



MORTAGNE-AU-PERCHE
SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE

Réunion publique

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

UN TERRITOIRE, UN DOCUMENT DE GESTION

✓ Un territoire

qui fait l'objet d'un **classement de protection et de mise en valeur** pour sa grande valeur patrimoniale

Cohérence
d'ensemble

Intérêt public

Au regard de

Histoire **Art**
Architecture **Archéologie** **Paysage**

✓ Un document de gestion

Le Plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine (PVAP) encadre l'ensemble des travaux touchant à **l'aspect des immeubles et des espaces** (urbains, paysagers) situés dans le périmètre du SPR.

**Ravalement de
façade**

Extension

**Repeindre
ses volets**

**Construction
nouvelle**

**Changer ses
fenêtres**

**Aménager
une terrasse**

**Créer une
ouverture**

**Modifier
la clôture**

Etc.



- ✓ Les règles définies **s'appliquent à tous** : habitants, porteurs de projet, collectivité, UDAP.
- ✓ Pour chaque intervention (y compris ravalement et projets > 5m²), 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

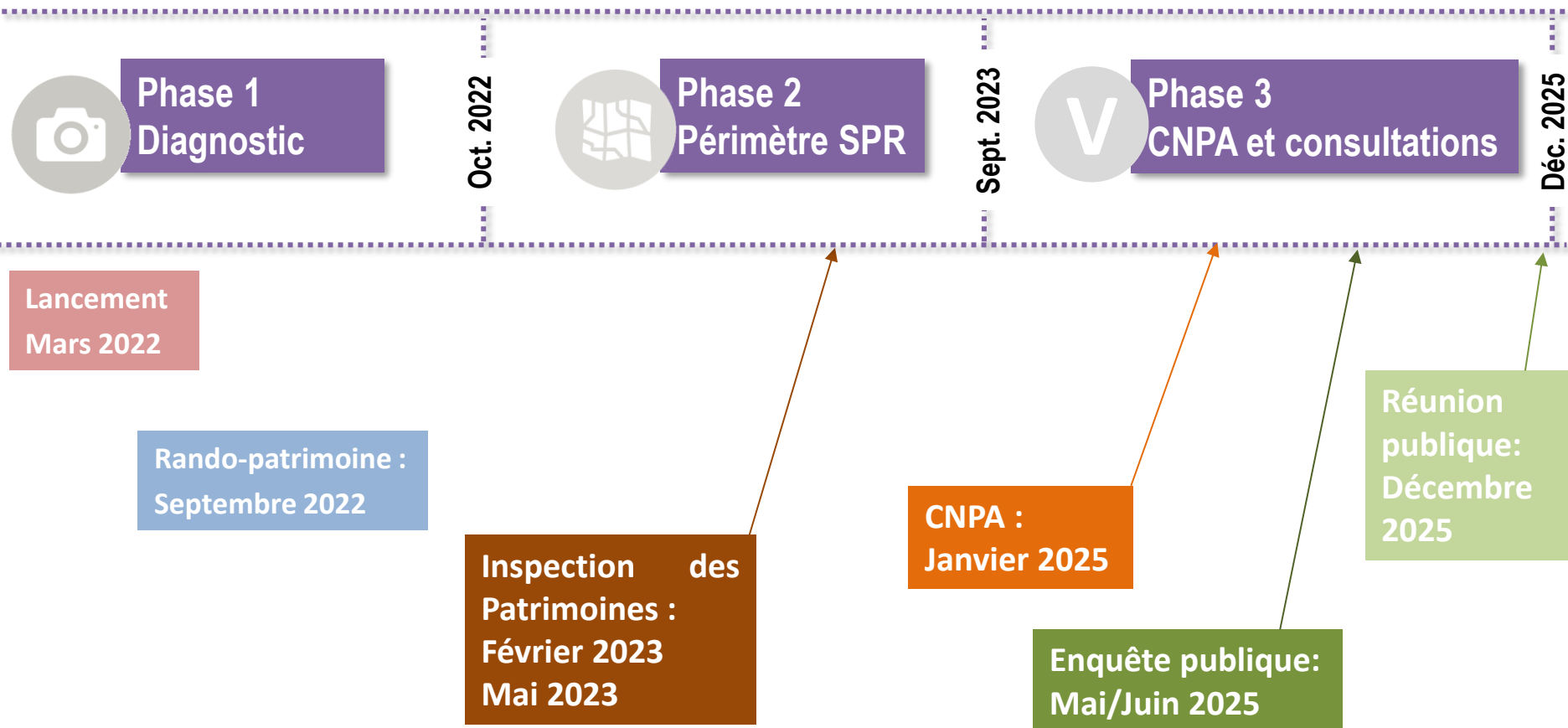
- Maintenir la **cohérence**
à la fois de l'architecture et de l'ensemble urbain et paysager compris dans le SPR, en lien avec l'histoire et les pratiques architecturales locales, le site naturel, les ambiances urbaines des différents quartiers, etc.
- **Veiller à la préservation des éléments** (architecturaux, 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

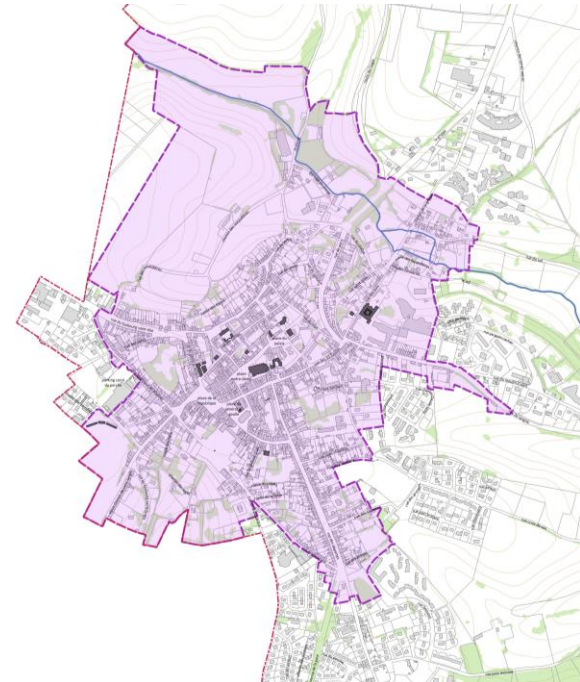
DEUX LOGIQUES DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DIFFERENTES

Périmètres de protection des abords des 16 monuments historiques de Mortagne



- 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

Site patrimonial remarquable de Mortagne



- 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 :

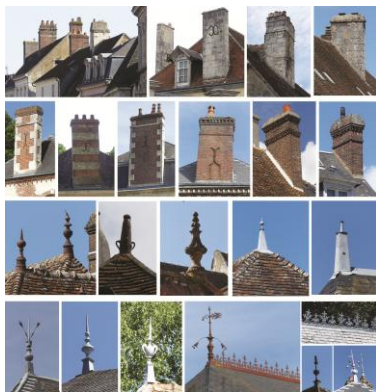
Mettre en évidence les **enjeux patrimoniaux** spécifiques du territoire

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

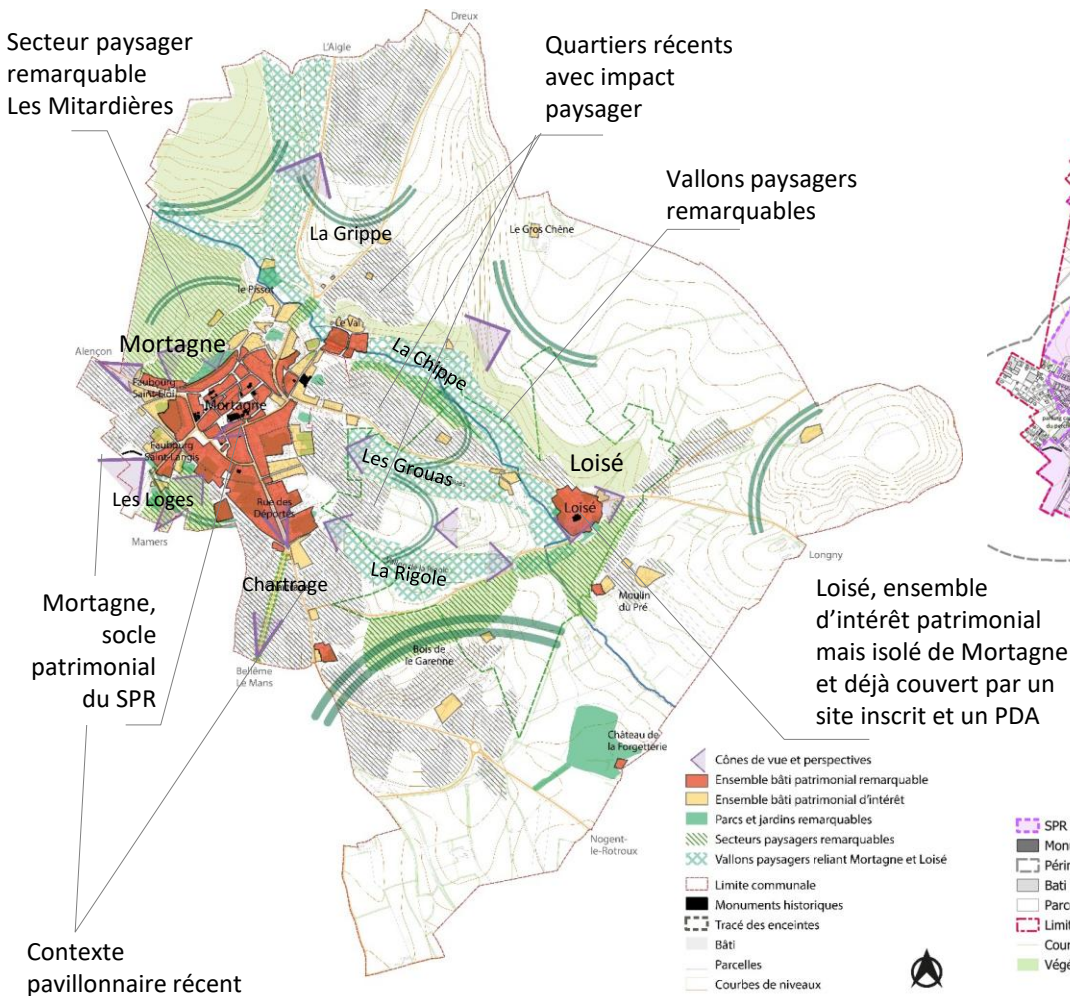


Site et patrimoine paysagers

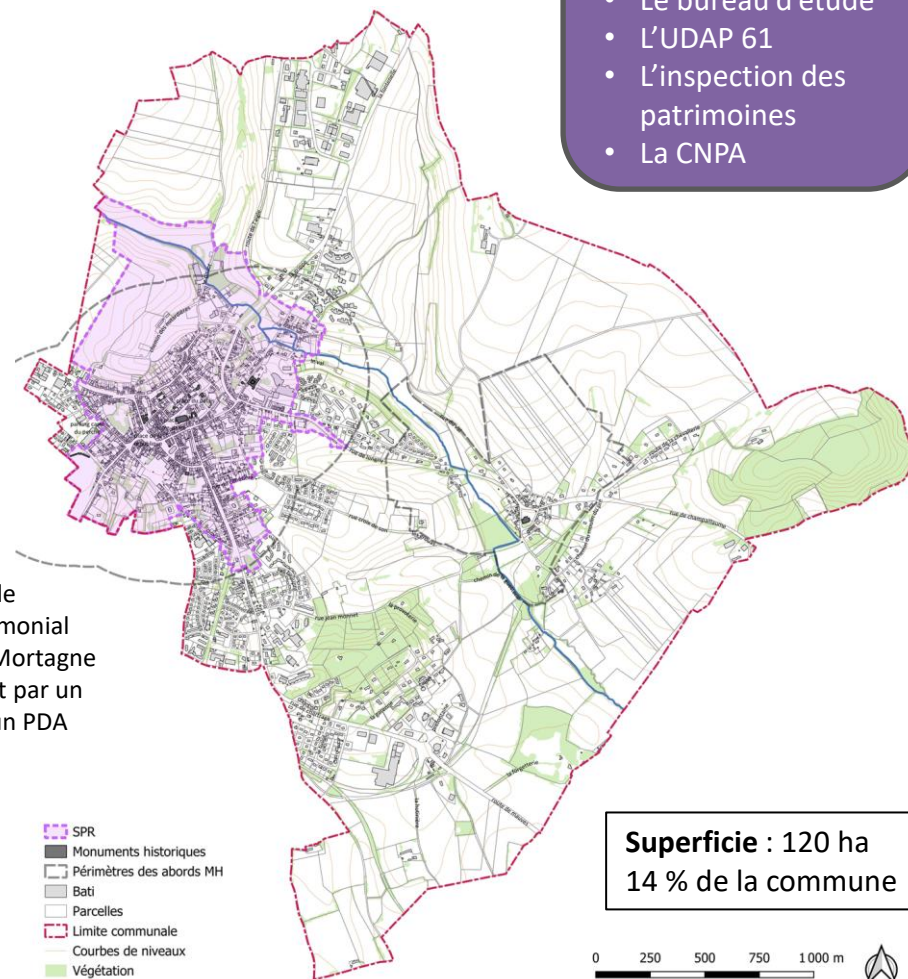
LE SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE DE MORTAGNE-AU-PERCHE

UN PERIMETRE DE SPR CENTRE SUR MORTAGNE

Synthèse des enjeux patrimoniaux



Périmètre de SPR



Une réflexion portée par

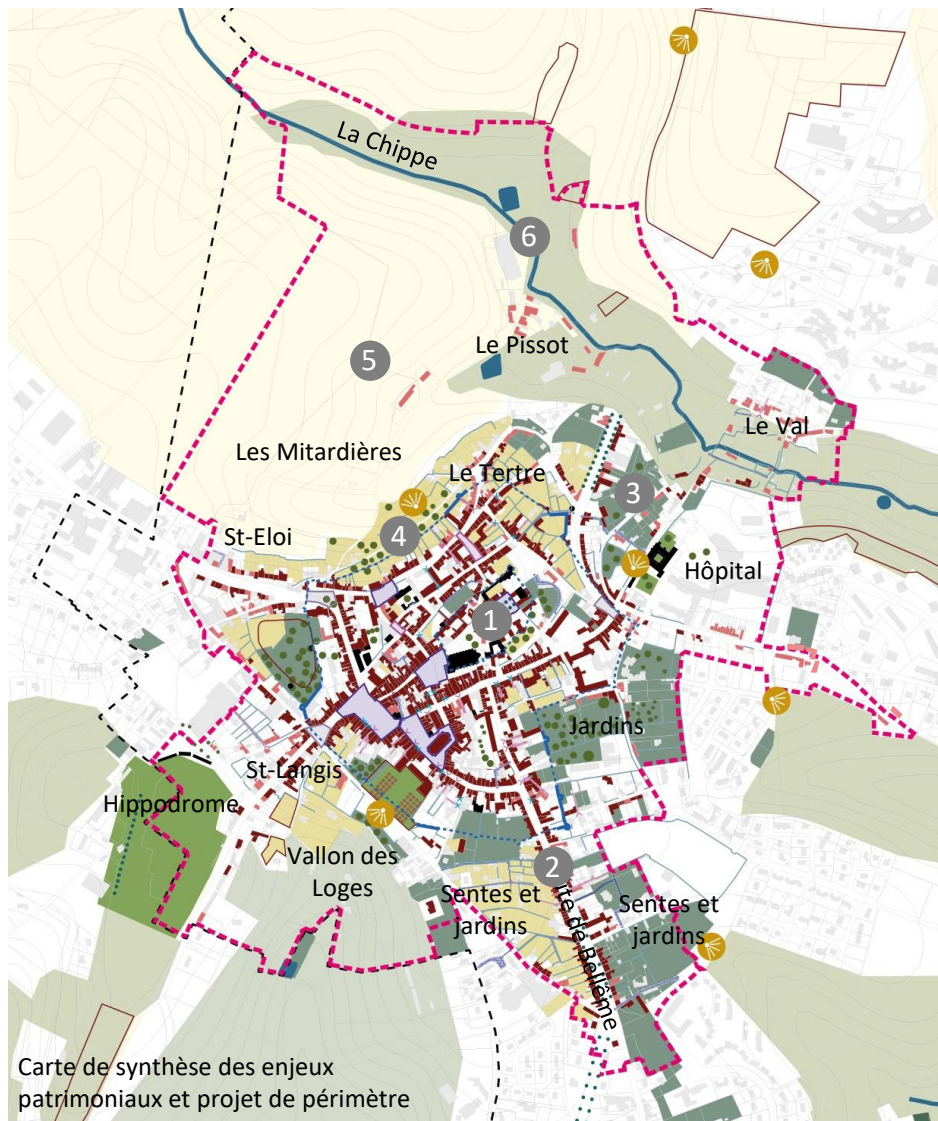
- La collectivité (commune et CdC)
- Le bureau d'étude
- L'UDAP 61
- L'inspection des patrimoines
- La CNPA

Superficie : 120 ha
14 % de la commune

0 250 500 750 1000 m



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



1 La ville médiévale fortifiée



2 La ville XVIIIe/XIXe s., les faubourgs



3 Les pentes de La Chippe



4 La couronne jardinée



5 Les ensembles paysagers remarquables mettant la ville en valeur

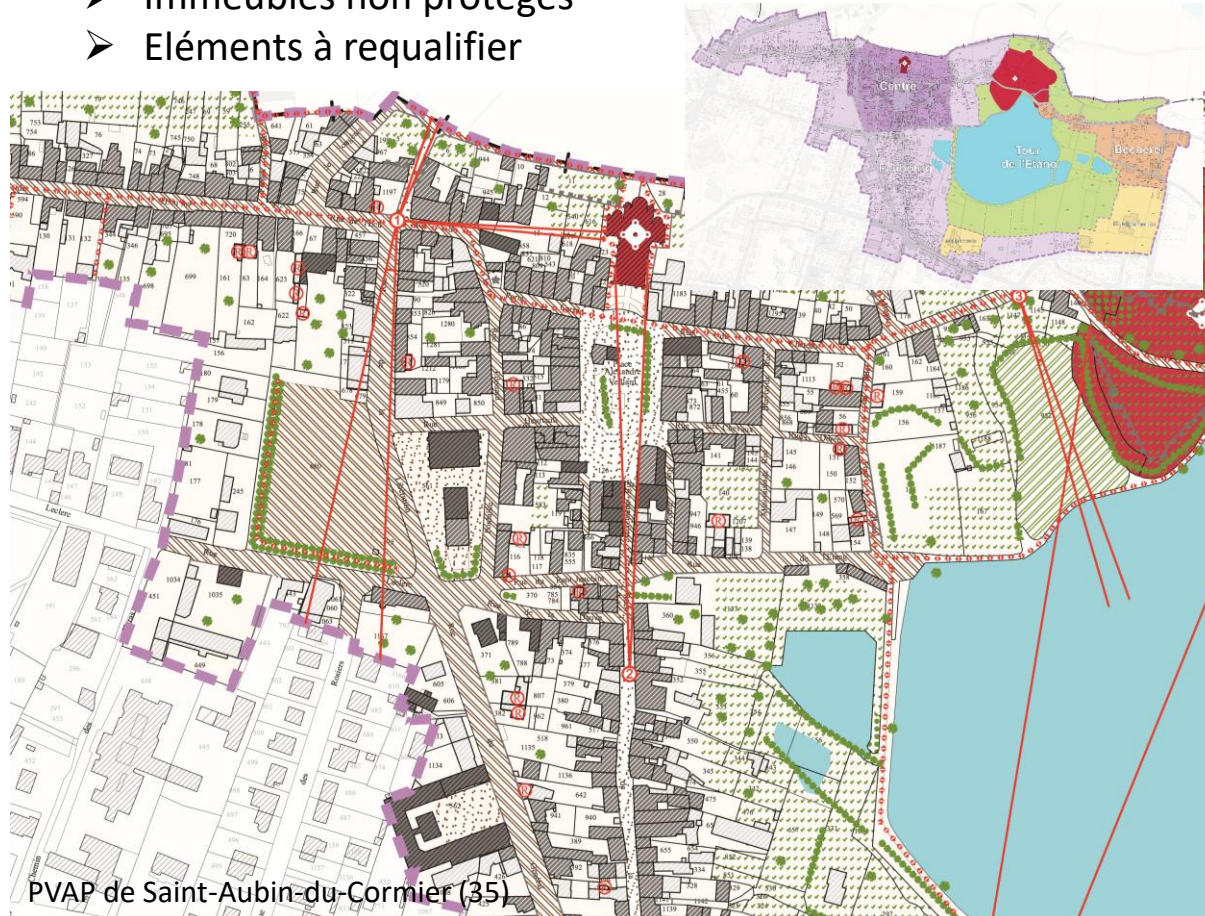


6 Les ensembles paysagers remarquables mettant la ville en valeur

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
 - Éléments à requalifier



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

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

- Immeuble bâti dont les parties extérieures sont protégées (façades⁹, toiture, etc.)
- Mur de soutènement, rempart, mur de clôture
- Élément extérieur particulier⁸ (portail, clôture, puits, fontaine, statue, décor, etc.)
- Séquence, composition, ordonnance architecturale ou urbaine
- Séquence naturelle (front rocheux, falaise, etc.)
- Espace boisé classé⁷
- 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, démolé 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

- Immeuble bâti ou non bâti à requalifier⁸
- Espace vert à créer ou à requalifier⁹
- Place, cour, ou autre espace libre à dominante minérale à créer ou à requalifier¹⁰
- Emplacements réservés
- Limite imposée d'implantation de construction
- Limite maximale d'implantation de construction
- Hauteur imposée de façade¹¹
- Hauteur maximale de façade
- Hauteur maximale de faîtière ou de construction
- Point de vue, perspective à préserver et à mettre en valeur¹²
- 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 cadrans solaires, les murs anciens, les arbres remarquables, les places et vues emblématiques...
- **Les types de matériaux** (enduits, toitures, menuiseries...), les **mis 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.



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

Formes de
toiture : à 2
pans, croupes,
pan coupé

Régularité et proportions
verticales des ouvertures
et alignement des lucarnes

➤ 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

Enduit avec faux-
joints réguliers

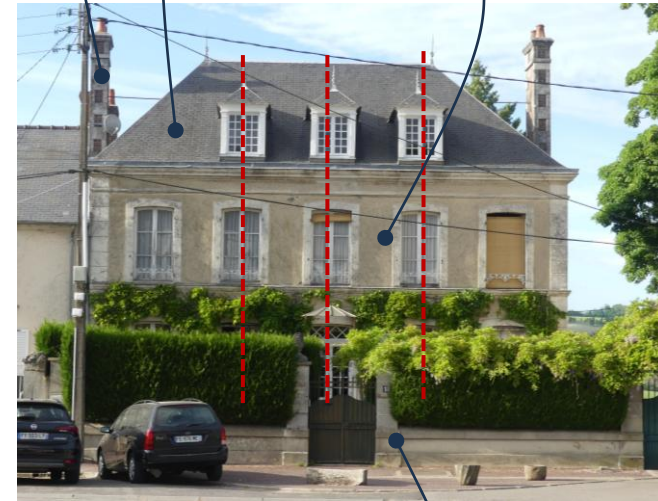
Maçonnerie de
moellons couverte
par un enduit

Fenêtres bois à
petits carreaux
(XVIIIe s.)

Façade en brique
apparente et jeux
décoratifs

Fenêtres en bois
à 2x3 carreaux
(XIXe s.)
Ferrergeries

Qualité des
clôtures et
portails



LE REGLEMENT ECRIT

➤ Exemples de restaurations réussies

Petites dimensions
et alignement des
châssis de toit

Maintien des
couches de
cheminée



Attention
fenêtres sans
partitions et
volets roulants

Intégration des
coffrets réseaux

Restauration des
enduits et des
modénatures

Volets bois peint
(attention aux « Z »)

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

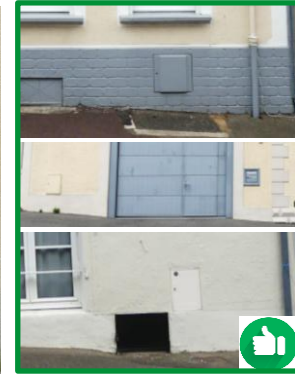
Les devantures commerciales : intégration à l'architecture de la façade, matériaux, couleurs



EXEMPLES DE THEMATIQUES REGLEMENTAIRES ABORDEES

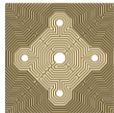
Intégration des éléments et dispositifs techniques :
coffrets réseaux, boîtiers fibre, boîtes aux lettres,
antennes et paraboles, interphones, sortie VMC, cuves
de récupération d'eaux pluviales, méthanisation
domestique, bacs à compost, abris de jardin...

**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

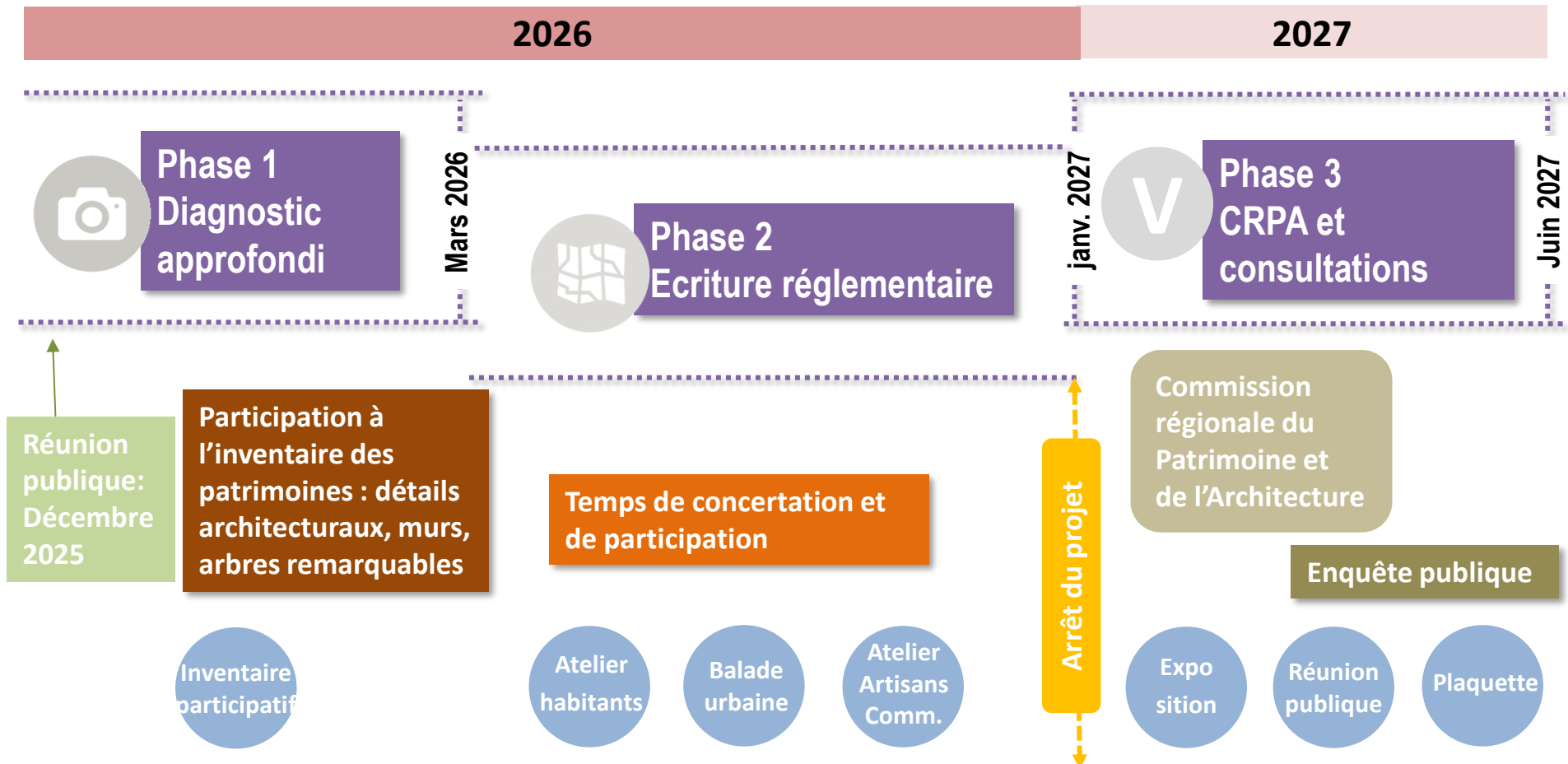
Conditions : patrimoine non MH, édifice visible depuis la voie publique, travaux sur l'enveloppe du bâti

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.

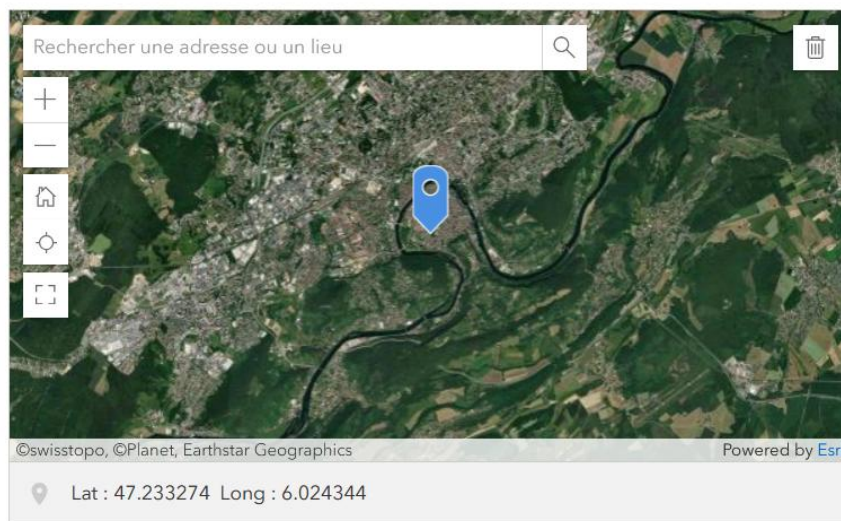
PARTICIPATION A L'INVENTAIRE DES PATRIMOINES

➤ Exemple recensement des arbres remarquables



Taper l'adresse ci-dessous pour localiser l'arbre

Puis, après avoir zoomé, cliquez sur la carte pour positionner votre arbre



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 évènement 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

