Revitalisation de l'habitat en centre bourg dans le Finistère

Appel à Manifestation d'Intérêts

DOSSIER DE CANDIDATURE

GUERLESQUIN

CONSEIL GÉNÉRAL Finistère Penn-ar-Bed

RED EO

SOMMAIRE

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

- Intitulé du projet 4
- Stade d'avancement du projet 4
- Résumé du contexte dans lequel s'inscrit le projet et rappel de ses objectifs généraux 5
- Points forts, points faibles et les principaux enjeux en termes d'attractivité pour la Commune 6

II. A QUEL STADE EN EST LA COLLECTIVITÉ ?

- Phase de réflexion en amont 26

III. POUR UNE RÉFLEXION GLOBALE ET COHÉRENTE DU TERRITOIRE

- Étude globale d'aménagement 29
- Etude préalable au projet : date et objectifs 29
- Documents d'urbanisme réglementaires et documents stratégiques sur lesquels s'appuie le projet 29
- La politique foncière communale 30
- Une équipe pluridisciplinaire aux compétences complémentaires 31

IV. PARTICIPATION DES HABITATNTS

- Concertation de la population 33
- Concertation des services départementaux 33
- Conseils extérieurs et échanges d'expériences 33

V. PLAN DE FINANCEMENT 35

VI. LISTE DES ANNEXES 37

I. PRÉSENTATION GÉNÉRALE

Nom de la Commune où se situe le projet : GUERLESQUIN

Nombre d'habitants : 1 405

Communauté de Communes : Morlaix Communauté

Nom du maître d'ouvrage : Commune de Guerlesquin

Contact / coordinateur officiel du projet :

André LE DOEUFF, Adjoint au Maire environnement et cadre de vie
Mairie - Place du Martray – 29650 GUERLESQUIN
Tél : 02.98.72.81.79 – Courriel : guerlesquin@wanadoo.fr

Intitulé du projet

Revitalisation du centre-bourg de Guerlesquin

Stade d'avancement du projet

- ✓ Le **référentiel foncier et immobilier** réalisé préalablement au lancement de l'étude en partenariat avec l'Établissement Public Foncier, la Commune et Morlaix Communauté est en cours de finition. Il permet d'identifier un périmètre d'intervention, les propriétés bâties et non bâties susceptibles d'être réhabilitées ou réaménagées. Il constitue un outil d'aide à la décision pour les collectivités et la base aux études pré-opérationnelles.
  Nous avons analysé le contexte territorial en établissant un état des lieux, définit le périmètre d'intervention, identifié les disponibilités foncières et immobilières présentes. Nous devons désormais qualifier ces gisements en en décrivant les caractéristiques principales. Il est également nécessaire de les prioriser : trois secteurs d'étude en cœur de ville sont pris en compte.

- ✓ Le **Cahier des Clauses Particulières** est en cours d'élaboration. Il sera adressé aux bureaux d'études susceptibles de poser leur candidature aux études pré-opérationnelles en vue de la présentation d'une esquisse générale d'aménagement urbain.

Résumé du contexte dans lequel s'inscrit le projet et rappel de ses objectifs généraux

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.

L'origine de la démarche : l'étude « Habitat et attractivité des centres bourgs » du Conseil Général du Finistère

La commune de Guerlesquin a été retenue en Février 2013 par le Département du Finistère et a ainsi fait l'objet de l'étude « Habitat et attractivité des centres bourgs », permettant de prendre la mesure de l'ensemble des facteurs qui concourent à l'attractivité d'un centre-bourg (localisation, services, emplois, économie, déplacement, cadre de vie, vie sociale…), 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.

Cette étude et l'ensemble de la démarche en faveur des centres bourgs s'inscrit en complémentarité du travail engagé par l'Établissement Public Foncier de Bretagne.

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 l'habitat, 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.

La commune travaille actuellement sur le référentiel foncier et immobilier en recensant les gisements mobilisables. A l'issue de ce repérage, la mission d'élaboration d'esquisses de projets sera confiée à un bureau d'études sur la base d'un Cahier des Clauses Particulières co-construit avec l'EPF et sur lequel les services travaillent actuellement.

La volonté de la commune en matière de renouvellement urbain

Guerlesquin, de par son histoire et sa situation géographique, est héritière d'un patrimoine bâti exceptionnel et important, le dossier en montre la richesse, les forces et les faiblesses.

Notre volonté est de continuer l'adaptation de ce patrimoine aux contraintes de vie actuelle.

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 : la création d'un centre commercial comportant 15 commerces en activité pour une surface commerciale de 2 278 m². Cette adaptation était vitale mais elle a laissé en centre-bourg 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 des commerces d'artisanat au vu de l'affluence touristique estivale.

Une autre voie serait 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 Commune étudiera également les possibilités d'attirer dans son cœur de ville les familles et jeunes ménages.
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.
L'enjeu est de redonner sa fonction première au cœur de ville : lieu d'habitat, de rencontres, d'échanges mais aussi vecteur économique local.

Une politique incitative de Morlaix Communauté dans le domaine de l'habitat
Le projet est également porté par la politique particulièrement incitative et dynamique de Morlaix Communauté en matière d'habitat.
Une OPAH Durable et Solidaire (Juin 2014 / Juin 2019) vient d'être lancée. Dans ce cadre, des études pré-opérationnelles ont été réalisées et ont permis de mettre en évidence les problématiques. L'ingénierie d'accompagnement et d'animation de l'OPAH pourra être utilement mise à profit de la démarche de revitalisation de la commune dans le cadre de l'AMI.

Les points forts, points faibles et les principaux enjeux en termes d'attractivité pour la Commune.

Les points forts

Son appartenance à Morlaix Communauté
Guerlesquin appartient à la communauté d'agglomération de Morlaix Communauté qui regroupe 28 communes. 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. Elle peut inciter l'installation des ménages bi-actifs qui ont besoin de trouver une solution de compromis pour choisir leur lieu de résidence en fonction de leur lieu d'activité. 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)
- Liaisons aériennes : Aéroport international de Brest (80 kms) - aéroport 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.
En dehors du centre-ville, Guerlesquin compte des espaces de stationnement à chaque lieu de fréquentation du public : le plan d'eau, l'hippodrome, …
Un effort particulier a été développé pour concilier attractivité patrimoniale, qualité des espaces publics et usages de la voiture à travers le traitement des espaces publics, la signalétique…

- *Le réseau deux roues et piétons*

Ses 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 fin 2014). Le point de départ technique et logistique (signalétique, range-vélos, petit matériel de nettoyage) se fera à partir de la Place du Martray, côté rue du Général de Gaulle. Ce projet

est mené en partenariat avec la Maison du Tourisme « Baie de Morlaix – Monts d'Arrée » et Morlaix Communauté. 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, (en annexe n°10), 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.
Le diagnostic qui en découle répertorie pour chaque équipement et voie publique les travaux à engager et leurs montants estimatifs.
Pour le centre-ville, le chiffrage des travaux de mise en accessibilité est estimé à 304 000 €.
La mise en œuvre du Plan de Mise en Accessibilité fait partie intégrante de la démarche de revitalisation.

- *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.

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, 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, portés par le Super U 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*

28 commerces, dont 12 situés en centre-ville et 9 au centre commercial du Roudour et 5 situés sur la ZAC du Roudour. Voici le détail :

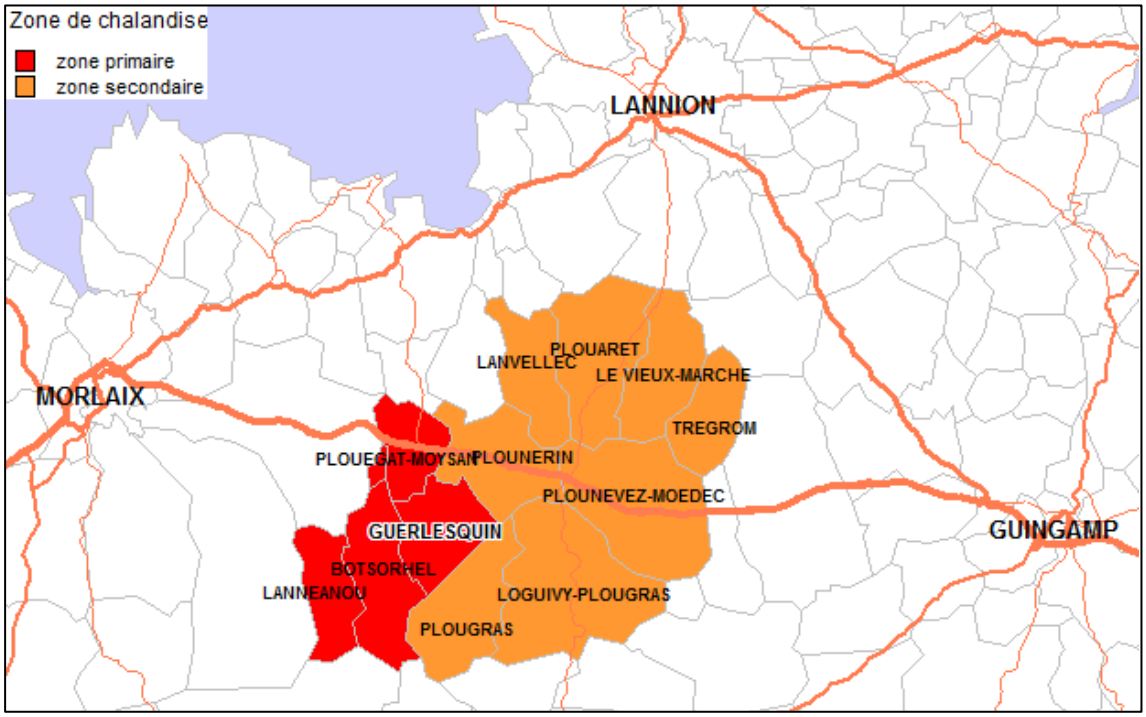
Débits de boissons	3
Bars-Restaurants	2 (dont une pizzeria)
Hôtel-bar-restaurant	1
Boulangeries	2
Supermarché	1 (U Express)

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)
Dcoration cadeaux bijouterie	1
Pompes Funèbres	1
Prêt-à-porter	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)

A venir : l'ouverture d'un magasin de produits bio (Fin Octobre 2014).

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.*

Une Union Locale des Commerçants et Artisans existe sur Guerlesquin depuis de nombreuses années.
Elle 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 (cf. tableau ci-dessous).

Actions	**Montant estimatif HT**
Etude de revitalisation du commerce	25 000 €
Rénovation façades commerciales (dans le cadre de la charte des devantures commerciales). Environ 14 façades concernées pour un montant de 8 000 € par façades	112 000 €
Mise en place d'un guide des commerces (actualisé tous les 2 ans)	20 000 €
Communication sur les radios locales ; 2 commerces par jour	6 000 €
Mise en place de chéquiers réductions	6 000 €
Sacs cabas de Guerlesquin offerts aux clients	15 000 €

- *Les services santé*
  - Un Établissement Hébergeant des Personnes Agées Dépendantes avec un projet de nouvel établissement de 82 lits. Ouverture envisagée en Janvier 2016, travaux en cours.
  - 2 cabinets comptant 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, une permanence d'une diététicienne et d'une pédicure-podologue.

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

- *Les services publics*
  - Mairie, ouverte tous les jours, de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h ainsi que le samedi matin.
  - 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).

Les plans de situation des commerces, services, équipements et projets en centre-ville et agglomération se trouvent en annexes 8 et 9.

Une richesse patrimoniale de grande qualité

Guerlesquin, « Petite Cité de Caractère de Bretagne » depuis la création de l'association en 1976, 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.
La qualité de ce patrimoine tient en premier lieu à l'histoire de la commune :
Guerlesquin naît au milieu du XIème siècle à proximité d'une motte féodale, édifiée entre 1040 et 1056 par Even Gwen sur les bords du Guic. La motte est détruite en 1080 et remplacée par un château construit par les Charruel. Le bourg castral a déjà un marché le

lundi. Les seigneurs de Penhoët y succèdent au 14ème siècle. Le 14 Mai 1434, Jean du Penhoët obtient du Duc Jean V le titre de ville ainsi que des privilèges commerciaux (droit des poids, balance et foires). C'est donc à partir du 15ème siècle que la ville de Guerlesquin prend son essor et devient une ville commerciale de premier plan. En effet, la situation géographique de Guerlesquin a déterminé la vocation de la commune. Elle ne fut jamais, vu le manque de défenses naturelles, une place forte, mais au contraire un carrefour d'influences, une zone de passage et d'échanges entre les gens des "pays" du Léon, de la Cornouaille et du Trégor. Les Rohan à qui l'on doit la première cohue (halles en bois) en 1526, surmontée d'un auditoire de justice, renforcent le rayonnement de Guerlesquin sur le Trégor, la Cornouaille et le Léon. En 1653, la ville, sous le Marquisat de Vincent du Parc, Maréchal de camp de Louis XIII est importante par ses marchés et ses foires. Guerlesquin est le siège de l'administration seigneuriale (juge, avoué, procureur fiscal, notaire, sénéchal et sergent) et on y rend la justice tous les lundis. En 1732, Guerlesquin accueille, outre le marché du lundi, 19 foires annuelles pour les toiles, le lard, le pain blanc, le vin et les chevaux. En 1900, on compte encore 17 foires aux bestiaux qui cessent pratiquement de 1947 à 1967. Outre ses fonctions commerciales, la ville vivait aussi de l'exploitation de carrières de granit : une centaine de tailleurs de pierres travaillaient à Guerlesquin en 1914.

- *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 présidial, 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.

- *Les édifices remarquables du centre historique*

  - *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 placître 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 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 28 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	5
Scolaires	5
Patriotiques	2
Union commerciale	1

Les points faibles

Une démographie fragile

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 et qui connait aujourd'hui des difficultés. L'établissement TILLY-SABCO, (abattoir de volailles) compte aujourd'hui 330 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.

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.

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.

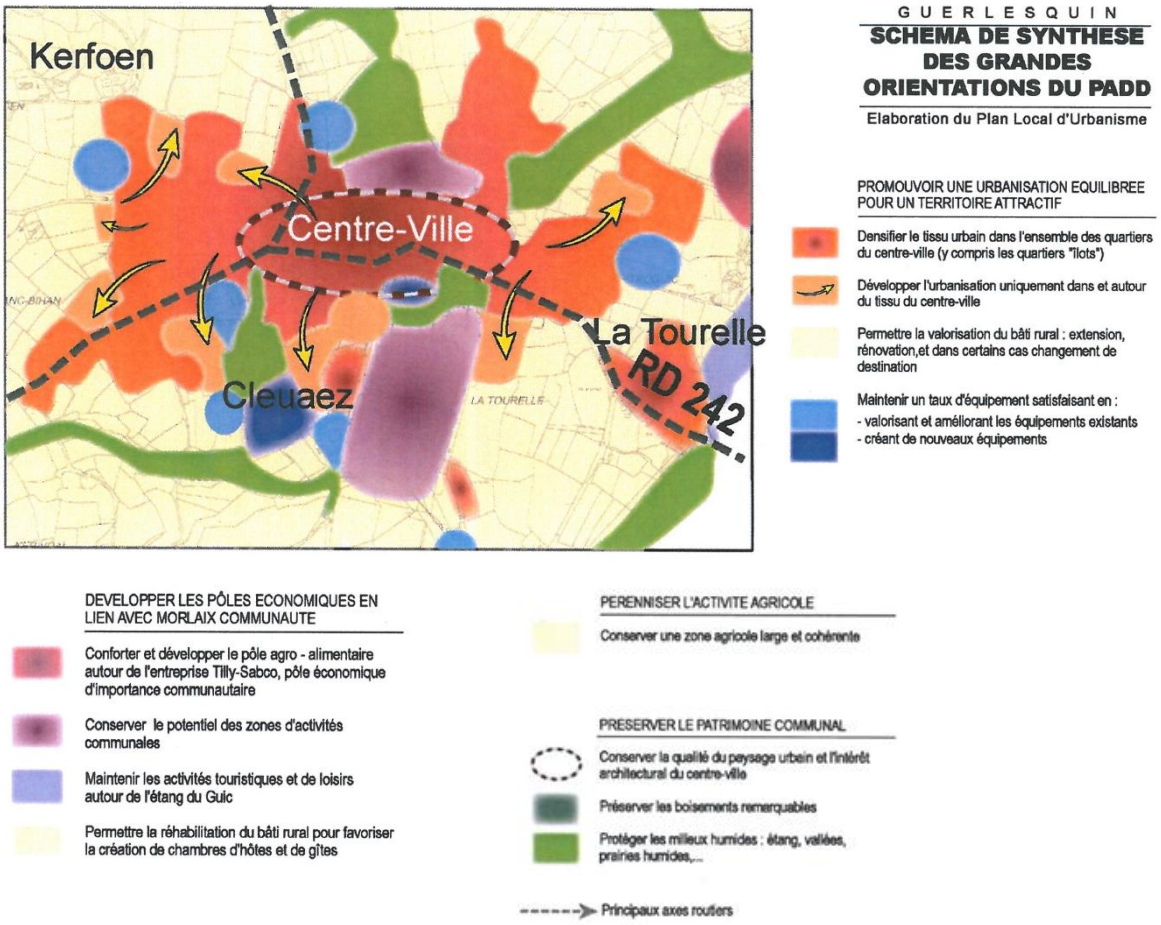
Cette situation préoccupante a amené la Commune à s'engager dans la démarche de revitalisation des centres-bourgs, véritable outil qui permettra de contrer ce phénomène qui a tendance à s'accentuer. Des actions ont déjà été menées ou sont en cours : étude du cabinet MANA commandée par le Conseil Général du Finistère, étude sur le « potentiel de renouvellement urbain » par Morlaix Communauté en 2013, étude de démarche de revitalisation du centre-bourg menée actuellement en lien avec l'EPF de Bretagne.

Carte des logements et commerces vacants en cœur de ville

Les principaux enjeux en termes d'attractivité pour la commune

Les enjeux de l'aménagement durable

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.



Le PLU tient compte des orientations du Schéma des Déplacements Urbains et Communautaires en développant les possibilités de déplacements doux à l'échelle du centre-ville.
La Charte du Parc Naturel Régional d'Armorique (PNRA) se traduit dans le PLU de Guerlesquin par la définition des zones à urbaniser exclusivement en densification ou en continuité avec le bourg.
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. Ainsi, ce rythme de construction nécessite de réserver une dizaine d'hectares à l'urbanisation résidentielle pour les 10 prochaines années, en prenant une superficie moyenne de lots de 1 000 m^2 (VRD compris) et en conservant une réserve de terrains, afin de minimiser les effets néfastes de la spéculation ou de la rétention foncière.
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).

Les enjeux de développement économique

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*

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 sur la voie express RN 12.

- *Conserver le potentiel des zones d'activités communales et notamment de celui de la zone artisanale du Roudour (4 ha) 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 quelques années (entrepôt d'outillage professionnel, station de lavage, contrôle technique, location de véhicules). Un laboratoire de transformation de viande de porc et de volaille biologiques et à terme de produits laitiers, annexé d'un magasin est en construction. (Ouverture prévue fin 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 28 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 et d'une pédicure-podologue.

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 10)
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 commerces 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 et activités de service, 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 tissu 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 de Bretagne.
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 fin 2014. 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 la réhabilitation et la reconversion du bâti pour favoriser la création de chambres d'hôtes ou de gîtes. Par exemple, la rénovation des anciens haras, ancien gite d'étapes, en

vue de sa labellisation « Rando-gite » serait susceptible, de par ses installations, d'attirer la clientèle équestre.
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.

Les enjeux sociaux

- *Conforter la structure urbaine actuelle*

L'un des objectifs de la démarche de revitalisation 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.

- *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 par exemple 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 irréprochable, en adéquation avec son environnement et sa fonction. La centralité se construit aussi à travers l'intensité urbaine et la programmation d'événements. 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.

Les enjeux environnementaux

- *Les risques naturels*

Aucun secteur de la commune n'a été signalé comme présentant des risques naturels.
Aucune zone n'a été signalée comme potentiellement inondable, et en tout état de cause l'urbanisation n'est pas développée dans les milieux humides.

- *Les risques technologiques*

Les zones d'activités situées à proximité du centre de Guerlesquin ne présentent pas de risques.

- *Énergie*

Par délibération du 20 Décembre 2012, la Commune a décidé de signer une convention avec l'Agence Locale de l'Energie et du Climat du Pays de Morlaix (HEOL), destinée à définir les modalités suivant lesquelles la collectivité va bénéficier du Conseil en Energie Partagé mis en place par HEOL (Pré-diagnostic des consommations énergétiques identifiées dans la commune, analyse détaillée des besoins et problématiques spécifiques, suivi périodique des consommations des chaufferies avec corrections degrés/jours sur la base des informations transmises par la Commune, contrôle régulier des factures reçues par la Commune, remise d'un bilan annuel des consommations d'énergies mettant en évidence les résultats obtenus et complétés par des recommandations en matière de diminution de la facture énergétique, information et formation du personnel et des usagers des bâtiments communaux, conseils aux élus et aux techniciens de la commune lors de la construction de bâtiments neufs ou de réhabilitation), la mission portant sur l'ensemble des énergies et l'eau, dont la dépense est supportée par la commune (combustibles, électricité, éclairage public, carburant des véhicules, eau).
La convention signée le 27 Mai 2013 est établie pour une durée de 3 ans.

- *Le site Natura 2000 du Douron*

Seule une partie située à l'ouest du territoire communal est concernée. La quasi-totalité du site est classé en zone naturelle. Le projet de développement urbain communal met l'accent

sur le développement et la requalification du centre-ville. Situé en retrait du site Natura 2000, le projet n'aura pas de conséquences directes sur cette zone.

- *Respecter les préconisations du site inscrit des Monts d'Arrée (arrêté du 10 Janvier 1966)*

Seule la partie sud de la commune de Guerlesquin (au sud de la RD42) est concernée par ce périmètre et par conséquent une partie du centre-ville. L'Architecte des Bâtiments de France est alors consulté pour tout projet d'aménagement ou de réhabilitation.

- *Prendre en compte les zones humides*

La commune de Guerlesquin est constituée de vallées et de vallons, représentant une richesse à la fois paysagère et écologique. Le maintien de ces milieux est nécessaire de par leur biodiversité.
L'inventaire des zones humides est en cours. La Commune étant sur trois bassins versants, il est réalisé conjointement par Lannion Trégor Agglomération (Bassin Versant de la Lieue de Grève), par le Syndicat Mixte pour la Gestion des Cours d'Eau du Trégor et du Pays de Morlaix (Bassin Versant du Douron) et par l'association Vallée du Léguer (Bassin Versant du Léguer). L'inventaire arrive à son terme à l'automne. Le Syndicat Mixte du Trégor est chargé de centraliser les données.
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 ».

- *Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique du Guic*

Elle se situe en amont du plan d'eau, au Sud-est du bourg.

- *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*

Il s'agit de préserver l'identité communale et de disposer d'un cadre de vie le plus agréable possible en :

  - Préservant les espaces naturels remarquables (vallées et vallons, prairies humides, zones boisées, …) de toute nouvelle construction, par un classement en zone naturelle, dans un souci de maintien des corridors écologiques et de valorisation des paysages.
  - Protégeant les boisements présentant un fort intérêt écologique et paysager de tous défrichements, en les classant en Espaces Boisés Classés (L. 130.1. du code de l'urbanisme).
  - Préservant les anciens chemins creux.

- Conservant la trame de talus végétaux ou empierrés, par un classement, au titre de la Loi Paysage.

- *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, …).

➢ La Commune bénéficie-t-elle d'une convention avec « Foncier de Bretagne » en lien avec le projet ?

Si oui, préciser la date et l'objet :

Convention avec Morlaix Communauté en date du 27 Octobre 2011

➢ La collectivité a-t-elle bénéficié pour le projet d'une subvention au titre de l'aide à l'ingénierie et aux études (Programme patrimoine et cadre de vie du Conseil Général, Eco-FAUR² ou EPFR) ? **Non**

Si oui, préciser la date et le montant :

➢ Le projet a-t-il été présenté au titre d'autres politiques du Département ? Si oui, laquelle ou lesquelles ? **Non**

II. A QUEL STADE DU PROJET EN EST LA COLLECTIVITÉ ?

• Phase de réflexion en amont

Une réunion de présentation aux partenaires institutionnels de la démarche « revitalisation du centre bourg » a été organisée par l'Etablissement Public Foncier de Bretagne le 6 Juin 2014.
Le 19 Juin 2014, une première réunion technique en présence de l'EPF, de la DDTM et de Morlaix Communauté a posé l'échéancier et lancé les travaux en régie communale : élaboration du référentiel foncier et du Cahier des Clauses Particulières à destination des bureaux d'études.
Depuis, le foncier concerné par l'étude a été repéré, l'élaboration des fiches techniques étant en cours de finition, le périmètre de l'étude est défini, trois secteurs prioritaires sont repérés et le cahier des charges est en cours de rédaction.

Repérage du foncier, situation et principales caractéristiques
Le foncier concerné par cette démarche a été repéré. Il est situé en cœur de ville.
Il s'agit principalement de propriétés bâties privées vacantes, parmi elles quelques commerces, quelques dents creuses et une friche industrielle à requalifier (dépollution à étudier).

Exemple de fiche du 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 :

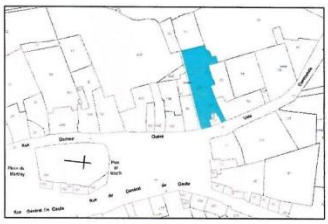
- Nombre de propriétaire : 1 propriétaire
- Nature juridique : propriétaire
- Type d'occupant : sans objet
- Type d'occupation : inoccupé

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 :

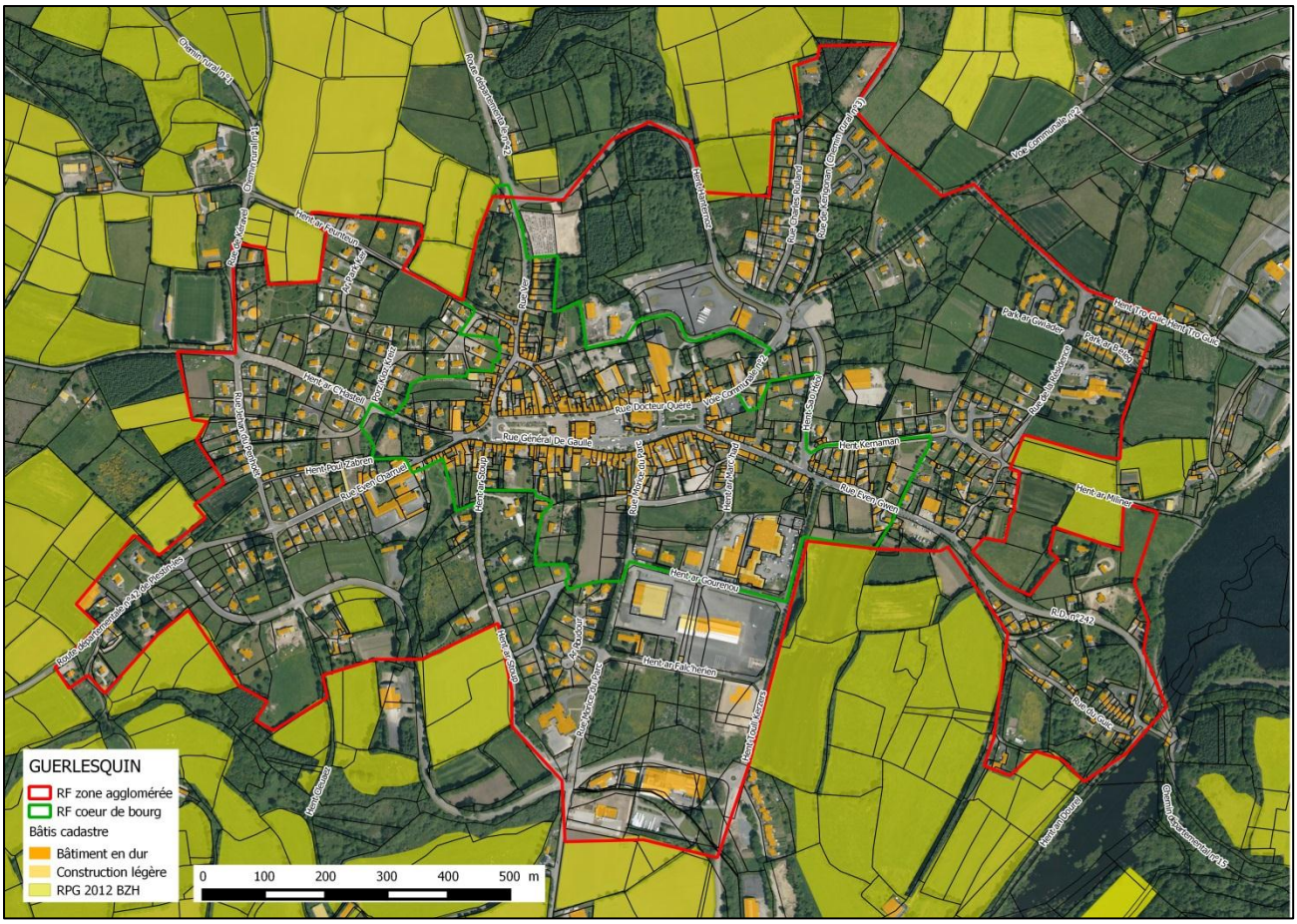
- Réglementaire (Zonage, ER…) : Uha



- 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.



Périmètre d'intervention du référentiel foncier (référence tracé vert : « cœur de bourg »)

Est-il propriété de la collectivité ou fait-il l'objet d'une démarche pour l'acquisition ? Si oui, laquelle ?

Peu de biens repérés dans le référentiel foncier sont propriétés de la commune. Etant au stade de la « pré-étude », nous n'avons pas encore entrepris de démarche d'acquisition.

A quel volet de l'AMI la collectivité candidate-t-elle ?

- **Phase de réflexion en amont** ☑

Ou

- **Phase opérationnelle** ☐

III. POUR UNE RÉFLEXION GLOBALE ET COHÉRENTE AU NIVEAU DU TERRITOIRE

Une étude globale d'aménagement a-t-elle été réalisée, à l'échelle communale ou intercommunale ? Envisageait-elle différents scenarii d'aménagement ? **Non**

Une étude préalable pour ce projet a-t-elle été réalisée ou est-elle prévue ?

Elle est effectivement prévue dans le cadre de la démarche de revitalisation du centre-bourg dans laquelle la Commune est engagée. Nous rédigeons actuellement le Cahier des Clauses Particulières qui sera présenté à une sélection de bureaux d'études leur permettant de déposer leur candidature en vue de la réalisation de l'étude préalable.

Préciser la date, les objectifs, le prestataire retenu et les principales décisions prises à l'issue de cette phase :

L'objectif de cette étude est de définir un projet global de revitalisation du centre-bourg de Guerlesquin permettant d'enrayer sa déqualification, tant en matière urbaine, d'habitat, de peuplement, de commerces que d'activités économiques.
L'étude s'organisera en 5 phases principales :

- ✓ Un **diagnostic et une analyse qualitative du référentiel foncier et immobilier** permettant d'identifier les potentiels en renouvellement urbain du bourg
- ✓ Une **analyse des ressorts de l'attractivité du centre-bourg à partir des outils sociologiques** conçus lors de la première phase de l'expérimentation, la 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.

La désignation du prestataire du marché d'étude interviendra en début d'année 2015 pour une étude d'environ 8 mois.

Sur quels documents d'urbanisme réglementaires et/ou documents stratégiques le projet s'appuie-t-il ?

Plan Local d'Urbanisme
La Commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 Juillet 2009, rendu exécutoire le 6 Octobre 2009.

Programme Local de l'Habitat
Morlaix Communauté a approuvé son troisième Programme Local de l'Habitat en fin d'année 2013 et ce pour la période 2014-2019.

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. Cela 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.

Le deuxième PLH 2007-2013 qui a pris fin le 31 Décembre 2013 a créé des droits encore actifs à ce jour.
Morlaix Communauté en tant que délégataire à la pierre programme la création et la réhabilitation de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du territoire.

Schéma de Cohérence Territoriale
Le Schéma de Cohérence Territoriale a été approuvé le 12 Novembre 2007. Aujourd'hui, Morlaix Communauté a engagé un bilan de son 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 le réviser, pour le préciser et le compléter.

La politique foncière communale. Une démarche d'observation foncière est-elle en vigueur ou en projet ?

Par délibération en date du 10 Juillet 2009, le Conseil Municipal a établi un Droit de Préemption Urbain sur la totalité des zones urbaines (zones U) ou à urbanisation future (zones AU) du Plan Local d'Urbanisme.
Il n'a pas été créé de Zone d'Aménagement Différé sur la Commune.
Elle a prévu dans son PLU des réserves foncières et des secteurs (zonage 2AUh) à vocation d'habitat sur le long terme ont été identifiés.
A ce jour, la Commune n'a pas étudié la possibilité de s'engager dans une démarche d'observation foncière mais n'y est pas défavorable.

Une équipe pluridisciplinaire aux compétences complémentaires

Le projet de revitalisation est un engagement fort de la commune qui le portera aux côtés d'un certain nombre de partenaires et qui s'inscrit pleinement dans la continuité de la démarche collaborative engagée (essaimage démarche centre bourg de l'Établissement Public Foncier de Bretagne). En raison de ses compétences intercommunales (habitat, aménagement du territoire, tourisme), le concours de Morlaix Communauté est indispensable au bon déroulement du projet.

L'EPF de Bretagne sera un partenaire majeur du projet puisqu'il accompagne déjà la collectivité dans cette démarche ambitieuse. Au-delà du seul portage foncier (raison d'être de l'EPF) qui pourra être mobilisé par la Commune, l'EPF met à disposition son ingénierie. Il s'agit en particulier d'assurer l'opérationnalité du projet à travers une ingénierie urbaine (expertise sur le projet urbain, sur les conditions de mise en œuvre du projet, sur l'articulation des échelles territoriale au regard notamment de sa connaissance du territoire), technique (appui sur les études de risques déconstruction, dépollution,), financière (accompagnement des bilans d'opérations notamment), juridique et administrative et enfin, d'une manière générale, à travers sa capacité à mobiliser les ressources nécessaires au bon déroulement du projet.

Les autres partenaires qui sont mobilisés autour du comité de pilotage sont les suivants :

- Morlaix Communauté, son service Habitat (délégataire de l'aide à la pierre) et son service aménagement du territoire,
- DDTM, antenne de Morlaix pour les éléments liés à la réglementation de l'urbanisme
- Le Parc Naturel Régional d'Armorique au titre de sa mission « paysages ». 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.
- Le SDAP du Finistère, pôle de Brest
- Le CAUE du Finistère
- L'ADEME
- La CCI de Morlaix, service du développement économique, partie intégrante du projet de revitalisation.
- Le Conseil Général du Finistère par l'intermédiaire de son chargé de projet Habitat Durable à la Direction adjointe de l'habitat et du logement.
- L'Association des Petites Cités de Caractère de Bretagne au titre de son action de protection, conservation et valorisation du patrimoine.

IV. PARTICIPATION DES HABITANTS ET ORGANISMES EXTÉRIEURS

Concertation avec la population

Tout au long de l'étude sera mise en place une démarche participative afin de concevoir un projet urbain partagé par la population.
La commune dispose de moyens de communication : sites Internet de la Commune et de Morlaix Communauté, bulletin communal de parution bimensuelle, travail en lien avec la presse (Les quotidiens : Le Télégramme, Ouest-France et l'hebdomadaire Le Trégor).
Ces moyens vont évoluer au fil du temps et en fonction de l'avancement du projet. Une politique de concertation participative avec la population est envisagée : ateliers, réunions publiques d'information, visites type diagnostic, mise à disposition d'un registre, échanges lors des manifestations, appel à projet de la part des habitants…
Cette relation étroite avec les habitants et les cibles de l'action est une des conditions de réussite du projet. La commune devra alors mettre en place de nouveaux outils correspondants : affichage, flyers, outils pédagogiques, expositions, se situant dans le prolongement des actions déjà engagées par la collectivité.

Incidence sur la voirie départementale, les cheminements doux ou les arrêts de bus : les services départementaux concernés, notamment les Agences Techniques Départementales ont-ils été informés de la démarche ?

Le projet aura nécessairement des incidences sur les réseaux routiers, cheminements doux que la Municipalité souhaite mettre en avant, sur les arrêts de bus, l'arrêt principal se situant au niveau de la Mairie, au cœur du périmètre d'étude.
Il sera effectivement nécessaire d'associer sur la thématique des infrastructures routières et des cheminements doux les services du Conseil Général, en l'occurrence l'ATD de St Pol de Léon – agence de Morlaix pour avis et conseils, d'autant que la CD42 traverse le centre-ville.

Le maître d'ouvrage a-t-il bénéficié de conseils, d'échanges d'expériences (CAUE, PNRA, CEP, association Bruded…) pour ce projet ? Lesquels ?

Des services et organismes consultatifs extérieurs sont informés du lancement de la démarche « revitalisation du centre-bourg de Guerlesquin » comme l'association Bruded, vers qui la collectivité se tournera pour bénéficier de ses expériences dans le domaine de l'urbanisme « durable ». Conviée lors de la réunion de présentation par l'EPF le 6 Juin dernier, elle était représentée par Estelle HOUBRON, permanente pour le Finistère.
Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement est convié au Comité de pilotage. Son Directeur, M. Nicolas DUVERGER était également présent à la réunion du 6 Juin, tout comme Lise VAUVERT, chargée de mission « paysages » au Parc Naturel Régional d'Armorique qui participe à nos réunions techniques.
L'association des Petites Cités de Caractère de Bretagne nous soutient dans notre démarche. Sur ce dossier, nous recevons l'appui technique de Claire LUCAS, chargée de mission pour la valorisation du patrimoine au sein du réseau des Cités d'art de Bretagne.
La Commune devra également s'appuyer sur l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France puisque le secteur concerné par le projet relève de sa compétence.

Enfin, il serait intéressant d'associer à nos travaux comme consultants l'Agence Technique Départementale comme indiqué ci-dessus, l'Agence Locale de l'Énergie du Pays de Morlaix « Héol » et la Maison du Tourisme « Baie de Morlaix – Monts d'Arrée ».

V. PLAN DE FINANCEMENT

Nous avons à ce jour un estimatif du montant de l'étude de revitalisation de centre-bourg qui s'élève à **50 000 € HT**.
La subvention de l'EPF sera à hauteur de 30 % du montant HT.
Les autres financeurs institutionnels (Conseil Régional, ADEME, DRAC) sont prêts à apporter leur soutien ; nous ne connaissons pas encore le niveau de leur engagement.
Nous espérons un financement global de 80 %. Morlaix Communauté sera également sollicitée.
Une participation du Conseil Général du Finistère dans le cadre de l'AMI serait également appréciable.

ANNEXES

Annexe 1 – Délibération du Conseil Municipal en date du 9 Octobre 2014

Annexe 2 – Plan Cavalier

Annexe 3 – Photos

Annexes 4a et 4b – Extraits cadastraux aux 1/2000ème et 1/5000ème

Annexe 5 – Orthophoto du centre-ville

Annexe 6 – Zonage PLU du centre-ville

Annexe 7 – Servitudes d'utilité publique en centre-ville

Annexe 8 – Plan de situation des commerces, services et équipements **en centre-ville**

Annexe 9 – Plan de situation des commerces, services, équipements et projets en agglomération **hors centre-ville**

Annexe 10 – Plan de Mise en Accessibilité des Voiries et Espaces Publics – Cabinet Terragone