

Document arrêté en Conseil de Communauté le 11 février 2019

Document approuvé en Conseil de Communauté le 10 février 2020



PRÉAMBULE - MORLAIX COMMUNAUTÉ EN BRETAGNE ET DANS LE FINISTÈRE

4

AXE 1 - CONSTRUIRE L'AMÉNAGEMENT D'UN TERRITOIRE À 26

6

Porter un objectif démographique ambitieux pour un territoire structuré et cohérent

7

Organiser l'aménagement du territoire

8

Dynamiser les centralités

9

Engager une politique foncière communautaire

10

AXE 2 - INVENTER UN TERRITOIRE ATTRACTIF

11

Morlaix Communauté, porte d'entrée dans le département

12

Pour une armature des déplacements performante à l'échelle intercommunale

13

Satisfaire les besoins et les équilibres en services intercommunaux et de proximité

15

Valoriser le patrimoine et les identités locales

16

La mise en valeur du paysage en « Argoat » et en « Armor »

17

Préserver la richesse des milieux naturels

18

Prendre en compte les cœurs de biodiversité et les corridors écologiques

19

Protéger la ressource en eau potable et améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles

20

Sécuriser le territoire face aux risques et nuisances

21

Réussir une transition énergétique économe et durable et opérer une gestion maîtrisée des déchets

22

AXE 3 - DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE DU 21^{ÈME} SIÈCLE

23

Anticiper et accompagner le développement économique

24

(Re)-Penser l'organisation des zones d'activités économiques

25

Mettre en œuvre une stratégie locale du commerce

26

Soutenir l'innovation et le potentiel en faveur de l'économie

27

Conforter les outils de production agricole sur le territoire intercommunal

28

Renforcer et accompagner l'attractivité des activités touristiques et patrimoniales

29

AXE 4 - PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE ET DIVERSIFIÉ

30

Produire une offre nouvelle suffisante et partagée

31

Mobiliser davantage le parc existant et promouvoir la dynamisation des centralités

32

Définir la stratégie foncière du territoire en favorisant un développement vertueux et orienter vers le renouvellement urbain

33

Faciliter les parcours résidentiels des ménages et répondre aux besoins spécifiques de logement

34



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue une pièce essentielle du dossier du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par Morlaix Communauté pour l'ensemble de son territoire. Il traduit une vision politique et sociale du territoire à horizon 20 ans : le territoire que nous voulons transmettre aux générations futures.

Le PADD est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites au sein du zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du règlement écrit.

Contexte juridique

Le PADD s'applique **sur l'ensemble du territoire intercommunal** et détermine les conditions permettant **d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable** :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des

espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. » - article L.101-2 du Code de l'Urbanisme (CU).

Conformément à l'article L.151-5 du CU, le PADD définit :

« 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Morlaix Communauté a fait le choix d'intégrer le Programme Local de l'Habitat (PLH) au PLUi. Aussi, le PADD devra, en sus des éléments présentés précédemment, définir « les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. » - article L.302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.



Préambule

MORLAIX COMMUNAUTÉ EN BRETAGNE ET DANS LE FINISTÈRE





L'organisation territoriale a considérablement évolué en France et dans le Grand Ouest. La particularité de notre position géographique conjuguée à la création du Pôle métropolitain Loire Bretagne (Nantes, Rennes, Angers, Brest et Saint Nazaire), des Métropoles (Rennes, Nantes et Brest) et du renforcement du rôle de la Région obligent les collectivités territoriales à s'interroger sur la nature et le cadre des relations avec chacune.

Nous pouvons aujourd'hui nous réjouir du renforcement de nos relations avec la Région (cadre conventionnel dans le domaine du développement économique, SRADDET...) et saluer le dialogue avec la Métropole brestoise pour **partager et faire peser les enjeux propres à la pointe bretonne à laquelle notre territoire appartient.**

Si ces rapprochements sont à mettre au crédit du dialogue pratiqué dans le cadre de l'**Entente Brest - Morlaix - Lannion**, la prochaine étape sera l'instauration d'un **partenariat opérationnel qui pourra s'appuyer, notamment, sur le cadre politique porté par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H).** Des actions communes autour d'enjeux d'attractivité territoriale de la pointe Bretonne pourrait servir le développement :

- des grands équipements
- de la recherche et la formation
- de l'innovation et l'excellence à dimension internationale
- du rayonnement culturel et événementiel
- ...

A une échelle plus locale et toute aussi stratégique, le pays de Morlaix (Morlaix Communauté, Pays de Landivisiau, Haut Léon Communauté), a pour objectif de définir un projet de territoire ambitieux concrétisé par des modalités de mise en œuvre. Persuadée que la cohérence du territoire est un atout pour le développement, Morlaix Communauté confirme son investissement dans cette coopération.



Axe 1

CONSTRUIRE L'AMÉNAGEMENT D'1 TERRITOIRE A 26

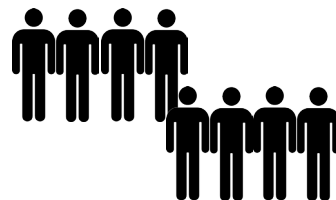


PORTER UN OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE AMBITIEUX POUR UN TERRITOIRE STRUCTURÉ ET COHÉRENT

7

Éléments de contexte :

Troisième intercommunalité la plus peuplée du Finistère après Brest Métropole et Quimper Bretagne Occidentale, Morlaix Communauté compte 64 304 habitants en 2015. Le territoire a connu des poussées démographiques (1968/1982) suivies de périodes moins favorables (1990/1999) pour se stabiliser à un peu moins de 65 000 habitants entre 2008 et 2014.

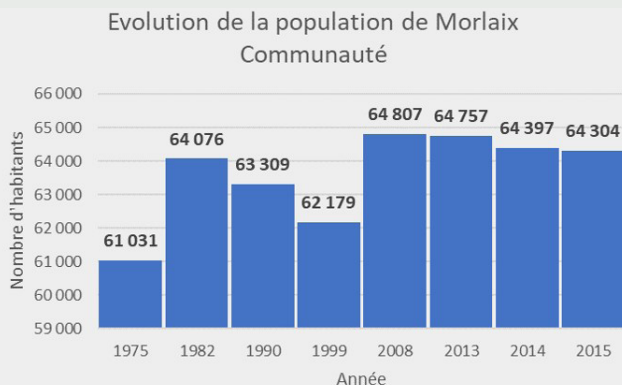


- L'objectif de Morlaix Communauté est de **renforcer la dynamique démographique du territoire**, se traduisant par :

- Une évolution de la population de **+0,4%/an** sur 20 années.
- L'accueil de 7 000 habitants supplémentaires pour atteindre **72 000 habitants en 2040**.

- Cette augmentation de la population doit s'accompagner d'une **politique en faveur de la diversité sociale et générationnelle des ménages à accueillir**, notamment en facilitant l'arrivée ou le maintien sur le territoire de jeunes ménages.

La composition démographique intervient à plusieurs niveaux sur l'attractivité d'un territoire. La diversité des populations présentes (sociale, ethnique, générationnelle, etc.) est généralement un indicateur de diversification des activités productives et de mixité sociale. Ceci implique que plus le « portefeuille d'habitants » d'un territoire est diversifié, plus celui-ci aura à l'avenir une propension forte à attirer de nouvelles populations, elles-mêmes diversifiées.



Cette évolution contrastée de la population est essentiellement due à la variation du solde migratoire, indice traduisant l'attractivité d'un territoire. En outre, à l'image de la tendance nationale, Morlaix Communauté connaît :

- Un vieillissement de sa population (hausse des 60 ans et plus),
- Un desserrement des ménages (le nombre moyen d'occupants par résidence principale est en baisse).

Enjeux :

- Le maintien de Morlaix Communauté au 3ème rang des intercommunalités du Finistère.
- L'anticipation du vieillissement de la population.

- Le vieillissement de la population est indéniable. L'ensemble des communes de Morlaix Communauté devra gérer l'accueil des personnes âgées, voire très âgées, donc dépendantes pour une part grandissante d'entre elles. **Intégrer le phénomène de vieillissement de la population et apporter des réponses à la dépendance** est une des orientations prioritaires.



- Placer la notion de « vivre ensemble » au sein des politiques d'aménagement** en mettant en avant l'humain et la proximité.

- Renforcer la qualité du lien social et encourager le partage pour une ville agréable à vivre
- Faire de la nature en ville un vecteur de qualité de vie
- Aménager l'espace public en diversifiant les usages pour tous, permettre l'interaction, favoriser la mixité sociétale, générationnelle



Éléments de contexte :

Le SCoT de Morlaix Communauté approuvé en 2007 vise à conforter la qualité du territoire communautaire tout en prônant un développement équilibré. 4 types de communes ont ainsi été définis :

- Les **communes du pôle urbain** qui rayonne sur le territoire communautaire et au-delà.
- Les **communes complémentaires de services** assurant un relais au niveau des territoires d'équilibre complémentaires au pôle urbain en termes de services.
- Les **communes complémentaires d'équilibre** appelées à jouer un rôle majeur dans un domaine, bénéfique pour les communes voisines et la communauté dans son ensemble.
- Les **communes de proximité** qui constituent l'échelon relationnel de proximité, où se tisse le lien social, au sein duquel se structurent les tissus associatifs qui animent le territoire et assurent la cohésion des habitants dans une dynamique d'agglomération.

En tant que commune déléguée, suite à la fusion avec Plouigneau en date du 28 septembre 2018, Le Ponthou est qualifié, au sein de l'armature urbaine, de commune de proximité.

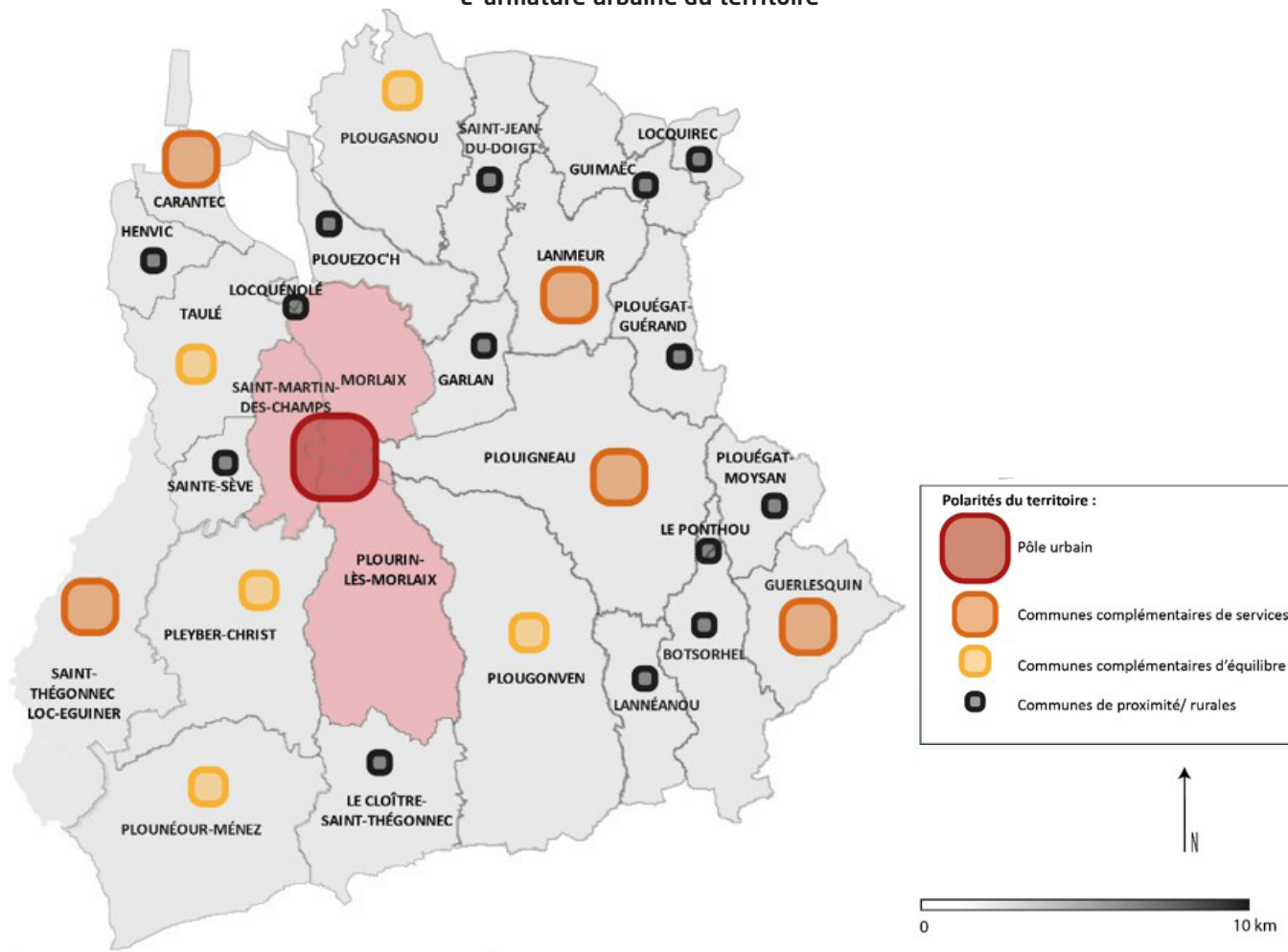
L'organisation d'un territoire équilibré va considérer ces éléments en s'appuyant sur le rôle respectif des communes. Le projet politique vise à affirmer et conforter ce maillage du territoire.

Enjeux :

- Le développement harmonieux du territoire.
- La prise en compte des spécificités du territoire.
- Le renforcement du rayonnement du pôle urbain central.

- Structurer l'aménagement du territoire sur la base d'une armature urbaine multipolaire.
- S'appuyer sur l'**armature urbaine** du territoire de Morlaix Communauté afin de **différencier les choix stratégiques**, notamment en matière de politiques de l'habitat et économique.

L'armature urbaine du territoire



Éléments de contexte :

Les communes qui maillent le territoire de la communauté d'agglomération sont concernées par une perte d'attractivité et une fragilisation continue qui impacte directement leurs cœurs de villes ou bourgs. Si ce phénomène s'inscrit dans un contexte de mutations de nos sociétés où se conjuguent changements dans les manières d'habiter et de travailler, dans l'accès à la mobilité et aux services, dans les usages de consommation et de loisirs, les centralités restent néanmoins indispensables à l'attractivité du territoire et à la construction du lien citoyen-territoire. Les centres peinent à s'adapter à ces évolutions. Agir sur une centralité implique la construction d'un projet global qui mobilise simultanément de nombreux leviers, en adéquation avec les attentes des acteurs du territoire.

Enjeux :

- La préservation d'un projet de société basé sur le vivre ensemble et la proximité.
- La convergence des politiques habitat, économique, mobilité... vers un objectif commun.

- **Conforter le pôle urbain central et valoriser le cœur d'agglomération**, notamment en :
 - en privilégiant la production de logements sur le pôle urbain
 - en rééquilibrant l'implantation des commerces et notamment de proximité
 - en développant des projets phare Manufacture, port, liaison ville haute ville basse, quartier gare...
 - en élaborant un plan sauvegarde et de mise en valeur sur le centre historique
- **Intégrer les 4 fonctions d'une centralité dans les stratégies de revitalisation des centralités :**
 - Conserver une fonction emploi et de lieu d'échange : la fonction économique (commerce...)
 - Créer un attachement, un point de repère, une fierté : la fonction identité (mise en valeur du patrimoine...)
 - Proposer un habitat adapté aux nouveaux parcours résidentiels : la fonction habitat
 - Répondre à des besoins non marchands d'habitants : la fonction service (santé, place de l'enfant...)



Éléments de contexte :

Les orientations du PADD s'établissent au regard des grands objectifs du territoire pour son futur et témoignent de la volonté de définir les ambitions pour un nouvel équilibre, pour une nouvelle étape de croissance. Ambitions qui doivent coexister en harmonie avec son environnement en limitant l'étalement urbain et en affirmant les vocations naturelles et agricoles des espaces non bâtis.

Ces objectifs chiffrés et spatialisés engagent l'intercommunalité vers la maîtrise de son développement urbain.

Entre 2008 et 2018, l'urbanisation a consommé **409 hectares** de terres agricoles et naturelles, soit environ 41 hectares par an.

Enjeu :

- La lutte contre l'étalement urbain et l'habitat diffus (perte de terres agricoles due à l'artificialisation des sols, développement de l'urbanisation diffuse et linéaire le long des voies, des secteurs présentant des aménagements d'une qualité médiocre,...).



- **Modérer significativement la consommation d'espace** au regard de la pratique observée ces 10 dernières années. L'objectif du territoire de Morlaix Communauté est de permettre une modération du rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'environ 50 % au regard de la consommation foncière des dix dernières années pour toutes destinations confondues (habitat, économie, équipements..)
- **Optimiser les capacités foncières et intégrer des objectifs de densification.**
La densité est au cœur des enjeux urbains contemporains. L'étalement urbain produit des effets néfastes en matière économique, sociale et environnementale. La réflexion menée sur la densification permet d'économiser l'espace et de maximiser les réseaux d'infrastructures et les équipements. Aussi, des densités différenciées ont été retenues afin de prendre en compte la diversité du territoire de Morlaix Communauté au regard des paysages et des dynamiques du bassin de vie. Ces densités moyennes à l'échelle des communes, pour les secteurs d'extension en logement, sont comprises entre 12 logements/ha à 20 logements/ha. La densité est différente selon la taille et la situation de l'entité concernée (pôle urbain, commune de proximité,...).
- **Favoriser le renouvellement urbain que ce soit pour la production de logements ou le développement économique en incluant :**
 - la reconquête d'espaces libres au sein du tissu urbain,
 - la reconstruction sur l'existant et le recyclage des ressources bâties et foncières.

Concernant la production de logement, l'objectif de renouvellement urbain s'élève à **30%**.

Concernant le développement économique, cet objectif s'adresse au Zone d'Activités Économiques mais également aux activités économiques au cœur des centralités ou autres.

- **Accompagner la collectivité vers une politique foncière communautaire** répondant aux enjeux économique, résidentiel et agricole

Axe 2

INVENTER UN TERRITOIRE ATTRACTIF



Éléments de contexte :

L'accessibilité affecte notre style de vie et le bien-être économique de nombreuses façons. Elle agit sur l'évolution du paysage urbain, la ségrégation sociospatiale, et l'essor (ou le déclin) des régions. L'extension urbaine des trente dernières années (périurbanisation, rurbanisation...) a été permise par la conjonction de différents facteurs : motorisation croissante des ménages, faible coût de l'énergie, spéculation foncière, politique volontariste dans le domaine des infrastructures de transports...

Dans le même temps, la répartition des équipements et des emplois s'est adaptée à ces nouvelles conditions, les centres commerciaux et les zones d'activités se connectant aux autoroutes en périphérie des centres urbains historiques. L'automobile devient le mode dominant, si ce n'est exclusif pour un grand nombre d'individus, de la mobilité quotidienne.

Dans ce contexte, il est permis de s'interroger sur l'adéquation entre accessibilité des territoires ou plus précisément des terrains urbanisés, et accessibilité aux équipements ou aux emplois. Au cœur de cette question apparaissent les notions d'efficacité économique, de service rendu aux usagers et de développement durable des territoires.

Enjeux :

- L'évolution des pratiques des déplacements pour garantir à tous le droit à la mobilité.
- La prise en compte de l'atout logistique et économique du port et de ses infrastructures.

• **Garantir l'accessibilité du territoire à l'échelle régionale, nationale et internationale**

- **Valoriser les dessertes ferroviaires**

> En portant haut les **nouvelles ambitions du pôle gare**, véritable opportunité permettant de renforcer le territoire à travers la mise en place d'une politique volontariste à échelle intercommunale.

Le projet de mise en place d'une gare routière et d'un réseau de transport desservant le pôle gare adaptés au futur cadencement des trains est une des priorités de Morlaix Communauté. Il semble primordial de développer la présence permanente de solutions de transports pour les voyageurs (taxis, co-voiturage, bornes électriques...).

> En anticipant l'**amélioration des dessertes TER** vers Rennes ainsi que la liaison ferroviaire Morlaix-Roscoff.



Pôle d'Echanges Multimodal (PEM)
de la gare de Morlaix

• **Tirer parti de la qualité de service des axes routiers** Brest-Morlaix-Rennes (RN12), Roscoff-Morlaix-Lorient et Morlaix-Lannion

• **Conforter l'aéroport de Morlaix-Ploujean.**

L'aéroport est utilisé à 25% par les avions privés d'entrepreneurs locaux et par un aéroclub de passionnés. Il ne reçoit pas de lignes aériennes commerciales régulières et l'aéroport international le plus près du territoire intercommunal se situe à Brest. Le développement d'un pôle économique lié aux activités aéroportuaires viendra conforter l'aéroport de Morlaix-Ploujean.

• **Les ports comme portes d'entrées du territoire**

- **Intégrer les transports de marchandises** dans les projets d'aménagement des ports

- **Conforter l'escale touristique** proposée par les ports du territoire

• **Assurer une desserte des ports adaptée à l'évolution de leurs activités économiques, touristiques, ...**



Éléments de contexte :

L'offre de déplacements constitue aujourd'hui un facteur qui peut influencer sur le choix résidentiel, notamment pour les jeunes, les anciens et les personnes en difficulté (santé, emploi...). Une offre de qualité permet d'attirer de nouveaux ménages et d'améliorer la qualité de vie de tous. Garantir à tous le droit à la mobilité en inventant de nouvelles formes de mobilité : création d'un réseau Auto-pouce, réflexion autour des navettes estivales (littoral ou autre), favoriser l'usage du vélo, créer des parkings relais...

Enjeu :

- La possibilité pour chacun de se déplacer et d'accéder aux équipements structurants.



- **Garantir une desserte locale de qualité et lutter contre les fractures territoriales**
 - Conforter le **maillage hiérarchisé** des voies
 - Coordonner les offres urbaines, périurbaines et ferroviaires en termes d'**intermodalité**
 - **Définir et mettre en œuvre les solutions de désenclavement du sud du territoire**
- **Intégrer les transports de marchandises dans le projet d'aménagement du territoire intercommunal**
En sus des orientations relatives à la mobilité présentées ci-avant, il s'agit d'engager une réflexion sur le transport de marchandises, sur les dispositifs de limitation du bruit, sur la qualité des aménagements.
 - Conforter et développer les connexions logistiques avec les réseaux ferrés et maritimes afin **d'optimiser le transport de marchandises**.
 - Réduire la circulation des poids lourds et des véhicules polluants dans le centre urbain en repensant les systèmes de transport et de distribution de marchandises.
- **Sécuriser les déplacements**
 - Réaliser des aménagements en entrée de ville qui participent à la sécurisation et à l'amélioration de l'image du territoire.
 - Anticiper les conflits d'usage entre les différents modes de déplacement (piéton, vélo, voiture, engins agricoles, ...).



Éléments de contexte :

Parallèlement au PLUI-H, le Schéma des Transports de Morlaix Communauté est mis en place en 2016. Il poursuit les objectifs suivants :

- Une desserte cohérente du territoire,
- L'attractivité et la connexion entre les réseaux de transport,
- L'intermodalité et les services innovants.

Aussi, le schéma de mobilité de l'agglomération prend d'ores et déjà en compte une meilleure complémentarité entre les modes de déplacements en particulier pour une offre de transport plus lisible pour l'ensemble des habitants du territoire.

Enjeux :

- La mise en place d'une mobilité plus accessible et plus vertueuse.
- L'alternative à la voiture.
- La prise en compte des besoins des usagers.



• **Accompagner le développement de nouvelles pratiques de mobilité**

- Urbaniser et densifier au plus proche des centralités pour permettre aux habitants d'effectuer leurs déplacements à pied ou à vélo et pour rendre l'offre de transports en commun plus efficace.
- Privilégier le **développement urbain à proximité des transports collectifs structurants**.
- Poursuivre la **diversification des modes de déplacements urbains** :
 - > En favorisant l'usage des transports collectifs et de l'intermodalité,
 - > En accompagnant le développement des modes de déplacements émergents (covoiturage, réseau pouce, bornes de recharge pour les véhicules électriques, ...).
- Développer le maillage du territoire **en cheminements doux**, notamment dans les zones d'activités, zones commerciales et futures zones ouvertes à l'urbanisation.
- Faire évoluer la **politique de stationnement** au service de l'attractivité des espaces publics et privés
- **Améliorer la liaison entre la ville haute et la ville basse de Morlaix.**
Il s'agit d'accompagner la ville de Morlaix pour créer les conditions favorables à un retournement de l'image du quartier et à l'attraction des investisseurs au travers d'une intervention globale sur les espaces publics et sur une connexion renforcée avec le centre ville via une liaison ville haute / ville basse.



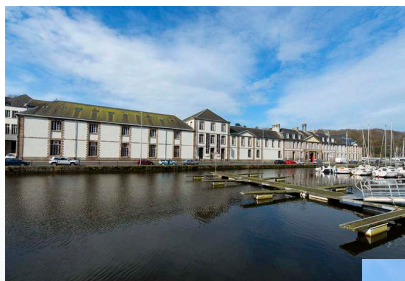
Éléments de contexte :

L'attractivité et la qualité de vie sont deux notions intimement liées. En effet, elles supposent des équipements et des services, fédérateurs ou très ciblés, capables de satisfaire les attentes de chacun et d'attirer une population nouvelle, des étudiants, des entreprises, des touristes...

La Manufacture des tabacs de Morlaix, édifiée entre 1736 et 1740, représente un ensemble bâti exceptionnel, dans le quartier urbain portuaire de la ville de Morlaix. Sa reconversion est engagée depuis 2001, suite à la fermeture de l'établissement, vécue comme un déchirement historique, social et économique.

Enjeux :

- L'attractivité, facteur de développement du territoire (répondre aux différents besoins).
- La promotion d'un accueil de qualité pour la population.
- La mise en valeur de la Manufacture et son futur rôle de Totem.



La Manufacture des Tabacs - Morlaix

• Maintenir/développer un accès aux équipements publics pour tous

- En confortant les équipements structurants du territoire (hôpital, ...).
- En favorisant le **développement d'équipements publics** d'échelle communale et intercommunale dans les centralités et à proximité des équipements de transports en commun.
- **En accompagnant la population à tous les âges de la vie** (maintenir une offre médicale et des services à la personne au plus près des habitants, commerces, services de proximité, habitat adapté).

• Conforter Morlaix Communauté comme territoire culturel, patrimonial et de loisirs sportifs

Pour un accès à la culture pour le plus grand monde, le développement culturel de Morlaix Communauté poursuit différents axes :

- **Une concentration des équipements culturels sur le pôle urbain** (Musée de Morlaix, Théâtre du pays de Morlaix, le SEW, le cinéma La Salamandre « art et essai », ... Le site de la Manufacture à Morlaix sera également un lieu stratégique (Espaces de Sciences et plate-forme culturelle).
- **Un maillage territorial et une mise en réseau** (réseau existant des écoles de musique associatives, les musées ruraux, les bibliothèques du territoire, ...).
- **La possibilité de développement de lieux de création atypiques**

• Poursuivre la reconversion du site de la Manu

- Développer des synergies, faire rayonner la Manu pour devenir à la fois un lieu de fabrique et une vitrine des initiatives innovantes du territoire de Morlaix Communauté et plus largement du Pays.
- Préserver la qualité tout en permettant son évolution et le réaménagement de ses abords.
- Valoriser le cœur d'agglomération et développer le site de la Manufacture en lien avec les secteurs stratégiques du port, du centre ville et de la gare.



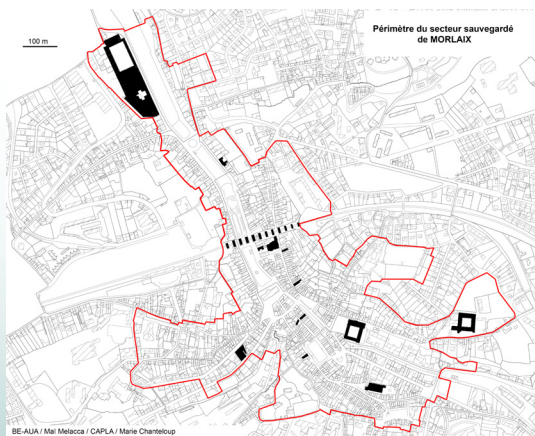
Éléments de contexte :

De nombreux paysages urbains qualitatifs contribuent à forger l'identité de cet ensemble de communes. Ceux-ci sont relativement diversifiés tant du point de vue de leur échelle que de leur morphologie : ville (le centre historique de Morlaix, etc.), bourg (le centre de Guerlesquin, etc.), village (le cœur du Cloître-Saint-Thégonnec, etc.), hameaux, voire bâti isolé (le château de Kervézec à Garlan, etc.).

Le 22 décembre 2015, le Préfet du Finistère a créé un secteur sauvegardé sur le centre historique de Morlaix, et prescrit l'élaboration d'un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sur le territoire concerné. L'intérêt et la pertinence de cet outil se base sur la problématique de gestion spécifique des patrimoines majeurs du centre historique : vestiges et parcellaire médiévaux, grands monuments et architectures de pans de bois, venelles et combots, vues...

Enjeux :

- La capitalisation sur les atouts du territoire dont le patrimoine fait parti.
- Le patrimoine comme source d'attractivité.
- La préservation de l'identité locale.



Périmètre du secteur sauvegardé de Morlaix

- **Préserver les éléments patrimoniaux témoins de l'histoire du territoire et les réutiliser dans les aménagements.** Faire la ville sur la ville, s'appuyer sur l'existant sont, pour de nombreux urbanistes, des maîtres mots. La reconsidération de la ville historique est une des implications essentielles des démarches de projet urbain, du moins en France, et favorise ainsi une valorisation des héritages dans l'aménagement, par ailleurs suivie par des mesures continues de protection juridique du patrimoine.
- **Elaborer un Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur sur le centre historique en vue de sa sauvegarde et de sa mise en valeur.** Ce périmètre qui couvre 48 hectares environ a été délimité de façon à ce que, à la fois :
 - il contienne tout ce qui constitue réellement le patrimoine historique et paysager majeur de la ville, sans se limiter nécessairement à son ancien intra muros. Le périmètre intègre ainsi les abords immédiats du centre ancien lorsqu'ils participent de façon indubitable à sa présentation et à sa mise en valeur ;
 - il constitue un territoire pertinent en termes de fonctions urbaines.
- **Prendre en compte le patrimoine comme support de projet :** faire projet avec les traces de l'histoire du territoire et du paysage :
 - Assurer une qualité d'usage et de confort des logements tout en préservant et valorisant le patrimoine,
 - Répondre aux enjeux de péril, d'insalubrité et de forte évolution de la sinistralité de certains bâtiments notamment de l'époque médiévale.



Photo de l'Eglise de Plourin-les-Morlaix classée « monument historique »

- **Préserver le caractère et la diversité des paysages naturels et urbains de l'agglomération dans la mise en œuvre des projets de développement.**
- **Renforcer le rôle des centralités et maintenir, par le traitement des espaces publics notamment, leur identité.**



Éléments de contexte :

Un territoire attractif ne peut se concevoir sans la prise en compte et l'intégration des objectifs de développement durable. Il s'agit d'associer développement économique et besoins sociaux, construction de la ville et préservation de l'environnement...

Nombre de facteurs président à l'attractivité des paysages « d'Armor » et « d'Argoat » au sein de l'intercommunalité. Certains, à l'image des chemins de randonnées et des points de vue, permettent de saisir les qualités paysagères présentes.

Plusieurs types de paysages constituent la mosaïque rurale de la communauté d'agglomération de Morlaix et se répartissent en plusieurs entités paysagères : le plateau maraîcher du Léon, les plateaux agricoles ouverts et les contreforts bocagers au nord des Monts d'Arrée. Ces paysages cultivés possèdent des morphologies variables et accueillent des activités diverses telles que de la céréaliculture, de l'élevage (en intérieur et en extérieur), du maraîchage, de l'arboriculture, etc. Des membranes forestières ceignent la plupart des espaces cultivés sous la forme de haies ou de cordons boisés, notamment sur les flancs de vallées.

Enjeu :

- La préservation des entités paysagères remarquables du territoire : le littoral, les plateaux du Trégor et du Léon, les plateaux et vallées intérieurs et les Monts d'Arrée.

- **La diversité des paysages qualitatifs est un atout indéniable pour le territoire de Morlaix Communauté.** Il convient donc de privilégier une organisation compacte des tissus urbains et de limiter le développement des hameaux situés en dehors des communes littorales.
- **Favoriser les extensions urbaines bien insérées dans le paysage** en proposant un aménagement et une architecture de qualité.
- **Veiller à une intégration paysagère optimale de tous les nouveaux équipements agricoles, ainsi que des nouvelles infrastructures énergétiques.**
- **Améliorer l'intégration paysagère des zones d'activités, des commerces** pour développer la qualité des silhouettes actuelles et futures.
- **Préserver la qualité paysagère des entrées de territoire et entrées de villes fragilisées.**

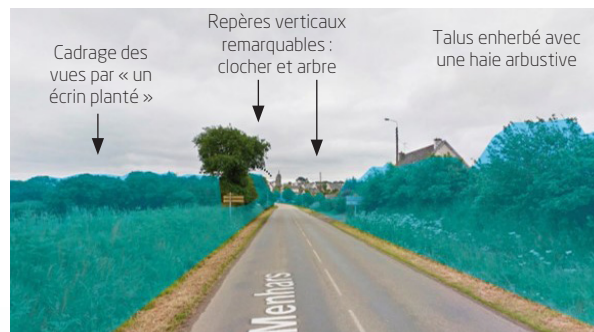


Photo d'une entrée de ville qualitative à Saint-Thégonnec

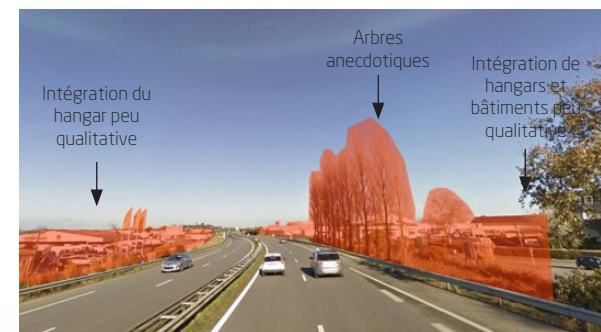


Photo d'une entrée peu qualitative au niveau de Saint-Martin-des-Champs le long de la RN12



Éléments de contexte :

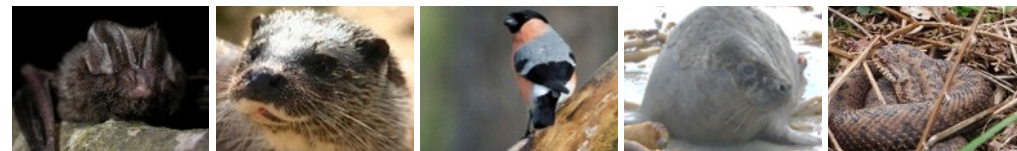
La biodiversité est un atout majeur du territoire de Morlaix Communauté, garant de la qualité du cadre de vie et attrait touristique. Les périmètres réglementaires et d'inventaire du patrimoine naturel témoignent de la richesse et de la variété des milieux naturels : mer et littoral, vallées, zones humides, bocage, boisements et milieux agricoles. Par ailleurs, le territoire de Morlaix Communauté possède de réelles richesses faunistiques et floristiques qu'il convient de protéger.

Enjeu :

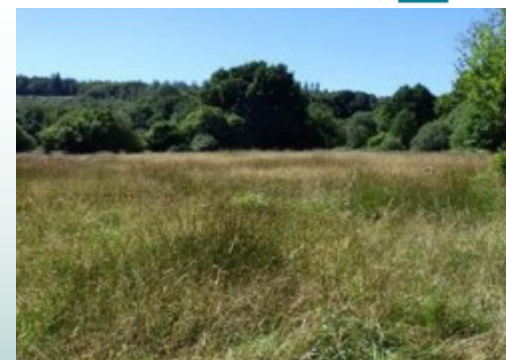
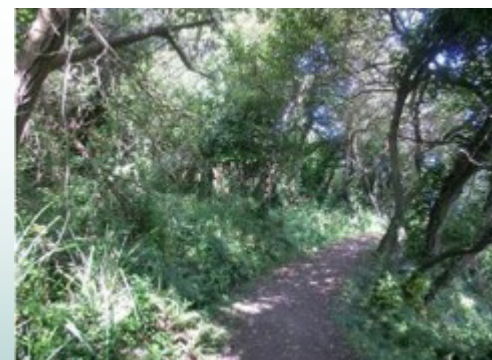
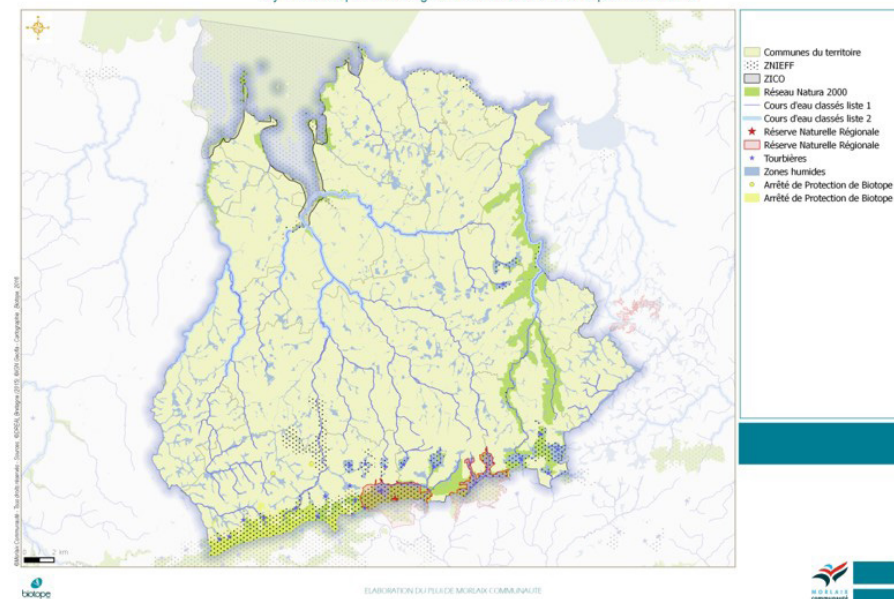
- La protection du cadre de vie et d'une nature préservée.

• **Préserver le patrimoine naturel de la mer, du littoral, des zones humides et aquatiques, du bocage, des boisements et landes**

- Considérer le patrimoine naturel comme un élément structurant
- Maintenir l'agriculture comme une activité structurant les bocages
- Maîtriser l'aménagement de l'espace agricole en limitant les sources de pollutions et la dégradation des habitats
- Limiter le mitage urbain et favoriser la densification urbaine



Synthèse des périmètres réglementaires et d'inventaire du patrimoine naturel



PRENDRE EN COMPTE LES COEURS DE BIODIVERSITÉS ET LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

19

Éléments de contexte :

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique de Bretagne identifie une fonctionnalité et un plan d'action qui concerne le territoire de Morlaix Communauté. A l'échelle du territoire, le réseau des fonctionnalités écologiques assure une liaison entre le littoral et l'intérieur des terres. Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques présentent des enjeux de préservation et de restauration écologiques.

Enjeu :

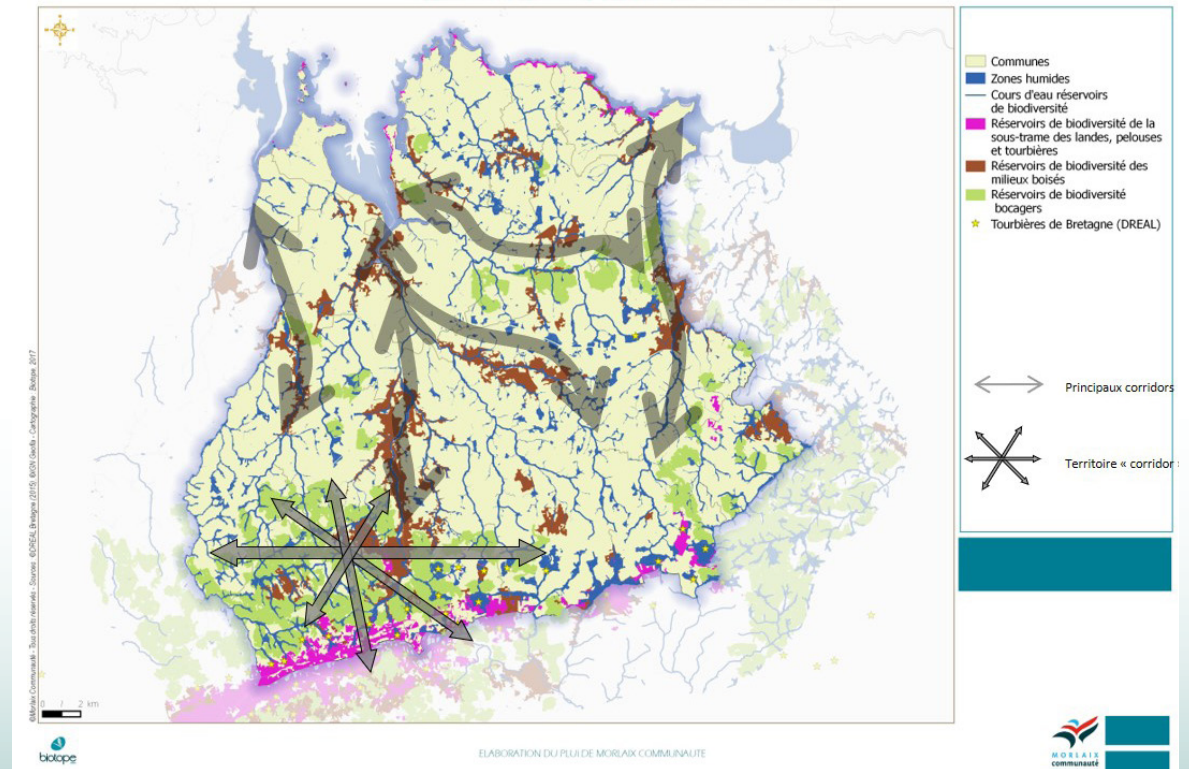
La prise de conscience de la crise écologique et de la chute de la biodiversité ordinaire.

- Prendre en compte la **Trame Verte et Bleue** dans le cadre de l'**urbanisation et du développement des infrastructures de transports**

- Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs
- Limiter la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires existantes (transport, énergie)
- Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'aménagement du territoire, en privilégiant l'évitement des impacts

- Prendre en compte la **Trame Verte et Bleue** dans le cadre de la **gestion des milieux**
 - Préserver ou remettre en bon état écologique la **continuité des cours d'eau** et les **fonctionnalités** liés aux interfaces entre trame verte et trame bleue
 - Préserver, améliorer ou remettre en bon état écologique les **mosaïques de milieux liés à l'agriculture et à la forêt**
 - Préserver et remettre en bon état écologique les landes, pelouses, tourbières et les milieux littoraux contributifs des **connexions terre-mer**

Synthèse des données relatives à la Trame verte et Bleue



PROTÉGER LA RESSOURCE EN EAU POTABLE et AMÉLIORER LA QUALITÉ DES EAUX SOUTERRAINES ET SUPERFICIELLES

20

Éléments de contexte :

L'état chimique et écologique des masses d'eau est relatif à la problématique des nitrates et pesticides pour certaines eaux souterraines, côtières et superficielles. Cinq sites finistériens sont notamment inscrits au Plan Algues Vertes.

Afin de protéger la ressource en eau potable, des périmètres de protection des captages d'eau potable sont associés aux 16 stations couvrant la quasi-totalité des besoins en eau.

Enjeu :

- Un accès à une eau de qualité pour tous.



• Améliorer la qualité des eaux souterraines et superficielles

- Préserver et restaurer :
 - > le **réseau de haies** permettant la rétention et l'infiltration de l'eau tout en limitant le ruissellement des polluants
 - > les **zones humides et aquatiques**, dont les ripisylves associées au cours d'eau, qui assurent un rôle tampon et de filtration naturelle
- Penser les activités du littoral, agricoles et industrielles afin d'éviter la dégradation des milieux humides et aquatiques
- Poursuivre l'élaboration du schéma de gestion des eaux pluviales

• Protéger la ressource en eau potable

- Assurer une sécurisation quantitative et qualitative de la production en eau potable grâce aux périmètres de protection des captages d'eau potable
- Améliorer les performances de l'assainissement des eaux usées en lien avec le développement de l'urbanisation et ainsi les besoins futurs
- Considérer la ressource en eau comme un bien de plus en plus rare en favorisant les économies de prélèvements

• Maîtriser les flux azotés urbain et rural, afin de stopper la prolifération des algues vertes :

- > En veillant à la bonne conformité de l'assainissement collectif et individuel
- > En développant des mesures spécifiques et communes à destination des exploitants agricoles



Éléments de contexte :

Le territoire de Morlaix Communauté est soumis à différents risques : 3 communes sont concernées par un risque inondation (plan de prévention des risques inondation 2004) : Morlaix, Plourin-les-Morlaix et Saint-Martin-des-Champs.

La majorité des communes est touchée par un l'aléa « remontées de nappe ».

Le territoire est concerné par le risque de submersion marine pour le littoral, entraînant une possible évolution du trait de côte. Le territoire est également exposé à un risque sismique.

Morlaix Communauté est soumise à un aléa retrait-gonflement des argiles qualifié de faible.

La commune de Guerlesquin est concernée par un risque de rupture de barrage (barrage de Trogoardrec).

Des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression sont présents sur 3 communes : Saint-Thégonnec-Loc-Eguiner, Pleyber-Christ et Sainte-Sève.

Par ailleurs, la qualité de l'air a été jugée bonne par la station de Brest. Entre 50 et 100 anciens sites industriels ont été recensés.

Le territoire est concerné par des voiries bruyantes et des lignes à haute tension.

D'après le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome en cours, la pollution lumineuse est assez marquée sur certains secteurs.

Enjeu :

- La préservation et la maîtrise des risques et nuisances.

- **Intégrer les risques de submersions et d'érosion** du littoral dans les choix d'aménagement
- **Anticiper les conséquences de la montée des eaux** liée au réchauffement climatique
- **S'organiser face aux pollutions maritimes.**

- **Limitier la vulnérabilité du territoire face aux risques et nuisances**, et notamment les risques d'inondation en milieu urbain. La coproduction de la ville avec la nature implique de repenser les interactions entre les espaces bâtis et son environnement à la fois notamment en intégrant les incidences des phénomènes climatiques et les aléas naturels dans le processus d'aménagement du territoire. L'intégration des risques présents sur le territoire de Morlaix Communauté ne doit pas être un frein à l'occupation des espaces mais doit être le support de développement de techniques innovantes tout en induisant des espaces bâtis de qualité.

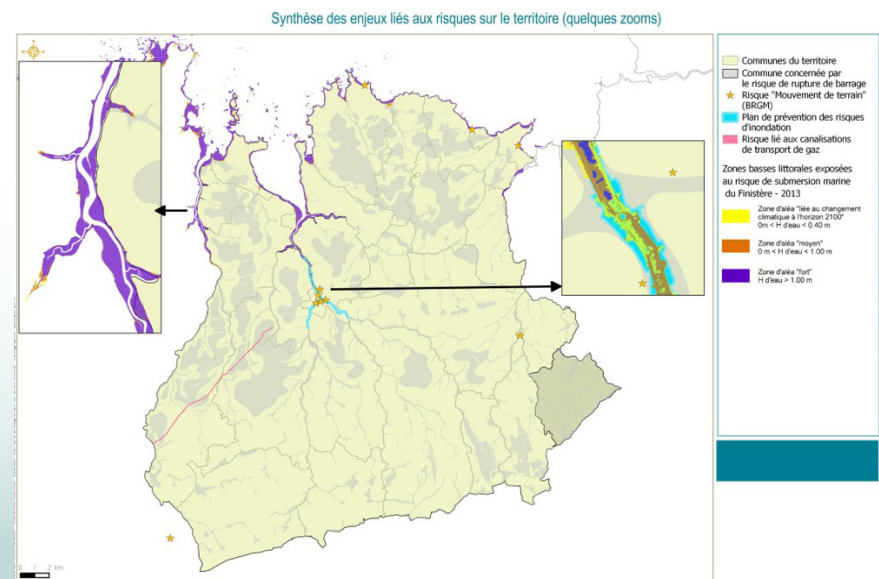
- Protéger le territoire face au risque d'inondation en maintenant et en restaurant le réseau bocager, les fonctionnalités des cours d'eau et en limitant l'imperméabilisation des surfaces

- Protéger les populations face au risque « submersion marine »

- **Conserver la qualité de l'air**

- Maîtriser les émissions à la source

- Eloigner les populations des sources de pollutions automobile et industrielle, agricole, résidentielle et tertiaire



RÉUSSIR UNE TRANSITION ÉNERGÉTIQUE ÉCONOME ET DURABLE ET OPÉRER UNE GESTION MAÎTRISÉE DES DÉCHETS

22

Éléments de contexte :

La loi de transition énergétique est transcrite au niveau local. Les ressources les plus utilisées sont le pétrole et l'électricité. Du point de vue de la consommation énergétique, les deux secteurs prépondérants sont le résidentiel et le transport de voyageurs. Les émissions de gaz à effet de serre engendrées sur la communauté de Morlaix correspondent à la moyenne nationale. Quatre sites éoliens sont en activité. Quand bien même sa production d'énergie est entièrement d'origine naturelle, le territoire de Morlaix Communauté ne produit que 10% de l'énergie finale qu'il consomme.

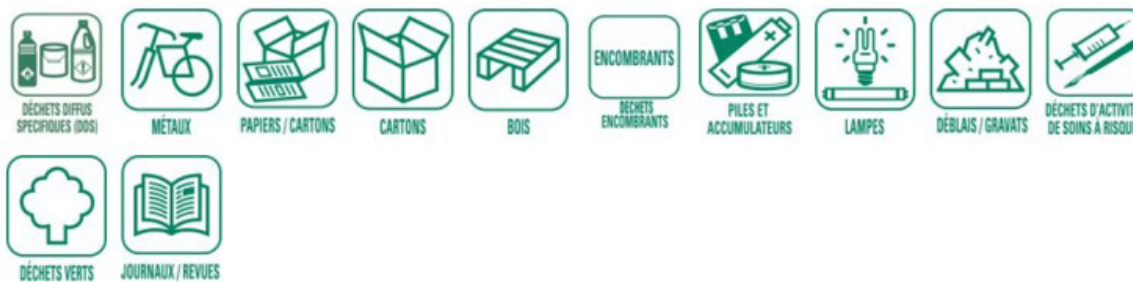
Enjeu :

- L'anticipation sur les effets du changement climatique et l'accompagnement de la transition énergétique du territoire.

- **Réduire les déchets** en lien avec les objectifs du territoire labellisé « zéro déchet, zéro gaspillage »

- En privilégiant les **aménagements raisonnés** (dans les opérations d'habitat, d'économie, etc.)
- En développant de **nouvelles filières de valorisation** en déchetterie

**TERRITOIRE
ZÉRO DÉCHET**



- **Innover et offrir des installations adaptées** au territoire en adaptant le réseau de maillage des équipements de gestion des déchets
 - En permettant la création de nouveaux équipements de gestion des déchets
 - En confortant spatialement la mise aux normes des installations existantes
 - En préservant l'installation de stockage des déchets inertes de Kerolzec à Saint Martin des Champs
- **Lutter contre le changement climatique et tendre vers un territoire à « énergie positive »** conformément aux objectifs et orientations du Plan Climat Energie Territorial (Plan Climat Air Energie Territorial en cours)
 - En réduisant l'émission de Gaz à effet de serre : favoriser et développer les transports publics et le co-voiturage, favoriser l'utilisation de véhicules « propres » pour le transport public
 - En réduisant la consommation d'énergie : diminuer l'éclairage nocturne, favoriser le développement d'écoquartiers, réhabiliter l'habitat pour le rendre plus performant, soutenir l'économie bas carbone, produire et consommer responsable
 - En favorisant le développement des énergies renouvelables : éolien, photovoltaïque, méthanisation, filière bois énergie



Axe 3

DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE DU 21^{ÈME} SIÈCLE



Éléments de contexte :

Morlaix Communauté dispose d'une économie diversifiée. L'emploi public, la santé et l'agriculture sont les secteurs les plus représentés. De grandes entreprises au rayonnement national voire international (Hopl, Sermeta, Bosch Thermotechnologies, Le Télégramme ...) cohabitent avec de très petites structures (93 % des entreprises) dont quelques «pépites» (Hemarina, ...).

Malgré ces atouts, depuis 2008, des crises économiques se sont succédées et les dynamiques économiques et démographiques se sont inversées pour l'agglomération.

A travers le PLUi, Morlaix Communauté souhaite mettre en place une **stratégie économique** afin de **renforcer son attractivité et son rayonnement** en s'appuyant sur les ressources locales.

Enjeux :

- L'innovation durable face aux grands enjeux du monde de demain.
- L'anticipation sur les besoins des acteurs économiques.
- Le développement de la formation et de l'insertion professionnelle.

• Renforcer le dynamisme économique de l'agglomération pour offrir un emploi à tous

- Doter le territoire d'une **capacité d'anticipation** pour lui permettre d'adapter son offre en permanence aux besoins spécifiques
- Offrir une **disponibilité foncière** ajustée aux besoins des acteurs économiques tout en modérant la consommation d'espace
- Mailler, structurer et différencier l'offre d'accueil des entreprises aux différentes échelles du territoire afin de **favoriser un véritable parcours de l'entreprise**

• Localiser stratégiquement le développement économique

- **Favoriser et développer les activités économiques de taille significative ou aux besoins spécifiques, en lien avec les atouts logistiques du territoire** (RN12, ferroviaire, maritime)
- **Répondre aux besoins spécifiques de l'ensemble des domaines de l'activité économique** et créer les conditions d'une bonne insertion dans la ville, en cœur de quartier pour les activités de services aux habitants, dans des zones dédiées et adaptées pour les autres
- **Renforcer le centre de Morlaix** et faire de son cœur d'agglomération un espace économique majeur
- **Favoriser l'implantation des activités tertiaires dans les centralités** pour répondre à l'objectif de revitalisation par la conjugaison des actions. Tout comme l'habitat, les services et le cadre de vie, l'économie est une prérogative indispensable au renouveau des centres
- **Permettre le changement de destination en zone agricole ou naturelle en faveur d'activités économiques** dans le respect de critères dont la valeur patrimoniale sans engendrer de contraintes aux activités agricoles, ni de nuisances incompatibles avec l'agriculture et en zone naturelle, ni d'occupation susceptibles d'affecter la vocation de la zone



Éléments de contexte :

Parallèlement à l'élaboration du PLUi-H, un schéma directeur des ZAE a été réalisé. Ce n'est ni un document de planification ni un document de programmation mais un processus qui a des effets d'entraînement, des effets leviers, des liens, des conditionnalités entre chacune des actions. Il présente les orientations en matière de ZAE sur le territoire de Morlaix Communauté.

Enjeu :

- La lisibilité des secteurs économiques et la réponse aux besoins des acteurs.



Vue aérienne de la ZA du Launay, Saint-Martin-Des-Champs

- **Affirmer une armature territoriale hiérarchisée des Zones d'Activités Économiques (ZAE) comme guide de l'intervention de Morlaix Communauté sur les espaces économiques**
 - **Conforter les ZAE existantes** tout en limitant leur extension, favoriser la mobilisation du foncier disponible et la densification
 - Initier des **opérations de réhabilitation des friches industrielles/artisanales** et engager un **processus volontariste de requalification des espaces économiques en perte de vitesse**
 - **Étendre les ZAE** révélant une capacité économique motrice pour le territoire
 - Prévoir la **création d'une ZAE majeure réservée à l'industrie ou aux activités consommatrices d'espace**
- **Aménager les ZAE**
 - Définir une **politique d'implantation des entreprises différenciée** en fonction de leurs besoins
 - **Privilégier une plus grande densité, qualité et intégration environnementale des espaces économiques**
 - **Un parc immobilier tertiaire et d'activités à renouveler** en proposant **une offre immobilière adaptée** à la diversité des entreprises et de leur parcours résidentiel



Éléments de contexte :

Morlaix Communauté regroupe 1 007 commerces et services de moins de 300 m² de surface commerciale.

L'ensemble des communes présente une offre de commerces et services de proximité relativement complète : toutes les communes de Morlaix Communauté disposent a minima d'un commerce de proximité. Avec 40% des établissements, Morlaix conforte sa position de pôle centre du territoire avec plus de 380 établissements.

Néanmoins, on assiste aujourd'hui à un développement important de la périphérie, conséquence d'un long processus de dévitalisation des centres-bourgs, dont les origines sont multiples. En effet, sur le périmètre de centre-ville de Morlaix, 33% des commerces se sont installés depuis moins de 5 ans, signe d'un fort renouvellement de l'offre commerciale et d'une instabilité de l'offre du centre-ville. Hors du centre-ville, on assiste à un éclatement de l'offre (phénomène visible notamment sur l'échangeur de la Boissière et sur les axes d'entrée nord). Parallèlement, la croissance du plancher des grandes et moyennes surfaces a évolué significativement alors que le territoire de Morlaix Communauté n'a pas accueilli de nouveaux habitants.

Enjeux :

- La dynamisation du commerce de centre ville dans une logique d'équilibre avec les périphéries et pôles complémentaires.
- Le maintien des services de proximité pour un accueil de qualité de la population.

- **Conforter le rôle structurant de l'appareil commercial de Morlaix Communauté à l'échelle du Finistère.** Troisième pôle commercial à l'échelle du Finistère, le commerce constitue une composante essentielle de l'armature urbaine du territoire. Il contribue à l'animation de la vie locale, il participe au rayonnement économique du territoire et permet d'asseoir l'attractivité touristique.
- **Maintenir les secteurs d'équilibre commerciaux périphériques tout en rééquilibrant l'organisation commerciale interne du territoire.** La recherche de la cohérence des implantations commerciales avec l'armature urbaine est indispensable afin d'organiser clairement les rapports centralités/périphérie.
- **Dynamiser les centres villes et centres bourgs en rationalisant les implantations du commerce.** Ceci pour proposer un commerce de proximité attractif dans tous les centres mais également une ambition forte d'affirmer un positionnement commercial majeur pour le cœur d'agglomération.



Centre-ville de Morlaix

- **Offrir des capacités de développement économique suffisantes et diversifiées en milieu urbain**
- **Soutenir l'innovation dans le commerce pour s'adapter aux nouveaux usages.**
- **Accompagner la préservation des derniers commerces de proximité.**



Éléments de contexte :

La mondialisation des échanges financiers et économiques dans une économie de la connaissance a intensifié la compétition entre les pays. Dans ce contexte, l'innovation est bien un facteur déterminant de croissance et de compétitivité pour les entreprises, et de création d'emploi pour les habitants du territoire. Au delà de ces aspects, l'innovation est également vecteur d'amélioration des conditions de vie et de respect de notre environnement.

Enjeux :

- La promotion de l'accès aux nouvelles technologies et le développement des communications numériques.
- Des solutions aux crises écologiques, énergétiques



Les 2 principaux objectifs poursuivis par Morlaix Communauté sont l'aménagement et la solidarité territoriale (le 2 Mbits/s pour tous), ainsi que le dynamisme et l'innovation sur l'agglomération (desserte en fibre optique des principaux pôles d'activités économiques et le renforcement de la concurrence sur la majeure partie des points de raccordement d'abonnés). Les ambitions suivantes ont été définies pour Morlaix Communauté :

- Horizon 2015 : Mise en place d'un scénario de collecte innervant les principaux sites du territoire. Desserte FTTH 3 des premiers quartiers / centres bourgs.
- Horizon 2025 : Extension de la couverture Très Haut Débit sur toutes les communes (centres bourgs) du Pays grâce aux premiers effets d'un plan d'action « travaux=fourreaux ».
- Horizon 2030 : Desserte FTTH pour tous les foyers et entreprises du territoire.

La recherche

- **Permettre le développement de filières de recherche**, notamment dans l'enseignement supérieur, accompagnant les mutations économiques.

Le numérique

- **Développer la ville intelligente :**
 - porter des projets numériques générant des effets induits sur l'activité économique du territoire et la création de valeur,
 - permettre des expérimentations de technologies innovantes sur le territoire et les équipements,
 - encourager les possibilités de travail collaboratif, notamment à travers la possibilité de mise en place d'espaces de travail partagés.
- **Poursuivre et accompagner la révolution numérique** et l'utilisation des équipements liés à la fibre optique.

L'évolution du système agricole

- **Accompagner l'évolution des systèmes d'exploitation agricole**, notamment en soutenant l'agriculture raisonnée ou biologique, l'agriculture maraîchère de proximité, le développement de circuits courts.

Le maritime

- **Conforter les espaces nécessaires à l'économie de la mer :**
 - maintenir une filière marine diversifiée et à potentiel (pêche, aquaculture, culture marine...),
 - adapter les espaces portuaires et les infrastructures nautiques au développement des activités maritimes.
- **Identifier les espaces de productions maritimes actuels et futurs et les préserver.**

Les sites stratégiques

- **Soutenir une économie innovante et la structuration de nouvelles filières :**
 - porter haut l'ambition du quartier de la gare comme carrefour économique,
 - valoriser et développer le pôle de la Manufacture des tabacs,
 - rendre possible le développement de lieux de création atypiques.



Éléments de contexte :

La filière agricole occupe plus de 70% de l'espace du territoire de Morlaix Communauté. L'agriculture est une activité structurante du territoire intercommunal, les productions laitière, porcine, de viande bovine, les cultures maraîchères et sous serres en constituent les points forts.

En ce sens, Morlaix Communauté souhaite valoriser les franges urbaines en affirmant leur vocation agricole et en accompagnant le renouveau de l'agriculture périurbaine et le réinvestissement des friches agricoles.

Enjeux :

- La préservation des terres agricoles.
- Le développement des activités agricoles.

Baisse générale de la surface consacrée à l'agriculture, recul de certains espaces naturels, augmentation continue et soutenue des surfaces artificialisées liées à l'habitat et aux activités, tension sur les marchés fonciers... la question foncière est devenue un enjeu primordial pour le Finistère. Les acteurs Finistériens se sont alors penchés collectivement sur la question des équilibres entre l'agriculture et l'urbanisme, en élaborant une charte (approuvée en 2014).

- **Proposer une planification de l'aménagement à long terme (20 ans) et offrir de la lisibilité aux exploitants afin d'aboutir à une réelle politique foncière agricole.**

- **Préserver le foncier agricole et limiter la fragmentation de l'espace agricole**

La protection des espaces agricoles doit se traduire par la limite de l'extension urbaine ainsi que par la veille de la compatibilité des usages et des formes de l'urbanisation limitrophe de l'agriculture.



- Afin de garantir une gestion plus économe de l'espace et de lutter contre l'étalement urbain, **la création de nouveaux logements y compris pour les exploitants est encadrée.**



RENFORCER ET ACCOMPAGNER L'ATTRACTIVITÉ DES ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET PATRIMONIALES

29

Éléments de contexte :

Le patrimoine culturel et architectural, les paysages, la frange littorale font de Morlaix Communauté un territoire privilégié pour le tourisme. L'activité touristique s'y exerce de manière inégale, la bande littorale concentre la majorité de cette activité où s'exerce la plaisance et les loisirs de bord de mer.

En Bretagne, l'hébergement est le premier poste de consommation des touristes et ceux-ci sont de plus en plus demandeurs d'habitat particulier (yourte, cabane dans les arbres...). Pour répondre à cette demande, il s'ensuit un fort développement de ces modes d'hébergements qui doit être encadré.

Enjeux :

- Le renforcement de l'attractivité touristique, notamment par la valorisation du patrimoine de Morlaix Communauté et la construction d'une offre d'activité entre les Monts d'Arrée et le littoral.
- Le développement des activités touristiques (plaisance, loisirs de bord de mer).

- **Prendre en compte l'impact de la LGV sur le territoire**

L'arrivée de la LGV sur le territoire place Morlaix Communauté à 3 h de Paris. Aussi, l'intercommunalité souhaite profiter de cette nouvelle infrastructure comme tremplin permettant d'accentuer les complémentarités entre le tourisme «nature» et les autres filières du tourisme présentes dans l'espace urbain (tourisme d'affaire, culturel et événementiel).

- **Développer et diversifier les possibilités d'accueil et d'hébergement ainsi que les équipements touristiques**

Morlaix Communauté souhaite accompagner le développement et la diversification de l'offre hôtelière, dans les centralités mais aussi à proximité de la nature. En ce sens, une réflexion sur l'implantation de structures faisant défaut sur le territoire intercommunal pourrait être engagée, s'agissant d'une diversification de l'offre de type hébergement de plein air ou nature (camping, éco-lodge), auberge de jeunesse, d'accueil chez l'habitant (gîtes, chambres d'hôtes).

- **Proposer des opérations de réhabilitation ou d'amélioration des sites majeurs du territoire**

- **Valoriser les activités et loisirs liés au littoral**

- **Favoriser l'émergence de « l'agro-tourisme »**

Cette forme de tourisme vise à découvrir et à partager les savoir-faire du milieu agricole se traduisant par la visite de l'exploitation, l'hébergement, la restauration la vente de produits à la ferme...



Axe 4

PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE ET DIVERSIFIÉ



Éléments de contexte :

Les objectifs de production de logements ont été définis en respect des dispositions du SCoT et répartis de manière concertée. Ils répondent à la fois aux besoins liés au maintien sur place de la population et aux perspectives d'accroissement démographique.

Le projet vise à organiser la production nouvelle en se fondant sur les principes suivants :

- produire à l'échelle des micro-bassins de vie, tout en confortant la structuration territoriale,
- répartir la production nouvelle en lien avec l'ensemble des paramètres d'attractivité portés par les politiques communautaires : transport, déplacements, équipements, services à la personne...

Enjeux :

- Le maintien de Morlaix communauté sur le cap d'une croissance démographique raisonnable et partagée, confortant le pôle urbain.
- La production de logements diversifiés et de qualité, répondant aux attentes des nouveaux ménages ainsi qu'aux besoins créés par le phénomène de desserrement des ménages.

- **Assurer une production suffisante de logements pour répondre à l'ambition démographique** portée par Morlaix Communauté :

- **Produire environ 6 700 logements sur 20 ans**, dont environ 2 000 dans le pôle urbain.

- **Garantir un développement partagé** du territoire en respectant les équilibres géographiques et démographiques.

- **Conforter l'armature urbaine et renforcer le pôle urbain** dans ses fonctionnalités d'accueil et de redistribution des ménages pour l'ensemble du territoire de Morlaix Communauté par une politique locale de l'habitat **articulée** avec les communes complémentaires de service et d'équilibre.

- **Développer l'habitat en lien avec les autres politiques de développement**

- **Promouvoir des opérations de qualité** sans chercher à remettre en cause le modèle même de la maison qui présente pour bon nombre des habitants une solution de logement intéressante, intégrer davantage de qualité urbaine à l'échelle des projets d'aménagement apparaît comme une priorité

- **Proposer une variété de typologie de l'habitat** tout en privilégiant les genres propices à l'accueil des familles

- **Permettre le changement de destination en zone agricole ou naturelle en faveur de l'habitat** sous réserve du respect de critères (valeur patrimoniale, surface minimale...), sans engendrer de contraintes aux activités agricoles, ni de nuisances incompatibles avec l'agriculture et en zone naturelle, ni d'occupation susceptibles d'affecter la vocation de la zone



MOBILISER DAVANTAGE LE PARC EXISTANT ET PROMOUVOIR LA DYNAMISATION DES CENTRALITÉS

32

Éléments de contexte :

Le territoire intercommunal n'échappe pas à la tendance générale relative à la perte progressive d'attractivité de ses centralités. Ce phénomène touche avec plus ou moins d'importance l'ensemble des centralités ; le cœur de la ville centre est particulièrement concerné par ce type de difficultés.

Cette désaffection se traduit par une diminution des populations vivant en centralité, une augmentation du nombre de logements et de commerces vacants...

Pour remédier à ces spirales négatives, il convient désormais de s'engager dans des politiques volontaristes, seules susceptibles de produire un effet global et durable, profitant à l'ensemble du territoire. Le parc de logement sur Morlaix Communauté est relativement ancien. En effet, 71% des résidences principales ont été construites avant 1975. Ce parc présente d'importants besoins en amélioration, malgré les politiques volontaristes menées depuis de nombreuses années.

De nombreuses réhabilitations ont été engagées grâce au positionnement de Morlaix Communauté sur ce thème, mais néanmoins le parc inadapté à des conditions de vie moderne reste important, en particulier sur les aspects énergétiques/thermiques.

Enjeux :

- La réhabilitation du parc d'habitat ancien.
- La revitalisation des centralités, en veillant aux enjeux de solidatité et de renouvellement urbain.

- **Agir en faveur de la revitalisation des centralités** en faisant converger l'ensemble des politiques (habitat, économique, urbanisme...) vers cet objectif commun et **rendre désirables les centres-villes ou centres- bourgs**
- **Remettre les logements inoccupés sur le marché et lutter contre la vacance en centre-bourg et centre-ville**
 - Stabiliser le taux de vacance pour réduire l'étalement urbain
 - Réinstaller des familles en centralité ;
 - Contribuer à la dynamique des centres-villes/centres-bourgs en favorisant le réinvestissement du parc existant.
- **Rénover pour redonner de l'attractivité résidentielle aux centre-bourg et centres-villes**
 - Améliorer les conditions de logement des ménages, tant dans le parc public que privé, en :
 - > poursuivant la lutte contre le « mal logement » et la précarité énergétique,
 - > remédiant aux problèmes d'inadaptation des logements, liés notamment au vieillissement et à la perte d'autonomie des occupants,
 - > redonnant de l'attractivité au parc public ancien pour éviter la vacance,
 - > restaurant l'attractivité du parc ancien et valorisant les immeubles et espaces publics.
 - Rénover pour réduire les émissions de gaz à effet de serre
 - > Accroître la qualité énergétique des logements privés et publics
 - * au titre de l'enjeu social : maîtriser les dépenses énergétiques des ménages,
 - * au titre de l'enjeu environnemental : préserver les ressources et lutter contre le réchauffement climatique.
- **Poursuivre la réhabilitation du parc public**
 - Améliorer la qualité énergétique du parc locatif public
 - Adapter et remettre aux normes le parc locatif public
 - Redonner de l'attractivité au parc public ancien en réhabilitant et en aménageant les espaces publics
 - Réhabiliter les logements pour un meilleur confort pour les locataires tout en maintenant les faibles loyers



DÉFINIR LA STRATÉGIE FONCIÈRE DU TERRITOIRE EN FAVORISANT UN DÉVELOPPEMENT VERTUEUX ET ORIENTER VERS LE RENOUVELLEMENT URBAIN

33



- Renforcer le renouvellement urbain en produisant **un minimum de 30 % de logements en renouvellement urbain**
- **Faire converger l'ensemble des politiques d'aménagement vers la lutte contre la vacance**
- **Modérer la consommation d'espace en faveur de l'habitat** et notamment de l'habitat individuel
- **Densifier les opérations d'aménagement en s'appuyant sur l'armature urbaine**
- **Renforcer la qualité des opérations pour une meilleure intégration des densités**
- **Observer le foncier et l'habitat**
 - Repérer les opportunités foncières en renouvellement, dont le projet urbain du quartier de la gare sur Morlaix et Saint Martin des Champs fait partie
 - Permettre la réalisation de réserves foncières notamment en renouvellement urbain pour réaliser des projets d'habitat
 - Maîtriser les coûts du foncier
- **Promouvoir la qualité des opérations d'habitat**
 - Viser des opérations de qualité pour assurer et garantir un cadre de vie
 - Engager des démarches durables dans les opérations d'habitat.



FACILITER LES PARCOURS RÉSIDENTIELS DES MÉNAGES ET RÉPONDRE AUX BESOINS SPÉCIFIQUES DE LOGEMENT

34

Éléments de contexte :

La population habitant Morlaix Communauté peut être qualifiée globalement de « modeste ». Le territoire offre des réponses adaptées à la majorité des ménages puisqu'il est moins difficile ici que sur bien des territoires de pouvoir accéder à la propriété ou trouver un logement locatif à loyer abordable. Néanmoins, il est important que ces conditions puissent perdurer.

Une part significative des ménages locaux peut, quant à elle, être qualifiée de « très modeste » : plus de 8 200 ménages présentent des revenus inférieurs au plafond « HLM » (PLUS). Ces ménages sont très majoritairement logés dans le parc privé (81%), pas toujours dans de bonnes conditions.

La population locale se caractérise également par une propension assez nette au vieillissement : 6000 ménages sont âgés de plus de 75 ans (20%) et leur nombre augmente. Pour ces ménages, la question du logement est primordiale. Les demandes en logement adaptés sont de plus en plus fortes et principalement orientées sur les centralités. Le corollaire de ce vieillissement est l'affaiblissement de la part la plus jeune de la population.

Deux autres populations sont confrontées à des besoins spécifiques en matière d'habitat :

- les gens du voyage, avec notamment une évolution dans leurs pratiques puisque l'on constate une diminution de leurs fréquences de déplacement ;
- les demandeurs d'asile ou migrants, confrontés à la difficulté de trouver un logement digne et durable.

Pour ces différentes catégories de population, les marchés immobiliers classiques ne sont pas toujours en mesure d'apporter des solutions satisfaisantes et/ou adaptées. Un des enjeux fondamentaux des politiques locales de l'habitat est de corriger certains effets et d'apporter des réponses là où les marchés ne sont pas suffisamment pourvoyeurs.

Enjeux :

- La promotion du logement social.
- L'amélioration qualitative du logement privé à travers l'établissement d'un parcours résidentiel.
- La promotion du logement adapté.

- **Réorienter la politique de logement social vers la réhabilitation et la rénovation.**
- **Maintenir une offre locative sociale pour répondre aux besoins des plus modestes par :**
 - le développement de l'offre locative sociale et très sociale,
 - un accompagnement spécifique permettant l'accès et maintien dans le logement.
- **Accompagner l'accession sociale à la propriété**, en maintenant et en sécurisant l'accession des ménages les plus modestes, que ce soit dans le neuf (conserver des coûts compatibles avec l'accession « sociale ») ou dans l'existant (achat dans le parc ancien privé, achat d'un logement HLM).
- **Adapter l'habitat au handicap, au vieillissement et/ou à la perte d'autonomie**, pour favoriser le maintien des ménages en logement autonome. Il s'agit à la fois de répondre aux souhaits de la grande majorité des ménages, et de réduire la pression qui pèse sur les structures d'hébergement spécialisé.
- **Mieux répondre aux besoins des gens du voyage**, en complétant l'offre de stationnement (aire de grand passage), et en les accompagnant dans leur processus de sédentarisation (terrains familiaux, logements adaptés...)
- **Permettre l'hébergement dans de bonnes conditions des migrants sur le territoire.**



