par ailleurs, il s'agit également de densifier le tissu urbain dans l'ensemble des quartiers du centre-ville (y compris les îlots) et de développer l'urbanisation uniquement autour de ces quartiers, en veillant à rationaliser et à économiser l'espace, afin de contrôler l'étalement urbain qui dégrade la qualité des espaces naturels et qui mite l'espace rural, mais aussi, dans le but de limiter les déplacements et de favoriser la proximité avec les équipements communaux. Le travail autour des espaces publics doit correspondre à l'expression des liens sociaux au sein du bourg.

- ***Assurer une offre diversifiée de logements***

En liaison avec l'histoire industrielle de la commune, l'offre locative (28 % des résidences principales) et celle de logements sociaux (environ 12 % des résidences principales) sont élevées pour une commune à dominante semi-rurale.
Faisant partie de l'identité de la commune, cette mixité soutenue par une gamme étendue de commerces, services et d'équipements de proximité doit être aujourd'hui confortée.
En adéquation avec les programmes (PLH, SCoT,…) de Morlaix Communauté, les élus souhaitent permettre à tous l'accès au logement.
Il convient de favoriser la primo accession sociale dans le parc privé existant et notamment celles de maisons individuelles anciennes qui nécessitent des travaux de mise aux normes et d'amélioration thermique. Un dispositif de bonification des prêts à l'accession avec travaux obligatoires est prévu. Le PLH de Morlaix Communauté prévoit à ce titre d'accompagner l'amélioration de 50 maisons de ville dans les centres anciens des communes hors Morlaix.

L'adaptation de l'offre d'habitat au vieillissement de la population devient un enjeu important. Il s'agit de permettre aux personnes vieillissantes de rester le plus longtemps possible dans un habitat adapté à leurs besoins avant d'envisager un passage en maison de retraite, en se réappropriant le centre-ville dont la réhabilitation du bâti vacant et l'utilisation de terrains délaissés peuvent être adaptées à cette population qui apprécie de bénéficier de commerces et de services de proximité. Cela peut consister en la conversion de rez-de-chaussée de commerces vacants et donc en la requalification du linéaire commerçant. Ainsi, ce levier permet de libérer des logements souvent vastes qui seront alors proposés aux jeunes ménages désireux de s'installer.

- ***Maintenir un taux d'équipement satisfaisant***

Comparé au nombre d'habitants, la commune de Guerlesquin dispose d'un niveau d'équipement élevé. Certains équipements sont même d'échelle supra-communale, comme le collège, la salle polyvalente, l'hippodrome ou le Centre d'Incendie et de Secours.
Au moment où la Municipalité souhaite attirer de nouveaux habitants, l'objectif est de valoriser, améliorer les équipements existants et apporter une offre complémentaire (nouvelle salle omnisports, EHPAD …).
Par ailleurs, la commune envisage de répondre aux besoins futurs des nouveaux habitants en constituant, dans le temps, des réserves foncières.

- ***La place du Martray, point d'articulation entre tous les espaces***

Du centre-ville vers le centre commercial afin d'établir une continuité urbaine entre ces deux pôles, vers le plan d'eau pour établir un lien vers des espaces de détente et vers le futur EHPAD.
Actuellement, elle semble d'abord, comme beaucoup de places, remplir une fonction de stationnement. Elle doit être identifiée comme un lieu de pratiques sociales intergénérationnelles, un pôle d'échanges à réinvestir (événements, marchés, foires, lieu de détente, de pause, de rencontres…). Ce cœur de ville (entre église, Mairie et halles) doit être d'une qualité architecturale et paysagère irréprochable, en adéquation avec son environnement et sa fonction. La centralité se construit aussi à travers l'intensité urbaine et la programmation d'événements. Le centre-ville est le lieu où il se passe quelque chose qui en fait un point focal. La place de Guerlesquin qui est en fait une succession de places différentes doit respecter l'identité et la spécificité de chaque espace qui la compose et donc les articuler dans un jeu de complémentarité.
La programmation autour de cette place, du fait de sa position stratégique et de la dégradation en cours à un caractère particulièrement urgent.

L'habitat et l'attractivité du centre-bourg

Le Département du Finistère a confié en 2013 au cabinet CERUR et MANA le soin de mener une étude sur l'habitat et l'attractivité des centres-bourgs en Finistère, avec pour objectif d'identifier les facteurs d'attractivité des centres-bourgs finistériens, d'analyser les attentes des ménages en termes de logement et d'envisager des pistes d'actions notamment en matière d'habitat. Plus globalement l'étude a permis de prendre la mesure de l'ensemble de facteurs qui concourent à l'attractivité d'un centre-bourg (localisation, services, emplois,

économie, déplacement, cadre de vie, vie sociale…) et d'identifier des profils-habitants susceptibles de s'installer en centralité (plutôt qu'en périphérie), ainsi que des typologies d'habitat compatibles avec les contraintes d'un centre-bourg et les attentes des ménages.
La commune de Guerlesquin a été retenue et a ainsi fait l'objet d'une analyse de ses facteurs d'attractivité : appartenance à Morlaix Communauté, proximité de la quatre voies, collège et qualité architecturale et patrimoniale du centre notamment de la grande place, ainsi que faiblesse de la vacance.
Le rapport final de cette étude est disponible auprès de services du Conseil Général.
Cette étude et l'ensemble de la démarche en faveur des centres bourgs s'inscrit en complémentarité du travail engagé sur ce sujet par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.

La démarche de revitalisation du centre-bourg

Engagement de la commune de Guerlesquin dans la démarche de revitalisation de centre-bourg en lien avec l'EPF de Bretagne
Au niveau régional, la réunion de lancement de la démarche organisée par l'EPF de Bretagne s'est déroulée au Conseil Régional de Bretagne le 9 Janvier 2014.
La nouvelle Municipalité décide en Mai 2014 de s'engager dans ce dossier, véritable outil de redynamisation de son centre-bourg qui s'inscrit dans une vision globale d'aménagement prenant en compte les espaces publics, les déplacements, les activités économiques, commerces, services, le lien social…
Il s'agit d'un enjeu de taille porté par les élus et mené en partenariat avec tous les acteurs liés à l'habitat et à l'aménagement du territoire.

ARTICLE 1 - OBJECTIF DE L'ETUDE

L'objectif de cette étude est de définir un projet global de revitalisation du centre-bourg de Guerlesquin permettant d'enrayer la déqualification du centre-bourg, tant en matière urbaine, d'habitat, de peuplement, de commerces que d'activités économiques.

En amont du lancement de cette étude, la commune a établi, avec les services de l'EPCI, Morlaix Communauté et de la DDTM, antenne de Morlaix et l'EPF, un référentiel foncier et immobilier identifiant les biens bâtis mutables, vacants, dégradés, éventuellement insalubres ou potentiellement indignes et des biens non bâtis pouvant évoluer. Ce référentiel foncier a permis d'identifier 3 ilots prioritaires pour réenclencher la revitalisation du centre-bourg.

L'étude s'organisera en 4 phases principales :

- un **diagnostic multicritères du centre-bourg, une analyse qualitative du référentiel foncier et immobilier** permettant d'identifier les potentiels en renouvellement urbain du bourg et une **analyse des ressorts de l'attractivité du centre-bourg** à partir de l'étude sociologique déjà menée : définition des profils des personnes pouvant revenir vivre ou travailler dans le centre-bourg et les conditions permettant de les attirer.
- une **réflexion globale sur l'aménagement du centre-bourg au travers un projet urbain co-produit avec les habitants** incluant une ré-interrogation sur l'**identification des îlots prioritaires** d'intervention et intégrant l'ensemble des thématiques concourant au développement d'un centre sur lesquels les collectivités peuvent agir (habitat privé et social, espaces publics, commerces, équipements,…).
- la **conception d'esquisses architecturales sur trois biens identifiés comme vacants ou fortement dégradés** et leurs chiffrages afin de donner à voir l'évolution possible du bâti ancien du centre-bourg.
- une déclinaison du projet en un programme d'interventions précisant **les outils opérationnels et financiers à mettre en place pour la revitalisation du bourg** (outils règlementaires, outils incitatifs en termes d'habitat et conventionnements, outils de maîtrise publique du foncier, outils fiscaux…). Les montages financiers et opérationnels ainsi que les articulations institutionnelles entre différents acteurs feront l'objet d'une attention particulière.

Tout au long de l'étude sera mise en place une démarche participative afin de concevoir un projet urbain partagé par la population.

Ce projet est élaboré dans le cadre d'une démarche partenariale associant différents acteurs qui soutiennent le projet :

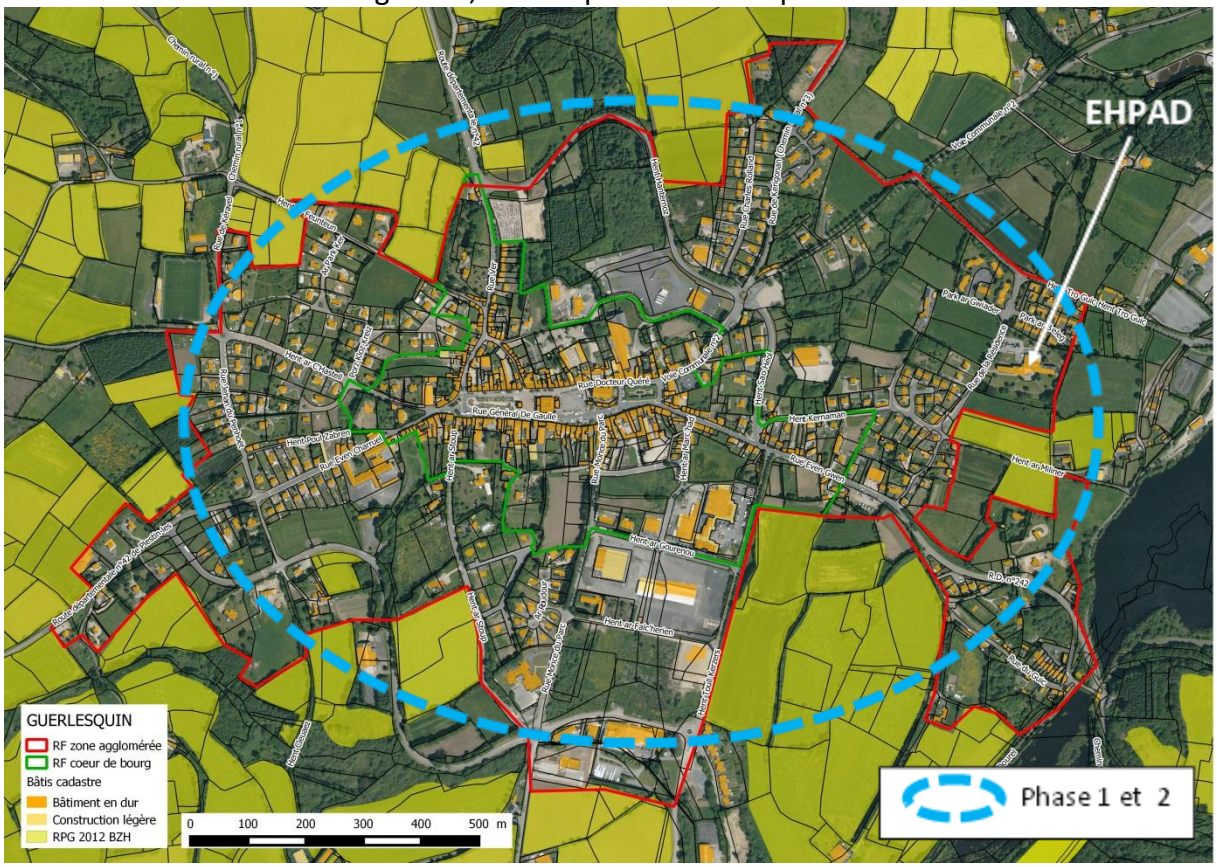
- L'EPF afin d'aider à la mise en œuvre de politiques foncières au sein des collectivités, tout en maîtrisant le coût du foncier, dans l'objectif de réduire la consommation foncière et de privilégier le principe de reconstruction de la ville sur elle-même
- Morlaix Communauté, Communauté d'agglomération, en tant que délégataire de l'aide à la pierre.

- La DDTM de Morlaix dans le cadre du suivi de la mise en œuvre des politiques en faveur de l'habitat privé et des politiques d'aménagement du territoire.
- La DRAC au titre de sa compétence en matière de protection et de valorisation du patrimoine
- Le STAP du Finistère, antenne de Brest
- Le CAUE du Finistère
- Le Parc Naturel Régional d'Armorique au titre de sa mission paysages.
- L'association des Petites Cités de Caractère de Bretagne au titre de sa mission de valorisation du patrimoine
- La Fondation du Patrimoine au titre de ses dispositifs d'aides aux collectivités et aux particuliers.
- La CCI de Morlaix, service du développement économique
- Le Conseil Général de Finistère par l'intermédiaire de son chargé de projet Habitat Durable à la Direction adjointe de l'habitat et du logement.
- Le Conseil Régional dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire pour un développement équilibré et cohérent entre zones urbaines et rurales
- L'ADEME dans sa participation à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de l'environnement, de l'énergie et du développement durable
- L'agence locale de l'énergie et du climat du pays de Morlaix - HÉOL

La commune souhaite réaliser un projet qui respecte les enjeux du développement durable dans l'esprit du contrat de partenariat 2014-2020 en cours entre le pays de Morlaix et le Conseil Général.
Le projet respectera les critères d'intervention de l'EPF pour la réalisation de portage foncier.

ARTICLE 2 – PERIMETRE DE L'ETUDE

Dans un souci de cohérence globale, l'étude portera sur les périmètres suivants :



Le bourg dans son ensemble (périmètre bleu) regroupant le centre historique et les extensions plus récentes. Ce périmètre comprend différents sites stratégiques que sont : l'entrée de bourg par la rue Even Charruel, le site de l'EHPAD et le centre commercial situé au sud. Les phases 1 et 2 intégreront donc l'étude de ces sites et des liaisons entre le centre bourg historique et ces derniers.

<u>Mais également des secteurs spécifiques</u> :

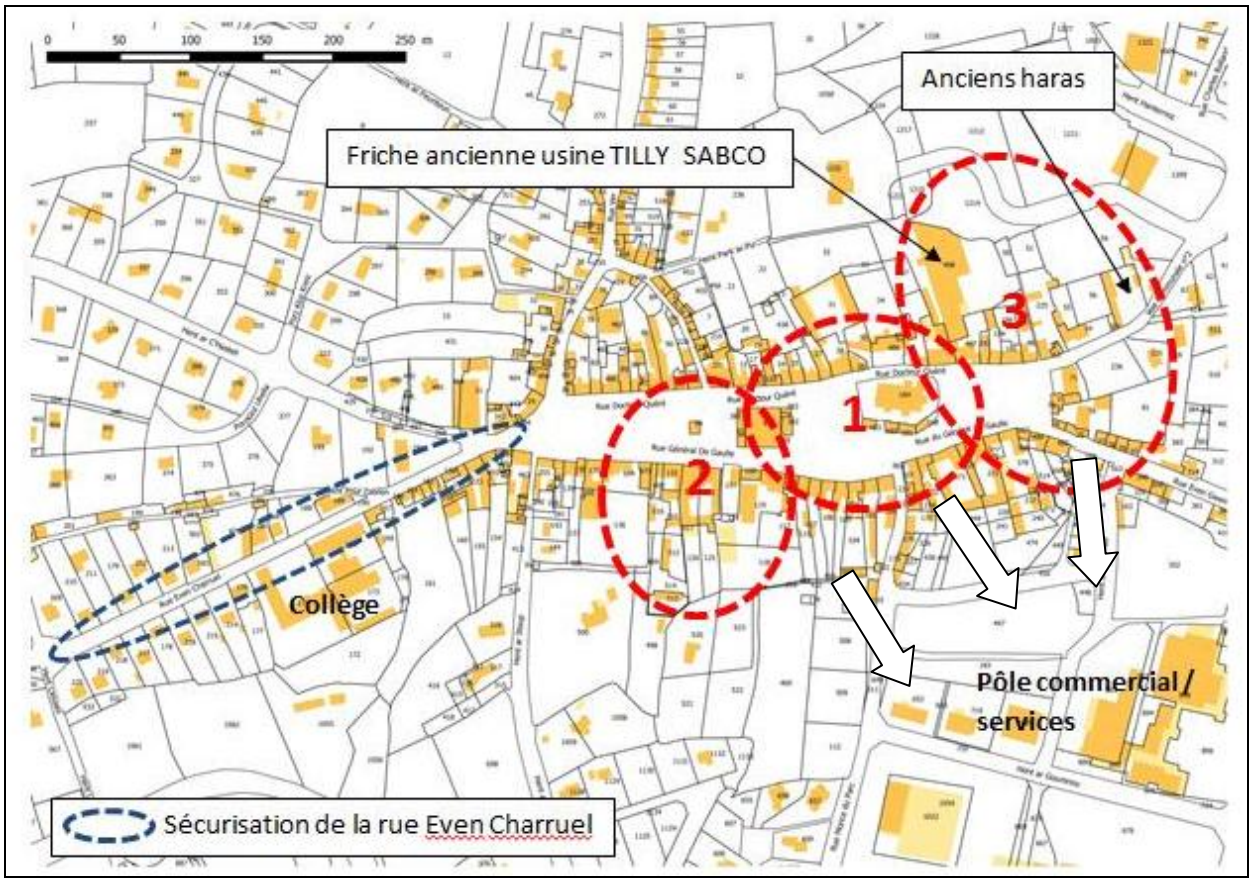
✓ L'entrée de bourg par la rue Even Charruel, en vue de sécuriser les abords du collège, devra être prise en compte dans les propositions du projet urbain et tout particulièrement l'îlot mutable cadastré AB 478-186-187 situé face au Collège. Le trafic est particulièrement intense sur cette voie alors qu'un établissement scolaire induit une fréquentation piétonne et routière importante. Le parking à disposition à l'arrière du Collège n'est pas suffisamment utilisé par les parents qui déposent leurs enfants devant l'établissement, rue Even Charruel, entraînant un problème de sécurité. Les biens référencés ci-dessus, notamment les propriétés AB 478 et 186 sont en état d'abandon et constituent de véritables « verrues » en entrée de ville. De par leur situation, ces parcelles pourraient être acquises par la Commune pour la réalisation d'un parking.

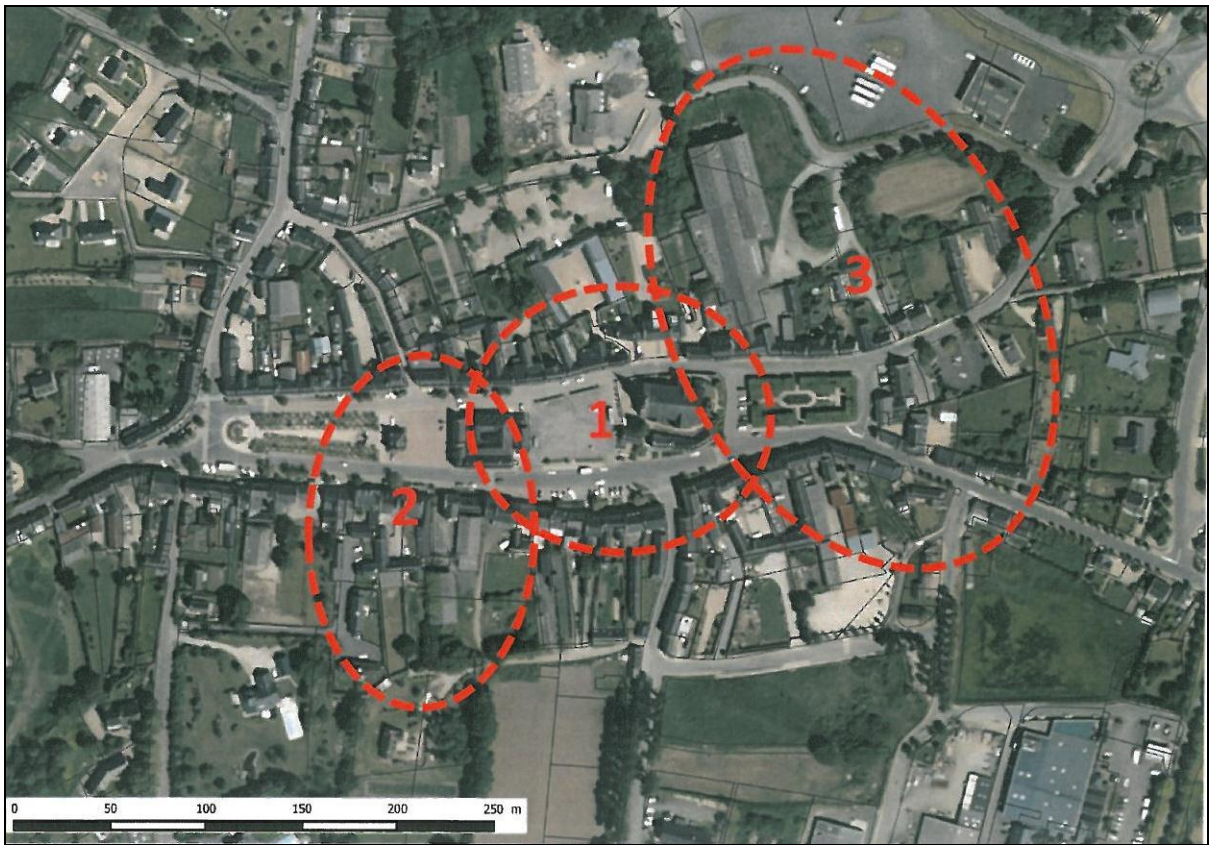
✓ La commune souhaite que soit également pris en compte dans la présente étude, le devenir, en terme de programmation, de l'EHPAD actuel en limité du bourg (parcelles D 636-637), dont son déplacement au sud du bourg est programmé à l'horizon 2016.

✓ Les possibilités de liaisons du centre-bourg vers le sud (centre commercial / zone d'activités) seront également étudiées.

La commune de GUERLESQUIN a déjà pressenti à l'issue de son référentiel foncier 3 îlots prioritaires d'intervention dont le périmètre pourra être re-questionné ou affiné suite au diagnostic. Ces périmètres concerneront les phases 3 et 4.

- Ilot 1 : « des halles à l'église »
- Ilot 2 : « autour de l'ancienne prison seigneuriale »
- Ilot 3 : « le bas de la ville »





1er îlot prioritaire : De l'îlot des halles à l'église

Constitué au centre par la Place du Martray, le périmètre comprend l'îlot des halles cadastré AB 97 (bibliothèque), les propriétés bâties AB 96 et AB 382 attenantes, de la portion de la rue du Docteur Quéré, des halles jusqu'à la placette de la Mairie, comprenant les propriétés vacantes AC 25, AC 29 et la portion de la Rue du Général de Gaulle, de la propriété AB 96 à la propriété bâtie AC 180, comprenant également les propriétés bâties vacantes cadastrées AB 102 et AC 363-357.
La priorité de la Commune est le traitement qualitatif de la place centrale, véritable cœur de ville (Place du Martray + placette de la Mairie). Son aménagement et surtout son intégration dans son environnement patrimonial est l'une des conditions exigées par les Petites Cités de Caractère pour conserver l'homologation.
Les halles sont un élément identitaire pour les Guerlesquinais, lieu patrimonial mais également de vie et festif. L'îlot est constitué de cet espace public, de l'office de tourisme (ouvert uniquement en Juillet et Août), d'un commerce et d'appartements vacants, face à l'ancienne prison seigneuriale (monument historique), de la bibliothèque dont la façade serait à retraiter et d'une maison en vente qui donne directement sur la place, face à l'église.

Bibliothèque AB 97

AB 382

AB 96

Place du Martray

De la place vers la Mairie

La Mairie

AC 25

AC 29

AB 102

AC 357-363

AC 180

2ème îlot prioritaire : Autour de l'ancienne prison seigneuriale

Le périmètre est constitué de la Place du Présidial, de l'ancienne prison seigneuriale, des propriétés bâties (locaux commerciaux vacants) cadastrées AB 124, AB 123, AB 132, AB 475, non bâtie AB 126 (fond de jardin) situées rue du Général de Gaulle et de la propriété bâtie (local commercial vacant) cadastrée AB 227 située Rue du Docteur Quéré.
Cet ilôt est caractérisé par la présence de nombreux locaux commerciaux vacants, situés autour de l'ancienne prison seigneuriale, monument historique classé en 1875, véritable emblème de Guerlesquin. Nous cherchons une solution à sa mise en valeur par le traitement de l'espace, les véhicules stationnant à proximité immédiate.
A noter également la présence de fonds de jardin en arrière des propriétés qui bordent cette portion de la rue du Général de Gaulle.

AB 124

AB 123 (Arrière AB 124)

AB 126 (Fond de jardin AB 124)

AB 132

Porche AB 132

AB 475

AB 227

L'ancienne prison seigneuriale

Place du Présidial

3ème îlot prioritaire : le bas de la ville

Le périmètre est constitué de l'ancienne usine TILLY cadastrée AC 408, à l'arrière de la Rue du Docteur Quéré, de la propriété bâtie en ruine (dépendances du manoir de Pen an Ru) cadastrée AC 225, en bas de la Rue du Docteur Quéré, des anciens haras cadastrés AC 58 et des propriétés bâties cadastrées AC 167 et 498, situées en bas de la Rue du Général de Gaulle.

Le bas de la ville reste à requalifier : il comprend plusieurs bâtiments d'intérêt patrimonial : dépendances d'un manoir du 16ème siècle, maison dite Magalon (aujourd'hui divisée en deux logements), anciens haras du 19ème siècle convertis en gite d'étape (à réhabiliter).

Par ailleurs, dans ce périmètre se trouve l'ancienne usine agro-alimentaire Tilly dont le bâtiment en déshérence est visible depuis la Rue du Docteur Quéré. Il serait intéressant d'étudier les modalités et procédures de dépollution et de requalification.

AC 225

Arrière de AC 225

Arrière de AC 225

AC 167 et 498

AC 498

AC 167

AC 408

AC 58

ARTICLE 3 – DETAILS DE LA MISSION

La mission comprend une tranche ferme et deux tranches conditionnelles.

3-1- TRANCHE FERME

L'étude intervient dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur les modalités de revitalisation du centre-bourg à court et long terme.
Les quatre phases de l'étude se décomposeront comme suit :

- **Phase 1 : Diagnostic multicritères du bourg et analyse qualitative du référentiel foncier et analyse sociologique**

Il s'agit dans cette phase d'analyser l'état existant du centre-bourg, son intégration dans le tissu bâti (liens entre les pôles d'attractivité par exemple) et ses possibilités de mutation. Les études déjà existantes seront synthétisées par le prestataire. Les analyses complémentaires aux études déjà réalisées seront conduites par le bureau d'étude.

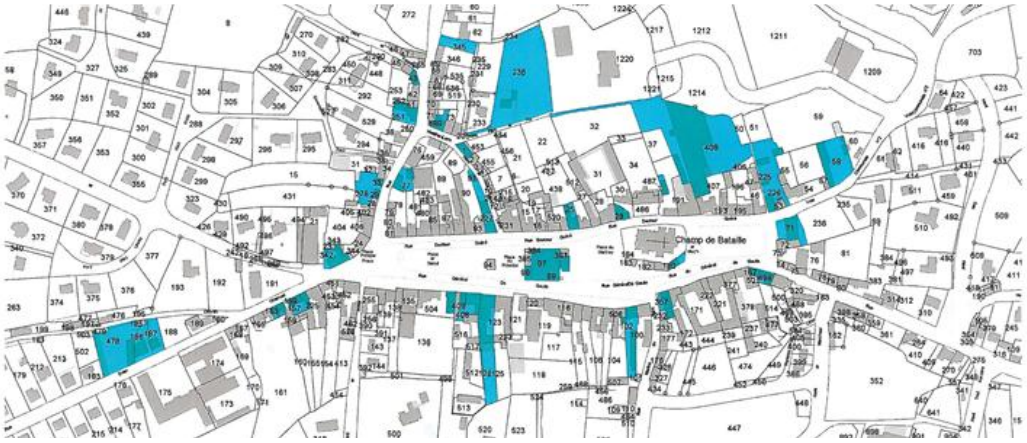
Les études déjà existantes sur lesquelles le bureau d'études pourra s'appuyer sont les suivantes :

Document	Maitre d'ouvrage	Prestataires	Année
Activité commerciale de Guerlesquin	Commune de Guerlesquin	CCI de Morlaix	2014
Bilan énergétique année 2013	Commune de Guerlesquin	HÉOL	2014
Charte du paysage et de l'architecture – document de synthèse	Parc d'Armorique	Parc d'Armorique	2014
Charte du paysage et de l'architecture – Diagnostic - Le Trégor Morlaisien	Parc d'Armorique	Parc d'Armorique	2014
Référentiel foncier et immobilier	Commune de Guerlesquin	Commune de Guerlesquin	2014
PLH	Morlaix Communauté	Adeupa Brest	2014
Plan Cavalier	Commune de Guerlesquin	Damien CABIRON, architecte	2014
Habitat et attractivité des centres-bourgs en Finistère	Conseil Général du Finistère	Cabinet MANA	2013
Etude « Potentiel de renouvellement urbain »	Morlaix Communauté	Morlaix Communauté	2013
Charte des devantures commerciales	Commune de Guerlesquin	Cabinet Réponses Associées	2013
Guide Habiter sur le Parc d'Armorique	Parc d'Armorique	Architecture et patrimoine – TIRIAD paysage	2013

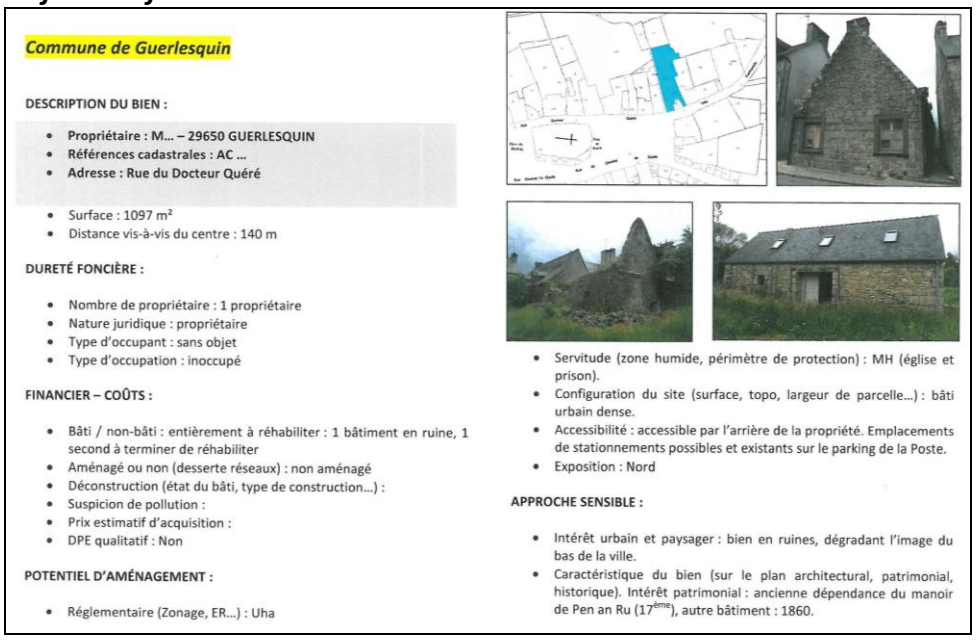
Plan d'Aménagement Patrimonial	Commune de Guerlesquin	Commune de Guerlesquin	2012
Plan de mise en accessibilité des voiries et espaces publics	Commune de Guerlesquin	Terragone	2011
Diagnostic d'accessibilité	Commune de Guerlesquin	Terragone	2011
PLU	Commune de Guerlesquin	Cabinet GEOLITT	2009
Etude de territoire touristique accessible	Maison du Tourisme Baie de Morlaix – Monts d'Arrée	Maison du Tourisme	2008
SCoT	Morlaix Communauté	SAFI – SCET – INGÉROP - AEBK	2007

Le référentiel foncier et immobilier avec chacune des fiches d'identification des gisements fonciers et immobiliers repérés par la collectivité sera fourni au prestataire au démarrage de l'étude. Le prestataire sera chargé de remettre à jour et de compléter le référentiel foncier dans le cadre de l'étude.

Biens concernés par le référentiel foncier réalisé par la collectivité en 2014 :



Exemple de fiche Référentiel Foncier :



Commune de Guerlesquin

DESCRIPTION DU BIEN :

- **Propriétaire : M… – 29650 GUERLESQUIN**
- **Références cadastrales : AC …**
- **Adresse : Rue du Docteur Quéré**

- Surface : 1097 m²
- Distance vis-à-vis du centre : 140 m

DURETÉ FONCIÈRE :

- Nombre de propriétaire : 1 propriétaire
- Nature juridique : propriétaire
- Type d'occupant : sans objet
- Type d'occupation : inoccupé

FINANCIER – COÛTS :

- Bâti / non-bâti : entièrement à réhabiliter : 1 bâtiment en ruine, 1 second à terminer de réhabiliter
- Aménagé ou non (desserte réseaux) : non aménagé
- Déconstruction (état du bâti, type de construction…) :
- Suspicion de pollution :
- Prix estimatif d'acquisition :
- DPE qualitatif : Non

POTENTIEL D'AMÉNAGEMENT :

- Réglementaire (Zonage, ER…) : Uha

- Servitude (zone humide, périmètre de protection) : MH (église et prison).
- Configuration du site (surface, topo, largeur de parcelle…) : bâti urbain dense.
- Accessibilité : accessible par l'arrière de la propriété. Emplacements de stationnements possibles et existants sur le parking de la Poste.
- Exposition : Nord

APPROCHE SENSIBLE :

- Intérêt urbain et paysager : bien en ruines, dégradant l'image du bas de la ville.
- Caractéristique du bien (sur le plan architectural, patrimonial, historique). Intérêt patrimonial : ancienne dépendance du manoir de Pen an Ru (17ème), autre bâtiment : 1860.

Le diagnostic porte sur les échelles suivantes :

✓ **Echelle du bourg** (de l'analyse de contraintes techniques et réglementaires à l'analyse des enjeux de développement durable du territoire)

✓ **Echelle du centre bourg** (périmètre cœur de bourg de la carte) : analyse qualitative du référentiel foncier et immobilier

✓ **Echelle du bâti** : analyse et diagnostic des biens mobilisables (chiffrage par bâtiment), analyse et diagnostic technique d'un bien patrimonial, analyse de l'EHPAD.

En complément de ces études et des éléments présentés dans la présentation de la commune en introduction du présent CCP, le diagnostic multithématique devra comprendre les éléments suivants :

Analyse des contraintes techniques et réglementaires à prendre en compte

Il s'agit de l'identification de l'ensemble des contraintes naturelles (topographie…), des risques et des contraintes règlementaires et servitudes s'appliquant au centre-bourg.

Analyse de l'organisation urbaine, des caractéristiques architecturales et paysagères du centre-bourg

Il s'agit de l'analyse de la situation et de la morphologie du centre-bourg, de la composition de la trame bâtie, de la qualité des espaces publics, de l'identité visuelle, patrimoniale et paysagère du centre-bourg.

Analyse du fonctionnement du centre-bourg et des usages

Il s'agit d'analyser la manière dont les usagers s'approprient et pratiquent le centre-bourg : piétons, clients des commerces, usagers des services, touristes, automobilistes… De relever les dysfonctionnements potentiels et lieux d'appropriations ou fonctions appréciées sur le site.

Un diagnostic approfondi portera sur les 3 places centrales en chapelet du bourg et sur la rue Even Charruel. Ce diagnostic devra comporter :

- Une analyse morphologique et symbolique : il s'agit d'un relevé précis des espaces publics (forme, matériaux, végétaux,…) et de leur relation avec les espaces bâtis mais également selon le ressenti de ces espaces : rôles, usages, perceptions, vocabulaire de la centralité, ambiances sonores,…
- Une analyse fonctionnelle : il s'agit de l'analyse précise des espaces publics : accessibilité, circulation, stationnement,….

Analyse sociale de la population du centre-bourg

Il s'agit d'analyser par des données statistiques les caractéristiques de la population du centre-bourg : caractéristiques des ménages, situations financières, description de l'occupation du parc de logements, identification des populations spécifiques, relevés des situations rencontrées nécessitant un accompagnement auprès des acteurs sociaux du territoire.

Ces deux derniers éléments d'analyse seront approfondis dans la suite de l'étude « habitat et attractivité des centres-bourgs en Finistère » réalisée par le cabinet MANA/CERUR.

Analyse du parc de logements et du marché immobilier
Il s'agit d'analyser les caractéristiques du parc de logements de la commune (caractéristiques du parc social, du parc privé…), son évolution par rapport aux objectifs du PLH, le fonctionnement du marché immobilier (rythme de la construction, montant et rythme des transactions immobilières et foncières…), la demande en logements exprimée auprès des professionnels de l'immobilier du territoire, la présence ou non de copropriétés, la présence ou non de situations d'habitat indigne et de ménages se trouvant dans des situations de précarité énergétique, la présence de situations de non-adaptation des logements à des personnes en situation de handicap ou de vieillissement.

Analyse de l'offre de commerces, de services et d'équipements
Il s'agit d'analyser le tissu économique local, l'offre commerciale ainsi que l'offre en équipements et services et des besoins exprimés par la population et la collectivité.

Analyse de la mobilité sur le territoire
Les transports en commun ou à la demande mis en place par les collectivités seront identifiés ainsi que les modes de déplacement privilégiés des habitants actuels.

Analyse des enjeux de développement durable du territoire
Les enjeux de développement durable et les modalités de production énergétique présentes sur le territoire seront identifiés.

Analyse qualitative du référentiel foncier et immobilier et de l'identification des îlots prioritaires pressentis
Afin de favoriser le renouvellement urbain du centre-bourg, le service urbanisme de la commune a identifié 3 îlots prioritaires issus des premières conclusions du référentiel foncier et immobilier élaboré courant 2014 (étapes 1 à 4 selon la méthodologie de référentiel foncier et immobilier proposée par l'EPF - cf. fiche ressources de l'EPF « le référentiel foncier et immobilier : un outil pour identifier le potentiel en renouvellement urbain » consultable pour information sur son site).
Le prestataire analysera tout particulièrement l'étape 4 et la grille d'analyse multicritères surtout sur les points 3 « potentiel d'aménagement » et 4 « approche sensible » afin de confirmer ou modifier, en le justifiant, l'identification des îlots prioritaires déjà pressentis.
Le prestataire établira une classification de l'intérêt architectural et patrimonial de l'ensemble des immeubles qui constituent chacun de ces îlots prioritaires pressentis.
A l'intérieur de ces îlots, le prestataire complètera l'identification des biens mobilisables (vacants, à l'abandon, en vente, en friche,…) en complément ou en actualisation ceux déjà identifiés dans le cadre du référentiel foncier et **ceci tout au long de l'étude**. Il sera établi une fiche par bien mobilisable en complétant particulièrement les aspects architecturaux, patrimoniaux, techniques, environnementaux, énergétiques, et sanitaires dans une première lecture du bâti sans visite intérieur du bien.

Analyse et diagnostic des biens mobilisables :
Il s'agit de réaliser une analyse historique, un état sanitaire des bâtiments et un diagnostic des éléments patrimoniaux à éventuellement conserver afin de mesurer l'impact technique et financier de leur éventuelle réhabilitation.

Cette analyse **pourra être réalisée durant les trois premières phases de l'étude** en fonction du moment ou interviendra la décision de la détermination d'un ou deux îlots prioritaires qui feront l'objet d'une étude pré-opérationnelle en phase 4.
Ainsi, sur les biens mobilisables à l'intérieur des îlots prioritaires identifiés, une visite de chaque immeuble (retenu comme prioritaire sur proposition du prestataire et après validation du maître d'ouvrage et accord du propriétaire), en référence aux biens identifiés dans le référentiel foncier et immobilier actualisé en phase 1, sera réalisée afin de dresser un état technique et sanitaire des bâtis et de classifier les immeubles suivant leur degré de vétusté et du niveau d'investissement éventuel à y porter : immeuble vétuste à démolir, immeuble à réhabilitation lourde, moyenne ou légère. Pour chacun de ces immeubles, le prestataire établira un relevé succinct de l'existant et estimera une enveloppe prévisionnelle des coûts de réhabilitation et/ou extensions en construction neuve afin de proposer un confort d'usage raisonnable du bien. Le nombre maximum de biens est fixé à 8 biens.
Le prestataire présentera sa méthodologie, les moyens et les critères pour mener cette expertise en s'appuyant sur des exemples concrets déjà réalisés.

Il sera possible que la collectivité missionne le cabinet d'étude pour un nombre de biens à visiter supérieur à 8 ou de proposer d'établir un diagnostic sur un bien en dehors des 3 îlots prioritaires. Ainsi le prestataire chiffrera en option le prix d'une expertise pour 1 bien supplémentaire en ventilant ce prix par type de bien et par tranche de surface de plancher du bien.

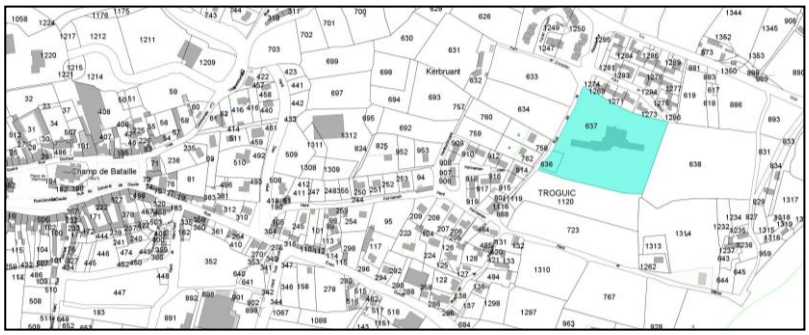
Analyse et diagnostic technique et structurel d'un bien patrimonial :

La commune souhaite étudier la réhabilitation des anciens haras (station de monte du 19ème siècle), cadastrés AC 58. L'étage a été transformé en gite d'étape il y a de nombreuses années. Celui-ci est aujourd'hui obsolète, ne répondant plus aux normes d'accueil des randonneurs. Les box peuvent accueillir les chevaux des randonneurs équestres, ce qui est un point fort. Il existe un réel potentiel pour accueillir dans de bonnes conditions la clientèle équestre notamment.

Pour la réalisation de cette mission, le prestataire devra donc être à même de présenter des compétences en diagnostic architectural et réhabilitation. Le bureau d'étude devra réaliser l'ensemble des visites et relevés nécessaires à la réalisation de cette partie de la mission. Les points suivants seront analysés :

- Identification de la qualité architecturale et fonctionnelle des différentes parties du bâtiment
- Diagnostic structurel, analyse des caractéristiques et de la composition des éléments de gros œuvre, de second œuvre et des équipements techniques
- Analyse de l'état sanitaire des ouvrages
- Identification des contraintes techniques pour sa réhabilitation (performances techniques, accessibilité, sécurité,…)
- Analyse des forces et faiblesses de la localisation du site par rapport à une offre d'accueil des randonneurs et de la clientèle notamment équestre

Analyse et diagnostic technique de l'ancien EHPAD



La Résidence du Guic a été construite en 1970. Elle est devenue Etablissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) en 2006. La Résidence dispose actuellement de 80 places. Le propriétaire est le CCAS de la Commune de Guerlesquin et l'emphytéote est la Société HLM d'Armorique sise à Landerneau.
Le prestataire réalisera un diagnostic technique visuel du bâtiment de l'EHPAD aujourd'hui occupé dans l'objectif d'analyser la possibilité d'un changement d'affectation. Des propositions de programmation pour la réutilisation du bâtiment seront présentées en adéquation avec le potentiel du marché sur le territoire et de sa cohérence d'intégration dans le tissu urbain.
Une démolition du bâtiment pourrait être envisagée si les pistes de programmation proposées s'avèrent économiquement non viables mais en tout état de cause, la faisabilité économique des propositions programmatiques n'est pas demandée au prestataire du présent marché.

Exploitation de l'analyse sociologique des conditions de l'attractivité du centre-bourg :
Commandée par le Conseil Général du Finistère, cette analyse a été menée en 2013 par le cabinet MANA qui a rendu son rapport intitulé « Habitat et attractivité des centres-bourgs en Finistère ». Il nourrira également sa réflexion avec l'« étude sociologique sur l'attractivité des centres-bourgs » disponible sur le site de l'Etablissement Public Foncier de Bretagne.
Le prestataire devra analyser et réinterpréter ces deux études et les traduire dans le cadre du projet de revitalisation du centre-bourg de Guerlesquin et ceci tout au long du déroulé de l'étude ainsi que dans les étapes de la concertation.
Il serait intéressant de mener des entretiens complémentaires pour compléter les résultats de ces études en les actualisant et réinterroger la programmation au regard de cette analyse.
Le prestataire proposera une programmation en termes de logements, équipements,

commerces et services pour discussion avec la collectivité qui servira de guide à l'élaboration du projet urbain en phase 2.
Seront ainsi précisés en matière de logements :

- le nombre de logements neufs pouvant être construits
- la typologie des logements (locatif social, accession sociale, accession libre) et le prix de sortie attendu en fonction des entretiens menés auprès des professionnels de l'habitat et du taux de logement social minimum
- la taille des logements et leurs caractéristiques au regard de la demande exprimée

Eléments de rendus
Le rendu attendu prendra la forme d'un diagnostic général sur le centre-bourg, accompagné des documents et illustrations graphiques nécessaires à sa compréhension.
Il devra présenter à minima :

- Une synthèse illustrée des thématiques développées ci-dessus
- Une caractérisation des îlots prioritaires retenus et une classification des biens mobilisables
- Une fiche par bien visité précisant l'état des lieux et l'estimation du coût des travaux
- Les enjeux de développement durable sur la commune et les objectifs partagés
- Un rapport sur les leviers permettant le réinvestissement du centre-bourg et le public-cible pouvant être visé.
- Un recueil des entretiens réalisés et un bilan de la concertation
- Les premiers éléments de programmation urbaine (type de logements à développer, attentes de la population, équipements à conforter…). Il s'agira à ce stade d'orientations qui seront précisées dans la phase 2.

➢ Phase 2 : Projet urbain du centre-bourg

Il s'agit de proposer un projet urbain global et cohérent avec les enjeux de la commune permettant le renouvellement urbain du centre bourg.

Cette phase devra aboutir à un projet urbain concerté et partagé au travers de un ou deux scénarios de programmation et d'aménagement du centre-bourg. Les propositions émises devront prendre en compte les enjeux des différents partenaires exprimés en préambule.

Cette phase devra répondre aux éléments suivants :

Etablissement du projet urbain du centre-bourg
Il s'agit de définir les principes généraux d'aménagement du centre-bourg. Le croisement et la mise en perspective des pistes de réflexions engagées lors des ateliers, des enjeux de développement durable du bourg, et de l'identification d'un gisement foncier et immobilier doit aboutir au dessin d'un projet urbain faisant apparaître les potentialités d'évolution du tissu urbanisé du centre bourg. Ce dessin permet d'envisager le développement du bourg dans le temps en concentrant son développement sur l'enveloppe urbaine existante.

Le projet urbain pour Guerlesquin devra s'attacher en priorité à la rénovation et au réaménagement de la Place du Martray, point central d'échanges et de rencontres. Il devra également donner des pistes de réflexion sur les possibilités et les moyens d'établir un lien entre le centre-ville et la zone d'activité commerciale située au sud de la commune et qui comprend notamment le centre commercial du Roudour.

Dans la prise en compte nécessaire du développement durable, le projet urbain du centre-bourg devra aborder les points suivants :

- Les grandes orientations urbaines pour le développement du centre-bourg, l'organisation des circulations et des espaces publics, l'identification des secteurs stratégiques
- La stratégie et la programmation en matière d'habitat, les interventions à prévoir sur le bâti existant
- La stratégie commerciale et en matière d'équipements publics
- Les enjeux de développement durable (mobilité, gestion de l'eau, énergie,..)

Afin d'accompagner les projets futurs, il sera établi un cahier « outils » visant à sensibiliser les futurs porteurs de projet qui interviendront dans le centre-bourg sur les qualités architecturales, urbaines, paysagères, environnementales qui devront être préservées et les préconisations techniques particulières à l'énergie, aux équipements intérieurs et aux matériaux, qu'il serait souhaitable de préconiser.
Ces recommandations seront dressées selon les typologies majeures observées dans le centre-bourg (par ex : maisons de bourg, villas urbaines,…) afin d'aider les porteurs de projet dans la réhabilitation, l'extension ou des constructions neuves dans le centre-bourg.
Il devra être complémentaire des documents existants tels la Charte des devantures commerciales et le guide « habiter » du Parc d'Armorique et sera élaboré en relation étroite avec l'Architecte des Bâtiments de France.
Le centre-ville est couvert par trois servitudes d'utilité publique : deux périmètres de protection des Monuments Historiques et le site inscrit des Monts d'Arrée.
Au titre de notre appartenance au réseau des Petites Cités de Caractère, la collectivité est très attentive à l'intégration des aménagements dans l'environnement patrimonial du centre historique.
Les projets de restauration et de mise en valeur du patrimoine de son centre historique sont exprimés dans le Plan d'Aménagement du Patrimoine 2013-2016 (en annexe 5). Le Plan d'Aménagement du Patrimoine est un document de synthèse devant permettre de mieux répondre aux exigences de la Charte de Qualité Petites Cités de Caractère. Il planifie, sur plusieurs années, les opérations d'aménagements patrimoniaux de la commune, en hiérarchisant 1 à 3 axes de travail validés par le Conseil Municipal, l'association des Petites Cités de Caractère et les Services de la Région. Ce dispositif est un préalable au soutien financier de la Région pour certains investissements.

Caractérisation et compléments de diagnostic des îlots ou secteurs prioritaires d'intervention

L'identification des biens mobilisables (phase 1) doit être croisée avec le projet urbain (phase 3) afin d'établir une priorisation d'intervention selon des critères d'analyse.
A titre d'exemple, les critères suivants pourraient être retenus :

- L'urgence d'action en fonction des critères de qualification des ensembles bâtis (insalubrité, vacance, détérioration, vieillissement, bon état) ou des potentialités des espaces non bâtis
- Le potentiel d'aménagement au regard des difficultés pressenties de mise en œuvre (réglementation, configuration du site, accessibilité, ensoleillement et densité bâtie)
- L'approche sensible en fonction de l'intérêt urbain (ensemble bâti, distance au centre, espace public) ou patrimonial

Une cartographie mettant en lumière les priorités et modalités d'intervention (acquisition publique, incitation financière à la réhabilitation…) sera produite.
Le prestataire devra expliciter dans sa méthodologie de grille d'analyse permettant de justifier des trois îlots prioritaires à retenir.
Sur les trois îlots prioritaires d'intervention retenus, une analyse précise de l'état du parc de logements et de son occupation sera réalisée afin de permettre à la collectivité de se lancer dans des opérations de « recyclage urbain » (acquisition des biens, relogement des occupants en cas de situation de mal-logement, réhabilitation et/ou démolition-reconstruction).

Esquisse d'aménagement sur les trois places en chapelet du bourg et de la rue Even Charruel
Le projet urbain devra être affiné sur ces espaces publics majeurs afin de détailler la constitution des espaces publics, en précisant leur dimensionnement et fonctionnement et les éléments essentiels à leur qualité, notamment leur mise en accessibilité.
Il est attendu du prestataire une esquisse d'aménagement générale (avec coupes et vues, proposition d'implantation, ambiance,…) ainsi qu'un estimatif des coûts d'aménagement.
Le bureau d'études devra rapidement produire une esquisse d'aménagement sur ces espaces publics majeurs afin de permettre le lancement d'un marché de maîtrise d'œuvre.

Etude de pré-programmation pour la réhabilitation des anciens haras
Suite à l'état des lieux, le prestataire devra présenter au maître d'ouvrage différentes propositions de pré-programmation la plus adaptée aux capacités de l'immeuble avec une estimation des surfaces de plancher potentiellement mobilisable par type d'occupation possible et une estimation par ratio au m² et par type d'occupation du coût de réhabilitation globale du ou des bâtiments ou parties du ou des bâtiments conservés.

Cette phase permettra à la collectivité de disposer d'une vision stratégique proposant une planification dans le temps et dans l'espace des actions à engager afin de mettre en œuvre un projet urbain cohérent et évolutif. Dans cet esprit, le projet distinguera les orientations à caractère invariant et structurant (trame urbaine, infrastructure…) des orientations pouvant évoluer dans le temps (densification, destination des sols…).

Eléments de rendus
Le rendu final de cette phase doit être envisagé comme un document encadrant le développement futur du bourg.
Il devra présenter à minima :

- Le projet urbain du centre-bourg décliné graphiquement et par des fiches actions (descriptif, enjeux et objectifs du développement durable, programme, références, phasage, chiffrage, procédure,…)
- Le carnet de sensibilisation pour la préservation des qualités architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (y compris énergétiques) basé sur une approche typologique
- L'analyse multicritères des secteurs prioritaires et les compléments de diagnostic pour les trois îlots prioritaires retenus
- Une esquisse d'aménagement des trois places en chapelet du bourg et de la rue Even Charruel
- La pré programmation pour la réhabilitation des anciens haras.
- Pour la communication du projet : 2 panneaux de présentation au format AO et une note de synthèse de 4 pages maximum.

A l'issu de cette phase, le prestataire proposera à la collectivité les biens nécessitant une acquisition publique.

A l'issu de cette phase, la collectivité choisira au regard du projet urbain proposé et de l'analyse multi critères des ilots prioritaires (retenus initialement par la collectivité) :

- **l'ilot prioritaire dont l'aménagement sera précisé en phase 4**
- **les trois biens retenus pour la phase 3 avec une esquisse architecturale**
- **le pré programme retenu pour la réhabilitation des anciens haras**

➢ Phase 3 : Déclinaison du projet à l'échelle de certains biens pour donner à voir l'évolution possible du bâti de centre-bourg

La formalisation d'une esquisse architecturale pour trois biens identifiés dans le secteur prioritaire retenu.

Le bureau d'études identifiera trois biens situés dans le secteur prioritaire qui doivent faire l'objet d'une évolution et qui se rapprochent des caractéristiques principales du bâti de centre-bourg (âge du bâti, morphologie…).

Une esquisse architecturale (sans entrer nécessairement dans une mission de maîtrise d'œuvre – cf. loi MOP) sur les trois biens identifiés et sur la place du Martray (en prenant en compte le caractère urgent de cette dernière) sera réalisée pour donner à voir les possibilités d'évolutivité du bâti en prenant pour exemple un projet d'extension, une démolition/reconstruction et une réhabilitation. Ces esquisses devront combiner des objectifs d'optimisation énergétique et de confort des logements tout en rationalisant les coûts afin de respecter les capacités financières des ménages à revenus moyens. Le prestataire devra établir un premier chiffrage global des trois esquisses en précisant la part affectée au volet énergétique en fonction des objectifs de performance énergétique envisagée.

Elles seront conçues dans l'objectif de donner à voir auprès des acteurs locaux et de la population le potentiel du bâti du centre-bourg.

L'étude de faisabilité pour la réhabilitation des anciens haras

Les occupations potentielles retenues à l'issu de la phase 2 seront analysées au regard des capacités techniques et de mise en conformité réglementaire du bâtiment existant sans perdre de vue ses capacités d'extension. A partir de l'hypothèse de programmation retenue pour la réhabilitation totale ou partielle du bâtiment, le prestataire devra établir :

- un programme pré-opérationnel traduit sous forme de projet de restructuration de tout ou partie du bâti existant, y compris éventuellement une extension, et de réutilisation générale du site.
- les exigences opérationnelles, fonctionnelles et environnementales du projet.
- la faisabilité économique et opérationnelle du projet (estimatif de coûts au ratio et recettes potentielles) par secteur ou par type de produits et unités fonctionnelles.

Eléments de rendus

Le rendu final de cette phase correspond :

- aux trois esquisses et ratios de coût associés
- à l'étude de faisabilité pour la réhabilitation des haras

Il est attendu que le prestataire mette en œuvre des supports communicants. Une attention particulière devra donc être apportée à la qualité des supports visuels utilisés.

➢ Phase 4 : Définition de la stratégie de mise en œuvre du projet

Définition d'une stratégie à l'échelle du centre-bourg

Il s'agit dans cette phase d'accompagner la collectivité pour la traduction et la mise en œuvre concrète du projet identifié. A l'échelle du centre-bourg, le projet développé pourra se traduire par les interventions suivantes :

- conseil sur les modifications à apporter au document d'urbanisme pour assoir la stratégie de redynamisation du centre-bourg (exemple : conseil sur des orientations d'aménagement et de programmation…)
- conseil sur les outils fiscaux ou juridiques pouvant être mis en place (fiscalité sur les biens vacants…)
- accompagnement à la mise en place des conventionnements permettant la réhabilitation de l'habitat (conventionnement ANAH), le montage financier et contractuel de ces procédures devra être développé
- accompagnement à la mise en place des actions en matière d'aménagement, de commerces et/ou d'équipements
- accompagnement à la mise en place d'une stratégie foncière pour anticiper un conventionnement avec l'Etablissement Public Foncier permettant de procéder à des acquisitions foncières

Définition d'une stratégie à l'échelle des trois îlots prioritaires
Le scenario d'aménagement des trois îlots prioritaires sera précisé afin de déterminer :

- La programmation générale en matière de logements (réhabilitation/démolitions…), d'espaces publics, d'équipements et/ou de commerces
- L'aménagement de l'îlot en matière de circulation, d'espaces publics et d'espaces cessibles, de raccordement aux infrastructures
- Le bilan financier prévisionnel pour la restructuration de l'îlot en mettant en évidence les coûts d'acquisition et les recettes pouvant être escomptées (recettes foncières, subventions de type THIRORI…)
- Les acquisitions foncières à réaliser
- Les outils juridiques à mettre en place pour la mise en œuvre du projet sur ce secteur : outils favorisant les acquisitions foncières (Droit de préemption urbain, éventuellement déclaration d'utilité publique…), outils nécessaires à l'aménagement de l'îlot (permis d'aménager, modalités de désignation des opérateurs…)
- Une approche des outils financiers pouvant être mobilisés en cohérence avec les actions de Morlaix Communauté et de HÉOL : les aides financières en fonction des caractéristiques socio-économiques du propriétaire (caisses de retraite, fondation abbé Pierre...), d'éventuelles aides supplémentaires non connues ou non existantes à ce jour, d'éventuelles propositions d'aides supplémentaires expérimentales (ex : appels à projet du PLH, Pass-réhabilitation…) ou émanant d'organismes divers (ex : ANAH au titre du programme de revitalisation des centres-bourgs, conseil régional…) ; en partenariat avec l'ADIL, des dispositifs mobilisables pour identifier d'éventuelles autres sources d'accompagnement, des marges de progrès…

Dans le cas où ces îlots comprennent des projets de construction et/ou de réhabilitation, ces opérations seront également chiffrées par le bureau d'études à partir de ratios.

Eléments de rendus
Le rendu final de cette phase devra présenter à minima :

- Une synthèse des actions à mettre en œuvre à l'échelle du centre-bourg en détaillant leurs modalités de mise en place, un échéancier et leurs coûts pour la collectivité
- Le projet du ou des deux îlots prioritaires et les modalités pour sa réalisation (procédures, coûts,…)

➢ Phase concertation – association de la population

L'association en cours d'élaboration du projet de la population est l'un des gages de réussite pour le mener à son terme.
Il est attendu du prestataire qu'il propose une démarche de concertation et/ou d'association des habitants à la co-production du projet.
L'offre du bureau d'études comprendra à minima :

- 3 ateliers de concertation
- 1 réunion publique d'information
- Une visite de type diagnostic en marchant

- Une exposition sous forme de panneaux en mairie
- La mise à disposition d'un registre
- Des propositions d'actions de sensibilisation et d'animation qui permettront de participer à la communication du projet auprès d'un public le plus large possible (moments festifs, visites d'opérations similaires, chantier école, …)

et la préparation des supports pour ces réunions, en lien avec les outils existants du Parc d'Armorique (maquette), que le Parc pourra mettre à disposition de la commune et du prestataire dans le cadre d'animations ou d'ateliers.

Le bureau d'études proposera le public cible à associer selon les enjeux et en fonction du projet

Le bureau d'études pourra toutefois proposer une démarche de concertation plus élaborée, chiffrée en option (de type AEU, labellisation EcoQuartier…).

3-2- TRANCHES CONDITIONNELLES

TRANCHE CONDITIONNELLE 1 : MISSION DE COORDINATION URBAINE et ARCHITECTURALE

Le prestataire de l'étude pourrait se voir proposer une mission de coordination urbaine et architecturale afin de :

- veiller au respect du projet initial pendant sa mise en œuvre,
- user de l'expertise et de la vision d'ensemble de l'équipe,
- faire appel à la personnalité de l'auteur pour « tenir » le projet dans le temps ou au contraire, l'adapter sans lui faire perdre son sens.

L'équipe aurait pour mission l'assistance globale du maitre d'ouvrage : coordination urbaine et architecturale des opérateurs et/ou constructeurs (veiller au respect du cahier des charges de prescriptions architecturales, urbaine et paysagères), présence lors d'actions de communication, participations aux réunions de coordination entre partenaires de la maitrise d'ouvrage ou entre services, participation aux jurys, relecture de documents administratifs (CCTP, permis de construire, etc…), suivi des éventuels marchés de maitrise d'œuvre découlant de la démarche de revitalisation…

Dans son offre, le prestataire proposera un prix journalier pour la réalisation de cette mission.

TRANCHE CONDITIONNELLE 2 : DOSSIER DE LABELLISATION ECOQUARTIER

Dans le cas où les études préalables mettraient en avant l'opportunité de viser une labellisation EcoQuartier, le prestataire se verrait confier une mission complémentaire. Il veillerait à sensibiliser et à former les élus à une démarche d'EcoQuartier. Il s'attacherait à constituer le dossier de labellisation EcoQuartier avec le maître d'ouvrage.

ARTICLE 4 - PILOTAGE DE L'ETUDE

La commune de GUERLESQUIN assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude.

Les co-financeurs de l'étude co-animeront le comité de pilotage. Le comité de pilotage se réunira à minima à 6 reprises. Il validera les différentes étapes de l'étude. Il aura la charge d'informer l'ensemble des partenaires sur le déroulement de l'étude et les problématiques rencontrées. Il se composera, au minimum, de représentants des organismes suivants :

- Commune de GUERLESQUIN
- EPCI : Morlaix Communauté, délégataire de l'aide à la pierre
- Etablissement Public Foncier de Bretagne
- STAP du Finistère, pôle de Brest
- CAUE du Finistère
- DDTM, antenne de Morlaix
- Parc Naturel Régional d'Armorique
- ADEME
- Conseil Général du Finistère
- Conseil Régional de Bretagne

Le comité technique se réunira à minima à 6 reprises. Il aura en charge de la validation technique de chacune des phases de l'étude et apportera les éléments nécessaires à la poursuite du travail du bureau d'études (validation, compléments d'information…). Le comité technique sera composé des représentants des organismes suivants :

- Commune de GUERLESQUIN
- EPCI : Morlaix Communauté, délégataire de l'aide à la pierre
- Etablissement Public Foncier de Bretagne
- DDTM, antenne de Morlaix
- Parc Naturel Régional d'Armorique
- STAP, antenne de Brest
- CAUE du Finistère
- Petites Cités de Caractère de Bretagne
- CCI de Morlaix
- HÉOL, agence locale de l'Energie et du climat
- Fondation du Patrimoine

ARTICLE 5 - COMPETENCES DE L'EQUIPE

Compétences de l'équipe :
Pour mener à bien cette étude, le prestataire devra combiner cinq compétences obligatoires dans les domaines suivants :

- Urbanisme (avec une bonne pratique en renouvellement urbain)
- Architecture (avec une bonne connaissance de la réhabilitation en bâti ancien y compris sous les aspects énergétiques).

- Programmation (habitat, équipement) et sociologie urbaine (une expérience en animation de démarche de type AEU est un plus)
- Connaissance des types de financements publics et privés pouvant être mobilisés (ANAH, Feder, Région…) tant au niveau des collectivités que des particuliers.
- Paysage (du fait de l'importance de la thématique espaces publics), y compris en aménagement durable (choix des matériaux, gestion des eaux pluviales, choix des végétaux…).

Les autres compétences dans les domaines du commerce, de la prospective et de l'énergie mais également des compétences en montage d'opérations seront appréciées et le candidat pourra proposer toutes autres compétences non identifiées ici mais qu'il estimerait utile au bon déroulement de la mission.

Organisation de l'équipe
Le titulaire s'engage à désigner un chef de projet désigné parmi les membres de son équipe. Ce chef de projet :

- sera l'interlocuteur privilégie du maître d'ouvrage ;
- réalisera une part significative de l'étude ;
- sera obligatoirement présent lors des réunions de présentation des travaux au groupe de pilotage.

Le titulaire du marché s'engage à respecter la composition de l'équipe, telle qu'elle figure dans sa proposition.

ARTICLE 6 – PLANNING ET DELAIS

Le délai d'exécution de l'étude est fixé à « 8 » mois (« huit mois »), délai d'approbation de chacune des phases inclus.
Le prestataire retenu proposera, dès le lancement de l'étude, un échéancier prévisionnel de répartition de la durée de chacune des phases de la prestation, intégrant les dates du comité de pilotage et des réunions d'étape avec le Maître d 'Ouvrage.
Si un avenant vient prolonger la durée de l'étude, le prestataire retenu en tiendra compte pour proposer une mise à jour de son échéancier.
Par ailleurs, la commune de GUERLESQUIN devra avoir reçu :

- Sept (7) jours au moins avant la date de chaque comité de pilotage, les documents qui serviront d'appui au bureau d'études pour la présentation de son travail ;
- Sept (7) jours au moins avant la date de chaque réunion technique, les documents qui serviront d'appui au bureau d'études pour la présentation de son travail ;
- Sept (7) jours au plus après la date de la réunion, le relevé de conclusions de la réunion rédigé par le bureau d'étude.

Le dépassement des délais contractuels entraînera l'application des pénalités prévues à l'article 13 du présent Cahier des Clauses Particulières.

ARTICLE 7 – PIECES CONTRACTUELLES DU MARCHE

Les pièces contractuelles du marché sont les suivantes :

- L'Acte d'Engagement (A.E) et ses annexes.
- La Décomposition du Prix Global et Forfaitaire (D.P.G.F).
- Le présent Cahier des Clauses Particulières (C.C.P).
- Le calendrier détaillé de l'exécution des prestations.
- Le Cahier des Clauses Administratives Générales (C.C.A.G-P.I) applicables aux marchés publics de prestations intellectuelles, approuvé par l'arrêté du 16 Septembre 2009.

ARTICLE 8 - DOCUMENTS REMIS PAR LE TITULAIRE DU MARCHE

Les documents intermédiaires et définitifs de l'étude se feront en couleur, sous forme de rapport papier et de documents numériques aux formats classiques de type **.doc**, **.xls**, **.pdf**, **.jpg**, **.dxf**. Les documents cartographiques éventuels seront rendus en couleur au format A3 ainsi qu'en version numérique.

A l'issue de chaque phase du travail, et afin de les valider, le titulaire du marché remettra un rapport accompagné des documents graphiques l'illustrant en 3 exemplaires dont un exemplaire reproductible et un exemplaire figurant sur support numérique.

Il remettra au terme de l'étude :

- Un rapport final accompagné des documents graphiques l'illustrant en 3 exemplaires dont un exemplaire reproductible et un exemplaire figurant sur support numérique ;
- Un rendu numérique dans un format standard de toutes les données collectées lors de l'étude. Les formats utilisés devront permettre une réutilisation de ces données.
- Une fiche synthétique (maximum 4 pages) des résultats de l'étude sous format A4

Ces rendus ne pourront en aucun cas se résumer à la compilation des supports utilisés lors des comités techniques et comités de pilotage, mais bien prendre la forme de rapports d'études exhaustifs et clairs de façon à pouvoir être exploités indépendamment par la suite.

Le parfait achèvement de la mission sera donc conditionné par la transmission du prestataire à la commune de GUERLESQUIN, de la totalité des documents cités ci-dessus, réalisés dans le respect :

- des délais impartis
- du contenu précisé par le présent cahier des charges
- des différentes formes de rendu exigées

Les vérifications quantitatives et qualitatives simples sont effectuées par le représentant du pouvoir adjudicateur au moment même de l'exécution de service (examen sommaire) conformément à l'article 26 du C.C.A.G.-P.I.

Les vérifications qualitatives consistent à la correspondance de la prestation exercée avec le bon de commande et sur l'absence de toute dégradation.
A l'issue des opérations de vérification, le pouvoir adjudicateur prendra sa décision dans les conditions prévues à l'article 27 du C.C.A.G.-P.I.

ARTICLE 9 - MOYENS FOURNIS AU TITULAIRE DU MARCHE

La commune de GUERLESQUIN mettra à disposition du titulaire du marché les documents dont elle dispose et fournira toutes les informations nécessaires ainsi que les introductions auprès de ses partenaires pour mener à bien l'étude.

Le titulaire qui, au cours de l'exécution du marché reçoit de la part de l'ordonnateur des documents ou autres renseignements, est tenu de maintenir confidentielle cette communication. Ces renseignements ou autres documents, ne peuvent, sans autorisation expresse du pouvoir adjudicateur, être communiqués à des tiers.

En particulier, le personnel du titulaire ainsi que, le cas échéant, celui des sous-traitants sont tenus à une obligation de confidentialité en ce qui concerne les informations recueillies au cours des entretiens ou celles qui lui sont communiquées pour l'exécution des prestations à réaliser.
Si le pouvoir adjudicateur ou un de ses représentants constate que cette obligation n'a pas été respectée, il est en droit de réclamer au titulaire du marché des dommages et intérêts équivalents à 5 % du montant total HT du marché.

ARTICLE 10 - PROPRIETE INTELLECTUELLE – UTILISATION DES RESULTATS

Les dispositions relatives à la propriété intellectuelle sont celles de l'option B de l'article 25 du C.C.A.G-P.I.

Le pouvoir adjudicateur pourra librement utiliser et publier les résultats des différentes prestations réalisées.

Le titulaire ne peut faire aucun usage commercial des résultats, sans l'accord préalable du pouvoir adjudicateur ou de son représentant.

ARTICLE 11 - AVANCE

Aucune avance ne sera versée.

ARTICLE 12 - PRIX DU MARCHE

Les prestations faisant l'objet du marché seront réglées par application des prix forfaitaires selon les stipulations de l'acte d'engagement. Les prix de la décomposition du prix global et forfaitaire sont fermes.
Les prix du marché sont réputés comprendre toutes charges fiscales, parafiscales ou autres frappant obligatoirement l'exécution de l'ensemble des prestations.

Toute proposition concernant des modalités de concertation et/ou information du public différente de celle prévu au présent cahier des charge (article 3 : détails de la mission) devra faire l'objet d'une proposition en option. Le prix devra alors être différencié du prix global.

ARTICLE 13 - MODALITES DE REGLEMENT DES COMPTES

Acomptes et paiements partiels définitifs

Les conditions de l'article 11 du C.C.A.G.-P.I seront respectées.
Chaque élément de phase devra faire l'objet d'une seule facture et une facture ne devra pas regrouper plusieurs éléments de phase.
Chaque facture devra obligatoirement mentionner la référence de la commande.

Présentation des demandes de paiements

Les modalités de présentation de la demande de paiement seront établies selon les conditions prévues à l'article 11.4 du C.C.A.G.-P.I.
Les demandes de paiement seront établies en un original et 2 copies portant, outre les mentions légales, les indications suivantes :

- le nom ou la raison sociale du créancier ;
- le cas échéant, la référence d'inscription au répertoire du commerce ou des métiers ;
- le cas échéant, le numéro de SIREN ou de SIRET ;
- le numéro du compte bancaire ou postal ;
- le numéro du marché ;
- le numéro du bon de commande ;
- la désignation de l'organisme débiteur
- le détail des prix forfaitaires, lorsque l'indication de ces précisions est prévue par les documents particuliers du marché ou que, eu égard aux prescriptions du marché, les prestations ont été effectuées de manière incomplète ou non conforme;
- le montant des fournitures admises, établi conformément aux stipulations du marché, hors TVA
- les montants et taux de TVA légalement applicables ou le cas échéant le bénéfice d'une exonération ;
- le cas échéant, applications des réfactions fixées conformément aux dispositions du CCAG-PI ;
- le montant total TTC des prestations livrées ou exécutées ;

- la date de facturation.
- en cas de groupement conjoint, pour chaque opérateur économique, le montant des prestations effectuées par l'opérateur économique ;

La facturation ne pourra être effectuée qu'au service fait, c'est-à-dire lorsque l'ensemble des prestations commandées à travers le bon de commande seront effectuées.
Les demandes de paiement devront parvenir à l'adresse suivante :

Mairie de Guerlesquin
Place du Martray
29650 GUERLESQUIN

- En cas de cotraitance :
  - En cas de groupement conjoint, chaque membre du groupement perçoit directement les sommes se rapportant à l'exécution de ses propres prestations;
  - En cas de groupement solidaire, le paiement est effectué sur un compte unique, ouvert au nom des membres du groupement ou du mandataire sauf stipulation contraire prévue à l'acte d'engagement.

Les autres dispositions relatives à la cotraitance s'appliquent selon l'article 12.1 du C.C.A.G.-P.I

Délai global de paiement

Les prestations objet du marché seront rémunérées dans les conditions fixées par les règles de la comptabilité publique.

Les sommes dues au(x) titulaire(s), seront payées dans un délai global de 30 jours à compter de la date de réception des demandes de paiement.

Le taux des intérêts moratoires sera celui du taux d'intérêt de la principale facilité de refinancement appliquée par la Banque centrale européenne à son opération de refinancement principal la plus récente effectuée avant le premier jour de calendrier du semestre de l'année civile au cours duquel les intérêts moratoires ont commencé à courir, majoré de sept points.

ARTICLE 14 - PENALITES

Lorsque le délai contractuel d'exécution est dépassé, par le fait du titulaire, celui-ci encourt, par jour de retard et sans mise en demeure préalable des pénalités fixées à 100,00 Euros H.T.

ARTICLE 15 - ASSURANCES

Dans un délai de quinze jours à compter de la notification du marché et avant tout commencement d'exécution, le titulaire devra justifier qu'il est couvert par un contrat d'assurance au titre de la responsabilité civile découlant des articles 1382 à 1384 du Code civil ainsi qu'au titre de sa responsabilité professionnelle, en cas de dommage par l'exécution du marché.

Il devra donc fournir une attestation de son assureur justifiant qu'il est à jour de ses cotisations et que sa police contient les garanties en rapport avec l'importance de la prestation.

A tout moment durant l'exécution de la prestation, le titulaire doit être en mesure de produire cette attestation, sur demande du pouvoir adjudicateur et dans un délai de quinze jours à compter de la réception de la demande.

ARTICLE 16 - RESILIATION DU MARCHE

Seules les stipulations du C.C.A.G.-P.I., relatives à la résiliation du marché, sont applicables, ainsi que les clauses du présent marché.

D'autre part, en cas d'inexactitude des documents et renseignements mentionnés aux articles 44 et 46 du Code des marchés publics ou de refus de produire les pièces prévues aux articles D. 8222-5 ou D. 8222-7 à 8 du Code du travail conformément à l'article 46-I.1º du Code des marchés publics, il sera fait application aux torts du titulaire des conditions de résiliation prévues par le marché.

Le pouvoir adjudicateur se réserve la possibilité de faire exécuter par un tiers les prestations aux frais et risques du titulaire.

ARTICLE 17 - DROIT ET LANGUE

En cas de litige, seul le Tribunal Administratif de Rennes est compétent en la matière.

Tous les documents, inscriptions sur matériel, correspondances, demandes de paiement ou modes d'emploi doivent être entièrement rédigés en langue française. S'ils sont rédigés dans une autre langue, ils doivent être accompagnés d'une traduction en français, certifiée conforme à l'original par un traducteur assermenté.

ARTICLE 18 - DEROGATIONS AU CCAG

Les dérogations aux C.C.A.G.-Prestations Intellectuelles, explicitées dans les articles désignés ci-après du C.C.P, sont apportées aux articles suivants :

L'article 13 déroge à l'article 14 du C.C.A.G. Prestations Intellectuelles

Dressé par le Maître d'Ouvrage.

A Guerlesquin, le……

Le Maître d'ouvrage :

M. le Maire de Guerlesquin

Accepté par le représentant de la société :

A ……. ……
Le ……
Mention manuscrite « lu et approuvé »
et signature du représentant de la société

ANNEXES

Annexe 1 – Zonage PLU du centre-ville

Annexe 2 – AMI départemental « Revitalisation de l'habitat en centre-bourg dans le Finistère » - Conseil Général du Finistère – Octobre 2014

Annexe 3 – Etude du Conseil Général du Finistère « Habitat et attractivité des centres-bourgs en Finistère » - Cabinet MANA – 2013

Annexe 4 – Etude de Morlaix Communauté « Potentiel de renouvellement urbain » - 2013

Annexe 5 – Plan d'Aménagement Patrimonial – Commune de Guerlesquin – 2012

Annexe 6 – Plan de situation des commerces, services et équipements en centre-ville

Annexe 7 – Plan de situation des commerces, services, équipements et projets en agglomération hors centre-ville

Liste des documents remis au prestataire au démarrage de l'étude :

- ✓ Plan Cavalier – Petites Cités de Caractère – 2014
- ✓ Photos
- ✓ Extraits cadastraux aux 1/2000ème et 1/5000ème
- ✓ Servitudes
- ✓ PLU – Cabinet Géolitt – 2009
- ✓ PLH de Morlaix Communauté – Adeupa Brest – 2014
- ✓ SCoT de Morlaix Communauté – SAFI – SCET – INGEROP – AEBK – 2007
- ✓ Référentiel foncier et immobilier – Commune de Guerlesquin – Novembre 2014
- ✓ AMI national « Centres-bourgs » - Septembre 2014
- ✓ Dossier de candidature « Territoire à énergie positive pour la croissance verte » - Ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie - Novembre 2014

- ✓ Bilan énergétique 2013 sur la commune – Héol – Octobre 2014
- ✓ Activité commerciale de Guerlesquin – CCI de Morlaix – Décembre 2014
- ✓ Charte de qualité des Petites Cités de Caractère
- ✓ Rapport de la commission de contrôle – Association des Petites Cités de Caractère - 2012
- ✓ Charte des devantures commerciales et des enseignes – Cabinet Réponses Associées - 2013
- ✓ Plan de Mise en Accessibilité des Voiries et Espaces Publics – Cabinet Terragone – 2011
- ✓ Diagnostic d'accessibilité – Cabinet Terragone - 2011
- ✓ Etude de territoire touristique accessible – Maison du Tourisme « Baie de Morlaix – Monts d'Arrée » - 2008
- ✓ Charte du paysage et de l'architecture pour le territoire – Document de synthèse - PNRA - 2014
- ✓ Charte du paysage et de l'architecture – Diagnostic – « Le Trégor Morlaisien » - PNRA – 2014
- ✓ Guide « Habiter, construire et réhabiliter son logement sur le territoire du PNRA » - Architecture et patrimoine, TIRIAD paysage – Juin 2013
- ✓ Infrastructures routières
- ✓ Derniers numéros du bulletin municipal
- ✓ Les actions l'Union Locale des Commerçants et Artisans