

Site patrimonial remarquable de Mortagne-au-Perche (61)

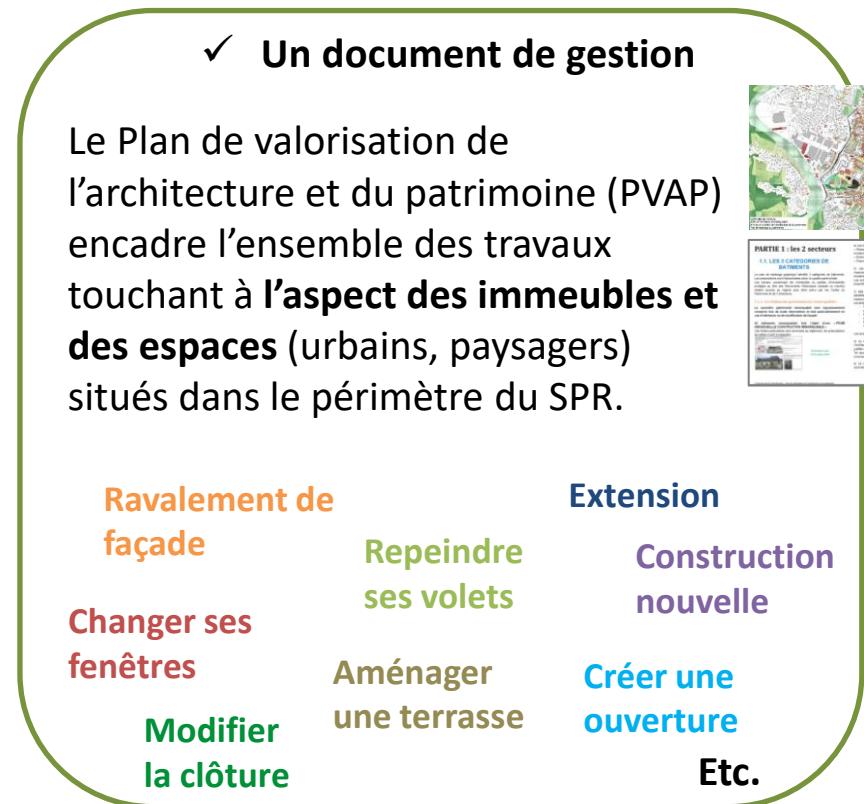
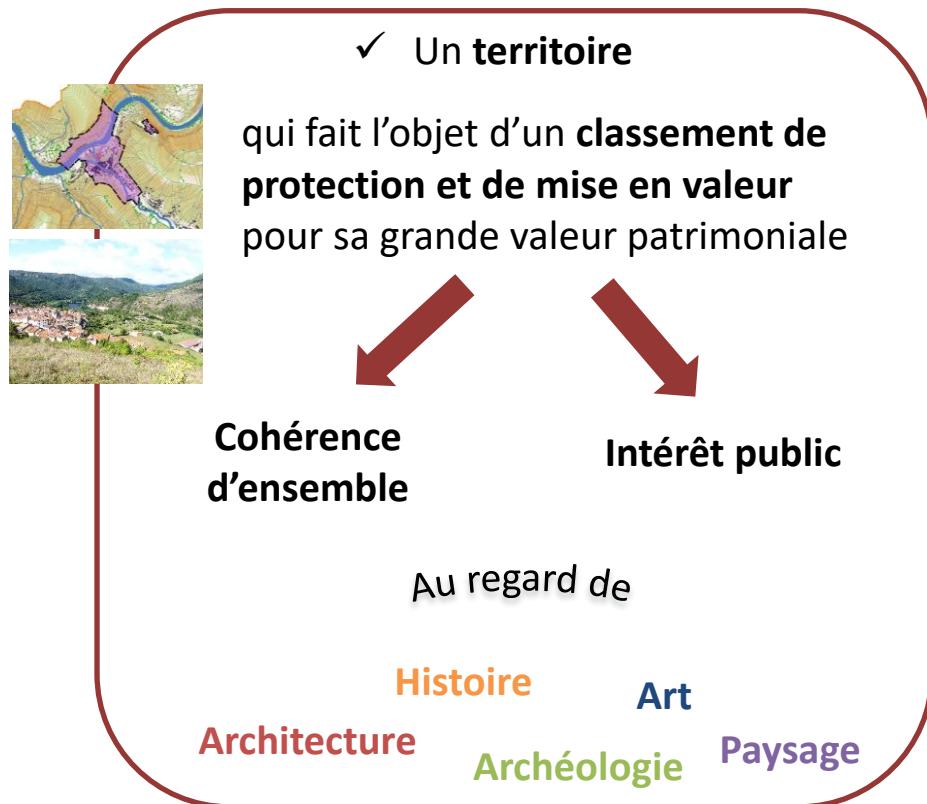


## MORTAGNE-AU-PERCHE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Réunion publique

## UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE, QU'EST-CE QUE C'EST ?

### UN TERRITOIRE, UN DOCUMENT DE GESTION



- ✓ Les règles définies **s'appliquent à tous** : habitants, porteurs de projet, collectivité, UDAP.
- ✓ Pour chaque intervention (y compris ravalement et projets > 5m<sup>2</sup>), une **autorisation préalable** est requise.
- ✓ L'avis de l'**ABF** de l'Orne est systématiquement sollicité pour garantir la cohérence des projets dans l'objectif de **mise en valeur du site**.

## UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE, A QUOI ÇA SERT ?

### LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU SPR

- Le SPR est un outil de **mise en œuvre du projet urbain dans son volet patrimonial, architectural et paysager.**
  
- Avec son document de gestion, il permet **d'accompagner :**
  - **la préservation de la ville**
  - **et son évolution**, au regard de sa qualité patrimoniale.
  
- Le SPR permet également de mobiliser des **outils de défiscalisation** spécifiques :  
Loi Malraux, Fondation du Patrimoine



SITE PATRIMONIAL  
REMARQUABLE



FONDATION  
DU  
PATRIMOINE

## UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE, A QUOI ÇA SERT ?

### LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU SPR

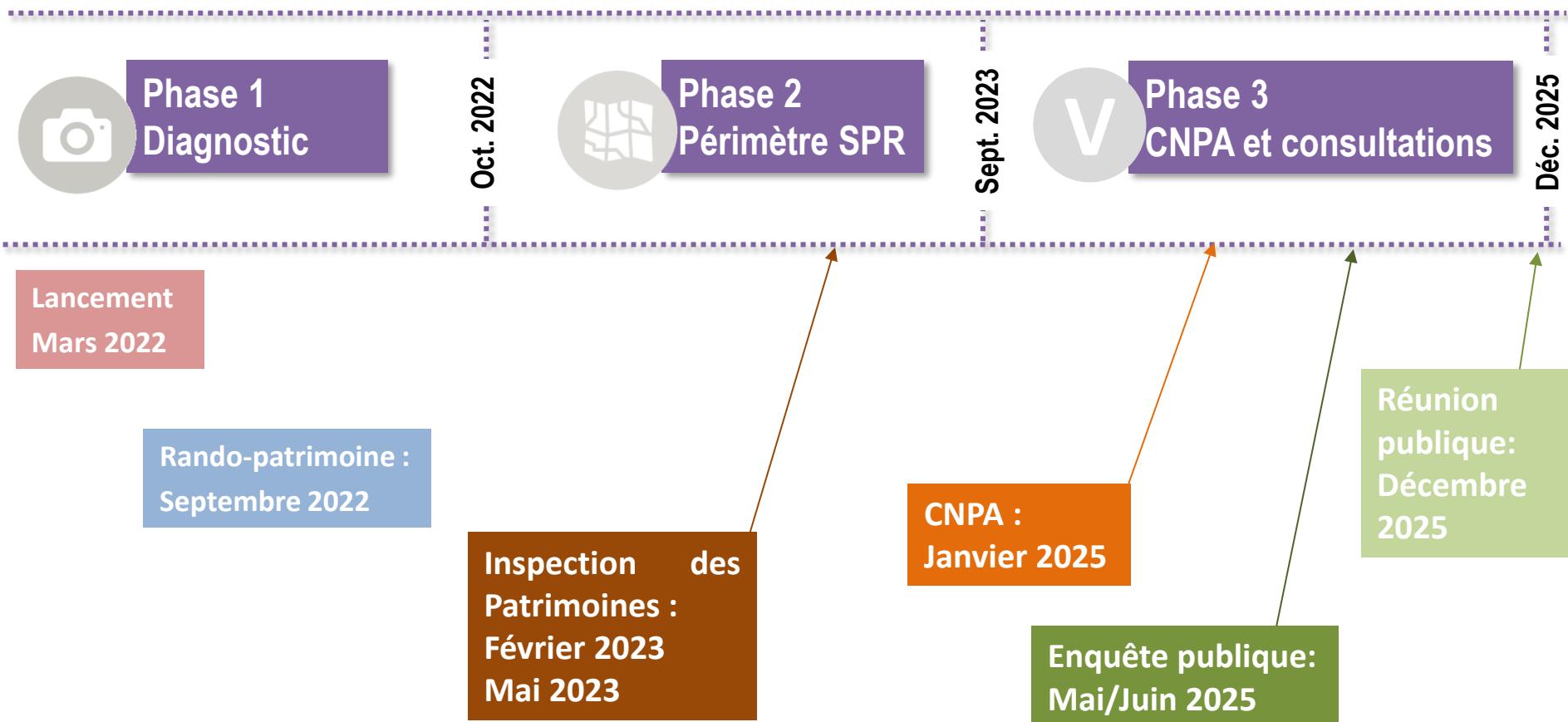
- Maintenir la **cohérence**  
à la fois de l'architecture et de l'ensemble urbain et paysager compris dans le SPR, en lien avec l'histoire et les pratiques architecturales locales, le site naturel, les ambiances urbaines des différents quartiers, etc.
- **Veiller à la préservation des éléments** (architecturaux, urbains, paysagers) qui font l'identité et la qualité du territoire
- **Harmoniser les projets** de restauration, de rénovation ou de construction tout en respectant les spécificités architecturales de la ville.



- ✓ Le SPR et son document de gestion constituent donc un **outil réglementaire de référence au service de la mise en valeur du territoire**.
- ✓ Il vise à **préserver les qualités** du bâti ancien et des paysages urbains, tout en permettant aux habitants de **continuer à faire évoluer** leur cadre de vie dans le respect de l'histoire locale.

## PRINCIPALES DATES DE L'ETUDE DU SPR DE MORTAGNE-AU-PERCHE

### DU DIAGNOSTIC AU CLASSEMENT AU TITRE DES SITES PATRIMONIAUX REMARQUABLES



## OBJECTIFS DE LA DEMARCHE DE SPR POUR MORTAGNE-AU-PERCHE

### LA MISE EN VALEUR D'UN TERRITOIRE A FORT CARACTERE PATRIMONIAL

- Assurer plus fortement et durablement la protection du centre ancien de Mortagne-au-Perche et la mise en valeur de son bâti patrimonial**, en intégrant les espaces périphériques limitrophes (faubourgs, paysage) contribuant à la qualité de la ville.



- Affirmer la valeur du paysage** en préservant les vues vers et depuis la ville, valoriser la présence de l'eau, préserver et renforcer les espaces urbains végétalisés.



- Appréhender le patrimoine comme élément fondateur du cadre de vie et de l'attractivité de la ville**,  
à travers la mise en valeur des patrimoines  
et en cherchant l'équilibre entre protection patrimoniale et capacité  
de renouvellement du tissu urbain ancien, dans le respect des  
ambiances structurantes du centre historique mortagnais.



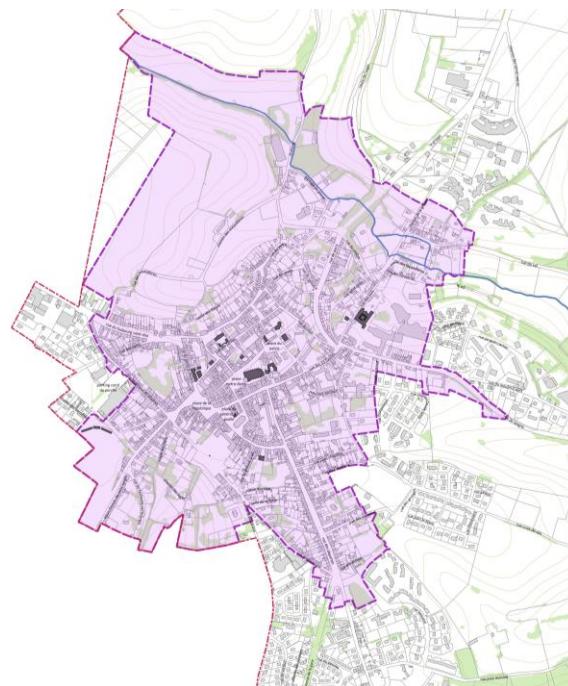
## PERIMETRES DE PROTECTION DES ABORDS ET SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

### DEUX LOGIQUES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DIFFERENTES

**Périmètres de protection des abords  
des 16 monuments historiques de Mortagne**



**Site patrimonial remarquable  
de Mortagne**



- Logique de **covisibilité** avec un monument : avis conformes ou simples (recommandations)
- Instruction des projets au **cas par cas**
- **Pas de règlement** de référence mais des éléments de pratique propres à l'UDAP

- Logique de **cohérence urbaine et paysagère**, d'homogénéité de traitement par quartiers
- **Avis conforme** sur l'ensemble du périmètre
- **Règlement de référence** co-construit entre la collectivité et l'UDAP

LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE MORTAGNE-AU-PERCHE

## UNE ETUDE PREALABLE DE DIAGNOSTIC

- La définition du périmètre du SPR s'appuie sur un diagnostic territorial qui permet de :

Mettre en évidence les enjeux patrimoniaux spécifiques du territoire

**Analyser les autres servitudes et documents d'urbanisme en vigueur avec lesquels le SPR doit s'articuler**

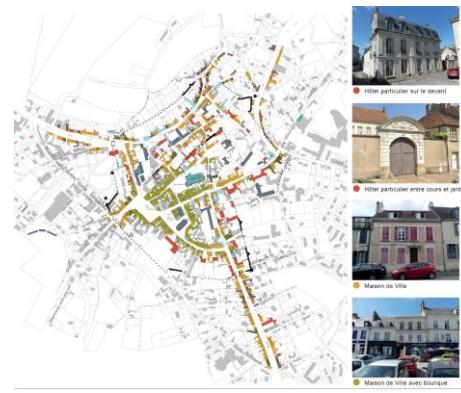
**Caractériser le site patrimonial, ses valeurs, sa cohérence et son caractère remarquable**



## Garde-corps en ferronnerie



## Cheminée et épis de faîtage



## Typologies architecturales

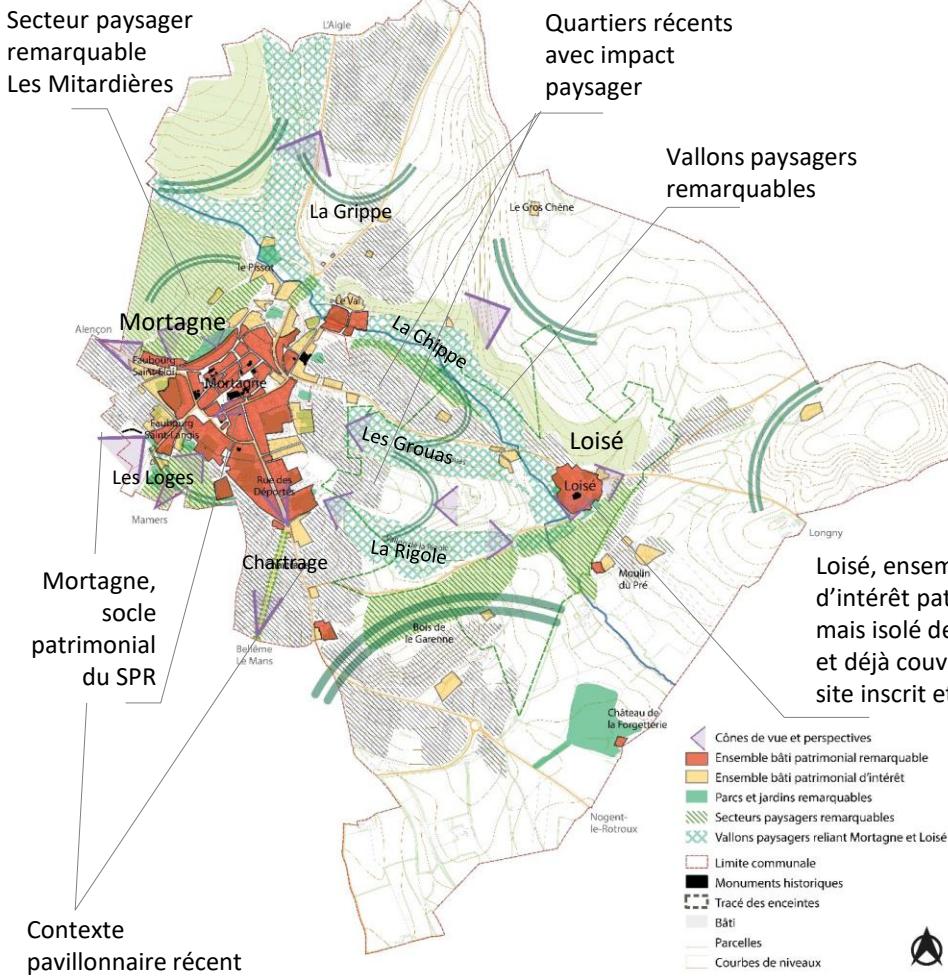


## Site et patrimoine paysagers

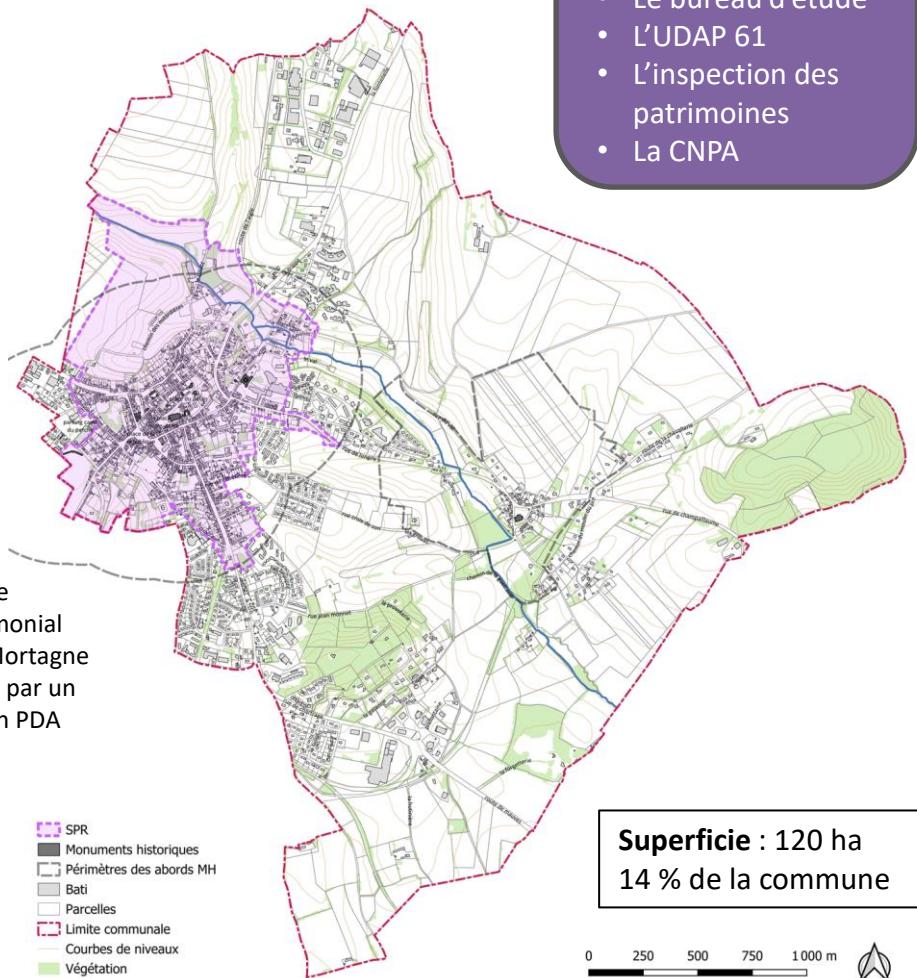
# LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE MORTAGNE-AU-PERCHE

## UN PERIMETRE DE SPR CENTRE SUR MORTAGNE

### Synthèse des enjeux patrimoniaux



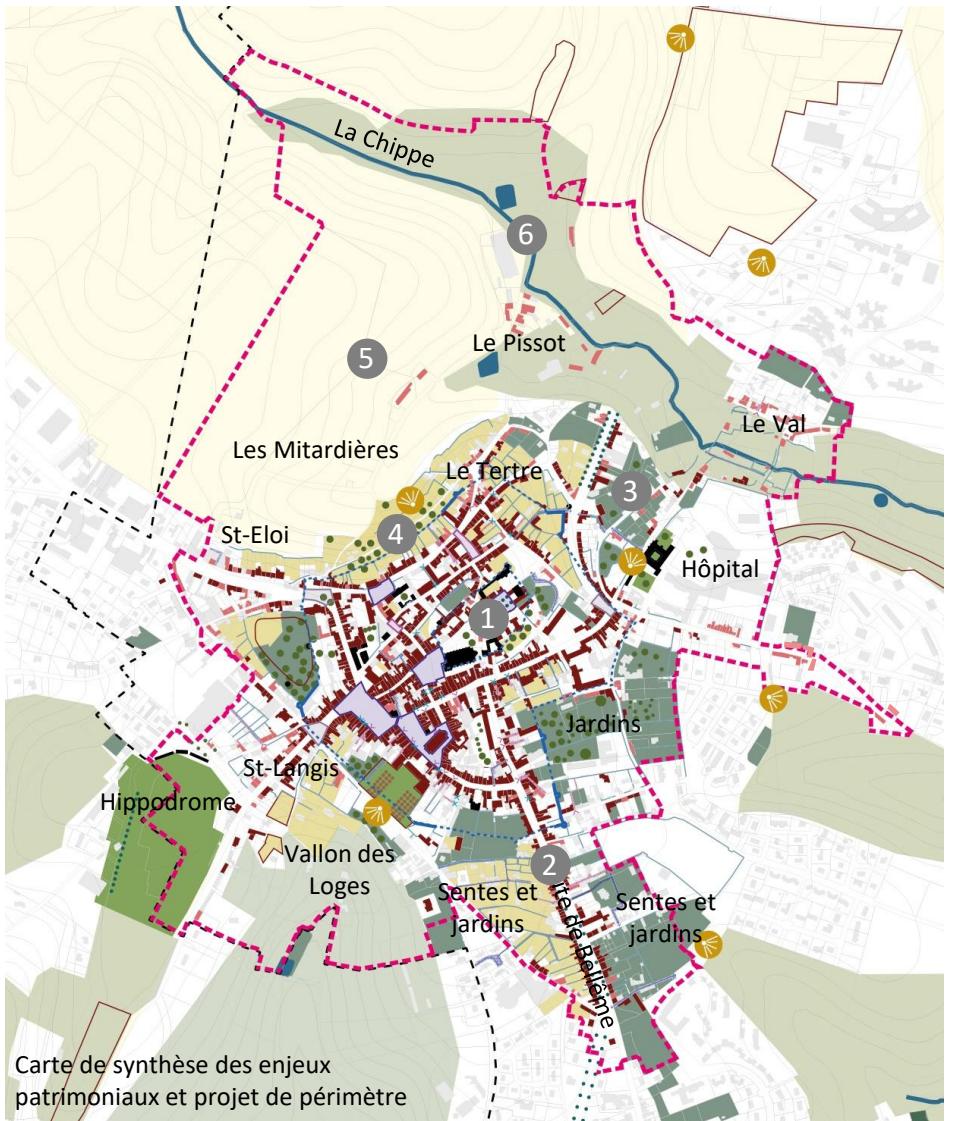
### Périmètre de SPR



Une réflexion portée par

- La collectivité (commune et CdC)
- Le bureau d'étude
- L'UDAP 61
- L'inspection des patrimoines
- La CNPA

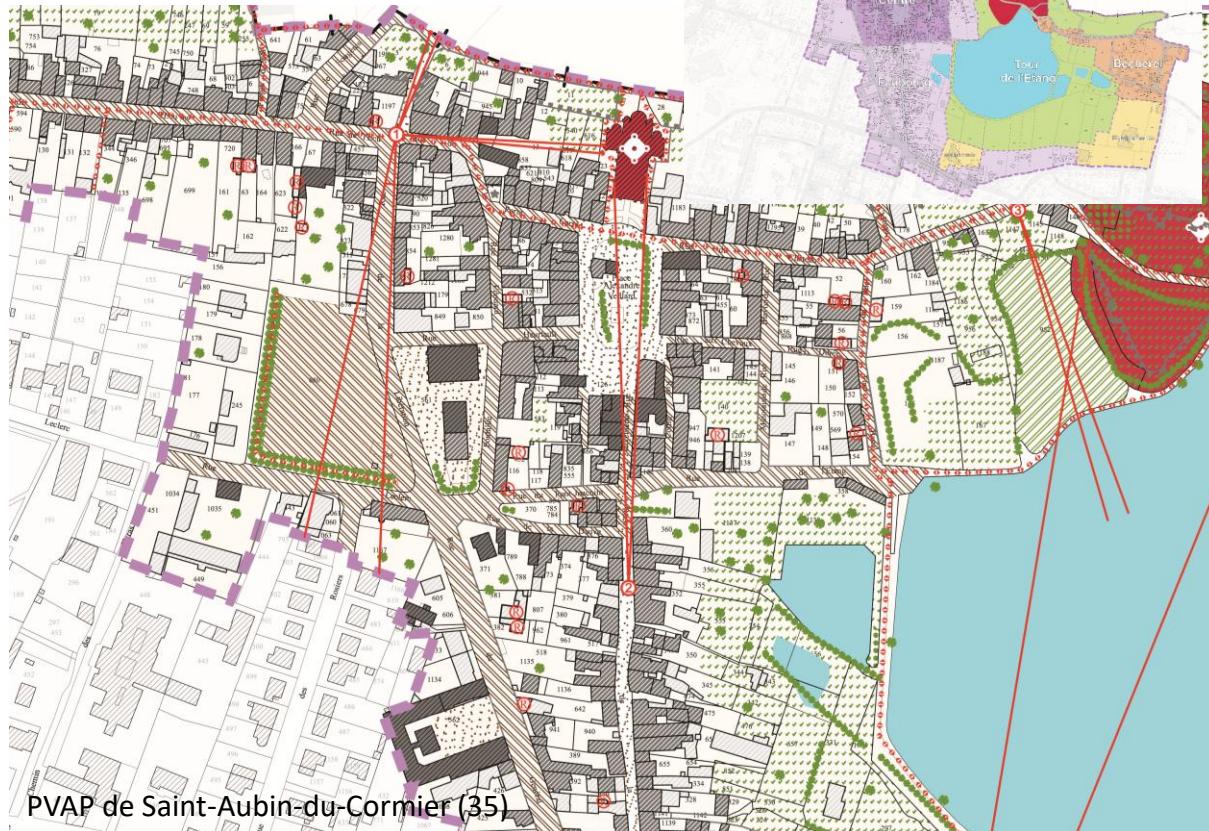
## LE SPR DE MORTAGNE-AU-PERCHE : délimitation et ensembles concernés



## LE DOCUMENT DE GESTION A VENIR

### LE PLAN REGLEMENTAIRE DE REPERAGE DU PATRIMOINE

- La légende du PVAP est normalisée à l'échelle nationale :
- Éléments protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur
- Immeubles non protégés
- Eléments à requalifier



III – Immeubles ou parties d'immeubles bâties ou non bâties protégés à conserver, à restaurer et à mettre en valeur

■ Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades<sup>5</sup>, toiture, etc.)

— Mur de soutènement, rempart, mur de clôture

★ Élément extérieur particulier<sup>6</sup> (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)

▲▲▲▲▲ Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine

▲▲▲▲▲ Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)

■■■■■ Espace boisé classé<sup>7</sup>

■■■■■ Parc ou jardin de pleine terre

■■■■■ Espace libre à dominante végétale

●●●●● Séquence, composition ou ordonnance végétale d'ensemble

● Arbre remarquable ou autre élément naturel (grotte, rocher, etc.)

■■■■■ Place, cour ou autre espace libre à dominante minérale (pavés, calades, etc.)

■■■■■ Cours d'eau ou étendue aquatique

●● Point d'eau ou source

— — — — — Passage d'eau souterrain

#### IV – Immeubles non protégés

■ Immeuble bâti pouvant être conservé, amélioré, démolи ou remplacé, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

□ Immeuble non bâti ou autre espace libre, soumis aux règles générales en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère

#### V – Conditions particulières d'intervention, d'aménagement ou de construction

(R) Immeuble bâti ou non bâti à requalifier<sup>8</sup>

■■■■■ Espace vert à créer ou à requalifier<sup>9</sup>

■■■■■ Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier<sup>10</sup>

■■■■■ Emplacements réservés

— — — — — Limite imposée d'implantation de construction

— — — — — Limite maximale d'implantation de construction

— — — — — Hauteur imposée de façade<sup>11</sup>

— — — — — Hauteur maximale de façade

— — — — — Hauteur maximale de faîtage ou de construction

— — — — — Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur<sup>12</sup>

◆◆◆◆◆ Passage ou liaison piétonne à maintenir ou à créer

# LE DOCUMENT DE GESTION A VENIR

## LE REGLEMENT ECRIT

Le PVAP permet de préciser avec finesse :

- Les éléments architecturaux, urbains et paysagers à protéger, comme les fenêtres à meneaux, les cadrants solaires, les murs anciens, les arbres remarquables, les places et vues emblématiques...**
- Les types de matériaux (enduits, toitures, menuiseries...), les mises en œuvre et les couleurs compatibles avec le patrimoine local ;**
- Les formes et hauteurs de construction autorisées ;**
- Les conditions d'extension ou de requalification des bâtiments.**

**FICHE 6 : MACONNERIES & EPIDERMES**

Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine - Règlement

**6.1. Tous types d'immeubles :**

6.1.1. Sont interdits :  
 • Les joints marqués de claviers.  
 • Les joints marqués au fer, sauf immeubles portant traditionnellement ce type de dispositions.  
 • Les enduits « grattés » ou « râpés », ou à grosses gouttes.  
 • Peinture sur la pierre : les matériaux destinés à recouvrir apparents et à apporter une polyvalence à un décor de façade à l'exception de l'usage des badigeons de chaux et des peintures sur les pièces de bois.  
 • Les revêtements en polyuréthane de vinyle (PVC) ou en tout autre matériau synthétique.

6.1.2. S'il y a, les bordages doivent être posés verticalement.

**6.2. Immeubles bâti protégés :**

6.2.1. Sont à rendre à leurs dispositions d'origine, les immeubles, dont les apports postérieurs :

- ne présentent pas un intérêt architectural, dont les proportions ne correspondent pas aux qualités d'origines du bâtiment,
- nuisent manifestement à l'harmonie des façades plus anciennes.

6.2.2. Macomberies :

6.2.2.1. Les interventions de toutes natures réalisées sur des macomberies anciennes doivent être réalisées au moyen de mortiers basés sur mortier de chaux, ciment et sable et/ou terre, afin de conserver la composition historique des macomberies.

6.2.2.2. Les pierres trop dégradées doivent être remplacées par des pierres de même nature et de même teintes, en respectant le calagenage et les modalités de pose traditionnelles.

6.2.2.3. Les encadrements de pierres ou de bois doivent être recréés selon les dispositions d'origine avérées.

6.2.2.4. L'application de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pan de bois, etc.) est interdite, sauf lorsqu'elle relève des dispositions d'origine.

6.2.3. Enduits :

6.2.3.1. Les enduits, s'il y a, doivent être constitués d'un mortier de chaux naturelle et de sable. Les enduits de substitution contenant des flocs doivent être interdits.

6.2.3.2. Le couleur et la finition d'origine ainsi que les décors doivent être retrouvés dans la mesure du possible ; s'il y a, après l'émolir en place ; s'il y a.

6.2.3.3. Les macomberies de mortiers qui étaient destinées à l'origine (fins, lorsque les pierres sont assez fines pour être utilisées sans être broyées) doivent être recréées par un enduit traditionnel lié à la terre ocre.

6.2.3.4. L'enduit doit arriver au niveau des pierres des encadrements des ouvertures ou aux pieds de la brique.

6.2.3.5. Lorsque les encadrements de bois ne sont pas en état, au rapport au mur de la macomberie, l'enduit doit être à pierre vue ou dévitré (le mortier affleurera la face extérieure des pierres sans occuper les différences de relief).

6.2.4. Rejointoiements :

6.2.4.1. Pour les macomberies non enduites à l'origine et notamment les moulures de grès, les joints doivent être réalisés au mortier à la chaux naturelle et sable.

6.2.4.2. Leur finition doit être serrée à la truelle. Les joints fissus peuvent être réparés pour les constructions des XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles.

6.2.5. Bordages :

6.2.5.1. Le bardage des pigeons ou façades est interdit sauf lorsque les dispositions d'origine étaient possibles.

**6.3.2. Pour les bordages rendus nécessaires, sur recouvrement au pét de bois, ils doivent être réalisés par essorage en bois. Dans certains cas, les bordages en ardoise de faible surface peuvent être autorisés en remplacement de l'essorage.**

**6.2.6. Immeubles bâti protégés notables uniquement :**

6.2.6.1. Sont à rendre à leurs dispositions d'origine, les immeubles, dont les apports postérieurs :

- ne présentent pas un intérêt architectural, dont les proportions ne correspondent pas aux qualités d'origines du bâtiment,
- nuisent manifestement à l'harmonie des façades plus anciennes de groupes.

6.2.6.2. Dans tous les cas, il doit être recherché les restaurations visant à restituer les percements anciens dans leurs proportions d'origine, avec leurs menuiseries telles qu'elles peuvent être observées dans les documents historiques et dans les photographies existantes du bâtiment existant.

6.2.6.3. Dans le cas des pans de bois se présentant sous un détail découpé, il est recommandé de conserver l'imitation des architectures de pierre et doivent donc recevoir un essorage sur lattis châtaignier. Ils se rencontrent dans les écuries remontant aux XV<sup>e</sup> et XVI<sup>e</sup> siècles. Les temps de séchage doivent être très courts en termes de temps.

6.2.6.4. Pour les panneaux de bois latissima apparentes, les teintes proposées doivent être soutenues et indiquées dans le dossier de demande de permis de construire. Ces teintes doivent être dans la gamme de nuances annoncée à la fiche 12 du présent règlement.

**6.2.7. Immeubles bâti protégés d'accompagnement uniquement :**

6.2.7.1. Pour tout nouveau percement, les encadrements de pierres (proportion des ouvertures, dimension des pierres et pose en harrache, chaînage, etc.) doivent être réalisés en pierre naturelle ou en débord, avec cadre marqué ou non, etc.) doivent être recréés si cela est nécessaire d'après le style architectural du bâtiment.

**6.3. Immeubles bâti non protégés :**

**6.3.1. Macomberies :**

6.3.1.1. Des matériaux destinés à recréer apparaissent à employer.

6.3.1.2. Les encadrements brut de décotfrage ou d'autres matériaux contemporains peuvent être autorisés, sous réserve de s'intégrer dans le contexte immédiat.

**6.3.2. Bordages :**

6.3.2.1. Les bordages sont à réaliser en bois d'essence locale.

**6.4. Constructions nouvelles :**

**6.4.1. Macomberies :**

6.4.1.1. Hors secteur « centre », pour le mur ou une architecture traditionnelle « campagne », il peut être autorisé le bâton brisé de ciment, ou d'autres matériaux contemporains, sous réserve de s'intégrer dans le contexte immédiat.

6.4.1.2. Les macomberies nouvelles, en parpaings ou briques creuses doivent être réalisées en bois. Les fenêtres choisies doivent s'harmoniser avec les trameis des constructions existantes et celle choisie pour les menuiseries.

**6.4.2. Enduits :**

6.4.2.1. La finition doit être traditionnelle : talochée ou lissoe.

6.4.2.2. Les couleurs des façades doivent être en accord avec le type architectural de la construction et tenir compte de l'environnement urbain, notamment des constructions voisines.

**6.4.3. Toitures :**

6.4.3.1. Les toitures doivent être en tuiles plates.

**6.4.4. Bardages :**

6.4.4.1. Les bardages doivent être en bois.

**6.4.5. Mur en pét de bois :**

6.4.5.1. Les bordages des pigeons ou façades sont interdits sauf lorsque les dispositions d'origine étaient possibles.

**6.4.6. Textures d'enduits :**

6.4.6.1. Les textures d'enduits doivent être en accord avec le type architectural de la construction et tenir compte de l'environnement urbain, notamment des constructions voisines.

**6.4.7. Ville de Saint-Aubin-du-Cormier**  
Groupe : Karbel, Baizeux Architecte, B.E.I.D.E.A.L., Agence COUASNON, Chroniques Conseil

**FICHE 6 : MACONNERIES & EPIDERMES**

Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine - Règlement

**Site Patrimonial Remarquable**

**Site Patrimonial Remarquable**

**Site Patrimonial Remarquable**

PVAP de Saint-Aubin-du-Cormier (35)

- Le règlement du PVAP est rédigé en articulation avec les autres documents d'urbanisme en vigueur, notamment le PLUi

## LE REGLEMENT ECRIT

### ➤ Exemples de thématiques

Petites tuiles plates



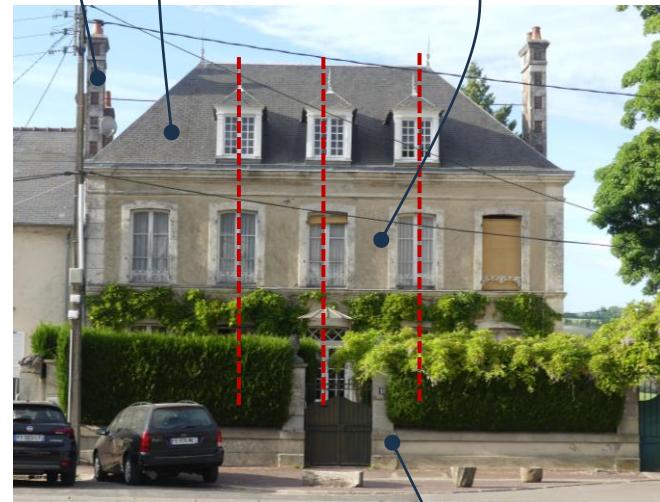
Pierre de taille apparente

Epis de faîtage

Souches de cheminée brique et pierre



Ardoise



Façade enduite / enduit chaux et sable

Maçonnerie de moellons couverte par un enduit

Fenêtres bois à petits carreaux (XVIII<sup>e</sup> s.)

Façade en brique apparente et jeux décoratifs

Fenêtres en bois à 2x3 carreaux (XIX<sup>e</sup> s.)  
Ferronneries

Qualité des clôtures et portails

## LE REGLEMENT ECRIT

### ➤ Exemples de restaurations réussies



Attention  
fenêtres sans  
partitions et  
volets roulants

Intégration des  
coffrets réseaux



Restauration des  
enduits et des  
modénatures



Volets bois peint  
(attention aux « Z »)

Maintien des  
couches de  
cheminée

Fenêtres bois  
peint à petits-bois

## EXEMPLES DE THEMATIQUES REGLEMENTAIRES ABORDEES

**Les menuiseries :** matériaux, dessin, couleurs, volets roulants

**Les enduits :** types d'enduit, mise en œuvre, couleurs, baguettes d'angle

**Les terrasses de toit :** types de terrasse, implantation, dimensions

**Le traitement des garages :** dimensions/proportions des ouvertures, matériaux, couleur, végétalisation, implantation

**Les murs, portails et clôtures :** matériaux, types de clôtures, qualité des portails, haies

**Les devantures commerciales :** intégration à l'architecture de la façade, matériaux, couleurs



## EXEMPLES DE THEMATIQUES REGLEMENTAIRES ABORDEES

### Intégration des éléments et dispositifs techniques :

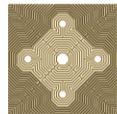
coffrets réseaux, boîtiers fibre, boîtes aux lettres, antennes et paraboles, interphones, sortie VMC, cuves de récupération d'eaux pluviales, méthanisation domestique, bacs à compost, abris de jardin...

**Dispositifs liés à la performance énergétique, aux économies d'énergie ou à la production d'énergies renouvelables** : isolation par l'extérieur, pompe à chaleur, conduits de sortie de poêle ou de chaudière, ventouses murales, panneaux ou tuiles solaires et photovoltaïques, éoliennes domestiques...



## SPR ET FISCALITE

### AIDES SPECIFIQUES



#### SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

##### ➤ Le dispositif « Loi Malraux »

**Public** : propriétaires privés bailleurs

**Objectif** : restauration patrimoniale de qualité et création de logements locatifs

**Conditions** : rénovation complète de l'immeuble et location nue (RP) pendant min 9 ans

**Montant** : déduction fiscale de 22 % (400 000 € max sur 4 ans) / 30 % en PSMV

**Particularités** : cumulable avec le déficit foncier et les subventions Anah



#### FONDATION DU PATRIMOINE

##### ➤ Le label Fondation du Patrimoine

**Public** : propriétaires privés, publics, associatifs

**Objectif** : restauration patrimoniale de qualité

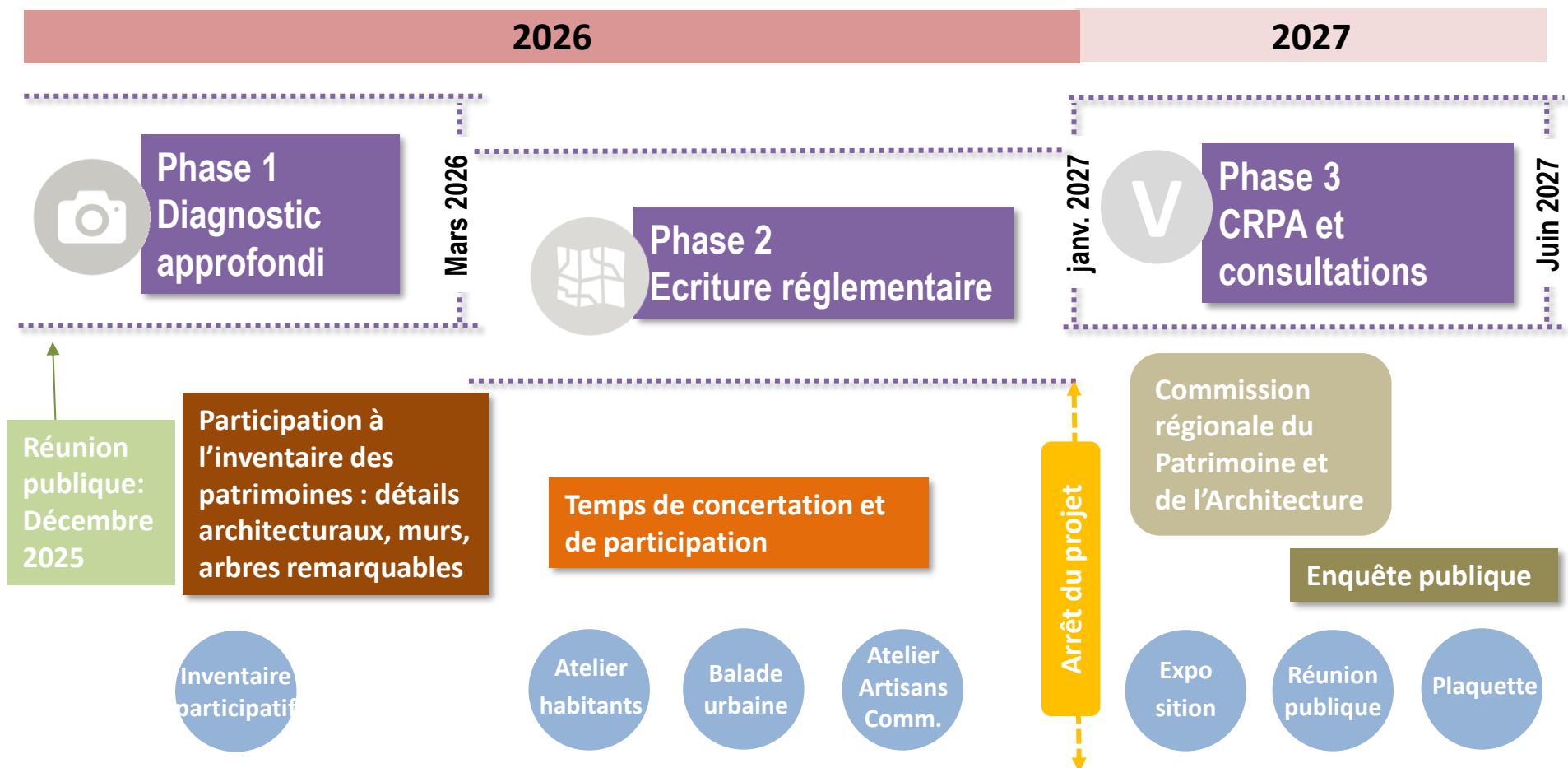
**Conditions** : patrimoine non MH, édifice visible depuis la voie publique, travaux sur l'enveloppe du bâti

**Montant** (prop. privés) : déduction fiscale de 50 % ou 100 % du montant des travaux en fonction des cas, subvention d'au moins 2 % / aides directes pour les propriétaires non imposables

**Particularités** : label attribué pour 5 ans, cumulable avec le déficit foncier et les subventions Anah

## LE DOCUMENT DE GESTION A VENIR

### LES GRANDES ETAPES ET LES TEMPS FORTS DE L'ELABORATION DU DOCUMENT DE GESTION



- ✓ La servitude du SPR est entrée **en vigueur le 5 août 2025**, en attendant le document de gestion.
- ✓ L'instruction des dossiers est réalisée au prisme des **objectifs de qualité** du SPR.

## PARTICIPATION A L'INVENTAIRE DES PATRIMOINES

### ➤ Exemple recensement des arbres remarquables

**LES ATELIERS citoyens** Consultations Outils participatifs Actualités A propos Inscription Connexion

Ville de Besançon Recensement des arbres remarquables de la Ville

Besançon f x d

Taper l'adresse ci-dessous pour localiser l'arbre  
Puis, après avoir zoomé, cliquez sur la carte pour positionner votre arbre

Rechercher une adresse ou un lieu

©swisstopo, ©Planet, Earthstar Geographics Powered by Esri

Lat : 47.233274 Long : 6.024344

#### Photo(s) de l'arbre

Déposer un(e) image ici ou sélectionner un(e) image



#### Espèce de l'arbre (essence). si connu (Facultatif)

#### Pour quelle(s) raison(s) considérez-vous que cet arbre est remarquable (plusieurs choix possible)

- Dimension de l'arbre (hauteur et/ou diamètre)
- Age de l'arbre
- Historique de l'arbre (mémoire du lieu, rappel d'un personnage ou d'un événement historique)
- Impact paysager fort à l'échelle du quartier
- Essence (espèce rare)
- Forme particulière
- Forte biodiversité (cavité, présence d'espèce(s) protégée(s))

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**

