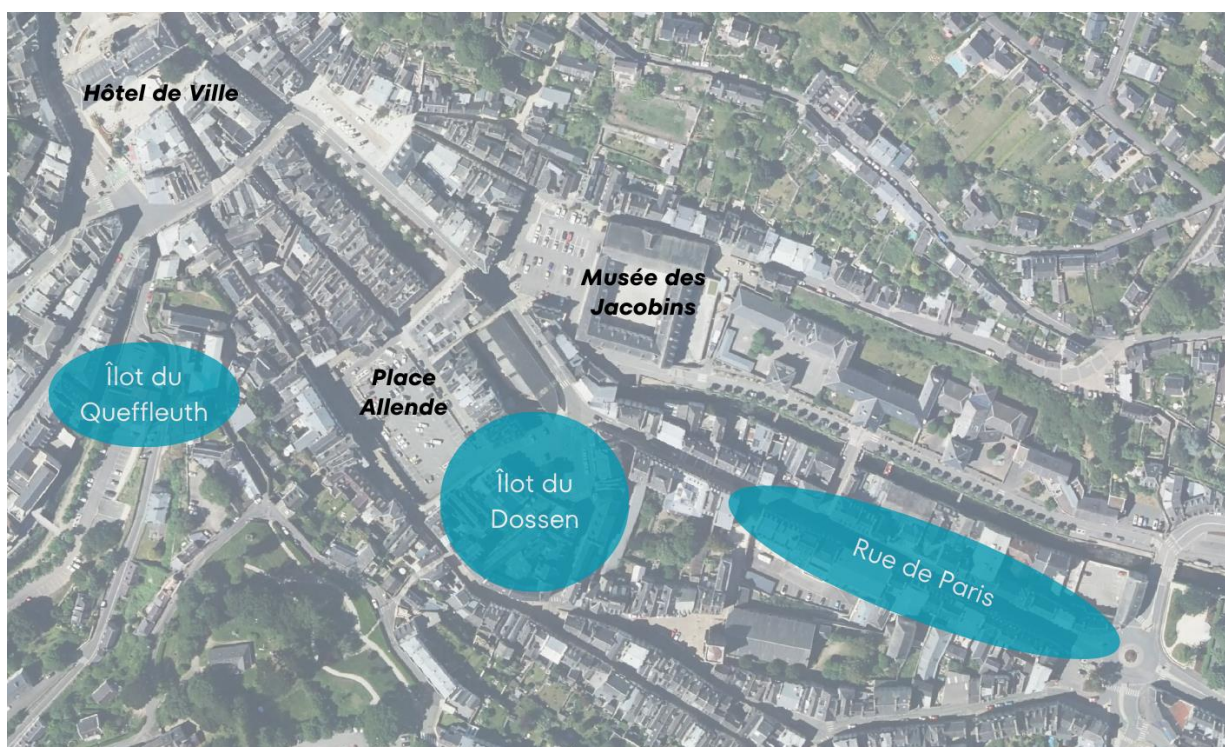




Dossier de concertation préalable réglementaire

Projet de renouvellement urbain des entrées sud du cœur de ville historique

Aménagement des quartiers en centre-ville de Morlaix : pour une nouvelle offre de logements, de commerces et d'espaces publics



Mai – juin 2024

Sommaire

1)Contexte du projet.....	3
A)La concertation préalable réglementaire	3
B)Un projet déjà engagé par la Ville de Morlaix	3
2)Présentation du projet global d'aménagement	4
A)Périmètre global du projet	4
B)Objectifs de l'opération	6
C)Le phasage d'intervention	12
D)Les prochains temps de concertation	12
3)Les modalités de la concertation préalable réglementaire	13

1) Contexte du projet

A) La concertation préalable réglementaire

Dans le cadre de la poursuite des projets du programme « Action Cœur de Ville », la Ville organise une concertation préalable réglementaire sur le périmètre de l'opération d'aménagement dit « des entrées sud du centre-ville historique de Morlaix » sur les quartiers du Dossen, du Queffleuth et de la Rue de Paris.

Cette concertation préalable a pour objectifs d'informer les habitants sur ces différents projets et de leur permettre d'émettre des observations et des propositions.

La concertation préalable réglementaire est encadrée par le *Code de l'urbanisme*, et notamment par l'article L. 103-2 qui prévoit que :

*« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :
(...) 4° Les projets de renouvellement urbain. »*

Un des objectifs de l'opération d'aménagement est de concevoir un projet de renouvellement urbain de qualité en cœur de ville.

B) Un projet déjà engagé par la Ville de Morlaix

La ville de Morlaix s'est engagée dans une démarche volontaire de renouveau urbain et de redynamisation du centre-ville depuis plusieurs années notamment au travers de sa participation au programme Action Cœur de Ville (ACV) dont elle a été signataire le 21 septembre 2018 et qui se poursuit jusqu'au 31 décembre 2026. De plus, la Ville a délimité son périmètre d'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT) validé par arrêté préfectoral en date du 14 octobre 2019.

Sur la base d'un diagnostic urbain consolidé, ce programme complète et conforte les actions matures déjà menées depuis 2019.

Consciente du potentiel de son centre-ville mais aussi de ses fragilités, Morlaix a affiché, dans sa convention-cadre ACV, cinq axes de travail pour redonner l'élan qu'il mérite au cœur d'agglomération :

- Axe 1 : La lutte contre la vacance des logements pour attirer de nouveaux habitants ;
- Axe 2 : La recherche d'un équilibre commercial plus juste entre le centre-ville et la périphérie ;
- Axe 3 : Le développement des connexions intermodales et des modes doux pour une meilleure accessibilité des points d'attractivité ;
- Axe 4 : La protection, l'évolution et la mise en valeur du patrimoine bâti morlaisien ;
- Axe 5 : L'accès à tous aux équipements, aux services publics, à la culture et aux loisirs.

La stratégie globale de redynamisation du centre-ville de Morlaix s'ancre autour de différentes actions ou projets visant à améliorer les mobilités, à renforcer la fonction résidentielle, à conforter le commerce et développer les équipements et services à la population.

Dans le cadre de ce programme, la Ville a préfiguré la réhabilitation d'ilots dégradés situés en entrées sud du centre historique, qui nuisent – dans leur état actuel- au bon fonctionnement et à l'image de son centre-ville. Ils sont par ailleurs en lien avec des équipements structurants dont la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) et le cinéma Rialto qui doivent être respectivement réhabilités et déplacés.

2) Présentation du projet global d'aménagement

A) Périmètre global du projet

Avec l'objectif de renouveler et densifier son offre de logements, de favoriser le retour de commerces et de services dans son centre historique, tout en luttant contre les ilots dégradés et la vacance, la Ville de Morlaix lance une opération d'aménagement et de renouvellement urbain sur plusieurs quartiers du centre-ville. Ce renouveau urbain s'accompagne également par la transformation de lieux publics majeurs du centre-ville, socles de lien social et d'aménités urbaines que sont la MJC et la place du Dossen.

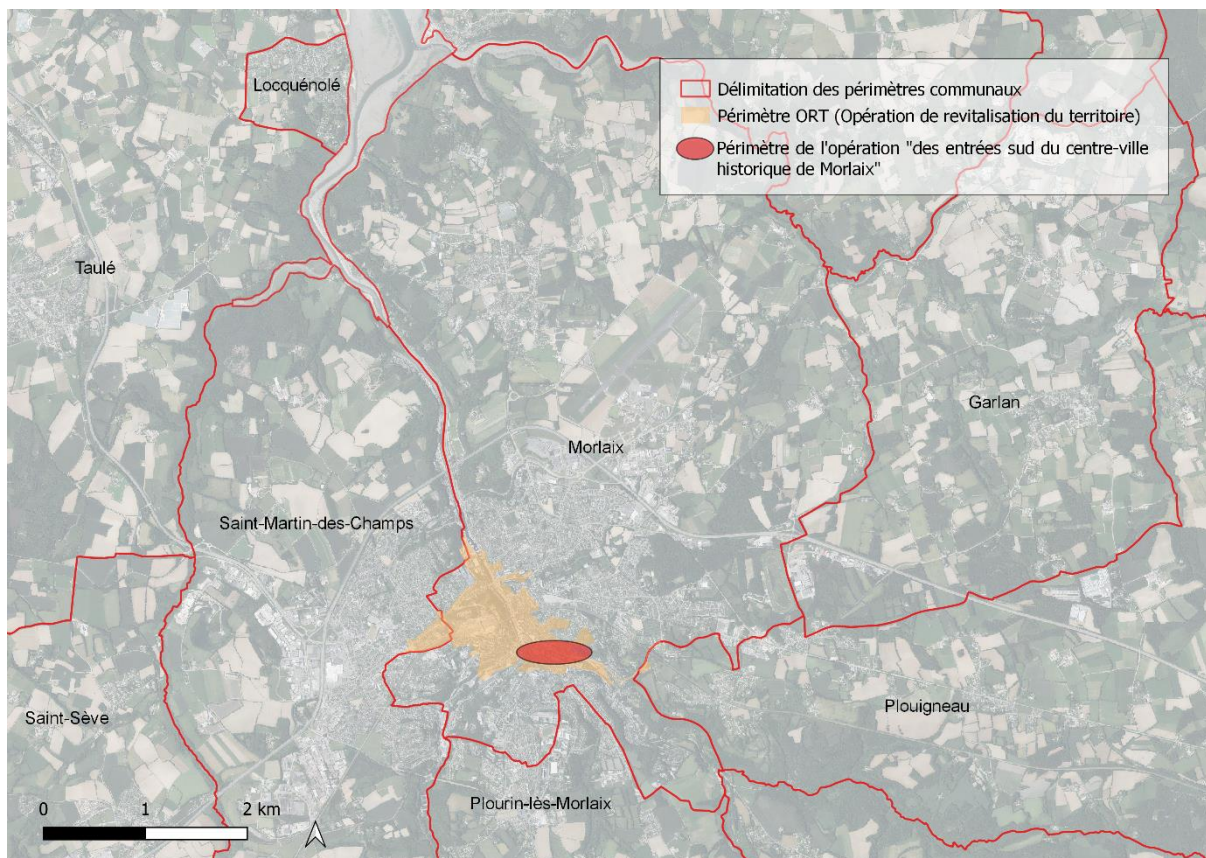


Figure 1- Localisation du périmètre de projet

Les périmètres ciblés sont :

- L'entrée Sud-Est de la Ville, au niveau de la rue de Paris, secteur en forte mutation à la fois résidentielle et commerciale, qui amène jusqu'à la place et l'îlot du Dossen – une des portes du centre historique.
- Le Queffleuth en entrée Sud-Ouest de la Ville, site actuel du cinéma Rialto qui est amené à déménager hors du site et qui va laisser une dent creuse importante au sein du centre-ville.

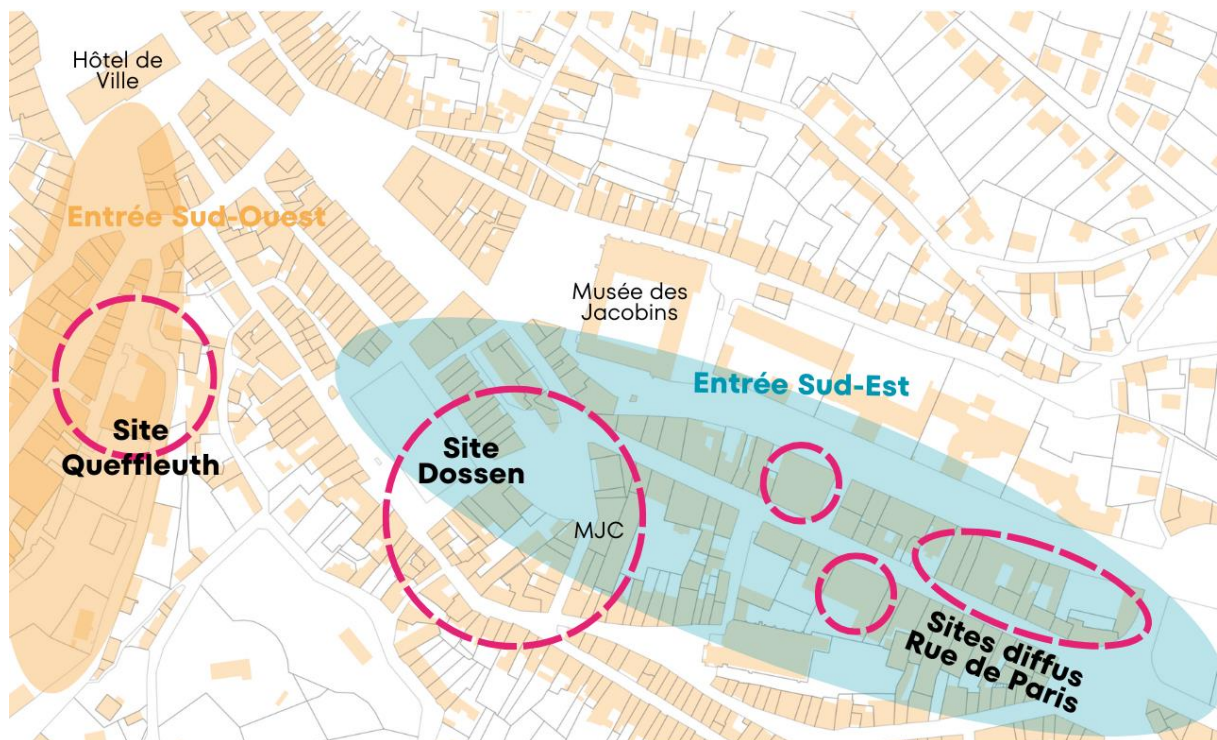


Figure 2 - Périmètre du projet global

Au regard des premières études réalisées, l'ambition est de créer sur une surface totale de près de 6 800 m² environ 90 logements, plusieurs surfaces commerciales ou de services et d'engager une restructuration lourde de la MJC afin notamment de la mettre aux normes d'accessibilité et de rénovation énergétique.

Au titre de l'article L 300-4 du Code de l'Urbanisme, la Ville de Morlaix prévoit de déléguer la conduite de l'opération et des travaux à un opérateur dans le cadre d'une concession d'aménagement.

L'attribution de la concession est, par ailleurs, régie par le Code de la Commande publique et soumis à une procédure d'appel d'offre et de mise en concurrence. L'attribution prévisionnelle est prévue en 2024.

B) Objectifs de l'opération

Que prévoit cette opération de renouvellement urbain ?

- Résorber l'habitat indigne et insalubre, et lutter contre la vacance
- Concevoir un projet de renouvellement urbain de qualité en cœur de Ville
- Valoriser, redynamiser et changer l'image des entrées sud du centre-ville, notamment par des qualités paysagères et patrimoniales et en intensifiant les usages au cœur du quartier du Dossen

Après avoir envisagé de réaménager seulement le quartier du Dossen, la Ville de Morlaix a finalement choisi de porter une réflexion plus globale de renouvellement urbain dans ce quartier du centre historique. Les secteurs identifiés sont les suivants :

• Le quartier du Dossen et la MJC

Le quartier du Dossen se situe entre la place Dossen et la rue du Mur, et comprend des bâtiments vacants en mauvais état. Attenante à la place, la MJC est un équipement majeur du centre-ville et constitue la priorité en termes d'intervention. Ainsi, des travaux de déconstruction sur le quartier du Dossen ont été engagés par la Ville depuis début 2024.



Figure 3 - Ilot du Dossen (déconstructions en cours), 29 mars 2024

➤ Etat des démolitions engagées par la Ville et restructuration envisagée



Les objectifs principaux sont de mettre fin à l'actuelle situation de friche urbaine au cœur du centre-ville, de changer l'image dégradée du site en s'appuyant sur les qualités patrimoniales du quartier, de réhabiliter les immeubles menaçant péril et d'intervenir en recyclage foncier sur des sites vacants.

Un potentiel de 25 logements a été identifié ainsi qu'une surface de plus de 2 000 m² comprenant l'actuelle MJC ainsi que de nouvelles surfaces créées pour accueillir le RESAM et les locaux mutualisés avec la MJC.

La place du Dossen est un espace public majeur, identifié comme tel au titre du PSMV du centre historique (Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur), et sa restructuration est une des priorités d'intervention.

Également, il y a un intérêt à reconstituer une continuité piétonne historique allant de la venelle de l'escalier du château à la place du Dossen, à travers une percée de l'îlot.



Figure 4 – Orientations d'aménagement du quartier du Dossen

- **Rue de Paris**

La rue de Paris constitue un linéaire urbain à enjeux pour mettre fin à la vacance commerciale la plus importante du cœur de Ville (environ 40%), dont la redynamisation nécessite une intervention publique.

Les secteurs identifiés sont :

Le 22 rue de Paris, abritant l'ancien Carrefour Market, il pourrait être créés 14 logements (760 m²) avec, en rez-de-chaussée, une surface de 210 m² pour l'accueil de commerces ou services.



Figure 5 – Ancien carrefour market, 22 rue de Paris

Le 27, rue de Paris, l'opération prévoit l'aménagement de 400 m² en rez-de-chaussée pour y implanter commerces et services.



Figure 6 – Rez-de-chaussée vacant, 27 rue de Paris

Un traitement diffus d'immeubles dégradés entre le 38 rue de Paris et jusqu'à la place Traoulen pourrait également être ciblé dans l'opération d'aménagement



Figure 7 – Orientations d'aménagement Rue de Paris

- **Le quartier du Queffleuth (ou l'emprise du cinéma Rialto)**

Le cinéma Rialto est appelé à déménager à moyen terme et pourraient être créés entre 20 à 30 logements sur une surface de 1 525 m².

Dans le cadre du projet de PSMV, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est prévue sur l'îlot Rialto dit également OAP du Queffleuth qui vise la valorisation du Queffleuth (rivière bretonne de première catégorie du Finistère qui se joint au Jarlot à Morlaix pour former la rivière de Morlaix).

L'OAP du Queffleuth, qui sera approuvée en 2026, a pour objectifs de :

- La requalification du site du cinéma « le Rialto », au profit de la construction de 20 à 30 logements ;
- La mise en valeur du cheminement est-ouest en rive droite de la rivière ;
- La mise en valeur des vestiges du rempart ;
- La mise en valeur de la rivière en ville ;
- Le renforcement des liens et cheminements avec la rue de Brest.

➤ **Objectifs de mise en valeur paysagère, propositions de Bernard Wagon (architecte du patrimoine, chargé d'études PSMV)**



Etat existant, voir figure 8 pour l'angle de vue



Propositions d'aménagement – image de synthèse (montage B. Wagon, avril 2021), voir figure 8 pour l'angle de vue



Figure 8 – Orientations d'aménagement de le quartier du Queffleuth

C) Le phasage d'intervention

Le phasage de l'opération dépend des priorités de la municipalité et des acquisitions foncières menées par la Ville, et ou le futur concessionnaire, et se présente de la façon suivante :

- Phase 1 : Le quartier du Dossen est la priorité d'intervention, étant donné son positionnement central (proximité immédiate de l'ancienne place des Halles et proximité de la Mairie) et lien avec le cœur historique de la Ville. C'est également le site qui peut muter plus rapidement aux vues des premières acquisitions foncières réalisées par la Ville et des travaux de démolitions qui ont été engagé en début d'année 2024. La réhabilitation de la MJC et le repositionnement d'activités associatives – dont le RESAM, qui sont essentiels au bon fonctionnement de l'activité locale et citoyenne, font également partis de cette priorité d'intervention.
- Phase 2 : Le quartier du Queffleuth, avec le déménagement à moyen terme du cinéma en périphérie qui va ouvrir une opportunité foncière. Le développement de cet ilot doit également se faire en cohérence avec l'approbation de l'OAP du PSMV (horizon 2026). Une convention EPFB (Etablissement Public de Bretagne) de portage foncier est en cours.
- Phase 3 : la mutation de la rue de Paris en fonction des opportunités foncières. Une convention EPFB de portage foncier est en cours sur le site de l'ancien Carrefour Market, situé au 22 rue de Paris.

Ces trois phases pourront se chevaucher dans le temps, en fonction des opportunités foncières et en vue d'optimiser le calendrier de réalisation tant que les priorités de la municipalité sont conservées.

D) Les prochains temps de concertation

Lors de la phase opérationnelle d'aménagement des sites, de nouvelles concertations seront menées tout au long du projet, par la ville et le concessionnaire, sur la conception architecturale sur chaque quartier. Ces prochains temps de concertation feront également l'objet d'une communication sur les sites internet de la Ville, de Morlaix Communauté et dans la presse.

3) Les modalités de la concertation préalable réglementaire

Les modalités de concertation retenues sont les suivantes :

- organisation d'une balade urbaine et d'un atelier d'information et de concertation , **sur inscription**, le 19 juin 2024 à partir de 18h00 en Mairie, Salle Cornic, Place des Otages, 29671 Morlaix Cedex
- mise à la disposition du public entre le 27 mai 2024 et le 30 juin 2024 :
 - du dossier de concertation, au siège de Morlaix Communauté, 2b Voie d'accès au Port – BP 97121 - 29671 Morlaix, accessible sur les sites internet de la Ville (<https://www.ville.morlaix.fr>) et de Morlaix Communauté (www.morlaix-communaute.bzh) et sur demande à l'adresse : concertation.dossen@agglo.morlaix.fr,
 - du registre, au siège de Morlaix Communauté, 2b Voie d'accès au Port – BP 97121 - 29671 Morlaix
- annonce par voie de presse et sur les sites internet de la Ville de Morlaix et de Morlaix Communauté

Des observations sur le projet d'aménagement peuvent également être communiqués auprès de l'adresse : concertation.dossen@agglo.morlaix.fr



Quartiers du Dossen, de la rue de Paris et du Queffleuth

ATELIER D'INFORMATION ET DE CONCERTATION OUVERT À TOUS



VILLE DE MORLAIX



Votre avis nous intéresse !

RDV

 **Mercredi
19 juin
2024**

 **18h00**

 **Salle Cornic
Hôtel de Ville
de Morlaix**
Place des Otages