



Dossier de concertation préalable réglementaire

Projet de renouvellement urbain du quartier gare

Aménagement du quartier gare : 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 des enjeux de renouvellement urbain du quartier gare	5
A) Périmètre global du projet	5
B) Objectifs de l’opération	6
3) Les modalités de la concertation préalable réglementaire	8
Annexe 1 – Synthèse des observations des participants à la concertation sur le diagnostic du quartier gare, le 21 octobre 2023	9

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 renouvellement urbain du quartier gare de Morlaix.

Cette concertation préalable réglementaire a pour objectifs de :

- faire connaître l'existence de ces projets à un large public,
- permettre à la population et aux riverains de prendre connaissance des grands axes de l'étude (périmètre, programmation, volumétrie...),
- enrichir les projets en permettant à toute personne intéressée de faire part de ses observations et de ses 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'étude 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 et Morlaix Communauté sont engagées depuis 2008 dans le renouvellement urbain du quartier Gare. Un Pôle d'Echange Multimodal (PEM) a été inauguré le 30 septembre 2017, constituant la première pierre du projet de renouvellement urbain du quartier. Des projets de renouvellement urbain d'îlots, à travers un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI), sont aujourd'hui en cours sur l'îlot Gambetta Est et l'îlot Gare, à proximité du parvis, pour des programmes résidentiels et d'activités/services. Ces projets ont été définis et sont accompagnés par le programme Action Cœur de Ville.

Dans la continuité de ces projets, afin de poursuivre la mue du quartier de Gare, de nouveaux îlots et secteurs de projet potentiels ont été identifiés par la ville et Morlaix Communauté.

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.

C'est ainsi que la Ville de Morlaix a souhaité réengager une étude pré-opérationnelle sur le renouvellement urbain du quartier gare. Cette étude permettra d'apporter une nouvelle réflexion plus détaillée pour qu'ensuite la commune s'engage vers la phase opérationnelle (appel à opérateurs, maîtrise d'œuvre, etc). Dans ce cadre, une convention d'études et de veille foncière a été conclue entre l'Etablissement Public Foncier de Bretagne et la Ville de Morlaix.

De plus, la commune souhaite que cette démarche de projet soit conduite dans une logique de concertation avec les élus et la population communale (habitants et usagers du quartier, commerçants, associations...). Un premier temps de concertation a eu lieu en octobre 2023 pour alimenter le diagnostic du quartier gare.

➤ **Retours sur l'atelier de concertation du 21 octobre 2023 (annexe 1)**

Les conclusions de ce premier temps de concertation sont les suivantes :

- Sentiment d'abandon progressif du quartier : disparition progressive des commerces, peu d'animation, peu d'espaces publics où se retrouver
- Des liens à créer entre la gare nord et la gare sud : la passerelle de la gare n'est pas vue comme une liaison piétonne pour tous. Pour rejoindre la coulée verte depuis la rue du Général Le Flo, les habitants empruntent le tunnel puis longe le parking Léon Blum.
- Un potentiel à révéler : apaiser les flux de circulations sur la rue Dr Prouff, réimplanter les commerces, bonne perception des projets à venir.

Un nouveau temps de concertation est prévu, le 12 juin 2024, dans le cadre de la phase « plan guide/ scénario d'aménagement » du quartier gare.



Figure 1 – Concertation du 21 octobre 2023

2) Présentation des enjeux de renouvellement urbain du quartier gare

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 cœur de ville, tout en luttant contre les ilots dégradés et la vacance, la Ville de Morlaix a lancé une étude pré-opérationnelle de renouvellement urbain sur le quartier gare.

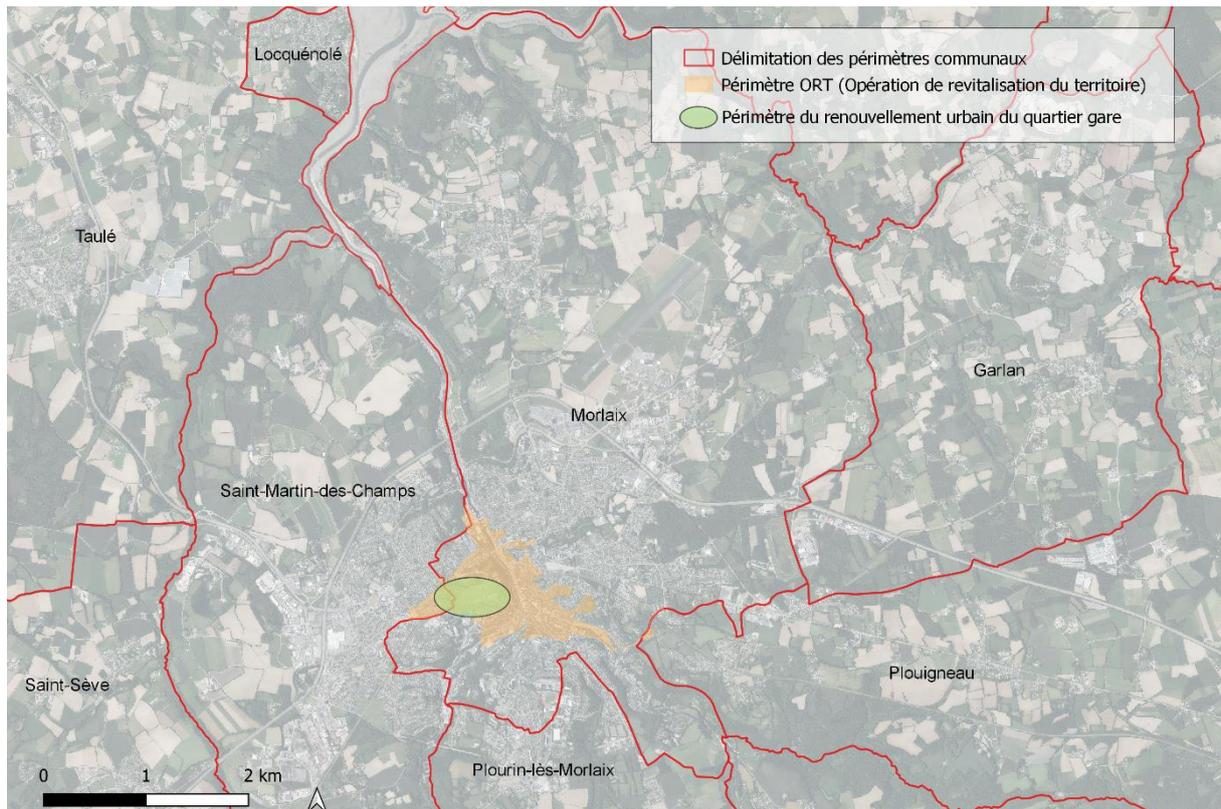


Figure 2 – Localisation du périmètre de renouvellement urbain du quartier gare, échelle élargie de Morlaix



Figure 3 – Localisation du périmètre du renouvellement urbain du quartier gare, échelle centre-ville de Morlaix/ Saint-Martin-des-Champs

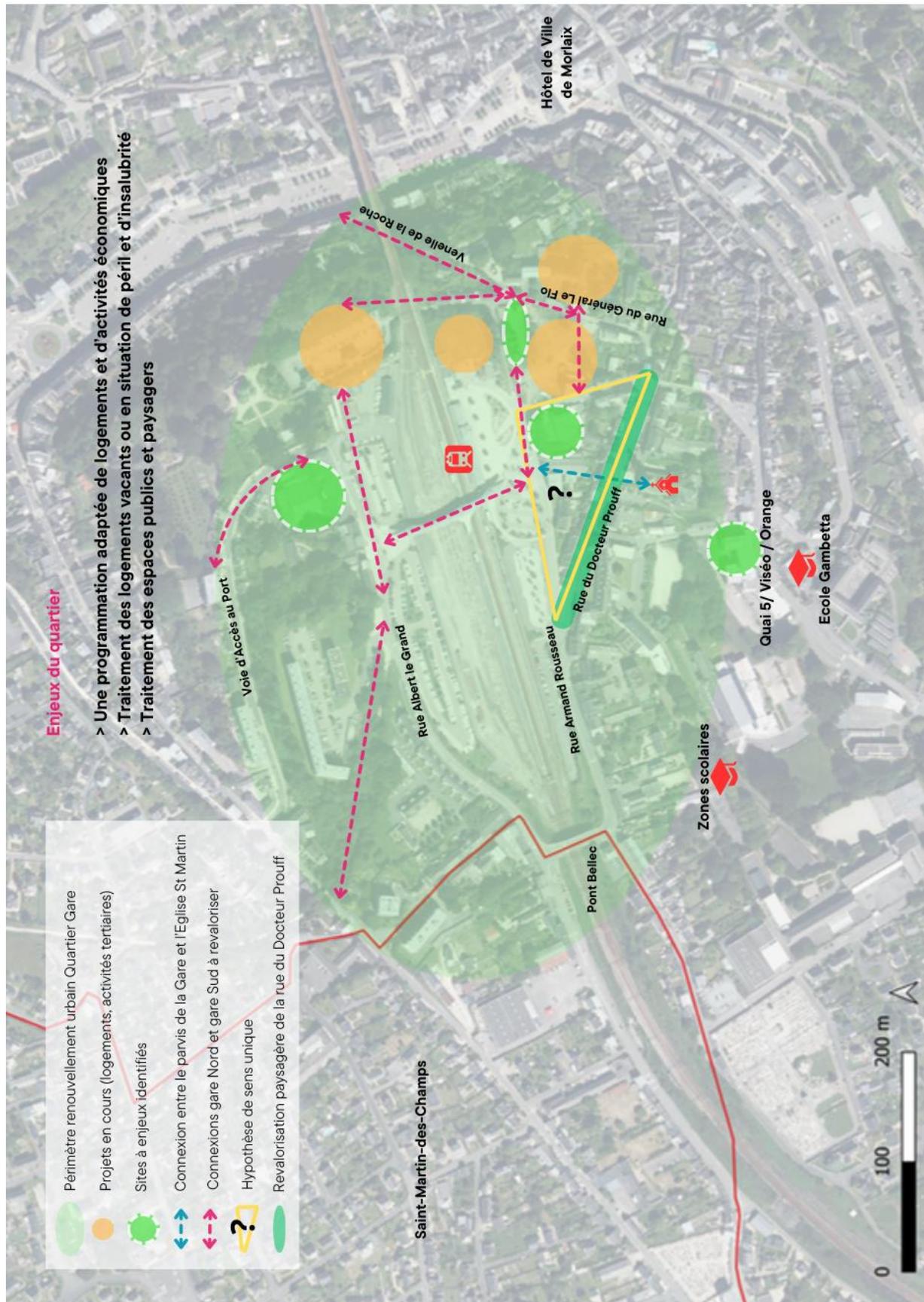
B) Objectifs de l'opération

Que prévoit cette opération de renouvellement urbain ?

- Une bonne intégration des projets au tissu urbain existant et au voisinage des zones patrimoniales ;
- Une programmation adaptée aux besoins recensés sur le territoire en matière de logements, d'activités économiques...
- Une qualité/innovation architecturale et paysagère
- Traitement des logements vacants ou en situation de péril et d'insalubrité

Le diagnostic de l'étude et le premier temps de concertation ont fait ressortir la nécessité de considérer l'espace public à l'interface avec le périmètre d'étude initial (gare sud) et de réfléchir à un projet d'ensemble plus large (gare sud et gare nord) permettant de justifier la nécessité d'acquérir des emprises foncières actuellement non maîtrisées par la collectivité.

Figure 4 - Enjeux de renouvellement urbain du quartier gare



3) Les modalités de la concertation préalable réglementaire

Les modalités de concertation retenues sont les suivantes :

- organisation d'un atelier d'information et de concertation , **sur inscription**, le 12 juin 2024 à partir de 18h00 à la Grande Salle, à l'ancien lycée Tristan Corbière (Kernéguès) – Place Onésime Krébel, 29600 Morlaix.
- mise à la disposition du public entre le 27 mai 2024 et le 30 juin 2024 :
 - du dossier de concertation, au siège de l'hôtel de Ville de Morlaix, Place des Otages – BP 47125 – 29671 Morlaix Cedex, accessible sur le site internet de la Ville (<https://www.ville.morlaix.fr>)
 - du registre d'observations, au siège de l'hôtel de Ville de Morlaix, Place des Otages – BP 47125 – 29671 Morlaix Cedex, qui pourra également être complété en ligne via l'adresse quartiergare@agglo.morlaix.fr
- les dates de cette mise à disposition seront annoncées par voie de presse et sur le site internet de la Ville de Morlaix

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

