



RAPPORT

Évaluation de l'intérêt de mettre en œuvre un secteur sauvegardé sur le centre historique de la Ville de MORLAIX

Anne Cazabat, architecte, Eve Pellat-Page, urbaniste (BE-AUA), Marie-Jeanne Jouveau, architecte (CAPLA), Maï Melacca, paysagiste – juin 2015



RAPPORT

Évaluation de l'intérêt de mettre en œuvre un secteur sauvegardé sur le centre historique de la Ville de MORLAIX

| | |
|--|-----------|
| Introduction | 5 |
| Chapitre 1 : Le patrimoine Morlaisien - synthèse | 6 |
| 1.1 Situation de la ville et étapes de développement du centre historique..... | 6 |
| 1.1.1 Le site initial | 6 |
| 1.1.2 Le développement de la ville | 6 |
| 1.2 Les espaces urbains majeurs..... | 10 |
| 1.2.1 Le site portuaire historique..... | 10 |
| 1.2.2 Les espaces urbains : les places en relais..... | 10 |
| 1.3 Des patrimoines identitaires | 14 |
| 1.3.1 Les grands monuments | 14 |
| 1.3.2 Les architectures de pans de bois | 18 |
| 1.3.3 Le patrimoine des pentes..... | 20 |
| 1.3.4 Les Vues..... | 22 |
| Chapitre 2 : Le patrimoine menacé | 24 |
| 2.1 Les interventions destructrices | 24 |
| 2.2 Les désordres | 24 |
| 2.3 Des espaces publics majeurs utilisés comme des stationnements..... | 26 |
| 2.4 L'altération des venelles | 26 |
| 2.5 L'altération des jardins et murs de clôtures | 28 |
| 2.6 Le risque de disparition du dynamisme commercial | 28 |
| 2.7 La vacance des logements..... | 28 |
| Chapitre 3 : Les outils de gestion patrimoniale existants sur le centre ancien et leurs limites | 30 |
| 3.1 Les monuments historiques et les périmètres d'abords | 30 |
| 3.2 La ZPPAUP | 30 |
| 3.3 Le site inscrit | 31 |
| 3.4 Le volet patrimonial du PLU | 31 |
| 3.5 Conclusion..... | 31 |
| Chapitre 4 : La pertinence de l'outil secteur sauvegardé pour la préservation et l'accompagnement du patrimoine du centre ancien de Morlaix | 32 |
| 4.1 Portée de l'outil..... | 32 |
| 4.2 Avantages | 33 |
| 4.2.1 Pour la Ville | 33 |
| 4.2.2 Pour le pétitionnaire | 33 |

| | |
|--|-----------|
| 4.3 Outils financiers | 34 |
| 4.3.1. Les outils juridiques et fiscaux | 34 |
| 4.3.2. Les aides financières – Subventions..... | 34 |
| 4.4 Accompagnements à mettre en place par la collectivité..... | 35 |
| Chapitre 5 : Hypothèses de périmètre pour l'étude d'un futur secteur sauvé et justifications..... | 37 |
| 5.1 Rappel des conclusions | 37 |
| 5.2 Descriptions des deux hypothèses..... | 38 |
| 5.3 Les phases possibles de la démarche | 43 |

Les figures, numérotées de 1 à 17, mentionnées dans le texte sont regroupées dans un document annexe en format A3, pour une plus grande lisibilité.

Introduction

La Ville de Morlaix a lancé par délibération du conseil municipal du 26 septembre 2013 la révision de sa ZPPAUP en vue de sa transformation en Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) et engagé en parallèle l'évaluation de l'intérêt de mettre en œuvre un secteur sauvegardé sur le centre historique.

Dans le cadre de ces deux démarches a été effectué un diagnostic des patrimoines sur l'ensemble du territoire qui a conduit à une spatialisation et une hiérarchisation des enjeux.

Pour chaque enjeu ont ensuite été définis les composantes, les facteurs de dégradations et les risques de disparition, ainsi que les outils qui seraient les plus appropriés à la préservation des éléments identitaires de Morlaix.

Cette analyse a conduit à la définition d'un périmètre d'AVAP et la proposition d'hypothèses de périmètre pour l'étude d'un éventuel secteur sauvegardé sur le centre ancien de Morlaix.

Le présent dossier présente la démarche de diagnostic permettant de définir les identités patrimoniales typiquement morlaisiennes du centre historique, les risques et dysfonctionnements qui touchent ces éléments et la pertinence de l'outil de secteur sauvegardé dans la gestion des problématiques spécifiques des patrimoines reconnus.

Le diagnostic patrimonial réalisé sur l'ensemble du territoire communal a permis de définir différents enjeux, et hypothèses de périmètre, trouvant leur traduction à travers la mise en place d'une part d'un secteur sauvegardé sur le centre historique et d'autre part de la servitude AVAP sur le reste du territoire communal.

Chapitre 1 : Le patrimoine Morlaisien - synthèse

1.1 Situation de la ville et étapes de développement du centre historique

1.1.1 Le site initial

(Figure 1)

Morlaix s'est implanté sur un site stratégique, au fond de la ria du Dossen, à la confluence du Queffleuth et du Jarlot. Ces deux cours d'eau forment la rivière du Dossen, qui se jette dans la baie de Morlaix.

La Rivière de Morlaix (ou rivière du Dossen) reçoit sur sa rive gauche la Pennelé et sur sa rive droite le Dourduff. Son port est situé en fond d'estuaire accessible par un chenal à marée haute.

Morlaix est situé dans une vallée très encaissée, aux pentes marquées, sur lesquelles s'est construite la ville.

1.1.2 Le développement de la ville

(Figures 2 et 3)

Les premières implantations se sont faites au niveau du passage à gué, à la confluence du Jarlot et du Queffleuth. La disposition particulièrement favorable du site explique la confluence de huit voies romaines qui conduisent aux différents points majeurs du territoire breton.

Sur un promontoire permettant la surveillance de la confluence et l'accès depuis la mer, s'est implantée la première forteresse. A ses pieds s'est développée la ville close, protégée à la fois par le château et les douves naturelles constituées par les deux rivières.

Les supports de cette mémoire se situent à différentes échelles de lecture : l'échelle géographique, l'échelle parcellaire et l'échelle des vestiges architecturaux.

1.1.2.1 La mémoire du site fortifié

Le promontoire sur lequel s'élevait l'ancien château est un repère patrimonial en lui-même. Il marque le paysage et l'histoire et se trouve en surplomb du centre ancien.

Un château aujourd'hui disparu

C'est sur ce site stratégique que s'implante **une première forteresse au XI^e** sous l'impulsion des vicomtes de Léon. Puis en 1180, suite au rattachement de Morlaix au domaine ducal à l'issue de la révolte des vicomtes de Léon contre les Plantagenêts, le château devient **une place forte avancée face au Léon**.

Citadelle en 1594 avec l'adjonction de bastions pour l'artillerie, le château devait déjà être ruiné en 1598 puisqu'il est fait état de sa démolition (ou du démantèlement), après les guerres de la Ligue.

En 1636, Dubuisson-Aubenay, fait état « *d'un donjon constitué d'un corps de logis flanqué de quatre tours...De ce Château une galerie menait à la chapelle Notre-Dame du Mur. Le château neuf avait une forme pentagonale constituée de cinq bastions joints ensemble.* »

La récupération des pierres permet la construction de l'hôtel de ville en 1610 et de l'hôpital vers 1733, seule subsiste aujourd'hui **un reste de tourelle en partie arasée**.

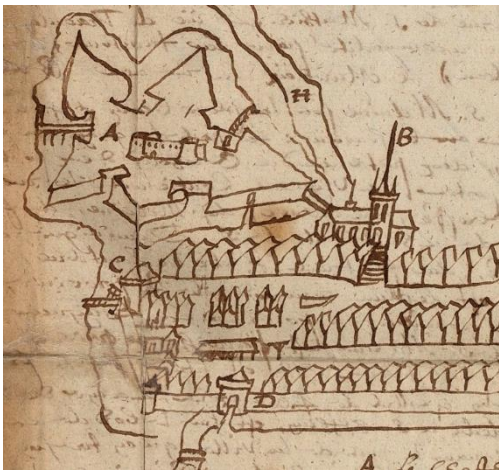
Un square est aujourd'hui aménagé sur le site de l'ancien château, ainsi qu'un petit belvédère pour profiter de la vue.

Les remparts de la ville

Les remparts de la ville close datant du XV^e se retrouvent dans la toponymie : rue du Mur et rue des Vieilles Murailles. La partie la mieux conservée de l'enceinte urbaine du centre ancien, et protégée au titre des Monuments Historiques, se trouve rue de l'Hospice. Au-dessus de cette partie se trouvait autrefois la Collégiale du Mur.

Les portes des anciens faubourgs

Certaines parties des faubourgs possédaient des portes qui venaient contrôler le passage d'une voie. Seuls restent visibles aujourd'hui une partie de la muraille entre deux portes du faubourg Saint Mathieu, la porte du Parc au Duc et la porte du Marc'Hallach.



Extrait « Croquis de la ville de Morlaix »
BNF cote OF-TOL-15000299



Extrait du panneau d'information du Square du
Château. Source du document : « Morlaix bourg castral



Rue de l'Hospice et site de la Collégiale



Partie de la muraille / Place de la Fontaine au Lait



Place du Marc'Hallach

1.1.2.2. La mémoire du parcellaire

Nous avons vu dans la description du site initial la contrainte topographique forte de ce site entre confluence et vallées encaissées. La ville close s'est implantée dans un premier temps sur une langue de terre entre les vallées du Jarlot et du Queffleuth qui servaient ainsi en partie de douves naturelles.

Ces doubles contraintes ont entraîné une densification intense de la ville, avec un parcellaire en lanière étroite. Grâce aux développements des faubourgs et à la contrainte topographique, la structure de la ville médiévale, n'ayant pas eu la nécessité de se reconstruire sur elle-même, reste en grande partie préservée. Morlaix est aujourd'hui la seule ville du Trégor et du Léon à conserver des immeubles médiévaux en vis-à-vis, formant l'identité de la rue médiévale.

On rencontre ainsi des îlots entièrement bâtis, sans espaces libres. Ils sont souvent composés de parcelles en lanières serrées, très profondes, permettant aux bâtiments d'avoir des façades sur deux rues.

De manière générale, l'îlot de l'ancien périmètre intra-muros est toujours constitué d'un parcellaire laniéré dense. Il peut se trouver entre deux rues, ou adossé aux fortifications. Les rares espaces libres sont des cours intérieures.





Conclusion d'étape sur l'intérêt d'un secteur sauvegardé :

Au regard des enjeux spécifiques liés au site d'implantation et au développement de la ville, il convient tout d'abord de maintenir les caractéristiques paysagères et topographiques du site sur le promontoire portant anciennement le château dans de futurs aménagements et de maintenir la lisibilité de la délimitation de l'ancien site d'implantation visible dans les tracés de la rue Edouard Corbières et rue du Château.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation, outil spécifique du document d'urbanisme qu'est le secteur sauvegardé, pourrait par exemple permettre d'encadrer les futures interventions avec un objectif patrimonial affiché.

Il convient ensuite de préserver tous les vestiges des différentes fortifications encore en place et ne faisant pas l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques. Certains éléments non identifiés, situés dans l'intérieur des îlots ou des bâtiments, pourront être repérés lors des relevés à l'immeuble mis en place dans le cadre d'un secteur sauvegardé.

Enfin, le parcellaire historique encore en place devrait être préservé dans son tracé et sa lecture en façade, et les particularités qui en découlent comme les relations des bâtiments en mitoyenneté qui s'interpénètrent parfois dans leurs volumes intérieurs et leurs couvertures. Seul l'outil secteur sauvegardé permettra de gérer ces particularités.

Le gabarit des rues médiévales serait ainsi maintenu dans sa lisibilité notamment en élévation en encadrant par exemple les interventions qui entraîneraient la modification des encorbellements des pans de bois.

1.2 Les espaces urbains majeurs

1.2.1 Le site portuaire historique

(Figure 4)

Morlaix s'est développé autour de son port au travers des siècles. L'ancien port de commerce se développa dès la fin du XII^e siècle avec une ouverture du négoce vers l'Angleterre, le Portugal ou l'Espagne.

Cet espace est composé d'éléments d'identités et de natures différentes.

D'une part les éléments liés exclusivement au patrimoine maritime comme le bassin à flots, le port de plaisance, l'écluse, les quais de Tréguier et du Léon. D'autre part les éléments paysagers liés aux espaces publics comme le cours et le square Beaumont et les alignements d'arbres ou ceux liés à la topographie et aux surplombs comme les vues sur la ville et les coteaux boisés.

Enfin un cadre architectural différent sur les deux rives de part et d'autre du port de plaisance. Sur la rive gauche, des bâtiments de grande qualité comme l'ancienne Manufacture de Tabacs et quelques implantations de villa en milieu de coteau, et sur la rive droite, des constructions d'époques et de styles variés.

Aujourd'hui ce port devenu de plaisance est en lien direct avec le centre ancien par une succession de places publiques (construites suite au recouvrement des cours d'eau, fin XIX^e : 1^{er} comblement du bassin pour construire la place Cornic inaugurée en 1897 et 1961 : 2nd comblement du bassin à flots et construction de la Place de Gaulle), qui mériteraient un véritable programme de mise en valeur. Les quais sont des espaces publics majeurs de la ville, ils donnent accès à l'eau et avaient anciennement également une vocation de promenade (Cours Beaumont). Les quais de Tréguier et du Léon témoignent de cette proximité avec l'eau, et matérialisent la limite historique entre le Léon et le Trégor séparés par la rivière de Morlaix.

La proximité entre le port et le centre-ville rend perceptible l'identité maritime de Morlaix et rappelle l'importance de son port de commerce dans le développement économique de la Ville.

Il s'agit aujourd'hui d'un espace majeur car il relie les lieux importants de la vie publique et touristique de Morlaix, à savoir l'Hôtel de Ville, la maison Penanault (nouvel Office du Tourisme et Centre d'interprétation de l'Architecture et du Patrimoine), la Manufacture et le port de Morlaix.

1.2.2 Les espaces urbains : les places en relais

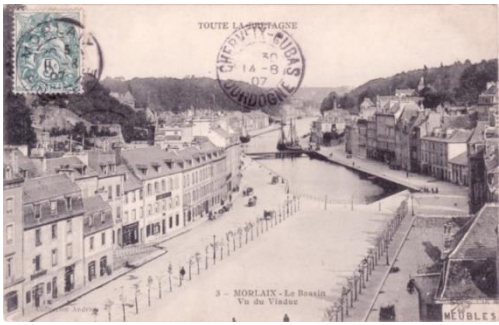
(Figures 5 et 6)

Le centre ancien est composé d'une succession d'espaces publics, places, placettes de qualité, majoritairement situés dans la partie plane de la ville qui mettent en scène le bâti. Notamment un bel ensemble linéaire d'espaces publics le long de l'axe du Dossen souterrain et des places de part et d'autre du Jarlot.

Ce maillage d'espaces publics se compose de places fonctionnant en relais ou de manière plus individuelle :

- L'ensemble urbain portuaire de Morlaix est composé d'une succession de places publiques (La Place des Otages, la Place Cornic et la Place Charles de Gaulle), encadrées par des édifices de qualité, qui offrent des perceptions intéressantes du front bâti sur un grand linéaire de part et d'autre du viaduc.
- L'ensemble des places le long du Jarlot : Place de Viarmes, Place des Jacobins, Place du Dossen, Place Allende, Allée du Poan Ben.
- Les Places plus isolées : la place du Marc'hallach et la Place Traoulen,
- Les espaces publics liés spécifiquement à la présence d'un édifice religieux : La Place du Calvaire, les Parvis de St Mélaïne, St Martin et St Mathieu, La Place des Jacobins.

Ces différents espaces publics, à travers les façades urbaines qui les encadrent, les éléments de mobilier urbain, les revêtements de sols, les alignements d'arbres et les perspectives sur la ville dévoilent l'histoire de la ville et la richesse de son patrimoine.



Le bassin vu du viaduc de Morlaix (Source : <http://www.pouliquen.me/>)



Le port hier : commerces, promenade sur le Cours Beaumont

Le port aujourd'hui : plaisance et parking

Place de Viarmes



Place des Jacobins



Place des Halles (place Allende)



Conclusion d'étape sur l'intérêt d'un secteur sauvegardé :

L'aménagement de ces différents espaces et notamment le travail de relais et de parcours, est le lieu de mise en place privilégié d'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique à fort enjeu patrimonial et permettant une réflexion d'ensemble, notamment sur la problématique des circulations et des stationnements.

En parallèle de ce parcours, chaque place définie par un bâtiment dont elle est en quelque sorte le « parvis », pourrait faire l'objet d'une OAP spécifique, chacun de ces espaces publics devant être travaillé de manière particulière, en cohérence avec l'ensemble.

Pour le site portuaire historique, il apparaît souhaitable de préciser les attentes concernant les séquences de part et d'autre du viaduc : la séquence Hôtel de Ville/Viaduc et la séquence Viaduc/Port avec son patrimoine maritime encore préservé.

Afin de mieux ajuster les encadrements qui seraient souhaitables pour les architectures encadrant ces espaces publics et d'en compléter la compréhension, des repérages sur l'ensemble de la profondeur de la parcelle pourraient s'avérer précieux afin d'acquérir une connaissance fine des patrimoines cachés, également sur les arrières.

Cela afin d'accompagner au mieux les interventions et de permettre une réappropriation de ces richesses patrimoniales par les propriétaires.

Au regard des enjeux spécifiques et de l'objectif opérationnel et de connaissance approfondie des bâtis, seul l'outil secteur sauvegardé est à même de répondre à ces attentes.

1.3 Des patrimoines identitaires

1.3.1 Les grands monuments

Les églises :

Les trois églises de Morlaix Saint-Mélaine, Saint-Mathieu et Saint Martin correspondent aux différents quartiers historiques qui se sont développés autour et dans le centre fortifié dont ils sont à la fois l'emblème et le lieu de centralité. Les deux premières, classées Monuments historiques sont implantées à proximité immédiate du fond de vallée dont Saint Mathieu dans la ville close, alors que Saint-Martin est située sur le haut d'une colline. Cette situation un peu à l'écart s'explique puisqu'il s'agit de l'ancienne église paroissiale de Saint-Martin des champs dont le bourg initial est aujourd'hui le quartier Saint-Martin, rattaché depuis à la commune de Morlaix. Cette église reconstruite de 1775 à 1788 ne fait l'objet d'aucune protection.

Les couvents (Figure 7)

L'arrivée des congrégations religieuses sur le territoire commence dès le XII^e siècle, avec un couvent de Dominicains fondé grâce aux libéralités du duc de Bretagne, le couvent des Dominicains est repris au XV^e siècle par les moines jacobins, dont l'église, fondée en 1230, est la plus ancienne de la ville.

A partir du XVII^e siècle commence une seconde période d'implantation de communautés religieuses qui s'implantent sur le haut du coteau Est du Dossen : Capucins 1612, Carmélites 1624, Bénédictines du Calvaire 1625, Ursulines 1638.

Tous les couvents déclinent une organisation similaire : un ensemble de bâtiments conventuels (cloître, chapelle...) un jardin, un parc entouré de murs, dont certains faisaient l'objet d'un tracé et de parterres. Trois d'entre eux font l'objet d'une protection au titre des Monuments historiques : Les restes de la chapelle ND de la Fontaine au niveau du couvent des carmélites classés le 14.04.1909 ; L'ancienne abbaye des jacobins (façades et toitures des bâtiments conventuels, ancienne église) classée le 04.11.1983 et le couvent des Ursulines (ensemble du décor du chœur des religieuses et de sa tribune, étage au-dessus du chœur classé le 13.03.2004, et corps de bâtiments, cloître, église, cours, jardins, murs de clôture inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 05.07.2002.

Parmi ces couvents, beaucoup ont perdu leur destination première. C'est notamment le cas de l'ancien couvent des Dominicains (puis des Jacobins) aujourd'hui transformé en musée, après avoir été utilisé un temps comme caserne. C'est également le cas du couvent des Calvairiennes, transformé en caserne au XIX^e (caserne d'Aumont), et réinvesti par des logements construits par le Foyer Moderne en 1980.

Les couvents, ayant encore préservés leur fonctionnement religieux sont le couvent des Carmélites et le couvent des Ursulines (en cours de mutation car les bâtiments conventuels sont inoccupés depuis 2009, la chapelle est quant à elle gérée par l'Association des amis de la chapelle des Ursulines de Morlaix (AACUM).

L'hôtel de ville

Construit en 1838, ce bâtiment de type néoclassique est implanté à l'emplacement du premier port de Morlaix et constitue aujourd'hui le décor de fond de la Place des Otages bordée de l'autre côté par le viaduc. Il marque en quelque sorte la limite entre les grands espaces d'identité principale XIX^e et le centre d'identité médiévale qui s'étend à l'arrière.

Le viaduc : Projet impérial et monument emblème de la ville

Cet édifice monumental marque fortement la vallée du Dossen. Grand chantier de la mise en place de la ligne ferroviaire du centre de la Bretagne lancée sous l'impulsion de Napoléon III, il est inauguré en 1865. Il sera inscrit au titre des monuments historiques par arrêté du 29 octobre 1975.

Il offre aujourd'hui deux points de vue de découverte du site et du noyau urbain : le regard du piéton, sur le premier niveau, et le regard du voyageur ferroviaire depuis le second niveau.

Il agit également comme un filtre entre les places implantées sur la rivière, en rattachant la place des Otages à l'Hôtel de Ville, et l'ensemble Place Charles Cornic-Place Charles de Gaulle au Port de Plaisance.



Saint-Méline



Saint-Mathieu



Saint-Martin (source Observatoire du Patrimoine Religieux)



Couvent des Carmélites



Couvent des Ursulines



Couvent des Calvairiennes



L'Hôtel de Ville



Le Viaduc

Conclusion d'étape sur l'intérêt d'un secteur sauvegardé :

Ces édifices sont des signaux forts dans l'espace urbain. Comme nous l'avons vu précédemment, plusieurs d'entre eux font l'objet de protection au titre des monuments historiques.

La question de la préservation de l'encadrement de certains projets à venir dans les domaines des couvents, dont celui des Ursulines aujourd'hui vacant nécessiterait un accompagnement et un cadrage adapté comme une Orientation d'Aménagement et de Programmation repérant par exemple les supports de mémoire du fonctionnement du site et les besoins de maintien de vues sur les édifices protégés.

De même, l'accompagnement des interventions sur les édifices majeurs non protégés comme l'hôtel de ville, monument de fond de place, Saint-Martin, édifice identitaire d'un quartier en mutation et les trois couvents aujourd'hui occupés par des équipements et du logement, permettrait de maintenir les caractéristiques patrimoniales encore préservées et d'intervenir si besoin en amont des projets, notamment dans les réaménagements intérieurs avec une connaissance approfondie du bâtiment d'origine.

Dans les différents cas, une AVAP se trouverait limitée dans l'aspect opérationnel et ne pourrait proposer un accompagnement et une expertise sur les aménagements intérieurs, contrairement au secteur sauvegardé, qui déclinerait également des accompagnements financiers permettant d'accompagner certains travaux de restauration.

1.3.2 Les architectures de pans de bois

(Figures 8 et 9)

Morlaix compte de nombreuses maisons à pan de bois, 150 ont été recensées environ. Par comparaison, Quimper en possède encore 73. Parmi ces pans de bois, il existe un modèle typiquement morlaisien : la maison à Pondalez, autrefois appelée « maison à lanterne » (quelques rares exemples peuvent être apparentés à Tréguier et à Guingamp, d'après Daniel LELOUP).

L'origine des maisons à Pondalez serait noble, selon l'hypothèse émise par Daniel LELOUP dans ses ouvrages. En effet, Les nobles ne pouvaient pas faire de commerce sans suspendre leurs privilèges. Ils ont donc construit des maisons pour le commerce, mais avec les codes de l'architecture rurale noble (manoirs) de l'époque.

La maison à Pondalez est une maison à pan de bois, construite sur un parcellaire en lanière médiéval, avec pignon sur rue. Les pignons sont en bois et les murs gouttereaux en pierre. Ce type apparaît à la fin du XVème siècle et perdure jusqu'au début du XVIIème siècle. Le modèle évolue au cours des années, les techniques de construction se complexifient et les motifs de décoration évoluent.

Elle se compose d'un plan divisé en trois parties : un corps de bâtiment sur rue dont le rez-de-chaussée sert de commerce; un autre sur le jardin ou le rempart, avec une façade de même type donnant sur l'extérieur et, entre les deux, un espace comportant un escalier en bois à vis couvert. Éclairé par le toit, cet espace constitue ce qu'on appelle la lanterne, lieu privilégié de la maison où sont traitées les affaires importantes et où se trouvent une vaste cheminée et un évier.

Les chambres, situées aux étages sont desservies depuis l'escalier par des galeries appelées ponts d'allée (ou pondalez).

Il ne reste malheureusement aujourd'hui que très peu d'exemples présentant un dispositif complet.

En plus des maisons à Pondalez, il existe à Morlaix d'autres types de maisons à pans de bois. Ces typologies ne sont pas lisibles en façade, mais en plan. On remarque notamment les maisons à plan à pièce unique, qui ne possèdent qu'une pièce par niveau, les maisons à cour ouverte, qui sont organisées autour d'une cour extérieure.



Vitrine filante



meneaux et traverses



vitrine isolée

En façade, se distinguent différents types de menuiseries qui rythment les élévations : les vitrines filantes, les vitrines isolées et les menuiseries à meneaux et traverses. Beaucoup de ces menuiseries ont été remplacées au cours des siècles par des menuiseries à la française. Cependant lors de restaurations, les dispositions antérieures sont souvent lisibles dans la structure des pans de bois et peuvent permettre une restitution des dispositions d'origine.



rue longue - Détail de baie



rue Ange - détail d'un corbeau



rue longue - détail des rez-de-chaussées

Conclusion d'étape sur l'intérêt d'un secteur sauvegardé :

L'architecture de pans de bois dans sa globalité et dans la spécificité du Pondalez est une richesse historique propre à Morlaix et un enjeu identitaire majeur. Ce patrimoine nécessite une gestion particulière en raison d'une relation structurelle entre la façade et l'intérieur du bâtiment.

Leur fonctionnement structurel, implique une connaissance de l'ensemble du bâtiment pour permettre des interventions qualitatives et efficaces. Il est donc primordial d'appréhender l'extérieur et l'intérieur dans la même réflexion.

De plus, les pans de bois Morlaisiens disposent encore d'éléments de décors notamment intérieurs exceptionnels qui constituent un héritage inestimable.

Enfin, les arrières des bâtiments et leurs accroches au terrain possèdent encore des détails de mises en œuvre et des éléments de décors préservés qui font partie de ce patrimoine exceptionnel et mériteraient de pouvoir être repérés et maintenus.

La gestion des extérieurs et des intérieurs propre au secteur sauvegardé, ainsi que les fiches de repérage sur chaque élément bâti, offre un support de connaissance exceptionnel pour le propriétaire, et permet d'accompagner au mieux les demandes de travaux et nécessités de restauration.

1.3.3 Le patrimoine des pentes

Les venelles et les escaliers

(Figures 10 et 11)

Le centre historique de Morlaix est caractérisé par une trame viaire composée d'escaliers, venelles, hauts murs (de clôture ou de soutènement), et des jardins en terrasses, offrant des vues sur le centre ancien et sur certaines parcelles privées, qui relient les principaux espaces publics, et les différents faubourgs de Morlaix. En effet, la topographie du site a contraint l'urbanisation à gravir la pente, et donc à aménager des accès pour ses habitants à l'arrière de certaines parcelles.

Les rues et venelles pittoresques, cadrées par des murs hauts, créent des mises en scène du paysage urbain. Ce réseau de cheminements labyrinthique constitue un patrimoine lié aux contraintes du relief, il crée des cadrages et des perspectives au sein du paysage urbain, et constitue une typicité de Morlaix.

Les combots : jardins des coteaux

(Figures 12 et 13)

Définition : jardins spécifiques en terrasse sur plusieurs niveaux.

Morlaix comporte de nombreux jardins dont les terrasses gravissent les pentes, afin de s'adapter au relief, et de construire contre la roche. Ces jardins soulignent la topographie marquée du site, et permettent de faire entrer le paysage des coteaux dans la ville. Ils forment un ensemble cohérent, indissociables des maisons desquelles ils dépendent.

L'ensemble de ces jardins perchés vient compléter la trame verte des espaces plantés existants au cœur de la ville dans la partie plane, et contribue donc à l'écrin végétal de Morlaix. En effet, ils sont perceptibles depuis le fond de vallée, les coteaux en face, ainsi que depuis les deux niveaux du viaduc.



Rue Courte



Goulotte en pierre



Venelle aux prêtres



Conclusion d'étape sur l'intérêt d'un secteur sauvegardé :

Les spécificités du paysage urbain de Morlaix sont liées aux contraintes du relief. Les enjeux spécifiques sont la préservation :

* de la trame viaire, composée d'un réseau dense de rues, ruelles, venelles, escaliers, ainsi que les hauts murs et murets qui les encadrent. Elles créent des cadrages et des perspectives au sein du paysage urbain et mettent en valeur le bâti remarquable de Morlaix, et ses monuments. Ce sont autant d'axes de découverte de la ville.

* des jardins en terrasse sur les coteaux, très perceptibles depuis le centre, les hauteurs et depuis le viaduc.

La préservation des venelles intègre d'une part la protection des sols à travers les pavages, les mises en œuvre spécifiques pour l'écoulement des eaux et la gestion de la pente. Elle encadre d'autre part les murs et murets de pierre anciens qui les bordent.

Les jardins en terrasse, appelés localement « combots » sont un **enjeu patrimonial spécifique de Morlaix**. Ce réseau de jardins perchés révèle les coteaux et les murs et murets des anciennes terrasses. Ces jardins s'enchevêtrent dans la pente en croisant des terrasses de propriétés différentes. Parfois non perçus depuis l'espace public, ces espaces, accessibles par des passerelles depuis les arrières, nécessiteraient un repérage minutieux ainsi qu'un encadrement et un accompagnement spécifique. Seul un secteur sauvegardé permettra d'avoir une connaissance fine de ces éléments, de gérer l'occupation du sol et la mise en place d'outils d'encadrement adaptés afin de préserver cette richesse historique. En accompagnement d'un aspect réglementaire, une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique pourrait encadrer l'ensemble des venelles et des jardins de combots attenants.

1.3.4 Les Vues

(Figure 14)

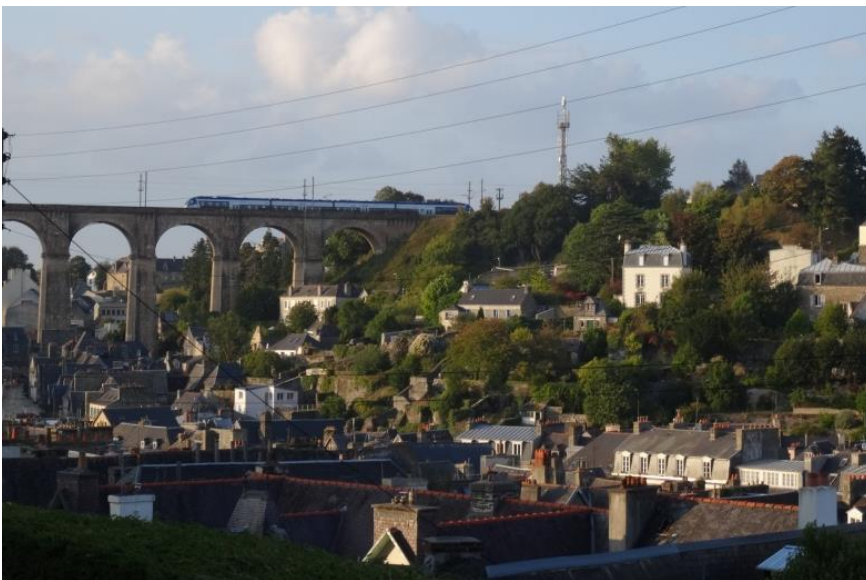
Le relief marqué de Morlaix (les trois collines de Saint-Martin, Saint-Mathieu et Saint-Mélaine) crée de nombreuses vues sur le paysage urbain, depuis les hauteurs vers le centre ancien en contrebas et réciproquement.

Les plus remarquables sont les vues panoramiques depuis le belvédère du site de l'ancien château de Morlaix et les deux niveaux du viaduc :

- Au premier plan : les constructions, les murs, les rues,
- Au second plan : les jardins, les parcs
- et à l'arrière-plan : l'écrin boisé, la rivière de Morlaix et sa vallée, les vallées du Queffleuth et du Jarlot

et depuis les hauteurs, vers le centre et la rivière de Morlaix.

Ces points de vue permettent une lecture d'ensemble du paysage complexe de Morlaix, son relief, les toitures et cheminées, les jardins en terrasses, le réseau de murs et de venelles, l'écrin boisé...



Belvédère du site de l'ancien château



Vue depuis le belvédère de l'ancienne Caserne, rue de Ploujean



Vue depuis le haut de la rue des Vignes



Vue depuis l'escalier Ste Marthe

Conclusion d'étape sur l'intérêt d'un secteur sauvegardé :

Les jeux de surplombs et de vues de coteau à coteau s'interpénètrent étroitement. Ces points de vue regroupent dans un même panorama majeur, les façades des espaces publics emblématiques, les monuments repères, les toitures, les étagements de jardins dans la pente et les arrières de parcelles.

Ces parties, souvent non visibles de l'espace public bas ou en pied de façade, sont entièrement découvertes depuis les surplombs. Elles nécessitent donc un repérage exhaustif à la parcelle avec visite systématique des arrières.

Ces points de vue permettent d'appréhender la totalité du paysage urbain de Morlaix d'un seul regard, et d'en comprendre la diversité et la complexité.

La majorité de ces points de vue est située au sein du réseau de venelles et ruelles du centre ancien et sur les hauts des coteaux.

Cette complémentarité est à prendre en compte, afin de préserver au mieux les réseaux de découverte touristique du patrimoine morlaisien, et les vues qui y sont liées.

La question des vues offertes depuis les itinéraires de promenade qui constituent aujourd'hui un fort enjeu touristique (réseau de venelles, circuit rail entre Morlaix et Roscoff, vues depuis le viaduc) nécessite, parallèlement à l'objectif d'accompagnement des propriétaires, une prise en compte importante de ces éléments perçus.

Le secteur sauvegardé permet de construire une cohérence entre espaces à dominante végétale ou minérale, à l'échelle du paysage global.

Chapitre 2 : Le patrimoine menacé

2.1 Les interventions destructrices

Les interventions qui détruisent, par méconnaissance, la valeur patrimoniale d'un élément architectural, par exemple :

- La suppression de l'escalier à Pondalez pour le remplacer par un escalier droit, plus confortable.
- Le remplacement des huisseries d'origine (filantes, à vitrine...) par des fenêtres à la française.
- Le remplacement d'enduits respirants par un enduit ciment sur des bâtiments en bois ou en pierre.
- Les mauvaises mise en œuvre des enduits : surépaisseur, surface d'enduit inappropriée (enduit à très fort relief, comme l'enduit tyrolien...), baguettes plastiques sur les angles...
- Les percements excessifs en toiture, entraînant des risques d'infiltration et dommageables pour l'intégrité des couvertures anciennes perçues depuis les espaces publics, même sur les façades arrières.
- La mise en œuvre de fenêtres et portes en PVC et de volets roulants avec caissons extérieurs sur les bâtiments patrimoniaux.
- La suppression des volets intérieurs et extérieurs entraînant un appauvrissement de la façade et une perte de régulation thermique.
- La présence importante de câbles électriques sur les façades.
- Les protections contre les pigeons particulièrement inesthétiques et inefficaces.

Conclusion d'étape sur l'intérêt d'un secteur sauvegardé:

Les interventions destructrices sont généralement issues d'un problème de méconnaissance du fonctionnement du bâti et du patrimoine. Les fiches à l'immeuble propres au secteur sauvegardé sont un outil de connaissance et d'accompagnement des projets.

2.2 Les désordres

Plusieurs types de désordres affectent le bâti :

- Les problèmes structurels (fissures, tassements...)
- Les infiltrations et les remontées capillaires
- Le développement de la végétation sur les corniches, bandeaux, cheminées... liée à une présence anormale de l'eau (stagnation)
- Le problème des balcons avec infiltrations d'eau et larmiers inadaptés
- Le problème structurel des cheminées avec risque de chute
- Le problème des ruissellements non gérés qui courent en pied de murs et les creusent
- Le manque d'entretien du bâti

De plus, les pans de bois sont des bâtiments à la fois très résistants dans le temps, mais également très fragiles s'ils ne sont pas entretenus.

Conclusion d'étape sur l'intérêt d'un secteur sauvegardé:

Les désordres apparents en façades traduisent souvent en profondeur de bâtiments des désordres plus importants, c'est notamment le cas pour les pans de bois pour lesquels il y a un lien direct avec la structure intérieure. Un dégât qui peut paraître superficiel en façade peut avoir des effets très importants à l'intérieur du bâti ; le secteur sauvegardé permet d'assurer une veille et des interventions raisonnées dans les intérieurs d'immeuble.

Exemple d'interventions destructrices : suppression des volets extérieurs



Place Cornic et place des Otages

Exemples de désordres



Rue Longue



Square St Martin



2.3 Des espaces publics majeurs utilisés comme des stationnements

Les principales places publiques de Morlaix ne sont pas aménagées à la hauteur de la qualité du patrimoine qui les accompagne. La plupart d'entre elles sont occupées par de nombreux stationnements qui obstruent ces espaces ouverts, et empêchent la perception des façades des immeubles (la Place des Jacobins, la Place de Viarmes, la Place du Marc'hallach et la Place Allende).

L'espace central des places « de rivière » :

La continuité entre l'Hôtel de ville et le port n'est pas assez perceptible, elle n'est pas engageante pour les piétons. En effet, le viaduc joue le rôle de barrière physique, les piétons sont obligés de marcher sur les parkings, ce qui ne donne pas envie d'aller à pied jusqu'au port.

De plus, la présence d'un giratoire imposant obstruant la vue sur le port, donne un aspect routier peu esthétique à l'ensemble.

Conclusion d'étape sur l'intérêt d'un secteur sauvegardé:

Les contraintes de circulation et de stationnement sont à prendre en compte, une étude générale des circulations et des aménagements de ces espaces centraux paraît primordiale et constitue un enjeu majeur pour le développement de la commune et la mise en valeur de son patrimoine.

2.4 L'altération des venelles

Les venelles sont aujourd'hui mises en valeur par un circuit touristique de découverte, le Circuit des venelles, et une signalétique spécifique. Cependant, la qualité de l'aménagement et de l'entretien de ces différentes venelles est hétérogène, et certaines mériteraient d'être mieux mises en valeur.

Des systèmes de gestion de l'écoulement de l'eau existent également avec un traitement spécifique des marches, formant ainsi des rigoles. Cette particularité, historique et utile doit être maintenue lorsqu'elle existe.

D'autre part, les venelles existent par les murs qui les encadrent, ces murs sont des murs privés, qu'il convient de protéger de la démolition. Certains font par ailleurs l'objet de surélévations disgracieuses en matériaux plastiques ou en parpaings non enduits.

Conclusion d'étape sur l'intérêt d'un secteur sauvegardé:

Il paraît essentiel de continuer à préserver, restaurer ces venelles, et de veiller à l'entretien et à la mise en valeur de celles-ci. Certaines aujourd'hui difficiles d'accès se dégradent, deviennent insalubres et impactent directement les bâtis qui les bordent. Il convient donc de les entretenir et de permettre une gestion adaptée à la topographie et au fonctionnement des bâtis.

Place de Viarmes



Place des otages



Place des Jacobins



Place du Marc'hallach



Place Allende



Place des Jacobins



Impasse de la Roche



Impasse de la Roche



Surélévation des murets par des rangs de parpaings



Retouche en parpaings

2.5 L'altération des jardins et murs de clôtures

Les menaces qui pèsent sur les jardins en combats sont les suivantes :

- Disparition des tracés et de la structure d'origine de ces jardins.
- Destruction et disparition des ouvrages d'origine qui les structurent : escaliers, murs de clôture, de soutènement, murets, pierres d'origine, plaques de schistes, dallage... (vol de matériaux).
- Altération des murs et portails (perçement d'ouvertures dans les murs, travaux d'extension pouvant abîmer les clôtures, en raison de l'accès difficile pour apport de matériaux et le passage de certains camions ou engins de chantier).
- Disparition du végétal au sein de ces jardins, enfrichement.
- Altération des vues vers et depuis ces jardins.
- Problèmes de ruissellement, et d'effondrement liés à l'imperméabilisation des sols, pouvant ensuite menacer le bâti. (Glissement de terrain menace l'état sanitaire du bâti en contrebas).
- Construction d'annexes peu qualitatives au sein de ces jardins qui posent généralement des problèmes d'accès et de forte visibilité depuis les points hauts et secteurs de vues remarquables.

Conclusion d'étape sur l'intérêt d'un secteur sauvegardé:

Il paraît essentiel de continuer à préserver ces jardins en terrasses et leurs murs et la cohérence du parcellaire maisons/jardins. L'étude du secteur sauvegardé permettra un recensement à la parcelle afin de faire un état des lieux complet et envisager par la suite les mesures et accompagnements à mettre en place.

2.6 Le risque de disparition du dynamisme commercial

Un des principaux problèmes limitant l'implantation des commerces dans le centre ancien, source d'activité et d'attractivité pour la vie de ce dernier est la taille des cellules commerciales à RDC. Les grandes enseignes commerciales et les franchises ont plus de difficultés à s'implanter, conservant ainsi au centre de Morlaix son identité.

La problématique des commerces implique la visite et la connaissance structurelle des bâtiments.

2.7 La vacance des logements

La vacance des logements est assez importante en centre-ville.

Elle peut être liée à différents facteurs :

- à l'absence d'accès indépendant aux étages, en cas de commerces en rez-de-chaussée, de ce fait les étages demeurent inoccupés.
- aux difficultés d'accès, de confort et de mise aux normes du bâti ancien.
- aux coûts de remise en état de bâtiments dégradés.
- aux successions non réglées (immeubles en déshérence).
- aux stratégies immobilières de certains propriétaires...

Les abords du Jarlot présentent ce type de problématique et nécessiteraient une étude globale de requalification.

Conclusion d'étape sur l'intérêt d'un secteur sauvegardé:

Une connaissance fine du bâtiment, de ses spécificités et de ses capacités d'évolution, permet de faciliter la remise aux normes et l'accessibilité des logements, et donc leur remise sur le marché dans de meilleures conditions. Elle favorise également la sécurité contre l'incendie. Il existe de plus des aides spécifiques : OPAH copropriété, énergétique ... Le secteur sauvegardé est également un document d'urbanisme.

Préserver les matériaux d'origine (pierres, plaques de schiste...)



Gérer la constructibilité, encadrer les vues



Chapitre 3 : Les outils de gestion patrimoniale existants sur le centre ancien et leurs limites

3.1 Les monuments historiques et les périmètres d'abords

Monuments Historiques classés du centre ancien :

- Chapelle ND de la Fontaine (restes) : 14.04.1909
- St Matthieu : 27.03.1914
- Eglise Ste Melaine : 27.03.1914
- Maison de la reine Anne : 28.05.1983
- Musée municipal de la place des Jacobins (ancienne abbaye des jacobins, façades et toitures des bâtiments conventuels, ancienne église) : 04.11.1983
- Maison du 9 Grand Rue (maison dite à la lanterne) : 13.03.1987
- Théâtre municipal (salle + espace scénique + machinerie) : 13.08.1998
- Manufacture des Tabacs de Morlaix (les bâtiments du XVIIIe siècle en totalité, l'installation de râpage du bâtiment H, les cases de râpé du bâtiment J, la cathédrale) : 03.09.2001
- Le couvent des Ursulines (ensemble du décor du chœur des religieuses et de sa tribune, étage au-dessus du chœur) : 13.03.2004

Monuments Historiques inscrits du centre ancien :

- 15 place des Otages (maison dite de François du Parc) : 04.12.1968
- 13 rue Ange de Guernisac (façades et toitures + escalier de bois intérieur) : 18.10.1971
- 29 rue Ange de Guernisac (escalier bois) : 27.04.1972
- Viaduc : 29.10.1975
- Remparts rue de l'Hospice (3bis rue des vieilles murailles) : 21.05.1996
- Théâtre municipal : 22.10.1996
- Manufacture des Tabacs (façades et toitures des bâtiments autres que A, P, I, B, J, H et jardins) : 07.08.1997
- Maison du 14 Grand Rue : 04.02.1998
- Le couvent des Ursulines : 05.07.2002
- Maison dite Penanault, 10 place Charles de Gaulle (demeure en totalité, cour postérieure, jardins en terrasse, murs de soutènement, escaliers et murs) : 21.06.2006

3.2 La ZPPAUP

(Figure 15)

Elle a été approuvée le 27.06.2003 et comprend des ensembles urbanisés et des ensembles paysagers. Ces derniers sont inconstructibles. Le centre ancien est classé en zone rose « secteurs urbains ou agglomérés » (sites urbanisés et sites paysagers). La ZPPAUP est en cours de révision et transformation en AVAP.

Une partie des périmètres d'abords de la Manufacture de Tabacs et du domaine de Kéranroux, ont été maintenus à l'extérieur de la ZPPAUP, en sortant le bâtiment protégé du périmètre de la ZPPAUP afin de maintenir le régime des abords sur les communes limitrophes. Ces parties figurent en jaune sur le plan de la ZPPAUP, avec pour légende « secteur de la ZPPAUP soumis aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 ».

3.3 Le site inscrit

(Figure 16)

Le seul site inscrit compris dans le territoire urbanisé du centre de Morlaix est le site « Ensemble urbain à Morlaix : 17.06.1965 ».

Compris intégralement dans l'actuelle ZPPAUP, ses effets sont suspendus, le règlement de la ZPPAUP s'applique à tout projet.

3.4 Le volet patrimonial du PLU

La partie urbaine étant déjà prise en compte par la servitude de ZPPAUP, aucune protection complémentaire n'a été proposée dans le cadre de l'article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme (actuellement article L-123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme).

3.5 Conclusion

En dehors des Monuments historiques dont la gestion répond à une législation propre, la servitude actuelle de ZPPAUP présente certaines limites quant à la gestion du patrimoine concerné, au regard des enjeux patrimoniaux et des menaces recensés.

Elle ne peut pas prendre en compte les intérieurs de bâtiments, ce qui ne permet pas de gérer l'enjeu majeur de la préservation des maisons à pans de bois, en général, et des maisons à Pondalez, en particulier et d'intervention structurelle sur les pans de bois.

La ZPPAUP n'est pas un outil d'urbanisme et présente donc une capacité de gestion du sol limité, et une possibilité d'accompagnement opérationnel restreint. Les OAP ne sont par exemple pas du ressort de l'application de la servitude, ce qui peut limiter l'accompagnement nécessaire des programmes de mise en valeur des espaces publics, par exemple.

Enfin, seuls les extérieurs sont considérés, la ZPPAUP ne permet pas une connaissance fine et approfondie de l'ensemble du bâti.

Les fiches à l'immeuble, spécifiques aux secteurs sauvegardés, sont un support de connaissance et d'ajustement des techniques nécessaire pour préserver le bâti, impliquant une meilleure prise en compte des normes de confort et d'accessibilité.

Chapitre 4 : La pertinence de l'outil secteur sauvegardé pour la préservation et l'accompagnement du patrimoine du centre ancien de Morlaix

4.1 Portée de l'outil

Le secteur sauvegardé, introduit par la loi du 4 août 1962, dite « loi Malraux » concerne des centres de ville présentant un caractère historique ou esthétique justifiant leur conservation, leur restauration et leur mise en valeur. L'arrêté préfectoral qui crée le secteur sauvegardé prescrit l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur qui a valeur de document d'urbanisme.

Le secteur sauvegardé est une **démarche d'urbanisme qualitatif** dont l'objectif est autant de conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne que d'en permettre l'évolution harmonieuse au regard des fonctions urbaines contemporaines et en relation avec l'ensemble de la ville. Il s'agit, à l'aide de règles et prescriptions spéciales, d'inscrire tout acte d'aménagement, de transformation ou de construction dans le respect de l'existant, ce qui ne signifie pas copier le patrimoine ancien, mais le prendre en compte sans porter atteinte à ses qualités historiques, morphologiques, architecturales.

L'objectif premier du plan de sauvegarde et de mise en valeur est bien un **objectif patrimonial**. Mais, le plan de sauvegarde et de mise en valeur est un **document d'urbanisme à part entière**, qui se substitue au Plan Local d'Urbanisme sur le périmètre du secteur sauvegardé. À ce titre, il est également investi de l'ensemble des objectifs d'un document d'urbanisme. Il doit en particulier prendre en compte l'ensemble des besoins de la population du secteur sauvegardé en matière d'habitat, d'emploi, de services, de transport...

Cette spécificité permet qu'à travers l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur, **la question du patrimoine urbain soit posée non seulement en termes d'image et d'identité mais également et simultanément en termes de fonctionnalité et d'usage**. En cela, on peut dire que le plan de sauvegarde et de mise en valeur est porteur d'un projet urbain spécifique fondé sur la protection et la mise en valeur du patrimoine urbain.

Le secteur sauvegardé est **un document d'urbanisme** avec un article 11 (aspect des constructions) beaucoup plus développé permettant de prendre en compte l'ensemble des caractéristiques patrimoniales, intérieurs compris.

Le Plan de Sauvegarde constitue tout à la fois un instrument de connaissance du tissu urbain, une proposition d'évolution de la ville, et un guide pour la restauration et la mise en valeur du patrimoine urbain.

Il a le même PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) que le PLU s'appliquant sur le reste du territoire. Sur le périmètre défini, le secteur sauvegardé se substitue au PLU.

4.2 Avantages

4.2.1 Pour la Ville

Il existe 5 secteurs sauvegardés en Bretagne: Dinan, Tréguier, Rennes, Vitré et Vannes, mais aucun en Finistère. Morlaix est potentiellement la seule **ville du Finistère éligible à un secteur sauvegardé**.

Cette reconnaissance au niveau national est un véritable atout au service de l'image de la Ville, de son développement économique et touristique (réseau des villes à secteur sauvegardé).

Parallèlement, la mise en place du secteur sauvegardé et les outils financiers qui l'accompagnent devrait inciter les investisseurs privés ou publics à lancer des opérations de restauration immobilière permettant la revitalisation du centre-ville et la diminution de la vacance.

De plus, la préservation et la mise en valeur du bâti nécessitent l'intervention d'artisans et d'entreprises qualifiés mettant en pratique les savoir-faire locaux. Il y a donc un véritable enjeu et impact économique au service du développement durable.

4.2.2 Pour le pétitionnaire

Des fiches pour une meilleure connaissance et compréhension du patrimoine

Lors de l'élaboration du secteur sauvegardé, une étude fine par parcelle (bâtiments intérieurs et extérieurs, espaces libres, espaces de jardins) (fichier immeuble) sera réalisée notamment pour les enjeux patrimoniaux majeurs (pans de bois, combots ...), ce qui permet à la fois pour le propriétaire d'avoir :

- une **connaissance approfondie de son patrimoine**.
- **la mise en place d'une réglementation plus fine** tenant compte dans la mesure du possible des contraintes d'habitabilité, de confort et d'accessibilité, ainsi que des besoins commerciaux.
- **et un accompagnement financier adapté**.

Un accompagnement du projet

Les fiches à l'immeuble permettent d'étudier avec l'Architecte des Bâtiments de France les mises en œuvre techniques qui permettent une meilleure adaptabilité aux besoins et aux usages.

Cette connaissance fine est donc à la fois, un outil de valorisation, mais également une aide au diagnostic qui facilite la compréhension du maître d'ouvrage et l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France.

La mise en place par la collectivité d'un *espace de rencontre pour l'architecte conseil, les propriétaires, les artisans et l'Architecte des Bâtiments de France* permet d'apporter toute la connaissance sur le dossier et émettre un avis en corrélation avec les éléments connus : c'est un véritable gain de temps et de pédagogie pour les pétitionnaires et les artisans.

4.3 Outils financiers

4.3.1. Les outils juridiques et fiscaux

Dispositifs Loi Malraux 2015 - 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.

L'obligation de louer pendant 9 ans.

Il est prévu une réduction d'impôts de 30% (22% en AVAP).

Le montant de travaux pris en compte ne peut excéder 100 000 € par an.

Comme en AVAP, les différentes autorisations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager...) doivent recevoir l'accord de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France), relevant de la DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles). L'ABF accompagne également les travaux intérieurs.

4.3.2. Les aides financières – Subventions

4.3.2.1. Les OPAH peuvent se cumuler à une défiscalisation Malraux. Ainsi, l'OPAH « copropriété et développement durable » en cours sur Morlaix Communauté pourrait compléter les dispositifs de la loi Malraux.

4.3.2.2. 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. Renseignements : www.anah.fr

Subventions pour les propriétaires occupants :

- Pour les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, **le plafond de travaux subventionnables est de 50 000 € HT. 50% du montant des travaux peut être pris en charge.**
- Pour les projets de travaux d'amélioration, **le plafond de travaux subventionnables est de 20 000 € HT. Entre 20% et 50% du montant des travaux peut être pris en charge.**

Subventions pour les propriétaires bailleurs :

- Pour les projets de travaux lourds pour réhabiliter un logement indigne ou très dégradé, **le plafond de travaux subventionnables est de 1 000 € HT/m² dans la limite de 80 000 € par logement. 35% du montant des travaux peut être pris en charge.**
- Pour les projets de travaux d'amélioration, **le plafond de travaux subventionnables est de 750 € HT/m² dans la limite de 60 000 € par logement. Entre 25% et 35% du montant des travaux peut être pris en charge.**

4.3.2.3. Les subventions de la DRAC Bretagne

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

4.3.2.4. Les subventions de la Ville de Morlaix :

- Pour la préservation et la mise en valeur des façades : 20% des travaux de ravalement, des travaux de réfection ou de pose de menuiseries en bois et de ferronnerie, et des honoraires d'architecte, dans la limite de 20 000 € de dépenses. Cette aide est portée à 30% dans la limite de 25 000 € de dépenses lorsqu'elle concerne une intervention sur la structure des façades des immeubles à pans de bois.

- Pour la modernisation des enseignes et façades commerciales : 25% des travaux extérieurs, dans la limite de 10 000 € de travaux.

- Pour l'entretien et la réfection des murs de soutènement : 10% des travaux, dans la limite de 30 000 € de travaux.

4.4 Accompagnements à mettre en place par la collectivité

- La création d'un poste d'architecte de la Ville (Architecte du Patrimoine par exemple), aide au montage des dossiers pour les pétitionnaires, permettant l'accompagnement des particuliers lorsqu'ils souhaitent engager des travaux dans le secteur sauvegardé et en secteur protégé : conseil technique, assistance à la constitution des demandes d'autorisation et au montage des dossiers loi Malraux (DUP), pré-instruction des demandes, recherche de financements... Cet architecte aurait vocation à développer des actions pédagogiques, de communication et de promotion, ainsi que prendre en charge les problématiques d'attractivité du centre-ville en matière d'habitat et de commerce. Il pourrait également initier des actions de formation des artisans.
- L'aménagement d'un espace de rencontre à prévoir pour l'architecte conseil, les propriétaires, les artisans et l'Architecte des Bâtiments de France lors des permanences. Mise en place de commissions régulières avec le technicien du STAP ou l'ABF pour la pré-instruction des dossiers. Cela permet d'apporter toute la connaissance sur le dossier et émettre un avis en corrélation avec les éléments connus : gain de temps et pédagogie.
- Une aide spécifique à prévoir pour des travaux à définir : huisserie, façade, etc. / mise en place de subventions complémentaires au FIH octroyées par la collectivité (exemple de Vitré), qui permettent d'accompagner certaines prestations qui peuvent se trouver un peu plus onéreuses dans le secteur sauvegardé (dépend des enjeux retenus sur le territoire : maintien des types d'ouverture spécifique des pans de bois/maintien ou remise des persiennes sur les espaces publics majeurs...).

| Secteur sauvegardé | AVAP |
|---|---|
| <p>Démarche d'urbanisme qualitatif ; outil d'urbanisme lié à la question de l'habitat et du cadre de vie, proposant des solutions opérationnelles pour résoudre les problèmes inhérents aux centres anciens : habitabilité, insalubrité structurelle, vacance, qualification des espaces publics, résorption de l'habitat indigne, rénovation énergétique ...</p> <p>Document d'urbanisme qui doit être compatible avec le PADD du PLU</p> | <p>Servitude du PLU qui s'impose au PLU (plan de zonage et règlement du PLU)</p> <p>Elle doit être compatible avec le PADD du PLU</p> |
| <p>Support de l'identification et de la protection du patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental.</p> | <p>Support de l'identification et de la protection du patrimoine architectural, urbain, paysager et environnemental</p> |
| <p>La délimitation du secteur sauvegardé est essentiellement définie autour de centralités urbaines historiques à forte valeur patrimoniale</p> | <p>La délimitation de l'AVAP peut englober les différentes identités bâties, les grandes entités paysagères et les vues et perspectives majeurs sur l'ensemble du territoire couvert par la servitude.</p> |
| <p>Encadrement pour la restauration et la mise en valeur du patrimoine urbain, pour les éléments tant extérieurs qu'<u>intérieurs</u>, et la construction neuve</p> | <p>Encadrement pour la restauration et la mise en valeur du patrimoine urbain, pour les éléments extérieurs et la construction neuve</p> <p>L'AVAP <u>n'a pas vocation à réglementer les intérieurs ni les parties souterraines</u></p> |
| <p>Dès la création du secteur sauvegardé (avant même l'approbation du PSMV), l'ABF émet un <u>avis conforme</u> sur toutes les autorisations d'urbanisme</p> | <p>L'ABF émet un <u>avis conforme</u> dès la création de l'AVAP</p> |
| <p>Recensement patrimonial et établissement de fiches qui relèvent et consignent, immeuble par immeuble, tous les éléments d'intérêt contenus dans les édifices, explicitent et justifient les dispositions de protection adoptées et proposent les interventions de mise en valeur des bâtiments</p> <p>Le document graphique, opposable aux tiers comporte des prescriptions complémentaires au règlement.</p> <p>La légende du document graphique est nationale (fiches non opposables aux tiers)</p> | <p>Recensement patrimonial et établissement de typologies, pas de fiches à l'immeuble. Protection et réglementation par types de bâtiments et selon la gradation définie sur la carte des qualités architecturales et paysagères opposables aux tiers</p> <p>La carte des qualités architecturales et paysagères (appellation non réglementée) comporte des prescriptions reprises dans le document réglementaire.</p> <p>La légende n'est pas fixée.</p> |
| <p>Articulation avec les OPAH</p> | <p>Articulation avec les OPAH</p> |
| <p>CONCLUSION :</p> <p>Sur un territoire comme celui de Morlaix alliant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un centre ancien dense avec des identités bâties et urbaines exceptionnelles auxquelles s'ajoutent des problèmes de vacance, de dégradation et de perte de patrimoine, notamment les structures intérieures (Maisons à Pondalez). Morlaix est la seule ville du Trégor qui a gardé une structure médiévale complète (ville médiévale lisible dans le tracé viaire, dans le parcellaire, dans la structure des ilots, gabarit de rue médiévale avec des immeubles médiévaux en vis-à-vis ...) - Un paysage remarquable d'échelles multiples : écrin boisé du centre, « les combots », l'entité paysagère de la rivière de Morlaix, le territoire agricole de Ploujean avec sa multitude de domaines, et les perceptions que l'on a sur le centre ancien depuis les pentes et le viaduc, et sur la vallée de la rivière de Morlaix et la baie depuis les points hauts du territoire de Ploujean... - Des domaines historiques répartis sur l'ensemble du territoire - La forte identité rurale de Ploujean et ses supports de patrimoine bâtis et paysagers <p>La pertinence de proposer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - un outil de gestion adapté à la spécificité du centre historique et de ces problématiques comme peut l'être un secteur sauvegardé, - et un outil de gestion en relais sur le territoire afin de prendre en compte les autres enjeux majeurs du territoire de Morlaix qui portent des problématiques et des besoins de gestions différents comme peut l'être l'AVAP, <p>rend particulièrement intéressante la démarche engagée par la commune et l'éventuelle mise en place de ses deux outils complémentaires.</p> | |

Chapitre 5 : Hypothèses de périmètre pour l'étude d'un futur secteur sauvegardé et justifications

Le périmètre du secteur sauvegardé est délimité de façon à ce que, à la fois :

- il contienne tout ce qui constitue réellement le patrimoine urbain de la ville, sans se limiter nécessairement à son noyau historique. Le périmètre du futur secteur sauvegardé intègre ainsi les abords immédiats du centre ou du quartier ancien lorsqu'ils participent de façon indubitable à sa présentation et à sa mise en valeur ;
- il constitue un territoire pertinent en termes de fonctions urbaines.

5.1 Rappel des conclusions

(Figure 17)

Le site d'implantation du centre historique de Morlaix entre confluence et collines est le support **d'éléments patrimoniaux à forte valeur identitaire**. Du château surplombant la ville médiévale fortifiée restent aujourd'hui un promontoire paysager offrant des vues exceptionnelles sur le centre ancien et les coteaux paysagers, des vestiges de remparts et portes de faubourg dont la plupart sont aujourd'hui non repérés, et une structure urbaine et parcellaire spécifique à la ville ceinte encore majoritairement préservée mais restant fragile en raison des difficultés d'entretien et de l'étroitesse de certains bâtiments.

L'une des richesses patrimoniales majeures pour le centre historique est la préservation des quelques **150 pans de bois. Patrimoine exceptionnel** par le nombre d'édifices et par la spécificité locale des maisons à Pondalez, c'est un enjeu exceptionnel de maintien d'une identité bâtie sur un parcellaire médiéval préservé.

Ces éléments sont regroupés dans l'ancien secteur de la ville fortifiée, mais également sur les voies principales des faubourgs historiques qui remontent le long des pentes. Pour s'adapter au relief, les jardins qui s'étendent à l'arrière des bâtiments anciens se sont développés en terrasses successives **« combots »**. Les terrains et bâtis implantés en profondeurs d'îlots dans les pentes sont desservis par un **réseau de venelles** remarquablement bien préservé et support de circuit touristique. Ce patrimoine de pente, spécifique au site encaissé de Morlaix constitue également **un enjeu identitaire important**.

Le centre historique **est jalonné d'espaces publics historiques** organisés généralement autour d'un monument et qui sont aujourd'hui banalisés par les stationnements qui font perdre le rapport aux façades et au monument.

Dans une morphologie différente, **le site portuaire historique** se distingue des autres espaces majeurs par son ampleur et son mode de constitution par comblements successifs de la rivière de Morlaix, par la présence forte du **Viaduc et par le patrimoine maritime** qui accompagne le port de plaisance, bordé **par la Manufacture des Tabacs**. Dans le cadre de l'actuelle réflexion sur la valorisation du port, une étude globale intégrant les places aujourd'hui dédiées au parking et au fonctionnement routier apparaît comme un enjeu majeur pour cet espace historique.

Le centre de Morlaix est également marqué par la présence de **monuments emblématiques** comme **les églises** à l'origine des trois faubourgs, **les couvents implantés** sur les pentes Est et leurs parcs, **l'hôtel de ville** et bien évidemment **le viaduc**, emblème choisi par la Ville de Morlaix. La plupart de ces monuments font l'objet d'une protection au titre des Monuments Historiques, mais le devenir des autres et des projets dans les domaines de couvents méritent une attention particulière dans un document de mise en valeur patrimoniale.

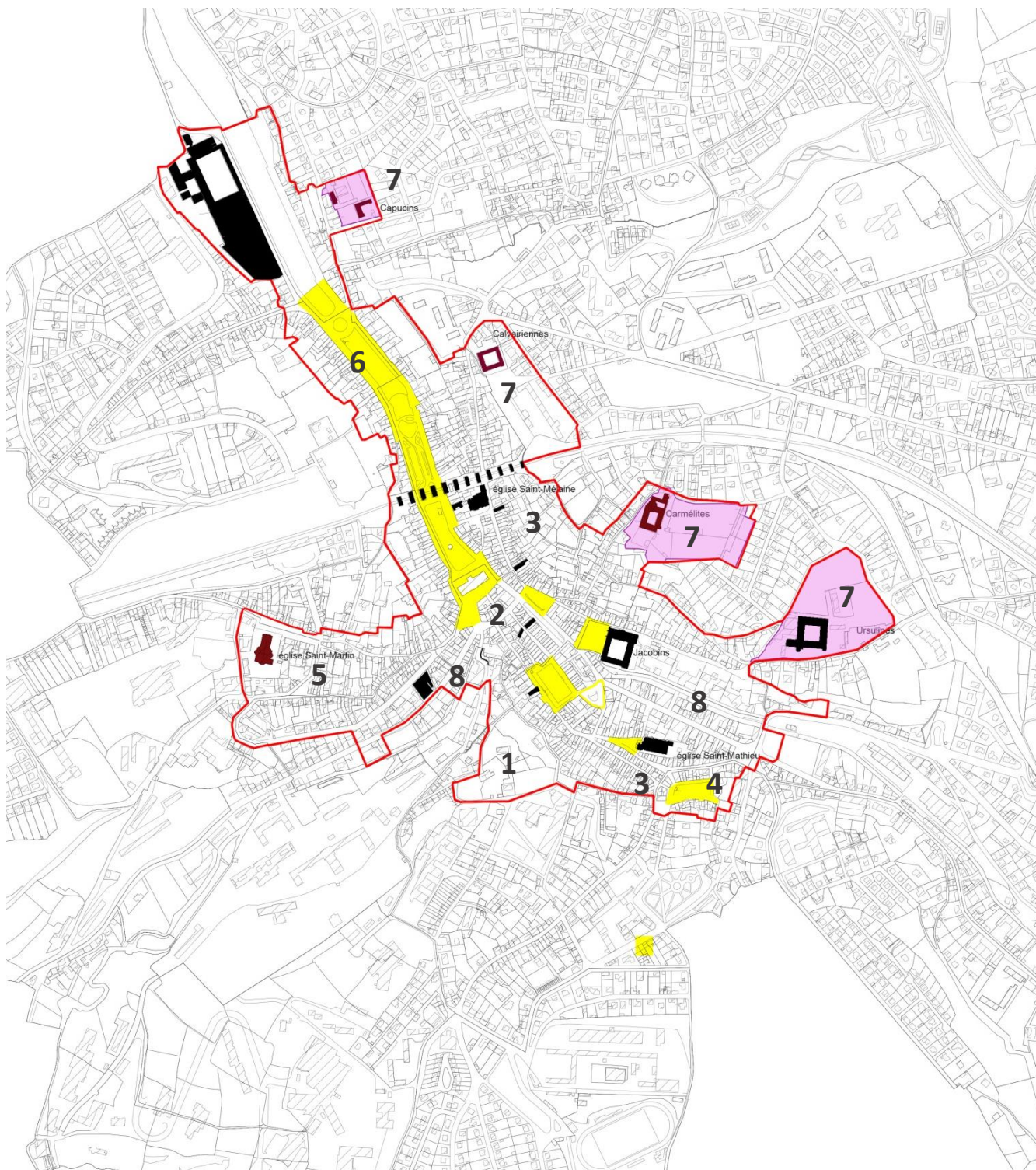
Le diagnostic a mis en lumière les grands enjeux du centre de Morlaix, ainsi que les risques auxquels les supports de ces enjeux sont soumis.

C'est dans l'objectif de cette double prise en compte que les hypothèses de périmètres d'études ci-après ont été définies.

5.2 Descriptions des deux hypothèses

L'hypothèse 1 (48 hectares environ)

La première délimitation proposée pour le périmètre d'étude d'un futur secteur sauvegardé sur Morlaix tient compte de l'ensemble des spécificités patrimoniales mises en lumière dans le diagnostic ci-avant.



1 – Le site de l’ancien château

Lieu historique d’implantation du château de Morlaix, aujourd’hui occupé par un square, des bâtiments annexes et un parking en enrobé.

Afin de pouvoir encadrer le devenir de ce site majeur et de maintenir l’intégrité du site d’implantation originel, l’espace compris entre la rue Edouard Corbière et la rue du château, qui délimite la motte castrale dont la topographie est encore partiellement lisible est intégré dans le périmètre proposé.

2 – Le noyau historique

Compris entre l’emplacement de l’ancienne confluence entre Jarlot et Queffleuh située sous l’hôtel de ville, la Place Allende, la Place du Dossen, la Place des Jacobins et la Place de Viarmes. Il s’agit d’un noyau présentant un parcellaire médiéval en partie préservé avec des occupations d’îlot dense, voire très dense avec une occupation totale sur les îlots traversant et qui est le support d’un nombre important de bâtis à pans de bois de grande qualité. Ce secteur regroupe les espaces publics historiques dont l’échelle et la délimitation est encore majoritairement préservée. Le parcellaire fait l’objet d’un enjeu de préservation important, qu’il s’agisse de la partie en vallée, anciennement en bord de rivière comme la rue d’Aiguillon ou des jardins en terrasse qui se développent à l’arrière de la rue des Vignes qui gravit le coteau à l’arrière du couvent des Jacobins. Au regard de la topographie importante et des points de vues majeurs sur le centre historique, la délimitation du périmètre intègre également la rue Créac’h Joly.

3 – La structure des anciens faubourgs Saint-Mathieu et Saint-Mélaine

L’identité médiévale de ces deux faubourgs historiques est encore majoritairement préservée et limitée à quelques rues.

Le faubourg Saint-Mélaine est structuré autour de la rue Ange de Guernisac se continuant par la rue de Ploujean jusqu’au carrefour avec la venelle du Calvaire. Cette succession de deux rues dans le prolongement l’une de l’autre marque la colonne vertébrale du faubourg. Implanté dans la pente, ce faubourg se développe également en profondeur le long de la pente avec des espaces de jardins en terrasse qui se développent à l’arrière des bâtiments du front de rue jusqu’aux venelles du Calvaire et du Créou. L’entité de fonctionnement historique de ce faubourg intègre donc à la fois le linéaire sur l’axe principal, mais également le développement sur la pente marqué par les combots, la venelle aux prêtres et la rampe du Créou.

La délimitation du faubourg Saint-Mathieu intègre sa centralité historique composée du passage Saint Mathieu montant de la rue de Paris, de la rue Basse et de son prolongement rue des Bouchers jusqu’à la Place Traoulen, de la venelle aux Archers, et de la rue Haute entre la Place Allende et la Place au Lait. Ce faubourg possède encore aujourd’hui un parcellaire médiéval et un ensemble de bâtis à pans de bois qui lui confère une identité spécifique. En plus de cette spécificité urbaine et architecturale, la délimitation de ce faubourg intègre les jardins en terrasse se développant à l’arrière des bâtis se trouvant rue Haute et qui remontent jusqu’à la rue du Château et se développe jusqu’à l’escalier du Château.

4 – La place du Marc’hallach et les restes de la porte de la place au Lait

Ce secteur est regroupé autour de l’ancienne place du marché aux chevaux, en belvédère sur le faubourg Saint-Mathieu. Il est bordé au sud par un bâti plutôt hétérogène appuyé sur la muraille reliant l’ancienne Porte du Parc au Duc et la Porte de la Place au Lait, ou du Marc’hallach. Outre l’espace public historique, les vestiges de ces anciennes murailles et portes de faubourg, directement liés à l’histoire de Morlaix justifie de l’intégration de l’ensemble dans le périmètre proposé.

5 – Le faubourg historique de Saint Martin

Même si son développement est différent de celui des deux autres faubourgs de Saint-Mélaine et de Saint-Mathieu, ce faubourg possède aujourd’hui un intérêt patrimonial majeur d’une part en raison de l’ancienneté du site d’implantation de l’église Saint-Martin aujourd’hui intégré partiellement dans le secteur de projet sur la

requalification de la gare, mais aussi en raison d'un ensemble important de bâtiments à pans de bois le long des rue Longue et rue Courte. Ces deux rues gravissent la pente et ont conservé le gabarit des voies originelles et leurs tracés sinueux. Il s'agit d'un secteur avec une sensibilité médiévale fortement marquée. Les bâtiments sont pour certains en déshérence avec des problématiques structurelles qui justifient entièrement leur prise en charge par l'outil secteur sauvegardé.

6 – Le site portuaire historique

Ce secteur intègre l'ensemble de l'espace public central de fond de vallée composé de la Place des Otages avec l'Hôtel de Ville, de la Place Cornic de l'autre côté du Viaduc, et de la Place du Général de Gaule jusqu'au port de Plaisance compris. Il s'agit du site de développement historique majeur de la ville de Morlaix dont le premier port prenait place approximativement au niveau de l'Hôtel de Ville, puis fut couvert au niveau de la Place des Otages dans un premier temps pour des questions de salubrité. Cette place porte aujourd'hui des bâtiments à pans de bois qui correspondent à la période de création de ce nouvel espace. La construction du Viaduc a entraîné la couverture de l'espace aujourd'hui occupé par la Place Cornic qui porte un ensemble d'immeubles urbains XIX^e et début du XX^e siècle. La dernière partie couverte a créé la Place Charles de Gaulle, coupée du port de plaisance par un rond-point, et qui porte une partie de bâti XIX^e de qualité et quelques opérations plus récentes. Il faut noter que la maison Penanault est antérieure à cette période de couverture et donnait donc sur le quai encore en activité.

Au regard de l'enjeu historique et urbain majeur et de la position emblématique de ces différents espaces dans l'histoire locale et le développement maritime, il apparaît comme primordial d'intégrer l'ensemble de ces espaces au périmètre d'étude proposé.

7 – Les couvents

Le diagnostic a démontré l'importance des implantations monastiques sur le territoire de Morlaix dès le XII^e siècle. Implantés sur les pentes et pour certains encore entourés de leur domaine boisé, parc et murs de clôture, ils composent dans leur ensemble un pan entier de l'histoire du territoire de Morlaix et de son fonctionnement religieux et social. Il est donc apparu comme une cohérence historique évidente d'intégrer l'ensemble des bâtiments de ces anciens couvents encore préservés. Cela permet également de pouvoir accompagner les projets à venir sur certains de ces ensembles et de pouvoir encadrer les interventions sur les bâtiments dont certains contiennent un équipement ou des logements.

La délimitation intègre donc,

- Pour le couvent des Calvairiennes la venelle du Calvaire, la Place du Calvaire et la rue du Hent Coz en intégrant également les bâtiments de l'équipement scolaire à l'emplacement de l'ancien domaine du couvent
- Pour le couvent des Capucins (sous-préfecture), la délimitation de l'ancien couvent entre la rue de la République et la rue Jean-Yves Guillard
- Pour le couvent des Carmélites, la venelle des Carmélites qui longe le domaine clos de murs et la rue Sainte-Marthe.
- Pour le couvent des Ursulines, les rues qui font le tour du domaine : venelle des Ursulines, rue des Ursulines, rue Laennec et rue de Brehat.

Le couvent des Jacobins est intégré dans le noyau historique.

8 – Les abords du Jarlot et du Queffleuth dans le centre historique

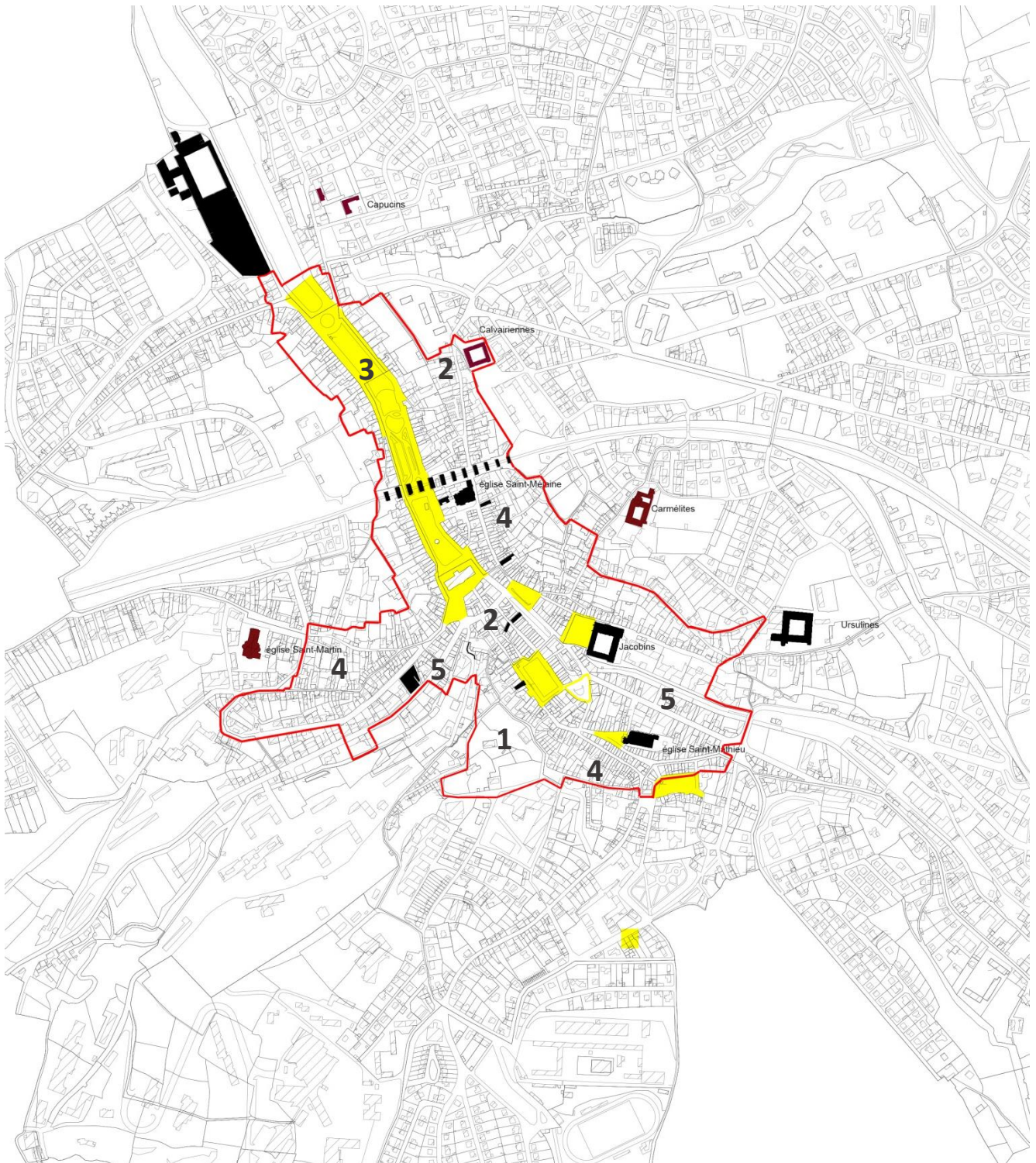
Nous avons vu l'importance de la présence de ces deux rivières dans le développement historique de Morlaix. Une partie de ces rivières est encore à ciel ouvert et porte un patrimoine souvent hétérogène avec quelques bâtiments de qualité. Il s'agit d'un enjeu identitaire de mémoire d'un fonctionnement social et d'une constitution historique. Afin de prendre en compte les problématiques de mise en valeur des bords de ces rivières, leur

franchissement et leur encadrement technique, le périmètre intègre les parties limitrophes sur lesquelles une attention devra être portée.

Pour le Jarlot, ont été intégrés l'allée du Poan Ben et les équipements qui s'y trouvent, et tous les îlots donnant sur la rue de Paris en remontant légèrement sur la route de Paris dans la partie qui surplombe une partie de la place du Pouliet et qui porte un bâti de qualité.

Pour le Queffleuth ont été intégrés l'avenue de Brest en fond de vallée et l'Avenue Gambetta qui est en surplomb sur la vallée du Queffleuth, les deux voies étant reliées par des venelles également intégrées. Le périmètre rejoint la rue de l'Hospice en passant à l'arrière du cinéma.

Hypothèse 2 (41,5 hectares environ)



L'hypothèse 2 est centrée sur les espaces publics majeurs et les secteurs de pans de bois.

Elle intègre :

- 1 – Le site de l'ancien château – site historique majeur**
- 2 – Le noyau historique – secteurs de pans bois et espaces publics centraux**
- 3 – le site portuaire historique**

4 – La structure des anciens faubourgs Saint-Mathieu, Saint-Martin (partie basse) et Saint-Mélaine (avec le couvent des Calvairiennes).

Le couvent a été intégré au périmètre du faubourg Saint-Mélaine puisque le périmètre spécifique de celui-ci remonte jusqu'à la venelle du Calvaire qui est bordée par le mur de clôture de l'ancien domaine conventuel et qui participe de manière qualitative à l'arrivée en haut du coteau (lieu de carrefour entre la venelle du Calvaire et la rue de Ploujean qui monte du faubourg Saint-Mélaine).

5 – Les abords du Jarlot, jusqu'à la route de Paris sans intégrer les bâtiments donnant sur le carrefour de la Place Traoulen.

Les abords du Queffleuth correspondent à la délimitation de l'hypothèse 1.

Sont donc enlevés de l'hypothèse 1 : le port de Plaisance, les couvents des Capucins, des Ursulines, des Carmélites, la place du Marc'Hallach et le faubourg Saint-Martin.

Il apparaît comme évident que, malgré le relais de l'AVAP, l'abandon de ces espaces majeurs ne semble pas cohérent avec la richesse des patrimoines identitaires spécifiques au centre historique de Morlaix qui méritent un outil opérationnel permettant un accompagnement fin des différents projets de la commune dans le respect de ce patrimoine, support de valorisation et de reconnaissance.

La définition du périmètre du secteur sauvegardé affecte la relation du quartier délimité par le secteur sauvegardé avec le reste de la ville. Se pose en particulier la question des franges du futur secteur sauvegardé qui ne présentent pas les mêmes enjeux patrimoniaux.

La gestion de ces franges est traitée dans un esprit de continuité, non par le secteur sauvegardé dont ce n'est pas la vocation, mais par le Plan Local d'Urbanisme, complété par une Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine.

L'AVAP prendrait le relais sur les parties faisant l'objet d'un enjeu patrimonial, mais ne nécessitant pas la mise en place d'un document d'urbanisme patrimonial au regard des enjeux, des risques et des secteurs en cours de mutations.

5.3 Les phasages possibles de la démarche

L'hypothèse 1 permettrait d'envisager un phasage dans les études avec dans un premier temps un diagnostic sur l'ensemble du secteur sauvegardé et des fiches à l'immeuble sur certains patrimoines majeurs dont les maisons à pans de bois.