VILLE DE MORLAIX

AIRE DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (AVAP)

REUNION PUBLIQUE N°2

Compte-rendu de la réunion du 24 janvier 2017 / 19H00

Ancien lycée de Kernéguès

> <u>DEROULEMENT DE LA REUNION</u>

Ouverture de la séance par Monsieur GUILCHER, Adjoint au Maire. Il rappelle la démarche lancée par la Ville : la transformation de la ZPPAUP en AVAP.

Présentation par les chargées d'études :

Eve PELLAT PAGE, Urbaniste géographe, BE-AUA
Anne CAZABAT, Architecte du Patrimoine, BE-AUA

Présentation à partir d'un diaporama joint au présent compte rendu :

1. **Rappel de la procédure et présentation des évolutions réglementaires**
2. **Présentation du périmètre du Site Patrimonial Remarquable**
3. **Présentation des règlements graphique et écrit**
4. **Panorama des accompagnements financiers et fiscaux**
5. **Projet de Périmètres Délimités des Abords**
6. **Calendrier de la procédure**

Environ 20 personnes présentes.

> <u>QUESTIONS</u>

1. Peut-on solliciter une modification du classement d'un bâtiment ?
   Malgré le soin apporté aux repérages de terrain, il se peut que des éléments patrimoniaux aient été « mal » repérés. L'un des objets de l'enquête publique est de les signaler au commissaire enquêteur afin qu'un contrôle soit opéré. La commission locale de l'AVAP analysera les demandes et pourra proposer des modifications du projet. A signaler qu'une éventuelle diminution du niveau de protection d'un immeuble peut entraîner une diminution des possibilités d'aides financières en matière de travaux.
2. Quels critères ont prévalu en matière de détermination de la qualité des bâtiments ?
   Les différents critères (qualité architecturale, état de préservation, implantation, gabarit…) sont exposés et justifiés dans le rapport de présentation du dossier d'AVAP.

3. L'AVAP imposera t-elle aux particuliers la réalisation de travaux (démolitions, ravalements…) ?
   Les propriétaires sont libres d'engager ou non des travaux sur leur patrimoine. L'AVAP a pour objet d'encadrer les travaux souhaités, par l'application du règlement sous le contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France.
4. L'AVAP peut-elle désigner des bâtiments à démolir ?
   La servitude AVAP n'a pas vocation à définir et à désigner les bâtiments qui devraient être démolis. Le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV = règlement du secteur sauvegardé) qui sera élaboré sur le secteur A1 aura la possibilité de définir ce type de gradation si cela est nécessaire.
5. Que se passe-t-il lors de la découverte d'éléments patrimoniaux intéressants lors de la réalisation de travaux (ex : pan de bois) ?
   Les éléments n'ayant pu être identifiés lors de l'élaboration de l'AVAP pourront se voir appliquer le règlement correspondant. L'autorisation sera ainsi adaptée à la réalité, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France. Cette faculté pourra élargir la possibilité d'aides financières. A noter que l'élaboration du PSMV permettra d'approfondir la connaissance du patrimoine du centre ville.
6. Question sur l'ancien Théâtre.
   Le bâtiment et la venelle d'accès sont répertoriés. Il conviendra d'en préserver la qualité. L'appui de l'Architecte des Bâtiments de France pourra être sollicité en vue d'une dérogation pour l'accessibilité au bâtiment.

Les chargées d'études concluent en invitant la population à consulter le projet d'AVAP et de Périmètres Délimités des Abords en Mairie ou sur le site internet de la Ville, et à s'exprimer auprès du commissaire enquêteur lors de l'enquête publique.

> CALENDRIER PREVISIONNEL

Enquête publique : du 30 janvier au 3 mars 2017. Exposition durant cette période à l'Hôtel de Ville.

Validation du dossier, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique, par la commission locale de l'AVAP : 2e trimestre 2017

Avis du Préfet et création de l'AVAP et des Périmètres Délimités des Abords : été 2017

VILLE DE MORLAIX

Ville de MORLAIX

Elaboration d'une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) régissant un Site Patrimonial Remarquable (SPR)

Cadastre de 1833 – sources AD Finistère cote 3P 152/1 – extraits sections A1 et A2

Réunion Publique
mardi 24 janvier 2017

VILLE DE MORLAIX

Rappel

Le ***projet d'AVAP*** a été arrêté en Conseil Municipal le 26 mai 2016

Il a été envoyé pour avis aux Personnes Publiques Associées qui ont également été conviées à un examen conjoint le 24 novembre 2016 (avis favorables)

Il a reçu un avis favorable à l'unanimité à la Commission Régionale du Patrimoine et des Sites

Avis de la CRPS / réunion du 4 juillet 2016

•Aucune observation particulière sur ce dossier

La Commission souligne l'important travail d'inventaire et de diagnostic mené par les chargés d'étude, sous la maîtrise d'ouvrage de la ville et la conduite de l'architecte des bâtiments de France. Ce travail de connaissance précis et très documenté a conduit à la délimitation de secteurs patrimoniaux homogènes très pertinents, dont, sur le cœur de ville un secteur se calant précisément sur le secteur sauvegardé créé par arrêté préfectoral le 22 décembre 2015. La Commission note, par ailleurs, que l 'AVAP prend bien en compte sa nécessaire mise en compatibilité avec le PADD et le PLU

La Commission n'a émis aucune remarque ni observation sur le projet qui lui a été présenté.
Suite à la lecture des différents avis réglementaires, la Commission émet un avis favorable, à l'unanimité, au projet de l'AVAP de Morlaix.

La Commission a également émis un avis favorable, à l'unanimité, sur la proposition de délimitation des Périmètres de Protections Modifiés autour des 21 monuments historiques de Morlaix situés dans l'AVAP, se calant sur les limites du périmètre de l'AVAP.

VILLE DE MORLAIX

La **loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine** (LCAP) a été promulguée le 7 juillet 2016 et publiée le 8 juillet au journal officiel de la République française.

A compter de ce jour, les secteurs sauvegardés, les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) et les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) sont transformés en **sites patrimoniaux remarquables (SPR).**

Concrètement sur **Morlaix, il existe à ce jour un Site Patrimonial Remarquable (SPR) sur l'ensemble du périmètre de l'actuelle ZPPAUP, qui après approbation de l'AVAP sera géré par le règlement de l'AVAP qui se superpose au PLU dont elle constitue une servitude d'utilité publique.**

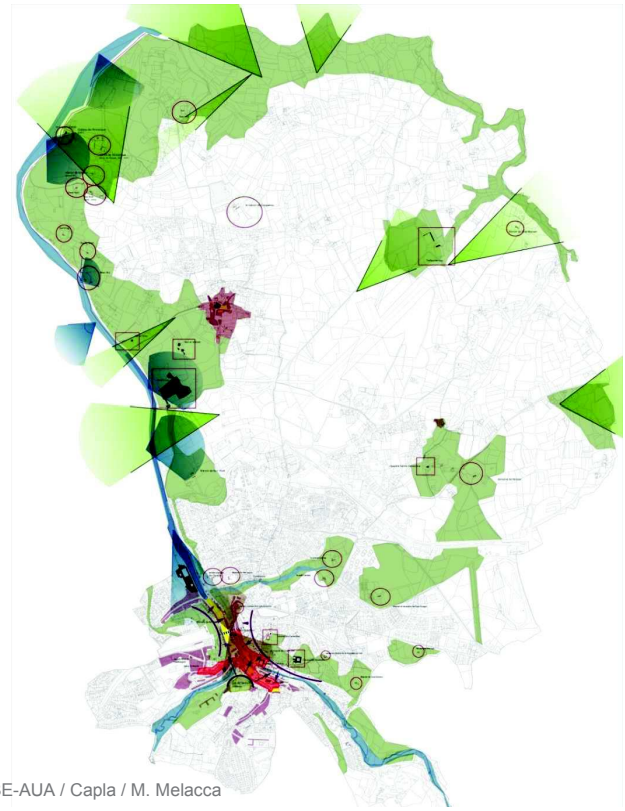
Sur le périmètre A1 de l'AVAP, périmètre arrêté du secteur sauvegardé devenu également SPR, le futur PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur) se substituera au PLU. Dans cette attente et dès approbation de l'AVAP, c'est le règlement de l'AVAP qui s'appliquera + avis de l'ABF sur tous les intérieurs d'immeubles.

VILLE DE MORLAIX

Présentation des pièces réglementaires du projet d'AVAP

1 – **Un périmètre** qui s'adapte aux enjeux de l'échelle du grand territoire et aux spécificités des tissus

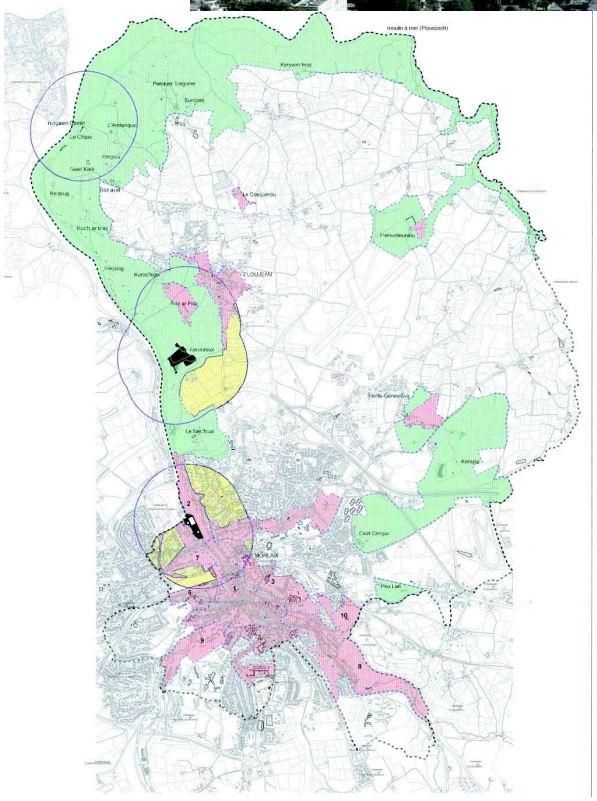
VILLE DE MORLAIX



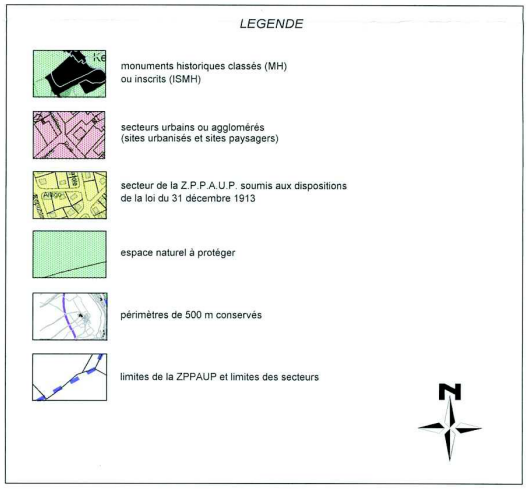
LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE MORLAIX

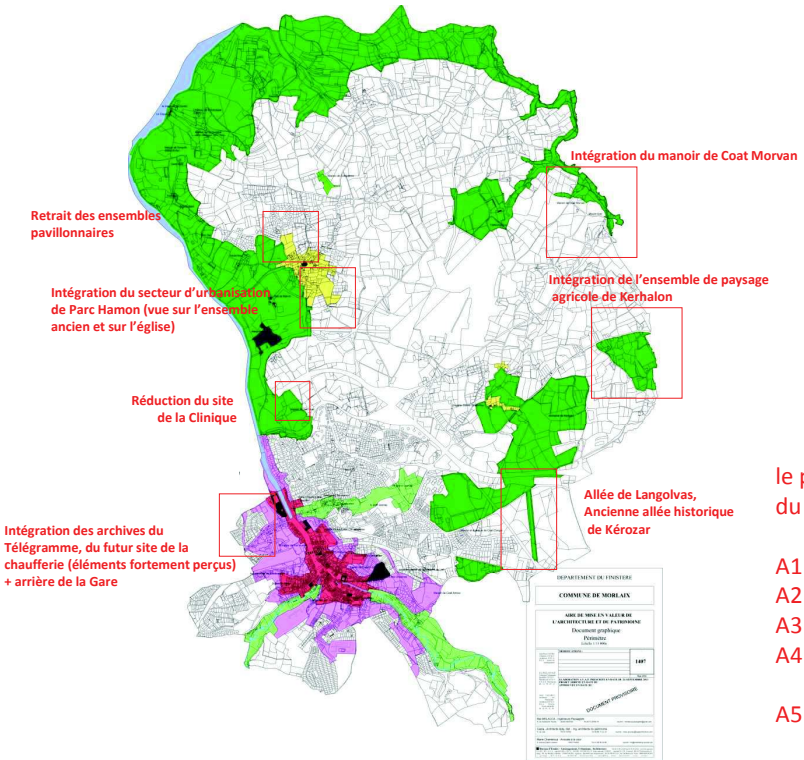
1. Le centre d'identité médiéval
2. Le site portuaire historique
3. Les ensembles patrimoniaux et les secteurs formant identité : Ploujean, Sainte Geneviève, développement 19e du centre
4. Les grands domaines et les couvents
5. Les enjeux paysagers (boisements, domaines, jardins, combots…)
6. Les vues sur le centre historique : de coteau à coteau, depuis le promontoire du château et depuis le viaduc.

VILLE DE MORLAIX



Pour rappel : le périmètre de la ZPPAUP
Surface: 8,86 km² (soit 35,5% du territoire communal : 24,96 km²)





Définition de secteurs avec des enjeux spécifiques

Légende

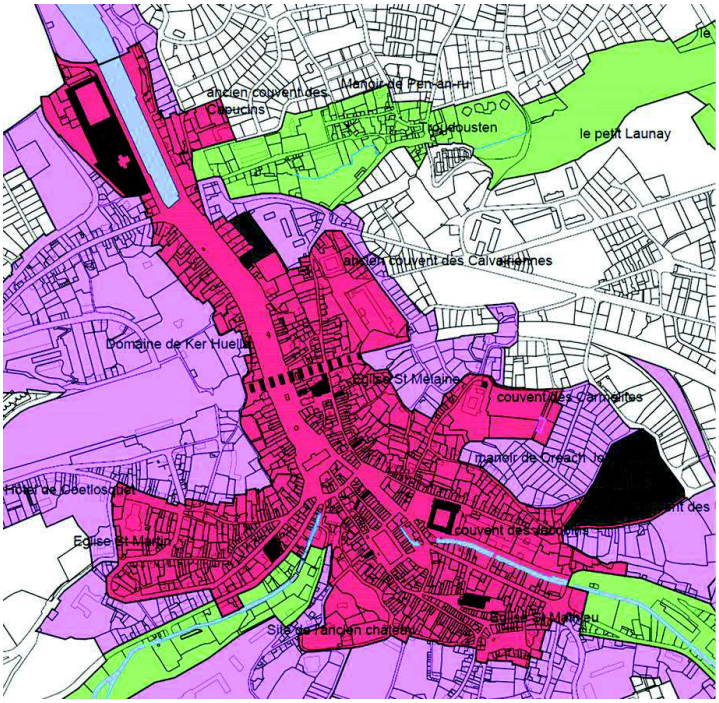
- A1 : centre ancien
- A2 : coteaux urbanisés
- A3 : bourg et hameaux
- A4 : vallées
- A5 : Grandes entités de paysage

le périmètre de l'AVAP : 8,92 km² (soit 35,7% du territoire communal : 24,96 km²)

A1 : 0, 54 km²
A2 : 0, 96 km²
A3 : 0, 24 km²
A4 : 0, 67 km²

A5 : 6, 5 km²

VILLE DE MORLAIX



LE CENTRE ANCIEN (A1)

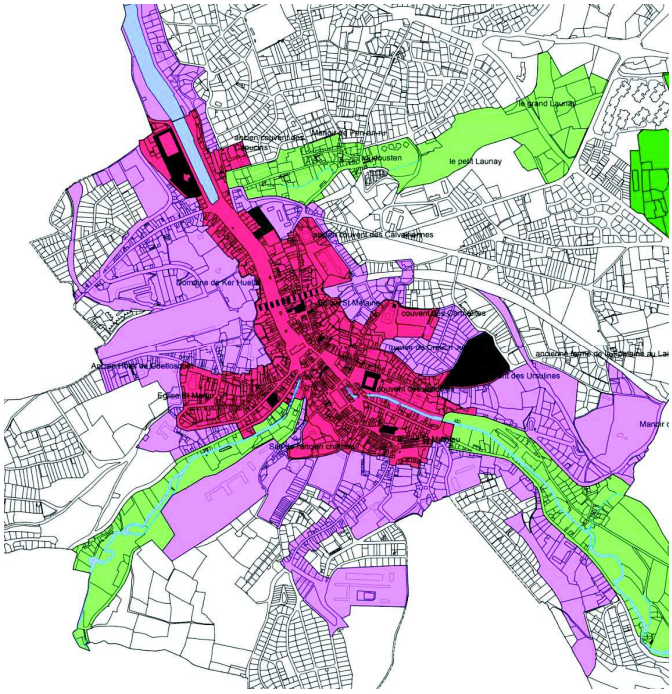
•La mémoire du passé médiéval avec le site de l'ancien château avec, à ses pieds, l'ancienne ville fortifiée avec son nombre important de pans de bois,

•Le site historique des « ports » successifs,

•Les anciens couvents qui se sont implantés sur les pentes dès le XV° siècle.

Ces spécificités ont servi de support au périmètre du futur PSMV, dont le principe a été validé par la Commission Nationale des secteurs sauvegardés du 8 octobre 2015 et entériné par l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2015.

VILLE DE MORLAIX



COTEAUX URBANISES (A2)

• Implantations XIX° le long des voies d'accès en forte pente

•Secteurs de maisons individuelles XX° siècle qui ont investi les pentes en densification des linéaires anciens et des espaces cultivés des pentes entre les implantations conventuelles.

•Présence de grands équipements publics (Hôpital, ancien lycée de Kernégues ou la Gare…) et manoirs (Coat Amour, Ker Huella, etc.) avec leurs espaces de boisements qui forment un écrin paysager aux vallées et notamment la vallée du Dossen.

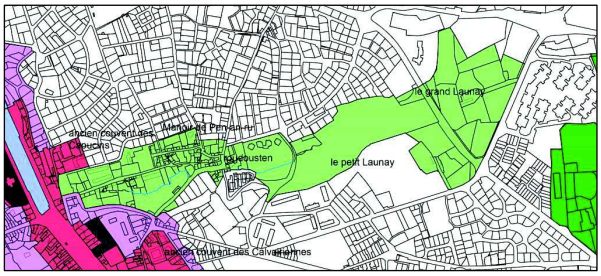
La spécificité majeure de ce secteur est sa forte visibilité depuis le fond de vallée et les vues réciproques d'un côté à l'autre des vallées.

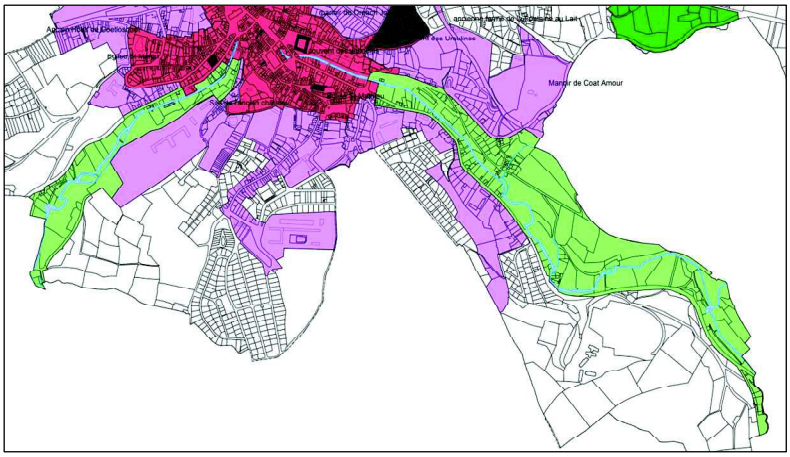
VILLE DE MORLAIX

BOURG ET HAMEAUX (A3)

Ce secteur couvre le bourg de Ploujean et les groupements anciens autour de Saint-Geneviève. Sa particularité est son identité spécifiquement rurale.

VILLE DE MORLAIX





VALLEES (A4)

Ce secteur se compose de trois vallées distinctes : la vallée du Jarlot, la vallée du Queffleuth et la vallée de Ty Dour.

Contrairement à la vallée du Dourduff ou la partie nord du Dossen, ces vallées portent une urbanisation qui remonte également sur leurs pentes avec des parties plus paysagères.

L'enjeu principal est le maintien de la lisibilité des cours d'eau, de l'écrin boisé, des ripisylves et de la perméabilité des sols.

VILLE DE MORLAIX

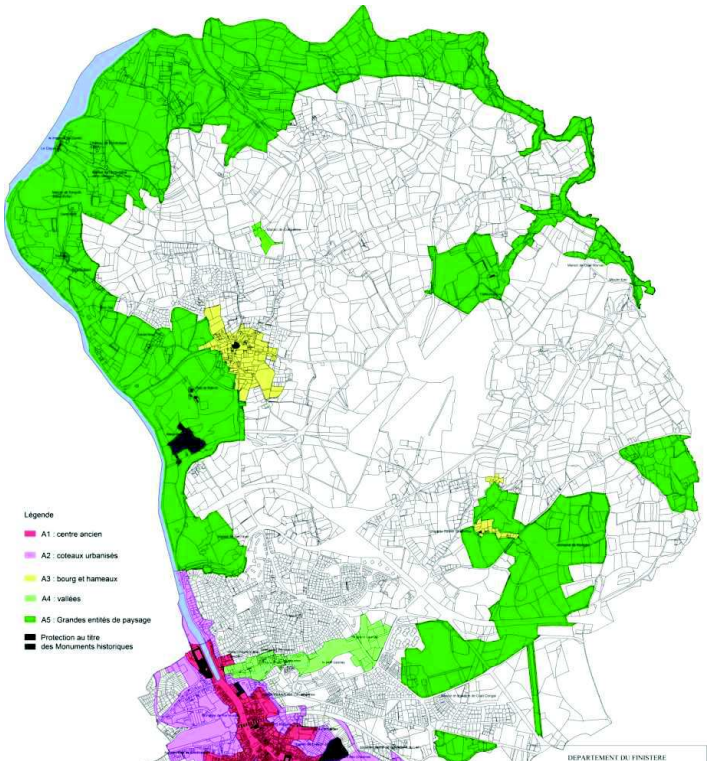
GRANDES ENTITES DE PAYSAGE(A5)

Grand ensemble paysager en bordure du Dossen et du Dourduff, situé entre le plateau agricole et les cours d'eau et comprenant :

-des grands domaines avec parcs boisés liés aux châteaux et manoirs, leurs murs de clôture

-des espaces naturels et des espaces agricoles ouverts

- des points de vue majeurs sur la baie et les vallées.



VILLE DE MORLAIX

2 – Préservations de ces enjeux : **les règlements graphique et écrit**

VILLE DE MORLAIX

Règlement graphique ou carte des qualités architecturales et paysagères

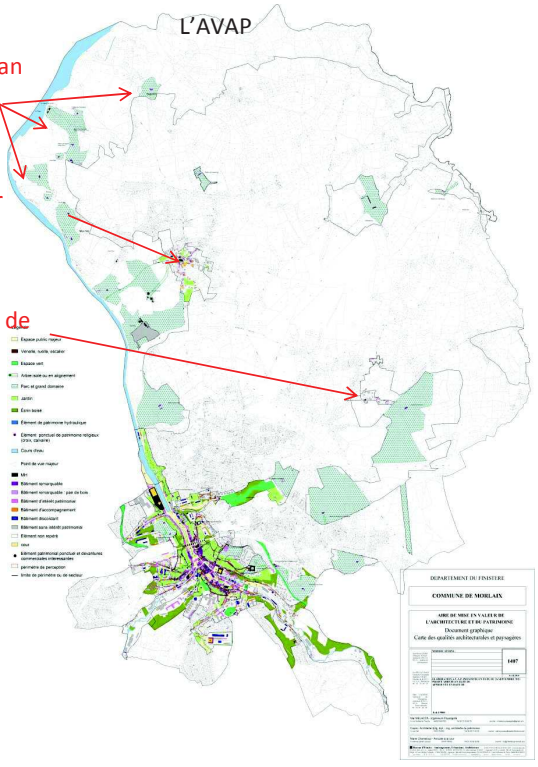
VILLE DE MORLAIX

L'AVAP

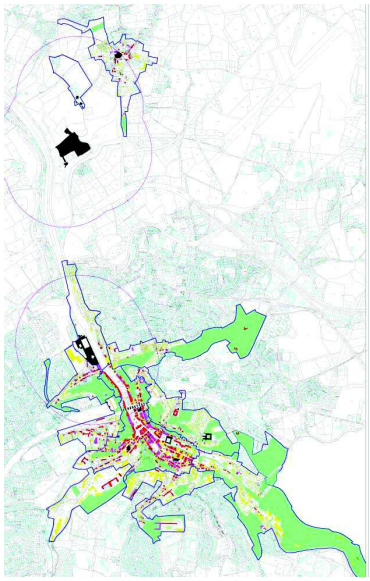
Les domaines de Ploujean identifiés

Repérage approfondi sur Ploujean : repérage des jardins et des cours

Identification du secteur de Sainte Geneviève



La ZPPAUP



VILLE DE MORLAIX

Légende

- Espace public majeur
- Venelle, ruelle, escalier
- Espace vert (Parc public)
- Arbre isolé ou en alignement
- Parc et grand domaine
- Jardin
- Écrin naturel
- Élément de patrimoine hydraulique
- Élément ponctuel de patrimoine religieux (croix, calvaire)
- Cours d'eau
- Point de vue majeur
- MH
- protection au titre des MH
- Bâtiment remarquable
- Bâtiment remarquable : pan de bois
- Bâtiment d'intérêt patrimonial
- Bâtiment d'accompagnement
- Bâtiment discordant
- Bâtiment sans intérêt patrimonial
- Elément non repéré
- cour
- Elément patrimonial ponctuel et devantures commerciales intéressantes
- périmètre de perception
- limite de périmètre ou de secteur
- limite de la commune

Bâtiment remarquable

Bâtiment remarquable pan-de-bois

Rue Ange de Guernisac

Rue Longue

Gwel Kaër

= tous les éléments de bâti à pans de bois, les bâtiments publics ou privés possédant des qualités architecturales exceptionnelles, n'ayant subi aucune modification ou transformation irréversible et représentatifs d'une époque.

La démolition et l'altération sont interdites.

Bâtiment d'intérêt patrimonial

Place des Otages

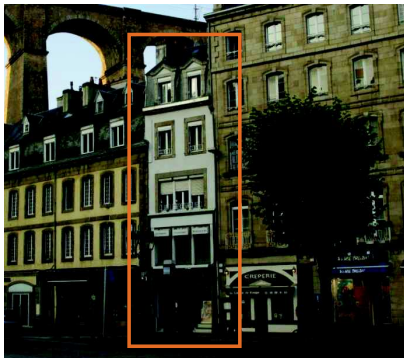
Ecole Notre-Dame à Ploujean

rue Ange de Guernisac

= bâtiments présentant une déclinaison des caractéristiques des bâtiments remarquables, qualitatifs dans leur traitement. Appartenant généralement à un ensemble urbain, ces bâtiments ne doivent avoir subi que peu de modifications de structure irréversibles.

La démolition et l'altération sont interdites. Toutefois, dans le cas d'un projet d'intérêt général, la démolition pourra exceptionnellement être autorisée sous réserve de la justification de l'incompatibilité de la préservation du bâtiment avec le projet.
L'autorisation de démolir sera accompagnée de prescriptions particulières visant à préserver la qualité du tissu urbain de façon à être en harmonie avec le caractère architectural dominant de l'espace urbain et avec les bâtiments situés de part et d'autre.

Bâtiment d'accompagnement



= bâtiments reprenant les codes des bâtiments d'intérêt patrimonial, avec des modesties de moyens et des interprétations, qui participent à la continuité des systèmes d'implantation sans représenter un intérêt à l'unité.

La démolition est possible

Bâtiment discordant

= bâtiments hors d'échelle ou bâtiments en rupture de traitement nécessitant une transformation lourde pour parvenir à une insertion qualitative urbaine et paysagère.

La démolition est possible

VILLE DE MORLAIX

Différenciation dans les espaces de paysages :

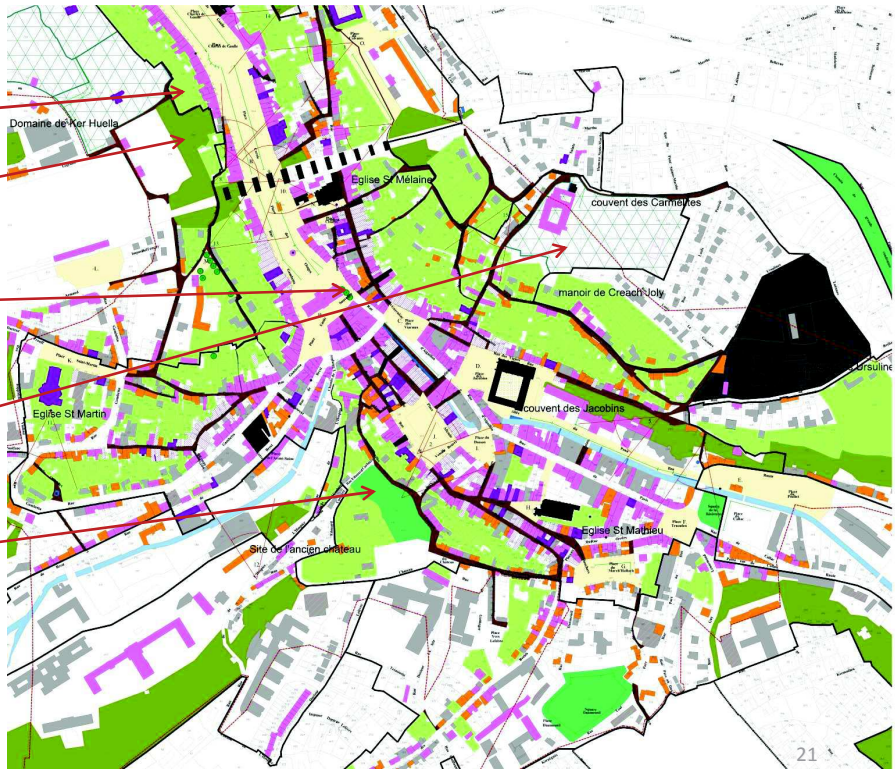
-Jardins
(y compris les combots)

-Ecrin naturel

-Arbre isolé ou en alignement

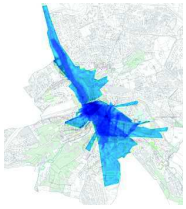
-Parcs et grands domaines

-Espaces verts (parcs publics)



BE-AUA / Capla / M. Melacca / M. Chanteloup

VILLE DE MORLAIX

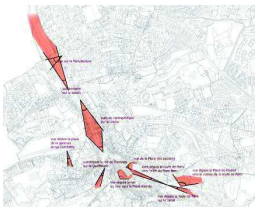


Vues rapprochées

Les étapes d'élaboration

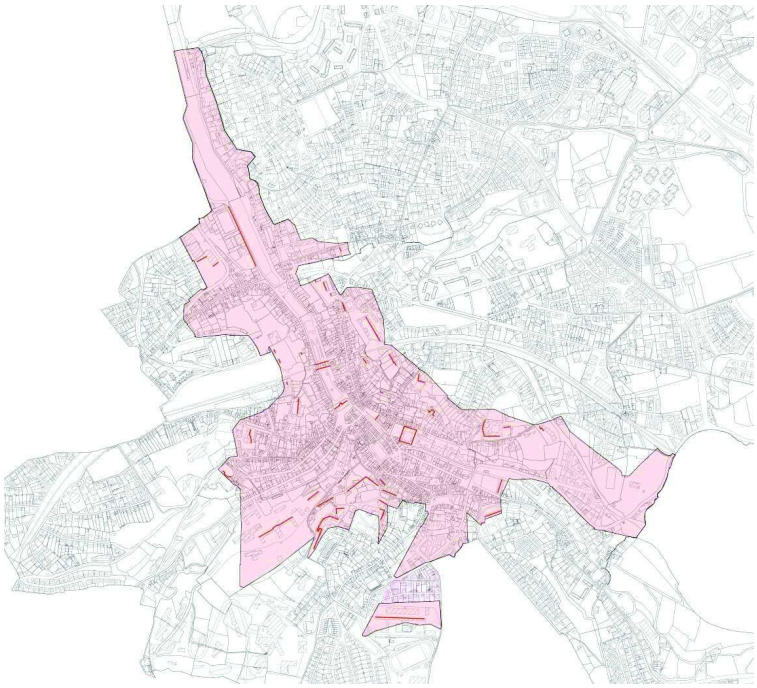
Vues depuis les hauteurs

Vues depuis les deux niveaux du viaduc



Vues depuis les espaces publics

Périmètre de perception : cartographie portée sur le règlement graphique



VILLE DE MORLAIX

Fonctionnement du règlement écrit

VILLE DE MORLAIX

Comment fonctionnent les différents documents de l'AVAP les uns par rapport aux autres :

La démarche à suivre à l'occasion d'une demande de travaux, est de consulter en premier lieu **le périmètre** de l'AVAP qui va permettre de connaître le secteur (A1 à A5) dans lequel le projet se trouve.

En fonction de sa demande (exemple travaux de couverture, menuiserie, façades…), le pétitionnaire se réfèrera aux **différentes parties du règlement** propres au secteur concerné. Dans celui-ci, il trouvera des **prescriptions complémentaires** dont il est fait un renvoi sur la « carte des qualités architecturales et paysagères ». Il consultera alors cette carte pour visualiser les différents points complémentaires qui pourraient éventuellement le concerner, comme le repérage de son bâtiment, un espace de perception, un patrimoine de qualité, un mur ou un jardin méritant une préservation ou une attention particulière…

VILLE DE MORLAIX

Même développement dans le secteur 2

DEUXIEME CAHIER - APPLICATION REGLEMENTAIRE 14

CHAPITRE I - CADRE GENERAL 15

CHAPITRE II - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 1 - CENTRE ANCIEN 16

II-A REGLES RELATIVES AUX PERCEPTIONS (points de vue majeurs et périmètre de perception) 16

II-A-1 Prescriptions générales : 16

II-A-2 Prescriptions particulières : 16

II-B REGLES URBAINES 19

II-C REGLES ARCHITECTURALES 20

II-C-1 Les bâtiments remarquables et d'intérêt patrimonial 20

II-C-2 Les bâtiments d'accompagnement 31

II-C-3 Les bâtiments discordants 31

II-C-4 Les bâtiments sans intérêt patrimonial 31

II-C-5 Le bâti neuf et les extensions de bâti existant 32

II-D ELEMENTS DE PATRIMOINE PONCTUELS 33

II-D-1 Les éléments de patrimoine hydraulique 33

II-D-2 Les éléments ponctuels de patrimoine religieux et statues 33

II-E REGLES PAYSAGERES 34

II-E-1 Les murs de clôture 34

II-E-2 Les jardins et les cours 35

II-E-3 Les parcs et grands domaines 37

II-E-4 Les arbres isolés et les alignements d'arbres 38

II-E-5 L'écrin boisé 39

Gestion des perceptions et points de vue majeurs dans chaque secteur concerné

Ajustement du règlement aux gradations des protections

Prise en compte du patrimoine hydraulique et du maillage religieux du territoire

Différenciation réglementaire des supports du paysage pour correspondre aux différents enjeux

VILLE DE MORLAIX

CHAPITRE IV - REGLES APPLICABLES AU SECTEUR 3 - BOURG ET HAMEAUX 60

IV-A REGLES RELATIVES AUX POINTS DE VUE MAJEURS 60

IV-B REGLES URBAINES 61

IV-C REGLES ARCHITECTURALES 64

IV-C-1 Les bâtiments remarquables et d'intérêt patrimonial 64

IV-C-2 Les bâtiments d'accompagnement 72

IV-C-3 Les bâtiments discordants 72

IV-C-4 Les bâtiments sans intérêt patrimonial 72

IV-C-5 Le bâti neuf d'habitation et les extensions de bâti existant 73

IV-C-6 Les nouveaux bâtiments agricoles 73

IV-D ELEMENTS DE PATRIMOINE PONCTUELS 73

IV-D-1 Les éléments de patrimoine hydraulique 73

IV-D-2 Les éléments ponctuels de patrimoine religieux 74

IV-E REGLES PAYSAGERES 74

IV-E-1 Les murs de clôture 74

IV-E-2 Les jardins 75

IV-E-3 Les arbres isolés et les alignements d'arbres 76

Situés hors de la carte des perceptions, ces territoires sont toutefois concernés par des points de vues majeurs, listés dans le règlement avec prescriptions associées.

Prise en compte des exploitations agricoles à proximité des groupements patrimoniaux et de leurs besoins éventuels d'extension

VILLE DE MORLAIX

GRANDES ENTITES DE PAYSAGE 96

VI-A REGLES RELATIVES AUX POINTS DE VUE MAJEURS 96

VI-B REGLES ARCHITECTURALES 97

VI-C-REGLES PAYSAGERES 98

VI-C-1 Les plantations 98

VI-C-2 Les murs de soutènements et clôtures maçonnées 99

VI-C-3 Les parcs et grands domaines 99

VI-C-4 Les espaces agricoles 101

VI-C-5 Les espaces naturels 101

VI-C-6 Les vallées du Dossen et du Dourduff 102

CHAPITRE VII- REGLES APPLICABLES AUX COMMERCES 103

VII-A REGLES GENERALES 103

VII-B FACADES COMMERCIALES 103

VII-C ENSEIGNES 104

VII-D MATERIAUX ET COLORATION 104

CHAPITRE VIII - REGLES APPLICABLES AUX ESPACES PUBLICS 106

VIII-A LES ESPACES PUBLICS MAJEURS 106

VIII-B LES VENELLES, RUES ET ESCALIERS 111

VIII-C LES ESPACES VERTS 113

VIII-D LES BERGES 115

Encadrement réglementaire des grandes entités de paysage afin de pouvoir maintenir la qualité de ces ensembles paysagers remarquables, et la réalité de leurs composantes, qu'il s'agisse des boisements des pentes du Dossen, de la vallée du Dourduff ou des grands espaces agricoles, la gestion patrimoniale doit être adaptée.

Règle spécifique sur les commerces permettant une valorisation des commerces de proximité et notamment des rues commerçantes du centre ancien

Règle spécifique applicable aux espaces publics afin de maintenir et conforter le cadre urbain

VILLE DE MORLAIX

3 – Les accompagnements financiers / outils juridiques et fiscaux

VILLE DE MORLAIX

a) Dispositifs Loi Malraux 2015

- réduction d'impôts de 30% en PSMV, *22% en AVAP*
- le montant de travaux pris en compte ne peut excéder 100 000 € par an.
- **Les travaux doivent aboutir à une restauration complète de l'immeuble.**

Le Permis de Construire doit recevoir l'accord de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) départemental, relevant de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles).

En secteur sauvegardé, le PC est soumis à l'accord de l'ABF, il a un droit de regard et de veto sur les travaux intérieurs.

b) Avantages fiscaux pour les propriétaires bailleurs

-Des avantages fiscaux peuvent être obtenus au titre de la fiscalité relative à la restauration immobilière portant sur des locaux d'habitation ou de commerce.
Une réduction d'impôts de 40% du montant des dépenses éligibles, dans la limite annuelle de 100 000 € pendant 3 ou 4 ans.
Obligation de louer pendant 9 ans.

VILLE DE MORLAIX

Aides financières - Subventions

Les OPAH en cours sur Morlaix Communauté – copropriété et développement durable. Ces aides peuvent se cumuler à une défiscalisation Malraux.

Les aides de la DRAC : subventions au cas par cas pour des travaux importants après avis de l'ABF – fond dédié de la DRAC Bretagne.

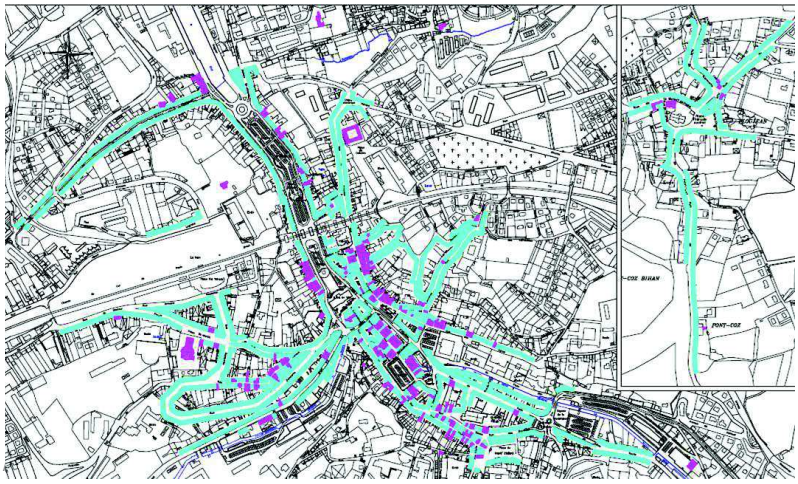
Les subventions de l'ANAH (Agence Nationale de l'Habitat)
Les aides aux travaux s'articulent autour de deux grandes catégories :
-les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé
-les projets de travaux d'amélioration.
Les subventions de l'ANAH s'appliquent selon un barème fiscal précis.

Subventions pour les propriétaires occupants et pour les propriétaires bailleurs
-Pour les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé.

La Fondation du Patrimoine : attribution d'un label ouvrant droit à une déduction d'impôt de 50% ou 100% des travaux labellisés (travaux extérieurs d'entretien ou de restauration)

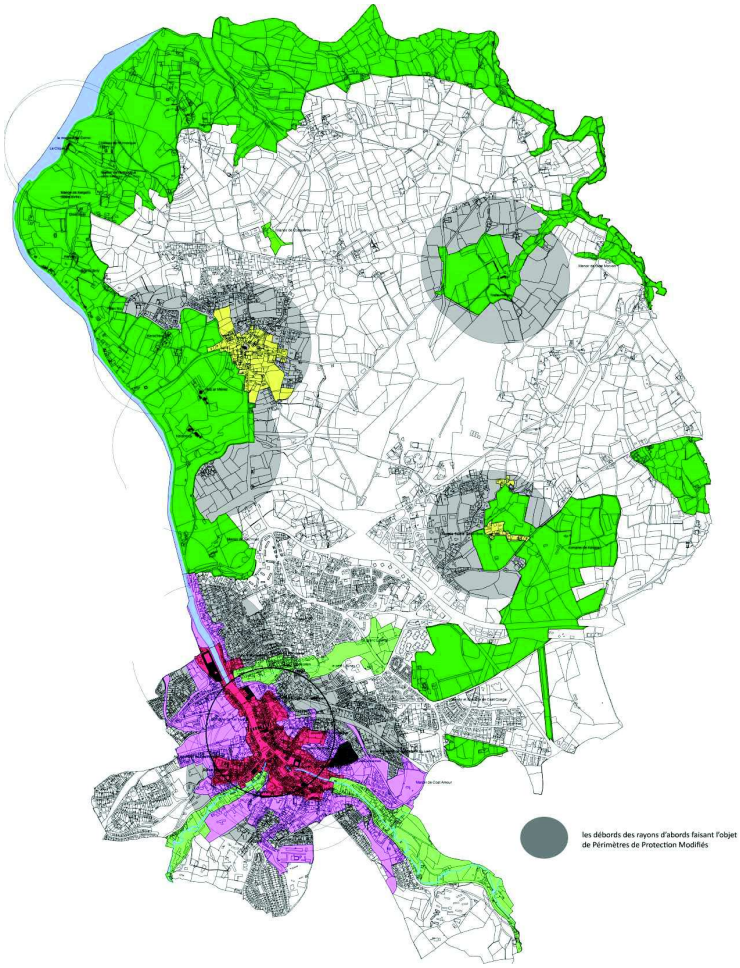
Aides financières – Subventions de la Ville

- Fonds d'intervention pour l'habitat (FIH) : subvention de 20% des travaux de ravalement et de réfection ou pose de menuiseries en bois, plafonnée à 4 000 € ; subvention portée à 30% pour la restauration des façades des immeubles à pans de bois, plafonnée à 7 500 €
- Fonds de modernisation des enseignes et façades commerciales (FMC) : subvention de 25% des travaux extérieurs, plafonnée à 2 500 €
- Fonds d'aide pour les murs de soutènement (FAMS) : subvention de 10% des travaux d'entretien et de réfection, plafonnée à 3 000 €



4 – Le plan d'ensemble des Périmètres Délimités des Abords (PDA)

VILLE DE MORLAIX



VILLE DE MORLAIX

Introduction :

Mis à part Le Clique et le Magasin Cornic qui ne nécessitaient de modification des rayons d'abords , leur périmètre étant entièrement inclus dans l'AVAP sur le territoire communal, Les autres Monuments historiques de Morlaix ont fait l'objet d'un Périmètre de Protection Modifié.

Les Monuments Historiques concernés. :

- Remparts rue de l'Hospice (3bis rue des vieilles murailles)
- Eglise St Mathieu
- Eglise St Melaine
- Chapelle ND de la Fontaine (restes)
- Maison de la reine Anne
- Musée municipal de la place des Jacobins
- Le couvent des Ursulines
- Maison du 9 Grand Rue (maison dite à la lanterne)
- Maison du 14 Grand Rue
- 15 Place des Otages (maison dite de François du Parc)
- 13 rue Ange de Guernisac
- 49 rue Ange de Guernisac
- Théâtre municipal
- Manufacture des Tabacs de Morlaix
- Viaduc
- Eglise de Ploujean - Ossuaire et ancien cimetière de Ploujean
- Chapelle Ste Geneviève de Ploujean
- Façades et toitures, portail d'entrée du manoir de Keroch'iou
- Manoir de Traon Feunteuniou (ou Trefeuteuniou) à Ploujean
- Château de Keranroux
- Maison dite Penanault, 10 place Charles de Gaulle

VILLE DE MORLAIX

Prochaines étapes :

1er trimestre 2017
-Enquête publique : à partir du 30 janvier

2ème trimestre 2017
-CLAVAP de validation du dossier avant approbation
-Validation du dossier par la Préfecture
-Délibération approuvant l'AVAP et validant les périmètres délimités des abords

VILLE DE MORLAIX

Cadastre de 1833 – sources AD Finistère cote 3P 152/1 – extraits sections A1 et A2

Nous vous remercions de votre attention …