

APPELS A CANDIDATURES  
« DYNAMISME DES CENTRES-VILLES » ET « DYNAMISME DES  
BOURGS »



**CENTRE BOURG  
de PLOUEZOC'H**

Candidature au Cycle Etudes

## Contenu

<b>Introduction.....</b>	<b>2</b>
<b>A. Candidature au Cycle Etudes .....</b>	<b>4</b>
1. Le projet d'étude .....	4
2. En quoi les résultats de cette étude nous permettront de passer à l'action ? .....	5
<b>B. Fiche d'identité du porteur de projet et de l'intercommunalité .....</b>	<b>5</b>
1- Le porteur de projet .....	5
2- La mobilisation de l'EPCI.....	5
<b>C. Quel regard portons-nous sur notre territoire ? .....</b>	<b>6</b>
1. Quelle place occupe la commune dans le territoire plus large ? .....	6
2. Comment définir notre centre-bourg ? .....	7
3. Quels sont les points forts et fragilités de la commune, du centre-bourg ? .....	7
4. Quelle ingénierie présente mobilisable (commune, EPCI, autres) ? .....	8
5. Les démarches et outils déjà à l'œuvre .....	9
<b>D. Une étude pour pouvoir passer à l'action .....</b>	<b>11</b>
1. Présentation détaillée du projet d'étude .....	11
2. Modalités de pilotage de l'étude.....	14
3. Plan de financement prévisionnel .....	16

En 2009-2010, la Commune de Plouezoc'h a participé à l'Atelier Littoral organisé par le Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transports et du Logement.

Ce travail de réflexion avec les autres communes de la Baie de Morlaix a profité pleinement des conseils de l'équipe constituée par le Ministère sur les paysages, l'habitat, l'environnement

La commune étant dotée d'un système d'épuration obsolète, générateur de pollution dans la Baie de Morlaix, les élus ont fait le choix de limiter l'urbanisation jusqu'à l'achèvement des travaux en 2014.

En conséquence, la commune n'a pas trop souffert d'une extension déraisonnée de l'urbanisation et a su conserver un cœur de bourg, certes vieillissant, qu'il convient de redynamiser intelligemment et de manière durable.

A partir de 2014 et en 2015, après recrutement d'une équipe d'architectes urbaniste et paysager, la Commune s'est dotée d'une étude stratégique d'ouverture à l'urbanisation réalisée par TLPa et Onésime (Plan-guide page 12)

Cela a abouti à la définition d'un périmètre à urbaniser, en priorité au centre bourg, avec la volonté « d'échapper » aux spéculateurs financiers et de reprendre la maîtrise foncière. Une première opération a été réalisée en 2016-2017 à la périphérie du bourg (1<sup>ère</sup> tranche quartier Stérec).

Dès la fin 2016, les élus ont fait le choix de se doter d'une feuille de route et d'outils pour dynamiser le « cœur du bourg ». Derrière une vitalité apparente, il existe beaucoup de fragilités telles que décrites dans ce document.

Répondre à l'appel à projet « Dynamisation des bourgs » est pour nous une évidence. Le recrutement d'une équipe pluridisciplinaire est en cours et sera finalisé début juillet pour une mission de six mois (devis joint) avec l'objectif de passer à l'opérationnel dès 2018.

Les associations, les commerçants, les services et la population sont déjà dans la démarche, avec enthousiasme et l'envie de participer à l'écriture du projet.

## A. Candidature au Cycle Etudes

### 1. Le projet d'étude

Il s'agit de définir des orientations d'aménagement du centre-bourg pour maintenir et accroître son attractivité en s'appuyant sur les atouts de la commune : attrait touristique, proximité de Morlaix....

L'étude s'appuiera sur un diagnostic partagé, multithématique (habitat, commerces, espaces publics, vie locale...)

Le schéma d'aménagement directeur du centre-bourg sera un outil d'aide à la décision pour l'aménagement futur de la commune.

Ce programme d'actions devra être en adéquation avec les capacités de la collectivité et les politiques supra communales.

Un échéancier réaliste est déjà proposé :

- cahier des charges déjà élaboré avec le F.I.A.(Finistère Ingénierie Assistance) dans le premier semestre 2017 avec un périmètre d'étude établi et des missions de diagnostic, d'orientation et de programmation d'actions bien définies.
- l'étude débutera en juillet 2017 ; elle sera confiée à un cabinet d'études pluridisciplinaire et se terminera fin 2017 ou au plus tard premier trimestre 2018.
- la phase opérationnelle débutera en 2018 et s'étalera ensuite sur plusieurs années.

Les enjeux suivants ont été soulevés :

- un défaut d'entretien entraînant une image négative du centre-bourg (façades ....) ;
- des activités commerciales existantes fragiles, vitales pour l'attractivité de la commune ;
- des bâtiments publics vétustes à réhabiliter ;
- une voirie à repenser car l'aménagement actuel est surtout « routier » et donne peu envie aux nombreux automobilistes de s'arrêter ;

Nous voulons aussi :

- donner une plus grande place au piéton ;
- mettre en valeur un patrimoine riche (église St Etienne, croix hosannière, vieilles maisons....) ;
- favoriser la rénovation urbaine (traitement de friches, densification raisonnée) ;
- améliorer l'accessibilité ....

La consultation des commerçants et des usagers du bourg, des partenaires du futur comité de pilotage permettra de relever d'autres enjeux

## 2. En quoi les résultats de cette étude nous permettront de passer à l'action ?

Ils nous permettront de mûrir le projet en donnant des clés pour avancer dans la réflexion, en établissant un programme d'actions en cohérence avec les enjeux mais aussi les finances et clairement validé par le comité de pilotage et suffisamment détaillé (faisabilité technique, esquisse, estimation financière procédures juridiques à prévoir, planning de réalisation réaliste de l'opération) pour activer la phase opérationnelle à l'issue de cette étude c'est à dire dès 2018. Le fait d'associer la population dans cette démarche de co-construction devrait permettre d'obtenir l'adhésion des habitants au choix retenu.

### B. Fiche d'identité du porteur de projet et de l'intercommunalité

#### 1- Le porteur de projet

Commune et/ou EPCI	Commune de PLOUEZOC'H
Statut administratif	Collectivité territoriale
Nombre d'habitants (au dernier recensement INSEE de 2017)	1642

Elu référent	Yves MOISAN
Fonction	Maire
Téléphone	02.98.67.27.22
Email	mairie@plouezoch.fr

Référent technique	Sophie PERON
Fonction	Adjoint administratif
Téléphone	02.98.67.27.22
Email	mairie@plouezoch.fr

#### 2- La mobilisation de l'EPCI

EPCI	MORLAIX Communauté
Statut administratif	
Nombre d'habitants (au dernier recensement INSEE de 2014)	

Elu référent	Yvon LE COUSSE
Fonction	Vice-Président de Morlaix Communauté
Téléphone	02.98.15.31.31
Email	contact@agglo.morlaix.fr

Référent technique	Dominique LE MOULLEC
Fonction	Directrice Pôle Aménagement Habitat
Téléphone	02.98.15.31.41
Email	dominique.lemoullec@agglo.morlaix.fr

#### Place et rôles respectifs de la commune et de l'EPCI dans le cadre de l'étude :

La commune assurera la maîtrise d'ouvrage de l'étude et de la phase opérationnelle. Morlaix Communauté fera partie du comité de pilotage et sera régulièrement consultée pour apporter son avis, des remarques, des conseils techniques et financiers (délibération du 12 juin 2017 jointe).

De même que l'étude stratégique d'urbanisation réalisée en 2015, cette nouvelle étude pourra alimenter le PLUi-H de la communauté d'agglomération, actuellement en cours.

## C. Quel regard portons-nous sur notre territoire ?

### 1. Quelle place occupe la commune dans le territoire plus large ?

Plouezoc'h est une commune rurale et littorale du nord Finistère (dix-sept kilomètres de côtes dans la baie de Morlaix) ; elle est membre de la communauté d'agglomération Morlaix Communauté ; elle est située à dix minutes de la ville centre Morlaix ; elle compte 1642 habitants (INSEE 2017).

Ses principales ressources sont l'agriculture, la conchyliculture, l'artisanat et le petit commerce.

Elle est un lieu de passage touristique vers les plages et les monuments historiques de la côte Est de la Baie de Morlaix .

La politique foncière de la commune (prix du terrain très abordable), la proximité de la ville centre, un littoral très préservé et attractif, une richesse patrimoniale (Château du Taureau, Cairn de Barnenez, Port du Dourduff-en-Mer...) sont des atouts indéniables pour un futur développement de Plouezoc'h, ce qui explique aussi l'attractivité du centre bourg pour les habitants des hameaux des communes voisines (Kermouster, Térénez...)

Cependant, la stagnation de la population ces dernières décennies sur le territoire et sur la commune, la vétusté de nos maisons et de nos bâtiments publics du centre-bourg, la fragilité de nos commerces, la topographie « routière » de notre agglomération en font un lieu de passage où on s'arrête peu.

C'est pour ces raisons que nous lançons cette étude d'aménagement-rénovation de notre centre-bourg en conformité avec notre SCOT et notre futur PLUi-H qui préconisent également la revitalisation de nos centres villes et des bourgs.

Le Pays de Morlaix a signé, dès décembre 2016, le premier contrat de ruralité du Finistère dont un des volets concerne la revitalisation des bourgs. Depuis, le Pays de Morlaix est devenu Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR), à proximité de la nouvelle métropole brestoise.





## 2. Comment définir notre centre-bourg ?

Le centre bourg de Plouezoc'h est un lieu de passage vers les communes voisines et vers des sites touristiques.

L'offre commerciale est relativement importante quoique fragile (boulangerie, supérette, bar-tabac, salons de coiffure, garage, autocariste, taxis, restaurant, forge, fleuriste, pharmacie....).

Toute la côte est maintenant sanctuarisée et le développement urbain ne pourra se faire que dans le centre bourg.

La vie associative est dynamique : une vingtaine d'associations organisent des événements culturels, sportifs sur la commune. Certaines sont intercommunales, dans le domaine de la jeunesse et de l'environnement (ULAMIR – CPIE...).

Les sites touristiques, comme nous l'avons dit plus haut, sont nombreux et nos 17 kilomètres de côtes fréquentés par des randonneurs qui empruntent le GR34, des pêcheurs à pied et des adeptes de sports nautiques. Le circuit vélo « Transmanche » passe également à proximité du bourg.

Mais le centre-bourg manque d'attractivité et nécessite d'être repensé.

## 3. Quels sont les points forts et fragilités de la commune, du centre-bourg ?

La prise de conscience des élus sur la fragilité du centre bourg de Plouezoc'h s'est faite au travers de quelques exemples :

- affaiblissement des services et de l'économie traditionnelle
- recherche d'un médecin, acquisition du cabinet médical pour finaliser un recrutement suite au départ « précipité » du médecin de la Commune qui n'a pas été anticipé,
- risque de fermeture du bureau de poste, l'expérimentation du facteur-guichetier a permis à ce jour de l'éviter,
- plus récemment, en 2017, liquidation de la forge située en plein centre bourg depuis plus d'un siècle.

Tout cela nous a conduit à réfléchir aux points forts et faibles du centre bourg :

Les points forts :

- la renommée du site mégalithique du grand Cairn de Barnenez génère un flux de 40.000 visiteurs qui traversent le bourg tous les ans,
- L'attractivité sur les communes voisines,
- la vie associative et commerciale dynamique,
- la proximité de Morlaix,
- la beauté de l'environnement préservé de la Baie de Morlaix
- l'intérêt patrimonial de certains éléments communaux (Le Dourduff, chapelle St-Antoine, église St Etienne, Château du Taureau...)

Les points faibles :

- l'aspect routier du bourg
- La fragilité des commerces,
- La vétusté des habitations et des bâtiments publics
- l'attractivité des grands centres commerciaux à la périphérie des villes voisines

#### **4. Quelle ingénierie présente mobilisable (commune, EPCI, autres) ?**

Des partenaires nous épaulent et nous accompagnent dans notre projet :

- l'État avec ses différents services :
  - la DDTM qui nous accompagne et dont le soutien technique nous est encore précieux,
  - le Service d'Architecture et Patrimoine de BREST, le périmètre de l'opération étant intégralement dans un périmètre protégé,
- la Région : sa participation est vivement souhaitée
- le Département, déjà représenté dans nos premières réunions par Finistère Ingénierie Assistance qui nous a aidé à élaborer un cahier des charges de l'appel d'offres pour l'étude du projet, ainsi que le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement),
- la C.C.I. de Morlaix, qui souhaite être partenaire de l'opération,
- Morlaix Communauté dans le cadre de ses compétences. Un PLUI-H est actuellement en cours d'élaboration,
- le Conseil Municipal est impliqué, bien entendu, dans le projet et en particulier une commission d'urbanisme de 5 membres, ainsi que le personnel communal.

L'Étude sera portée par un bureau d'études privé pluridisciplinaire, dans le deuxième semestre 2017, guidée par le cahier des charges que nous avons élaboré avec l'appui du FIA du Finistère.

Nous associerons divers partenaires à nos réunions de travail dont l'agence locale de l'énergie HEOL, le Pays de Morlaix, l'ULAMIR-CPIE Trégor Ouest, la Maison du Tourisme « Baie de Morlaix-Monts d'Arrée ». Des contacts sont en cours avec BRUDED, pour une adhésion de notre collectivité, en tant que commune et avec Morlaix Communauté, en tant qu'agglomération.

A chaque phase du projet, la population sera associée, consultée et informée comme indiqué dans le cahier des charges. Ce projet se veut collaboratif avec la population.



## 5. Les démarches et outils déjà à l'œuvre

Notre projet est en parfaite conformité avec la philosophie de notre SCOT 2007, du projet de territoire, du contrat de ruralité et du futur PLUI-H.

En effet, le SCOT 2007 a pour objectif de :

« proposer un cadre d'accueil de qualité à la population, structurer le développement de l'habitat, valoriser le développement économique, favoriser le développement touristique, renforcer les équipements, services et commerces ».

Le projet de territoire de l'EPCI - Morlaix Communauté, trajectoire 2025, affirme la volonté :

« d'amplifier la requalification des centres bourgs qui constituent le creuset des relations sociales et du vivre ensemble ».

Le contrat de ruralité du Pays de Morlaix, propose :

« d'aider les communes à réinventer leurs centres et répondre aux besoins des habitants sur toutes les dimensions de leur vie quotidienne ».

Enfin, le PLUI-H envisage plusieurs axes convergents :

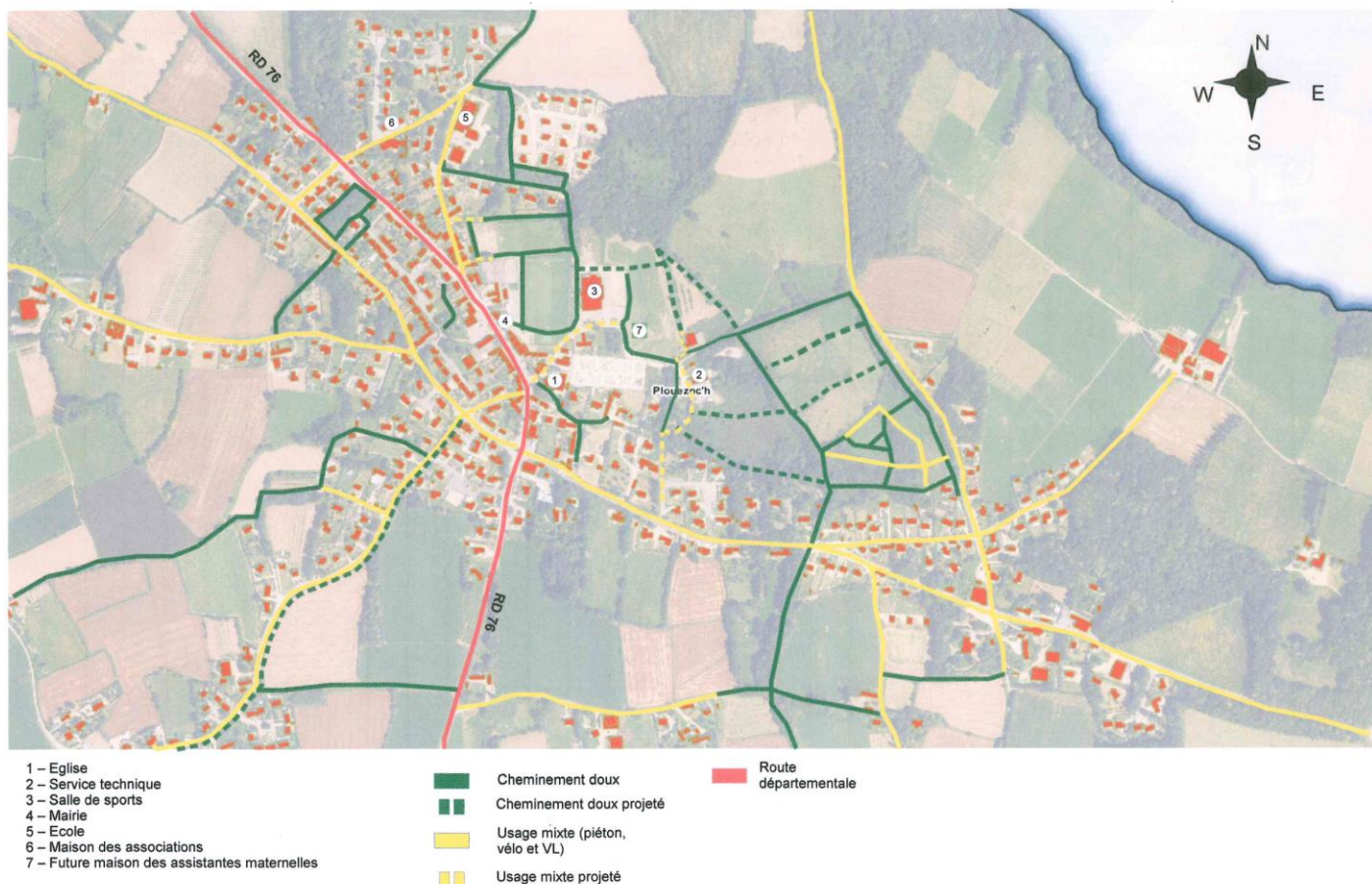
- modérer la consommation d'espace,
- favoriser le renouvellement urbain et les centralités,
- promouvoir un habitat durable et diversifié,
- préserver la richesse des paysages,
- produire des richesses bénéfiques à tous,
- développer les activités de service et le petit commerce au centre bourg.

Trois autres éléments guident notre démarche :

- L'étude Stratégique d'Urbanisation de 2015 (Plan-guide page 12)
- Le label Territoire à Énergie Positive(TEPCV) : PLOUEZOC'H fait partie des 3 communes retenues sur notre territoire en 2015. Toutes nos actions sont orientées vers une transition écologique et énergétique efficace :

Nous réalisons en 2017 trois kilomètres de cheminements doux reliant les différents quartiers proches du bourg au centre, aux commerces, à l'école, aux terrains de loisirs,

## PLOUEZOC'H Schéma directeur des déplacements doux



➤ une labellisation Écoquartier est actuellement en cours.

En lien avec la DDTM, nous nous sommes engagés vers cette labellisation pour un nouveau quartier proche du centre, dont la première tranche sera livrée en septembre 2017, et il nous faut absolument réussir le lien de cette nouvelle zone avec le centre bourg et les mettre en cohérence. Nous comptons sur cette étude pour nous y aider.

Cette réflexion s'inscrit pleinement dans la continuité de ce qui a été entrepris depuis 2010, avec pour objectif de reprendre la maîtrise foncière qui était en train de nous échapper. Il convient maintenant de posséder les bons outils (repérage des dents creuses, requalification de bâtiments, à la fois propriété de la Commune ou du secteur privé). Il nous faut également prendre en compte les attentes des services existants sur la Commune et celles de la population actuelle et future.

## D. Une étude pour pouvoir passer à l'action

### 1. Présentation détaillée du projet d'étude

- **Etat d'avancement de la réflexion, de la démarche d'ensemble**

Il s'agit de définir des orientations d'aménagement du centre-bourg pour maintenir et renforcer son attractivité ; le cahier des charges de l'étude a été élaboré au premier trimestre 2017 ; une consultation pour le recrutement d'un cabinet d'études pluridisciplinaire a été réalisée. Le choix définitif du prestataire sera entériné en juillet 2017 et sa mission va s'étaler sur 6 mois. La phase opérationnelle débutera en 2018 en fonction des priorités retenues par l'étude.

Le projet d'étude va comporter 3 phases :

#### Phase I : Diagnostic partagé du centre-bourg

- un diagnostic en matière de logement et d'habitat,
- une analyse du potentiel commercial du centre bourg et une étude prospective,
- une définition des besoins en équipements publics,
- une analyse et diagnostic des biens mobilisables avec réalisation d'un référentiel foncier,
- un diagnostic des espaces publics

#### Phase II : Définition des orientations

A partir du diagnostic, le prestataire devra dégager les enjeux et les objectifs que la commune souhaite retenir en impliquant les acteurs suivants :

- la population,
- les partenaires institutionnels,
- les associations,
- l'ensemble du conseil municipal et le personnel communal,
- les commerces et services.

#### Phase III : Détermination des actions à mettre en œuvre :

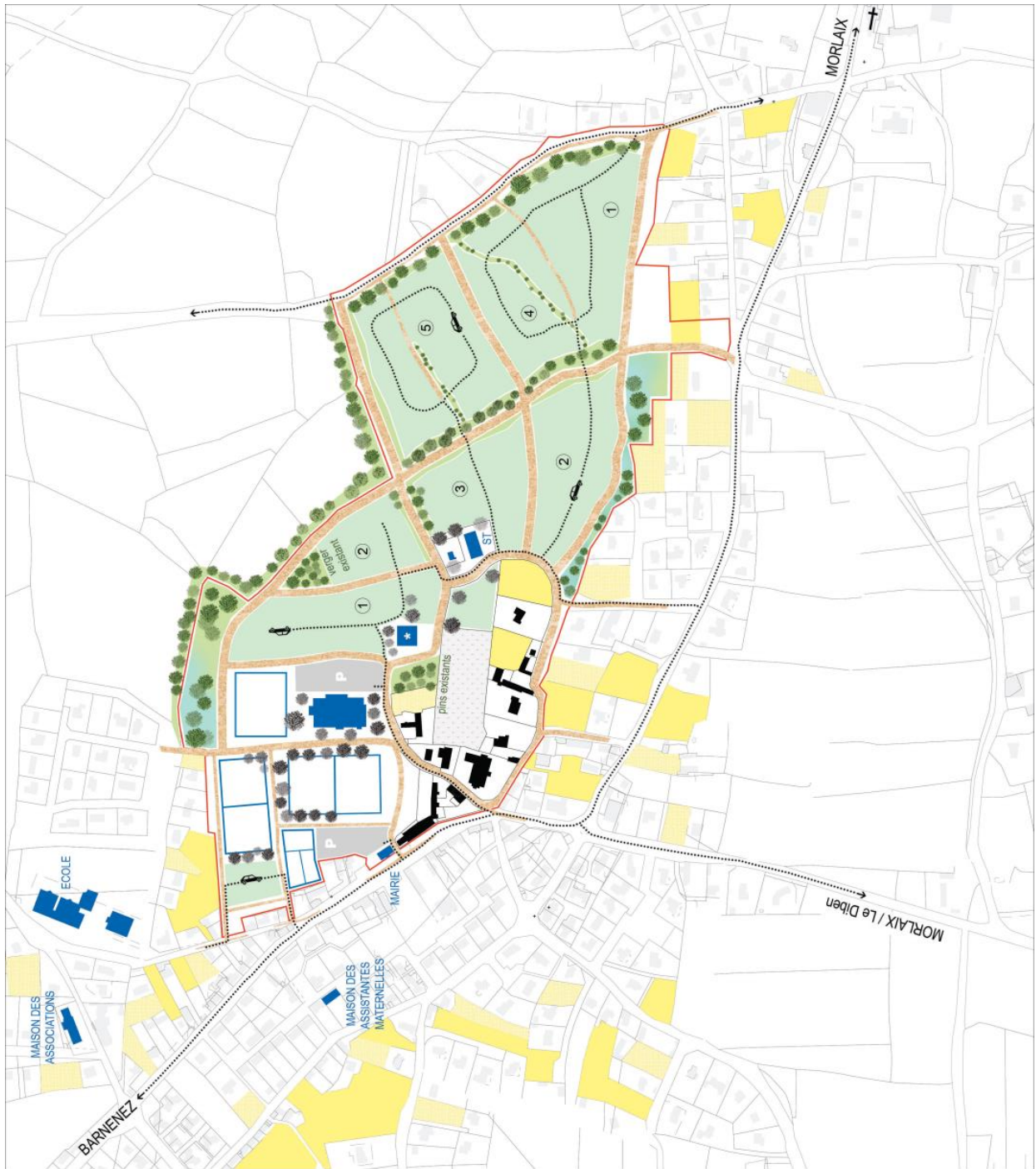
Établissement d'un programme d'actions compatibles avec les possibilités financières de la commune et suffisamment détaillé pour activer la phase opérationnelle à l'issue de cette étude













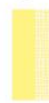

- **Etudes disponibles et travaux déjà réalisés dans cette dynamique :**

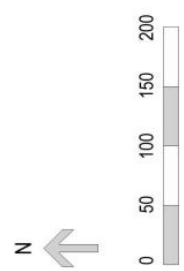
- une Etude Stratégique Globale d'Urbanisation de Plouezoc'h (2015),
- un projet Aménagement-Rénovation du Centre-Bourg de Plouezoc'h élaboré par la commission urbanisme fin 2016,
- une analyse préliminaire du Centre-Bourg de Plouezoc'h élaborée par le FIA en mars 2017,
- un Cahier des Clauses Techniques Particulières établi en mars 2017 par le FIA,
- un Schéma directeur des déplacements doux

# PLAN-GUIDE

## Etude stratégique d'urbanisation du quartier nord-est réalisée par TLPa et Onésime en 2015



-  espaces plantés d'arbres existants
-  gestion des eaux
-  stationnement mutualisé possible
-  équipements/services de proximité
-  nouvel équipement (maison des assistantes maternelles)
-  espaces publics à requalifier
-  voies automobiles
-  cheminements piétons
-  passage/ouverture à l'urbanisation
-  périmètre de réflexion
-  zones mutables à destination d'habitat
-  dents creuses/parcelles libres
-  parcelles densifiables (i.m.b.y)
-  zones à urbaniser (a,ub,1,auc)



# Périmètre du projet d'étude 2017 Centre bourg



- Identification du périmètre envisagé :

L'étude portera sur le cœur de bourg où se trouve l'essentiel des commerces et services à la population

L'ensemble du bourg devra être pris en compte dans l'étude pour assurer une cohérence de l'aménagement de ce secteur avec le reste du territoire communal.

## 2. Modalités de pilotage de l'étude

- Présentation de la gouvernance, du partenariat et des modalités de pilotage et d'animation de la démarche :

- La commune de Plouezoc'h assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude.
- Le comité de pilotage se réunira à chaque fin de phase de l'étude.

Il se composera de représentants de :

- Commune de Plouezoc'h,
- Morlaix Communauté (EPCI)
- Conseil Départemental du Finistère (CAUE, FIA)
- C.C.I.
- ETAT (.DDTM – STAP)
- Région (si candidature retenue)

L'étude se déroulera sur un mode de concertation et de participation.

Nous associerons divers partenaires à nos réunions de travail dont

- l'agence locale de l'énergie HEOL,
- le Pays de Morlaix,
- l'ULAMIR-CPIE Trégor Ouest,
- la Maison du Tourisme « Baie de Morlaix-Monts d'Arrée ».

Des contacts sont en cours avec BRUDED.

Un travail important sera mené avec les acteurs de la vie locale : population, associations, commerçants, école, services et usagers du bourg.

- L'offre du bureau d'études comprendra au moins :
  - 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
  - la préparation de supports pour ces réunions

- Présentation de la place et mobilisation de l'EPCI :

De par ses compétences en planification de l'urbanisme, en habitat (PLUI-H en cours), en développement économique, en tourisme, en aménagement et environnement, l'EPCI sera un partenaire majeur dans la bonne conduite de cette étude

Outre sa participation au comité de pilotage, l'EPCI sera sollicité pour les problèmes techniques (voirie, réseaux, habitat, économie....) dans la phase opérationnelle et pour l'aide à l'animation et la communication.

- Présentation des modalités d'association des acteurs du territoire : qui ? comment ? :

Les acteurs du territoire cités plus hauts seront à chaque fois invités aux réunions du comité de pilotage par le bureau d'études.

Par ailleurs, comme annoncé précédemment, les habitants de la Commune et du centre bourg, usagers et acteurs socio-économiques (commerçants, associations, agriculteurs...) seront sollicités. Cette concertation permettra d'apporter des éléments différents de connaissance et d'usage du centre bourg qui devrait permettre à la fois une co-conception et acceptation sociale du projet.

- Précisions sur les moyens à mobiliser (coûts, prestations...)

Rédaction du cahier des charges et assistance pour l'analyse des offres	FIA	898,00 € (cotisation annuelle)
Réalisation de l'étude par le bureau d'études privé	Bureau d'études privé	42.675,00 € HT Devis joint
Formalités administratives	Agent administratif	25 ½ journée

- Présentation du calendrier envisagé de l'étude / des études :

L'étude se déroulera durant le deuxième semestre 2017.

Le délai d'exécution est fixé à 6 mois

Par la suite, le comité de pilotage priorisera les investissements à réaliser. Ceux-ci seront en lien avec les attentes de la population, les opportunités foncières, les moyens financiers de la Commune et les potentiels concours financiers (Etat, Région, Département, Morlaix Communauté...)

- Présentation des conditions de réussite de l'étude pour aboutir à un plan d'action :

L'étude doit permettre aux élus d'obtenir, pour chaque opération identifiée (espaces publics, bâtiments publics, commerce, habitat, voirie...), les éléments d'aide à la décision suivants :

- la faisabilité technique,
- l'esquisse,
- un bilan financier, les procédures juridiques éventuelles à prévoir,
- le planning de réalisation de l'opération,
- un plan d'action finalisé et hiérarchisé.

Il s'agira de mettre à la disposition des élus des éléments de programmation suffisamment détaillés pour activer la phase opérationnelle à l'issue de l'étude en 2018

L'une des conditions de réussite sera la participation de la Région dans le cadre de l'appel à projet pour la dynamisation des centres bourgs.

### 3. Plan de financement prévisionnel

Type de dépenses prévisionnelles	Montant des dépenses HT en €	Type de recettes	Montant des recettes
Schéma directeur d'aménagement du centre-bourg	42.675,00 €	Subvention sollicitée Appel à candidatures 80 %	34.140,00 €
		Commune	8.535,00 €
<b>TOTAL</b>	<b>42.675,00 €</b>		<b>42.675,00 €</b>

**Subvention sollicitée « appel à candidatures » : 34.140,00 €**

Date de commencement : 05/07/2017

Date de livraison envisagée : Janvier 2018

#### Pièces jointes :

- Délibération du Conseil Municipal de PLOUEZOC'H
- Délibération Morlaix Communauté
- Le cahier des charges de l'étude pour le schéma d'aménagement du centre bourg
- L'étude stratégique d'urbanisation de 2015
- Devis