

**Procès-Verbal de la commission nationale des secteurs sauvegardés  
Séance du 8 octobre 2015**

---

**Projet de création du secteur sauvegardé de Morlaix  
(Finistère)**

**Étaient présents :**

**Président de la commission nationale des secteurs sauvegardés :**

Monsieur Jean-Pierre LELEUX, Sénateur des Alpes-Maritimes

**Membres de droit :**

Monsieur Jean-Michel LOYER-HASCOËT, représentant le ministre chargé du patrimoine

Monsieur Stéphane CRÉANGE, représentant le ministre chargé de l'architecture

Monsieur Rémi COSTANTINO, représentant le ministre chargé de l'habitat

Monsieur Frédéric AUCLAIR, représentant le ministre chargé de l'urbanisme

Monsieur Frédéric AUCLAIR, représentant le ministre chargé des sites

Monsieur Alain BERTIN DE LA HAUTIERE, représentant de l'ANAH

**Membres élus :**

Madame Mary BOURGADE, adjointe au maire de Nîmes

Madame Claire LAPEYRONIE, adjointe au maire de Pont-Saint-Esprit

Madame Marylise FLEURET-PAGNOUX, adjointe au maire de La Rochelle

Monsieur Didier HERBILLON, maire de Sedan

**Membres désignés (personnes qualifiées) :**

Madame Isabelle BALSAMO, chef du service de l'inspection des patrimoines

Madame Nancy BOUCHÉ, inspectrice générale honoraire de l'Équipement

Monsieur Alain DE LA BRETESCHE, secrétaire général de la Fédération Patrimoine Environnement

Madame Sibylle MADELAIN-BEAU, architecte

Monsieur Daniel DUCHÉ, architecte

**Étaient excusés :**

Monsieur Michel BRODOVITCH, inspecteur général honoraire de l'équipement

Monsieur Christian NICOL, président de la fédération nationale habitat et développement

Monsieur Serge MORVAN, représentant le ministre chargé des collectivités territoriales

Monsieur Luc ROUSSEAU, représentant le ministre chargé du commerce

Madame Jacques AUGUSTIN, représentant le ministre chargé du tourisme

Monsieur Jean-René ETCHEGARAY, vice-président de l'association nationale des villes et pays d'art et d'histoire et des villes à secteurs sauvegardés et protégés

Madame Mireille GRUBERT, directrice de l'école de Chaillot à la cité de l'architecture et du patrimoine

**Chargés de l'étude d'opportunité du secteur sauvegardé :**

Madame Ève PELLAT-PAGÉ architecte-urbaniste, et Madame Anne CAZABAT, architecte du patrimoine

**Rapporteur du dossier : Monsieur Alain MARINOS, inspecteur général des patrimoines**

## **Personnes extérieures :**

### **Ville de Morlaix :**

Madame Agnès LE BRUN, Maire de Morlaix

Monsieur Bernard GUILCHER, 1<sup>er</sup> adjoint, en charge de l'urbanisme et des grands travaux

Monsieur Martial BERTRAND, directeur du pôle urbanisme

### **Services de l'État :**

Monsieur Pierre ALEXANDRE, architecte des bâtiments de France, chef du STAP du Finistère

Monsieur Fabien SÉNÉCHAL, architecte des bâtiments de France

Monsieur Denis-Marie LAHELLEC, conseiller architecture de la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne

**Monsieur Jean-Pierre Leleux** souhaite la bienvenue aux membres, salue les nouveaux arrivants et indique que l'ordre du jour de la commission est chargé. Le premier dossier présenté concerne la création du secteur sauvegardé de Morlaix, dans la continuité de la transformation de la ZPPAUP en AVAP.

Il souhaite la bienvenue aux élus et remercie le rapporteur pour ses travaux en indiquant aux membres que monsieur Alain Marinos rapporte son dernier dossier avant son départ à la retraite. Il passe la parole à Mme la Maire de Morlaix.

**Madame Agnès Le Brun**, Maire de Morlaix, remercie le président et rappelle l'engagement de sa commune envers son patrimoine avec, notamment, la transformation effective de sa ZPPAUP en AVAP, et l'engagement d'une étude pour un secteur sauvegardé. Elle insiste sur les deux axes autour desquels elle inscrit son projet politique : préserver et écrire l'avenir de sa ville.

Morlaix est la 4<sup>e</sup> ville du Finistère, c'est une sous-préfecture caractérisée par une ville haute où se sont implantés plusieurs couvents, et la ville basse où se concentre l'essentiel de son patrimoine, notamment les 150 maisons à pan de bois, les venelles, les escaliers, les combots qui en forment l'écrin. La strate médiévale et la strate du XIX<sup>e</sup> siècle sont visibles dans le tissu urbain.

La ville est dotée d'un port intérieur, en centre-ville, et son viaduc ferroviaire est un marqueur fort de son identité. Autrefois mal aimé, il est devenu l'emblème de la ville. Elle cite Jean Cocteau « le laid est du beau qui s'ignore ».

Positionnée sur une langue de terre, la ville basse est très étroite et se poursuit jusqu'à son port. Elle a une identité à la fois minérale, mais aussi végétale, la végétation s'épanouissant particulièrement sur les flancs des coteaux.

La ville s'est lancée dans un programme de restructuration du couvent des Jacobins, dans la rénovation du théâtre à l'italienne et dans la réhabilitation de la manufacture des tabacs.

Elle a par ailleurs développé une aide au ravalement des façades complétée par une aide à la restauration des murs de soutènement. Aujourd'hui, la ville souhaite affirmer son souci de préservation de ce patrimoine. Cette ville, en tant que chef-lieu et sous-préfecture, doit être un lieu de vie et de partage, un lieu esthétique et respectueux, un lieu attractif.

Madame la Maire précise que Morlaix se trouve dans un bassin socio-économique relativement défavorable, comme un bon nombre de villes moyennes d'égale importance. Située entre les grandes métropoles, Brest et Rennes, la ville de Morlaix apparaît moins attractive que ces grandes métropoles ou même Quimper. Elle joue cependant son rôle de ville intermédiaire : de par son statut de chef-lieu de l'arrondissement, elle assume ses fonctions de centralité et rayonne au sein de ce territoire.

Le secteur a subi de plein fouet la crise agricole, la crise agro-alimentaire et celle des artisans. La réfection des ruelles et la rénovation des chaussées engagées par la Mairie depuis les élections municipales de 2008 ont contribué à une médiatisation positive.

Madame la Maire reconnaît son intérêt pour le tourisme comme levier de développement économique. La ville de Morlaix a vu se développer un tourisme caractérisé par 50 % de touristes venant des pays européens et notamment de pays soucieux de leur patrimoine tels que l'Italie ou l'Espagne. Elle précise aussi que 98 % de la vie économique est assurée par de toutes petites entreprises ou des artisans. Elle indique que, par le biais de la ZPPAUP, la réhabilitation des immeubles du centre ancien a amené les artisans locaux à se former afin de répondre à la demande des propriétaires et ils contribuent ainsi à l'économie locale.

Elle souligne l'efficacité de l'outil secteur sauvegardé dans la préservation de toutes les qualités du bâti, y compris les intérieurs : la maison à pondalez et ses escaliers à vis, ses boiseries, ses décors sculptés. Le plan de sauvegarde et de mise en valeur accompagnera les propriétaires dans leurs travaux et aura pour effet d'attirer de futurs habitants dans le centre historique. La ville affirme sa volonté de voir revenir les propriétaires occupants en centre-ville actuellement perçu comme ingrat, car les logements y sont en mauvais état.

Sur le choix de deux périmètres possibles, la ville s'est orientée vers le périmètre le plus élargi intégrant la manufacture des tabacs et les couvents.

**Monsieur Jean-Pierre Leleux** remercie Madame la Maire et donne la parole à la chargée d'étude, Mme Pellat-Pagé.

**Madame Ève Pellat-Pagé** présente Anne Cazabat, architecte du patrimoine avec laquelle elle est associée dans l'élaboration de l'étude. Elle indique que sa présentation se fera en 4 volets : Morlaix dans son cadre géographique et socio-économique, le patrimoine identitaire architectural, urbain et environnemental de Morlaix, les menaces qui pèsent sur ce patrimoine et la définition du périmètre.

Morlaix est la 4<sup>e</sup> ville du département du Finistère. Elle dispose de 19 monuments historiques classés et inscrits, ainsi que d'un site inscrit. Elle est couverte actuellement par une ZPPAUP dont la transformation en AVAP est en cours.

Morlaix s'est installée sur un site stratégique, à la confluence du Jarlot et du Queffleuth, qui se réunissent pour former la rivière du Dossen. Celle-ci se jette dans la baie de Morlaix, par un estuaire au fond duquel la ville est implantée. Son port est accessible à marée haute par un chenal. Elle marque la frontière entre deux anciennes provinces, le Trégor et le Léon.

En ce qui concerne le profil socio-économique, la ville de Morlaix compte 15 507 habitants, dont 20 % en centre historique. Les chiffres issus de l'INSEE couvrent un territoire plus large que celui de l'étude et seront à affiner si l'étude devait se poursuivre.

La ville perd des habitants au profit des communes péri-urbaines, mais on constate que la tendance

s'infléchit avec, dans les derniers chiffres, une augmentation du nombre de ménages.

Le centre historique compte beaucoup de petits ménages, avec une moyenne de 1,84 personnes par ménage et une population plutôt jeune par rapport à la moyenne du département, avec des retraités sous-représentés.

Les commerces du centre-ville sont encore nombreux, denses entre le viaduc et la Place Allende. L'activité commerciale tend à se développer entre le viaduc et le port ainsi qu'entre la Place Allende et la Place Traoulen.

Les contraintes observées par les commerçants et qui affectent leur activité, sont liées notamment et à la concurrence des zones commerciales périphériques, à des locaux en centre-ville onéreux et souvent inadaptés, et à une discontinuité des rues commerçantes.

Comme indiqué par Mme la Maire, Morlaix se distingue par une activité commerciale comportant peu de franchisés et par la présence de commerces en lien avec les métiers d'art, ouverts toute l'année, et qui offrent une certaine singularité et une attractivité au centre-ville.

Sur le plan de l'habitat, Morlaix compte 35 % de logements antérieurs à 1949 et présente une forte valeur identitaire de son secteur historique.

Morlaix dispose de 2500 logements en centre-ville, caractérisés par de nombreuses copropriétés. Les habitants sont à 70 % locataires et à 30 % propriétaires. On compte 40 % de T1 ou T2 en partie centre, issus de la division de logements.

En 2012, 14,3 % du parc de logements est vacant sur la commune. Le chiffre s'élève à 22,3 % en centre-ville. Cette vacance concerne essentiellement les quartiers suivants : place Cornic, place des otages, rue de Brest, rue de Paris, rue de Callac, rue Gambetta, rue Ange de Guernisac et dans les rues en escalier du centre-ville. Plusieurs phénomènes peuvent expliquer cette vacance importante : les difficultés d'accès aux étages quand il existe un commerce en rez-de-chaussée, la complexité des travaux compte-tenu de la typologie du bâti à pan de bois, le coût des travaux et la problématique des copropriétés.

On note cependant que la dynamique urbaine se relance avec notamment la réalisation d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH) qui ont permis de repérer les situations d'habitat indigne. D'autres projets sont en cours ou en prévision comme l'aménagement du quartier de la gare, la création d'un pôle d'échanges multimodal, l'aménagement et le développement du site portuaire et la rénovation de la manufacture des tabacs et du musée.

Sur l'aspect du patrimoine identitaire de Morlaix, on relève la présence du château médiéval aujourd'hui disparu qui surplombait la ville fortifiée. Il en reste un promontoire paysager, qui offre des vues exceptionnelles sur le centre ancien et sur les coteaux, ainsi que sur la vallée du Dossen. Il subsiste par ailleurs des vestiges de remparts dans les faubourgs, qui ne sont pas repérés car intégrés au sein du tissu, et une structure urbaine et parcellaire de la ville ceinte encore préservée mais qui reste fragile compte-tenu des difficultés d'entretien et de l'étroitesse de certains bâtiments.

La ville s'est développée en 4 phases :

- 1/ l'établissement des 7 voies romaines ;
- 2/ l'établissement d'un site de surveillance et de défense ; puis d'une forteresse sur le site du château avec le développement de la cité médiévale sur l'île entre le Jarlot et le Queffleuth qui s'est entourée d'une enceinte au XIII<sup>e</sup> siècle ;
- 3/ l'implantation d'églises sur les hauteurs avec le développement de petits faubourgs et de paroisses encore perceptibles dans le tissu et dans le parcellaire, avec un habitat médiéval encore en place ;

4/ le comblement progressif des espaces entre les faubourgs et la cité fortifiée et qui a généré un type de tissu très particulier.

Aujourd'hui, on relève la persistance des tracés et la mémoire du parcellaire, notamment dans les îlots au bâti traversant qui sont la traduction de cette époque médiévale. La morphologie médiévale est encore perceptible dans les rues où les maisons à pan de bois, en encorbellement des deux côtés concourent au phénomène de rétrécissement, comme en témoigne la rue Ange de Guernissac qui présente ces caractéristiques aujourd'hui.

Le site portuaire historique se distingue par son ampleur par rapport aux espaces majeurs de Morlaix. Il s'est constitué par le comblement progressif de la rivière de Morlaix : le port arrivait au pied de la cité médiévale. Le port est caractérisé par deux édifices majeurs : la présence monumentale du viaduc et la manufacture des tabacs qui vient border le port de plaisance.

Le centre de Morlaix est marqué par la présence de monuments emblématiques que sont ses églises, patrimoine exceptionnel par le nombre d'édifices et les riches décors qu'ils portent. Le patrimoine morlaisien est spécifique par la présence des maisons à « pondalez », déclinaison des manoirs bretons qui appartenaient aux gros marchands de toile de lin. Celles-ci sont caractérisées par une ouverture sur toute la hauteur et un escalier en colimaçon qui dessert les étages par des passerelles. Ces pondalez tendent malheureusement à disparaître avec la couverture de l'ouverture toute hauteur et l'installation d'escaliers droits.

À partir du XIX<sup>e</sup> siècle, l'architecture d'embellissement et de mise en valeur se développe, et de nouvelles façades se montent à la faveur de la revalorisation des quais et le long des nouvelles rues. On procède à la démolition des « lances », ces avancées des anciens bâtiments en extension sur les quais, et on recompose des façades dans un objectif de mise en valeur de ce nouvel espace public. Ces nouvelles façades sont marquées par un ordonnancement et une unité de matériaux, enduits et décor granit, avec des accessoires de fonderie soignés issus de catalogues, des ouvertures dotées de contrevents ou de persiennes. Quelques bâtiments se distinguent par une architecture de pierre, par exemple la banque de France. D'autres, plus anciens comme l'hôtel François Duparc sont caractérisés par un retournement de leur façade vers les quais.

Le site encaissé de Morlaix a généré un patrimoine de pente très intéressant avec d'une part les combots qui sont des jardins en terrasses successives dont la richesse réside dans les murs de soutènement, les murs de séparation et les escaliers en pierre, et d'autre part les venelles et escaliers qui desservent le bâti implanté en profondeur et forment un réseau encore bien préservé. Ils servent actuellement de support aux promenades touristiques.

Les vues majeures évoquées en introduction sont situées sur le belvédère, le promontoire de l'ancien château qui montre les couvertures et les cheminées ainsi que l'étagement du bâti. Ces panoramas révèlent l'importance du paysage de coteau, enjeu majeur à protéger, pour le ruissellement des eaux et pour la trame paysagère qui tend à s'urbaniser. Depuis le viaduc, dont les accès piéton et ferroviaire sont des supports de découverte, les perspectives mettent en valeur la succession des places du centre historique de Morlaix.

Les chargées d'études évoquent maintenant les risques et menaces qui pèsent sur ce patrimoine. Des cartes montrant les dysfonctionnements urbains sont présentées avec un repérage :

- des secteurs peu qualitatifs : les espaces publics à valoriser, et particulièrement les deux places situées au-delà du viaduc, la place Cornic et la place du Général de Gaulle ;
- des secteurs caractérisés par un taux important de vacance des logements, avec un repérage à la

parcelle des bâtiments totalement vides ;

- des bâtiments à pan de bois ;
- des bâtiments peu qualitatifs à repenser, particulièrement sur 2 secteurs du centre-ville ;
- des espaces publics à requalifier, notamment l'ancien promontoire du château ou d'anciennes places, où la forte présence du stationnement empêche toute mise en valeur et disqualifie le bâti avoisinant.

Les menaces sur le patrimoine bâti sont liées aux interventions destructrices, principalement par méconnaissance de ses caractéristiques et de ses qualités : suppression des pondalez, remplacement total des huisseries, mauvaise mise en œuvre des enduits.

D'importants désordres structurels ont pu être observés et qui conduisent parfois à des états de périls : problématique d'entretien, développement de la végétation, défaut de récupération des eaux pluviales, menace de ruine des cheminées. Celles-ci émergent fortement au-dessus des toits et leur disparition est un enjeu fort pour le paysage urbain.

Concernant les espaces de circulation automobile, les chargées d'études relèvent trois places à revaloriser : la place des Viarmes, la place Allende et la place du couvent des Jacobins où il est nécessaire d'intégrer la voiture et de revoir les principes de stationnement de manière plus qualitative pour pouvoir mettre en valeur le bâti.

L'altération des venelles se manifeste principalement par la surélévation des murs, la disparition des fils d'eau qui permettent la gestion du ruissellement des eaux avec les problèmes à venir en terme environnemental, la disparition des ouvrages d'origine tels que les soutènements et les escaliers, la construction d'annexes sur les combots qui tend à l'imperméabilisation des sols.

Les chargées d'études montrent des exemples de devantures commerciales vides et d'immeubles à pan de bois condamnés, notamment rue longue, où une succession de maisons à pan de bois totalement vacantes présentent des désordres successifs compte-tenu de la déclivité du terrain. Elles citent des commerces et des logements vides place des Otages, en soulignant que la vacance affecte un bâti de grande qualité et des secteurs identitaires de la ville.

Les chargées d'étude en viennent à la délimitation du projet de périmètre. Plusieurs hypothèses ont été explorées et c'est le périmètre élargi qui est finalement proposé, car il a fait consensus auprès des membres du comité technique, de la commission locale AVAP auquel il a été présenté, et du conseil municipal qui a délibéré en ce sens.

Il couvre l'ensemble des enjeux fortement identitaires qui viennent d'être présentés et englobe :

- le promontoire du château, espace paysager, lieu historique majeur et point de vue exceptionnel sur le territoire ;
- la ville médiévale, ses places historiques et les noyaux des anciens faubourgs, Saint-Mélaine, Saint-Mathieu et Saint-Martin ainsi que leurs voies d'accès. Cet ensemble contient aujourd'hui la majorité des maisons à pan de bois ;
- le secteur du Marc'hallach, ancienne place du marché aux chevaux qui débouche sur la voie d'accès au château et qui comporte les vestiges de remparts sur un côté et les restes du port de faubourg ;
- l'espace portuaire historique et le front bâti qui le borde depuis l'hôtel de Ville jusqu'au port de plaisance, en intégrant la manufacture des tabacs ;
- le coteau du Dossen et les anciens couvents positionnés sur les hauteurs avec tous leurs espaces boisés encore préservés, les fontaines qui leur sont associés et les espaces de cultures qui bordent

les domaines ;

– les abords du Jarlot et du Queffleuth, qui ont participé à la constitution historique de la ville et qui portent la mémoire du patrimoine hydraulique : lavoirs, quais et passerelles d'accès, et qui constituent un enjeu en matière de gestion des inondations et dans le rapport à l'eau qu'entretient la ville.

Le périmètre proposé couvre 48 hectares.

**Monsieur Jean-Pierre Leleux** remercie les chargées d'étude pour leur présentation et propose à Mme la Maire de compléter l'intervention.

**Madame Agnès Le Brun** indique que la Maison Pénanault, ancien hôtel particulier doté d'un combat, est devenue l'Office du Tourisme communautaire et centre d'interprétation de l'architecture et du patrimoine (CIAP). Il bénéficie d'une implantation stratégique entre le viaduc et le port.

La ville développe par ailleurs un pôle d'échanges multimodal dans un objectif d'attractivité du territoire en cherchant à multiplier les usages et les usagers. Notamment, la création d'un ascenseur oblique entre ville haute et ville basse devrait simplifier la liaison pour les habitants et diminuer ainsi le flux automobile. Cet ascenseur oblique doit prendre place dans un ancien tunnel destiné à un projet de funiculaire qui n'a pas abouti. La faisabilité technique et financière a été étudiée et les conclusions sont favorables. L'utilisation de cet ouvrage en maçonnerie existant limitera l'impact de l'ascenseur sur son environnement. Par ailleurs, la liaison entre ville haute et ville basse, réduite à une minute et demie devrait permettre de replacer les zones de stationnement en ville haute afin de libérer des espaces en centre-ville, notamment devant le musée dont les travaux de réhabilitation commencent et qui mérite un traitement plus qualitatif de ses abords.

**Monsieur Jean-Pierre Leleux** remercie madame la Maire de ces précisions et invite les services de l'État à s'exprimer.

**Monsieur Pierre Alexandre**, chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine souligne le travail de terrain et le partenariat engagé entre les élus, la direction du pôle urbanisme et le STAP qui se traduit par des réunions mensuelles mises en place entre les services, par des visites in-situ et dans la compétence partagée autour de la ZPPAUP.

La transformation de la ZPPAUP en AVAP a fait naître l'envie de s'engager vers le document d'urbanisme patrimonial le plus élaboré qu'est le plan de sauvegarde et de mise en valeur. L'outil ZPPAUP et future AVAP a montré sa parfaite adaptation aux enjeux patrimoniaux et conservera son rôle complémentaire.

**Monsieur Fabien Sénéchal**, architecte des bâtiments de France en charge du suivi du projet de secteur sauvegardé présente à son tour Morlaix.

C'est une ville littorale qui a vu se développer au cours de son histoire son port et son commerce, créant de la richesse et élargissant son patrimoine. Dans la deuxième moitié du XX<sup>e</sup> siècle, un retournement s'est opéré, comme pour de nombreuses villes de même importance, Morlaix étant certes une ville littorale, mais une ville portuaire de fond d'estuaire. À compter de ces années, l'attractivité avait tendance à se développer sur le littoral, notamment autour de Roscoff, point d'entrée d'une population étrangère et notamment touristique, de Carentec. Morlaix, ville centre du bassin, en retrait de la côte, est restée à l'écart des circuits alors que le château du taureau, fort

Vauban qui verrouillait historiquement l'entrée de la baie constitue un élément symbolique, sur lequel s'appuie la communication en matière de tourisme de la Région Bretagne.

Le travail engagé par les élus vise à redonner de l'attractivité au territoire et se traduit dans les grosses opérations de travaux engagées : l'aménagement de l'office du tourisme et du CIAP dans la maison Pénanault, le réinvestissement de la Manufacture des tabacs, la gare et les grands projets en cours : la restauration du musée, du couvent. L'ensemble de ces opérations sont à mettre en cohérence par un outil comme le secteur sauvegardé et son plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Dans le cadre de la ZPPAUP, un travail collaboratif s'est instauré avec la mairie notamment sur les pans de bois et les maisons à pondalez, bâtiments uniques en Europe. Néanmoins la ZPPAUP a montré ses limites, car elle ne permet pas d'intervenir sur les intérieurs, ce que réclame pourtant, de par son assemblage, l'architecture à pan de bois. Un accompagnement des demandeurs s'est révélé nécessaire pour faire comprendre l'intérêt technique et économique de la préservation de ce patrimoine. Le secteur sauvegardé est apparu comme l'outil le plus adapté pour répondre à ces besoins.

**Monsieur Jean-Pierre Leleux** remercie les architectes des bâtiments de France. Le conseiller architecture de la direction régionale des affaires culturelles de Bretagne prend la parole.

**Monsieur Denis-Marie Lahellec** donne lecture de l'avis du DRAC.

*« La ville de Morlaix est implantée dans un site stratégique, aux confins de deux pays, le Léon et le Trégor, et à la confluence de deux fleuves côtiers, le Queffleuth et le Jarlot ; lesquels, en se réunissant, forment le Dossen jusqu'à son embouchure dans la baie de Morlaix.*

*Les paysages urbains qui résultent de cette géographie vigoureuse sont de très grande qualité : panoramas étendus, perspectives étirées, cascades de toitures d'ardoises, jardins suspendus, terrasses-belvédères (les « combots »), ruelles escarpées, escaliers abrupts, etc ...*

*La force de ces paysages, environnant la cité et jusqu'au cœur de la ville ancienne, n'a d'égal que la richesse du bâti qui occupe de manière très judicieuse les coteaux, tout comme le fond de la ria.*

*L'ensemble de la ville patrimoniale et son site étendu sont actuellement couverts par une ZPPAUP dont la révision est en cours, en vue de sa transformation en AVAP.*

*Le constat, obtenu à l'issue des premières études menées dans le cadre de cette révision, a confirmé l'intérêt de mettre en œuvre un secteur sauvegardé sur la partie la plus patrimoniale du centre-ville, celle sur laquelle pèsent les enjeux les plus forts en termes de pérennisation du bâti et de prise en compte de la qualité de l'ensemble du cadre de vie.*

*L'étude préalable d'opportunité, commandée par la Ville conjointement avec l'État à l'automne 2013, démontre la nécessité pressante d'une étude fine des édifices majeurs, notamment ceux construits en pans de bois, très nombreux en centre-ville, aux fins de leur conservation et leur adaptation respectueuse aux enjeux contemporains ; à noter, l'exclusivité des « maisons à pondalez », tout à fait spécifiques à Morlaix.*

*En outre, cette étude conclut également à la nécessité de prendre en compte de manière fine la totalité des préoccupations urbaines du centre-ville : avec le bâti, le logement et l'habitat, les espaces publics et privés, les circulations, les activités, toutes étroitement interdépendantes.*

*En Bretagne, le Finistère reste le seul département sans secteur sauvegardé.*

*Indépendamment de ce fait, la DRAC est plus que jamais convaincue des bénéfices à attendre de la création de ce secteur sauvegardé à Morlaix. Lequel apparaît, pour le centre-ville et en complémentarité avec la future AVAP prenant en compte son environnement, comme le meilleur outil d'urbanisme en mesure de pérenniser ce patrimoine riche et fragile, dans la perspective et l'objectif de maintenir et de renforcer un cœur de ville actif et accueillant.*



*J'émet en conséquence un avis très favorable au projet de délimitation, tel que présenté : comprenant donc l'ensemble cohérent constitué du centre-ville intra-muros, des faubourgs et des grands domaines conventuels de la périphérie immédiate ».*

**Monsieur Alain Marinos**, rapporteur du dossier indique que son rapport est très favorable. La richesse patrimoniale, les qualités architecturales, urbaines et paysagères de Morlaix sont évidentes. Il rappelle les propos de madame la Maire soulignant que par son secteur sauvegardé, Morlaix écrit son avenir. C'est un enjeu fondamental : exister loin des métropoles et s'affirmer par la culture. La culture comme une fonction pour le développement durable, en lien avec l'économie, le social et l'écologie : la réussite du projet de PSMV s'inscrit véritablement dans une politique pour la ville. Il précise que ce projet de PSMV s'inscrit dans un ensemble de mesures et de procédures : pays d'art et d'histoire, PSMV, AVAP et PLU qui s'articulent entre elles.

Il rappelle que le périmètre proposé a fait l'objet de discussions et indique que le périmètre retenu, incluant anciens couvents, est le plus pertinent.

Le secteur sauvegardé était déjà évoqué en 1983 mais le choix s'est finalement porté sur la ZPPAU. Il présente des photographies de façades sur rue, restaurées dans le cadre de l'AVAP et en contrepoint, des façades sur cour dans un état très dégradé afin de démontrer les limites de l'outil ZPPAUP. Il insiste en rappelant qu'il est important d'aller au-delà des façades, à savoir, dans les intérieurs d'immeubles.

Les photographies montrent aussi l'aspect paysager de la ville, caractérisé par ses combots. Le rapporteur souligne le partenariat exceptionnel qui lie la mairie de Morlaix et le service territorial de l'architecture et du patrimoine.

Il renouvelle son avis très favorable sur le projet de secteur sauvegardé et approuve le périmètre. Il précise que l'AVAP couvre les secteurs périphériques.

**Monsieur Jean-Pierre Leleux** constate les avis très positifs et ouvre les débats.

**Monsieur Alain de la Bretesche** indique qu'il connaît un peu Morlaix, l'association ayant travaillé sur l'environnement du Château du taureau. Il connaît par ailleurs l'implication d'Alain Marinos, des services de l'État et du STAP sur place.

Il fait part de son inquiétude face à l'évolution de la législation. Le projet de Morlaix associe les outils secteur sauvegardé et AVAP. Or l'AVAP sera supprimée d'ici 2 ans environ. Il demande ce qu'il adviendra d'un secteur sauvegardé et d'une AVAP devenue cité historique avec PLU patrimonial. Cette question s'adresse à la fois à Madame la Maire et aux services du ministère de la culture et de la communication.

Il relève que les périmètres ne sont pas clairement identifiés dans le dossier présenté et notamment la limite de l'AVAP par rapport au reste du territoire. Il constate également que le chapitre sur le logement n'est pas assez développé et demande donc plus de précisions sur les conditions de logement.

L'approche relative aux commerces ne lui apparaît pas assez développée également et il estime que la question du traitement de l'activité commerciale à l'intérieur du secteur sauvegardé doit être pensée bien en amont.

**Monsieur Jean-Pierre Leleux** passe la parole à monsieur Jean-Michel Loyer-Hascoët afin qu'il

puisse répondre à monsieur de la Bretesche sur les aspects juridiques et sur le projet de la loi LCAP.

**Monsieur Jean-Michel Loyer-Hascoët** indique qu'il n'y a pas de disparition des AVAP ipso facto à la promulgation de la loi. Dans le cas particulier de Morlaix, il y aurait 2 cités historiques : l'une correspondant au secteur sauvegardé avec son plan de sauvegarde et de mise en valeur ; l'autre correspondant à l'AVAP telle qu'elle a été constituée et dont le règlement perdurera tant qu'il ne sera pas intégré dans le PLU avec les éléments patrimoniaux demandés par le projet de loi. Il n'y aura pas disparition de l'AVAP existante. À la date de promulgation de la loi, elle deviendra cité historique, et une autre cité historique sera constituée par le secteur sauvegardé. Il y a possibilité pour la collectivité de fondre les cités historiques et de n'en avoir qu'une seule avec un PSMV sur une partie et le règlement de l'AVAP qui continuera à produire ses effets tant que celui-ci n'est pas introduit dans le PLU. Il souligne qu'il n'y aura pas de perte patrimoniale : il s'agit des mêmes outils avec en plus, la possibilité de les unifier.

**Monsieur Frédéric Auclair**, pour le Ministère en charge de l'urbanisme et des sites en l'absence d'Élisabeth Basset.

Il indique que le site inscrit, déjà écrasé par la ZPPAUP, peut parfaitement être traité par les outils du code du patrimoine.

Il fait référence aux propos tenus lors de séances précédentes, sur l'intérêt de cette commission de ne pas être qu'un simple lieu d'examen des dossiers mais également un lieu de réflexion. Il s'interroge sur l'articulation entre les compétences de la ville et celles de l'agglomération du pays de Morlaix, et donc, sur le suivi du secteur sauvegardé lorsque la compétence urbanisme aura basculé vers l'EPCI.

Il souhaite avoir un éclairage sur cet aspect.

Il note que le diagnostic s'intéresse particulièrement à l'architecture des immeubles et sur la nécessité, bien démontrée, d'entrer à l'intérieur de ces derniers. Il estime que ce diagnostic est très orienté sur les questions patrimoniales et la question de la qualité du logement n'est pas assez abordée.

Il souhaite par ailleurs que ce diagnostic soit affiné pour la question des espaces publics, car des problématiques, notamment de stationnement, ont été évoquées mais les solutions à apporter mériteraient d'être définies de manière un peu plus fine, afin d'écrire ce qui serait souhaitable pour l'avenir de la ville de Morlaix.

**Monsieur Jean-Pierre Leleux** demande s'il y a d'autres questions ou d'autres sujets à aborder.

**Monsieur Rémi Costantino** poursuit les propos de Frédéric Auclair. Il estime que la démarche engagée se justifie bien au regard des enjeux patrimoniaux, architecturaux et paysagers qui ont été décrits et brillamment démontrés par les orateurs et les rapports qui ont été remis. Il précise qu'un PSMV doit présenter une dimension de sauvegarde mais aussi de mise en valeur du territoire.

Il relève que les enjeux de fonctionnement urbain devraient être approfondis dans le PSMV et constate que les questions de l'insalubrité et l'important taux de vacance, de même que la problématique de l'étroitesse des rues et les enjeux de stationnement ne sont pas assez traités. Il interroge madame la Maire sur ces enjeux, sur la manière dont les élus vont approfondir le diagnostic, articuler ces sujets, et les pistes qu'ils vont explorer afin de trouver des solutions.

Il demande comment les élus feront coexister le PSMV, le futur PLU intercommunal et le PLH

Il demande comment les élus feront coexister le PSMV, le futur PLU intercommunal et le PLH intercommunal dont il souligne qu'il ne figure pas du tout au rapport.

**Monsieur Jean-Pierre Leleux** interroge les autres membres.

**Madame Claire Lapeyronie** indique qu'elle prend note de la question de l'attractivité touristique mais souhaite avoir des informations quant à la politique culturelle menée par la ville. Elle demande des précisions sur l'OPAH : son périmètre et ses résultats. Elle interroge madame la Maire sur les aides aux ravalements et à la restauration des murs de soutènement.

**Monsieur Daniel Duché** souligne le nombre inquiétant de logements vacants, établi à 585 en centre-ville. Il relève que le parc est constitué à 42 % de logements de 1 à 2 pièces. Il remarque que le commerce rayonne bien sur l'ensemble du territoire. Il indique que, selon lui, la question ne porte pas tant sur le pan de bois ou la fenêtre à coulisse, mais de savoir comment seront traitées les rues de Brest et de Paris qui sont les secteurs les plus dévitalisés et plus concernés par les questions d'humidité des maisons en lien avec le coteau et la question du ruissellement des eaux. Il fait le parallèle avec Sedan et ses cours humides.

Pour corroborer, il reprend quelques chiffres relatifs au niveau de vie des habitants du centre historique et souligne que ces chiffres de la population aux minima sociaux révèlent qu'on est sur un secteur sauvegardé extrêmement difficile.

Au-delà du secteur sauvegardé, se pose la question du PLH et la manière de le revisiter dans le cadre de l'élaboration du PLUI qui va être mis en œuvre sur la commune.

Sur la question du périmètre, il fait remarquer que ce dossier n'est pas celui d'un PSMV, mais celui de la première cité historique. Il s'agit donc de faire fonctionner ensemble un secteur sauvegardé et une AVAP. Il demande à ce qu'une marge de manœuvre soit laissée sur la définition du périmètre tel qu'il est présenté. Il s'interroge notamment sur la « petite poche » laissée le long de la rue de Brest, entre le Queffleuth et le bâtiment de l'assistance médicale service. Il souhaiterait, dans un souci de cohérence, que l'entrée de ville XIX<sup>e</sup> depuis cette rue, puisse être intégrée si l'étude le révèle nécessaire. Il souligne qu'il ne lui paraît pas pertinent de figer ce périmètre dès aujourd'hui et fait part de son souhait d'une marge d'adaptabilité entre l'AVAP et le secteur sauvegardé.

**Monsieur Jean-Pierre Leleux** indique que le sujet est passionnant mais que le temps est compté et qu'il faut être bref et synthétique.

**Monsieur Alain Bertin de la Hautière** apporte quelques précisions sur le problème du logement qui est majeur, car l'essentiel de ce patrimoine urbain est constitué de logements. Il est donc indispensable d'analyser plus finement cette question. Il constate que la vacance importante peut s'expliquer en partie par une « vacance de flux » à savoir une rotation importante par la présence importante de jeunes. Il précise que la vacance d'un an pour un logement n'est pas spécialement synonyme de problème, par contre une vacance égale ou supérieure à 3 ans révèle un problème sérieux avec des immeubles insalubres qui nécessitent une intervention en profondeur. Il s'agit alors de définir quels sont les besoins en termes de ménages et en termes de revenus et de ressources des occupants. Il indique que ce sujet doit être abordé d'une manière plus approfondie.

**Monsieur Jean-Pierre Leleux** donne la parole à madame la Maire afin qu'elle réponde aux

questions soulevées.

**Madame Agnès Le Brun** précise que 18 % de la population est en dessous des minima sociaux et que la ville de Morlaix est dotée du 2<sup>e</sup> centre communal des affaires sociales (CCAS) du Finistère.

Elle précise également que le phénomène de vacance n'est pas seulement à mettre sur le fait d'une « ghettoïsation » sociale. La situation est multi-factorielle. Elle indique d'une part que la population « pauvre » demeure dans le centre-ville, car ce dernier comporte les équipements qui leur sont nécessaires : les services sociaux et l'hôpital psychiatrique avec son service d'addictologie. Le déplacement des classes moyennes sur les hauteurs de Morlaix s'est manifesté dès les années 60.

En ce qui concerne les arrêtés de péril, elle indique que les immeubles n'ont pas de syndic de copropriété et les propriétaires sont difficiles à retrouver, ce qui ne permet pas toujours d'aller au bout des procédures.

Elle souligne cependant une légère inflexion des comportements avec un retour des populations vers le centre-ville en lien avec la mise en place de la ZPPAUP.

Madame Le Brun souligne l'excellent partenariat avec l'ABF. Le dialogue s'est instauré notamment avec les commerçants, dialogue constructif quant à la mise en valeur des magasins, y compris de leurs intérieurs, et facilité par le fait que la plupart ne sont pas franchisés.

Pour le sujet de la vacance, elle indique que, dès le début de son mandat, les logements vacants plus de 3 ans et ne subissant pas de travaux importants se sont vus taxés. Il s'agit souvent de commerçants prospères dans les années 60 qui ont quitté le logement au-dessus de leur boutique pour s'installer le long de la côte, utilisant alors l'appartement comme entrepôt.

Au moment de la vente des immeubles, certains travaux, quelquefois illégaux, sont réalisés. Ceux-ci consistent au cloisonnement et à la réalisation de petits appartements de type 1 ou 2, sans contrôle ni dialogue malgré des aides à la rénovation.

Cependant, madame la Maire indique qu'une population de catégorie socio-professionnelle supérieure tend à revenir vers le centre-ville, notamment des « bi-résidents » qui travaillent généralement en Île-de-France. Cela favorise l'implantation de commerces adaptés et plus qualitatifs, qui commencent à intéresser les Quimpérois.

En ce qui concerne la compétence qui sera transférée à l'EPCI, la commune a fait le pari de la confiance pour donner un signe politique fort en transférant et en transformant son PLU en PLUi. Elle a cependant demandé une subdélégation pour ce qui relève du secteur sauvegardé et du droit de préemption. Elle rappelle que la communauté de communes compte 28 communes et 70 000 habitants.

Madame la Maire indique en outre que 12 % du budget communal est affecté à la politique culturelle. C'est la profession de foi des élus. Elle rappelle le projet de rénovation du musée, évoque la délégation de gestion associative au théâtre avec une attention particulière sur la médiation scolaire et sur l'accès à tous les publics. De multiples opérations sont destinées à faire profiter le public de ce patrimoine exceptionnel, avec notamment la manifestation « le bel été » en lien avec les arts de la rue.

**Monsieur Jean-Pierre Leleux** remercie madame la Maire en notant que la démarche engagée par

les élus fait consensus autour de la table et que la commission va donc l'accompagner.

Il relève néanmoins 2 questions :

- la première portant sur l'aspect juridique de la loi LCAP, comme l'a évoqué M. de la Bretesche, et sur l'application de deux périmètres qui pose effectivement question. Toutefois, cette loi n'est pas applicable et il n'y a pas lieu d'en tenir compte tant qu'elle n'est pas votée, d'autant qu'elle peut encore évoluer dans la navette. Aussi, il est proposé de différer les objections pour le moment.
- la seconde portant sur le périmètre définitif évoqué par M. Duché : la commune et le chargé d'étude peuvent demander une extension ou une révision du périmètre si, au cours de l'étude, il devait être modifié.

Il propose un avis favorable à la démarche de la commune et sur le périmètre proposé. Il rappelle à la commune, au chargé d'étude et aux services de l'État qu'on peut être favorable sur le projet aujourd'hui présenté et que toute modification nécessaire au vu de la loi LCAP sera examinée par la CNSS.

**La commission approuve à l'unanimité le projet de création d'un secteur sauvegardé à Morlaix et retient la proposition du président.**

Le chef du Service, chargé du Patrimoine

Jean-Michel LOUET HASCOËT