

ÉTUDE PRÉ-OPÉRATIONNELLE D'URBANISME  
pour le repérage des facteurs d'attractivité  
DU CENTRE-VILLE DE MORTAGNE-AU-PERCHE (61)

*Comité de pilotage 1*  
*Phase 1 : Diagnostic*

8 juillet 2021

# SOMMAIRE

<b>00. MÉTHODE ET SITUATION</b>	<b>3</b>
<b>01. GÉOGRAPHIE ET HISTOIRE</b>	<b>7</b>
<b>02. PATRIMOINE</b>	<b>12</b>
<b>03. HABITAT ET BÂTI</b>	<b>21</b>
<b>04. ANIMATION / LOISIR / TOURISME</b>	<b>30</b>
<b>05. PAYSAGE ET ESPACE PUBLIC</b>	<b>40</b>
<b>06. RAYONNEMENT : COMMERCE &amp; ÉQUIPEMENTS</b>	<b>50</b>
<b>07. ENJEUX</b>	<b>60</b>
<b>08. CALENDRIER</b>	<b>66</b>

# **00. MÉTHODE ET SITUATION**



**Visite de la ville et bâtis au fort potentiel d'évolution  
Lundi 12 avril 2021**



**Tables rondes thématiques  
Mercredi 19 et jeudi 20 mai 2021  
HABITAT / LOGEMENT  
COMMERCE ET SERVICE PUBLIC  
VALORISATION / CULTURE / TOURISME  
ÉQUIPEMENT SCOLAIRE / SPORTIF / SOCIAUX CULTUREL  
ESPACE PUBLIC / MOBILITÉ / CONNEXION**

# MORTAGNE-AU-PERCHE, VILLE ATTRACTIVE

Capitale historique des comtes du Perche et sous-préfecture du département de l'Orne (61), Mortagne au Perche est le relais d'Alençon, chef-lieu du département.

Appartenant à la communauté de communes du Pays de Mortagne-au-Perche, elle fait partie d'un pôle structurant avec les villes de Saint-Langis lès Mortagne et Saint-Hilaire le Châtel, cœur administratif et économique du territoire. L'attractivité de la commune est liée à un très bon niveau d'équipements et une structure commerciale de centre-ville développée par rapport à sa taille. Cette ville, « petite cité de caractère » est un joyau patrimonial de la région, qui engendre une attractivité résidentielle, la ville a su attirer une population en résidence secondaire pendant la crise du COVID.

Malgré cette attractivité affirmée la ville voit ses logements en centre-ville se vider, sa population vieillir et une partie du patrimoine bâti public mériterait d'être réhabilité et de nouveau occupé.

**Le périmètre de l'étude d'environ 30 ha (commune 860 ha)** se porte sur le centre-ville de Mortagne-au-Perche qui fait l'objet d'une convention ORT. L'enjeu de cette étude pré-opérationnelle d'identification des facteurs d'attractivité du centre-ville aura pour vocation de dessiner le Mortagne de demain. Il s'agit à la fois d'agir sur un quartier pour maintenir, valoriser, améliorer les services actuels, mais également agir sur un territoire par la valorisation de sa vitrine et la structuration de ses atouts.

Agir sur un centre-ville et plus encore sur un cœur d'agglomération, amène à s'interroger sur des sujets variés - commerces, développement économique, équipements, habitat, espaces publics, événementiel... - traités dans la présente étude.

## Objectif au PLUi :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes fixe 4 axes stratégiques :

- Faire connaître et préserver le socle paysager, agricole et naturel du territoire
- Conforter et développer une économie durable, fondée sur les richesses du territoire
- Développer une offre d'habitat répartie, diversifiée et économe en espace
- Desservir et gérer durablement le territoire

## ORT :

L'équipe municipale souhaite donc agir sur l'attractivité de son cœur de ville autour d'actions intégrées dans une démarche de projet d'ensemble. Elle identifie, au sein de la convention ORT, plusieurs axes :

- Favoriser l'habitat en centre-ville et centre-bourg
- Conforter les commerces de proximité en centre-ville
- Favoriser les mobilités et les connexions
- Valoriser les espaces publics urbains et le patrimoine du centre-ville
- Assurer les services publics de proximité



**Le périmètre ORT correspond à celui de l'étude pré-opérationnelle.  
4 secteurs d'intervention identifiés**

- 1968 -

- 1982 -

- 2017 - 2018



**4 322 habitants**

1.7 % variation population

**4 851 habitants**

-0.7 % variation population

**3 818 habitants**

-1.2 % variation population

**3,0 personnes / ménage**

21.9 % taux de natalité  
10,8 % taux de mortalité

**2,5 personnes / ménage**

14.4 % taux de natalité  
10.6 % taux de mortalité

**1,9 personnes / ménage**

6.9 % taux de natalité  
19.9 % taux de mortalité



**1497 logements**

93% résidences principales  
3% résidences secondaires  
4% logements vacants

**2029 logements**

87% résidences principales  
4% résidences secondaires  
9% logements vacants

**2 269 logements**

78% résidences principales  
4% résidences secondaires  
**17% logements vacants**



**361 établissements**

(2018)

+ 42 entreprises créées en 2020

2 939 Emplois / actifs

31 % commerces

18,8% administration publiques



**Environ 1470 élèves**

-Baisse démographique

-Perte de 50/60 élèves inscrits / Cdc

-2020 Fermeture d'une école maternelle

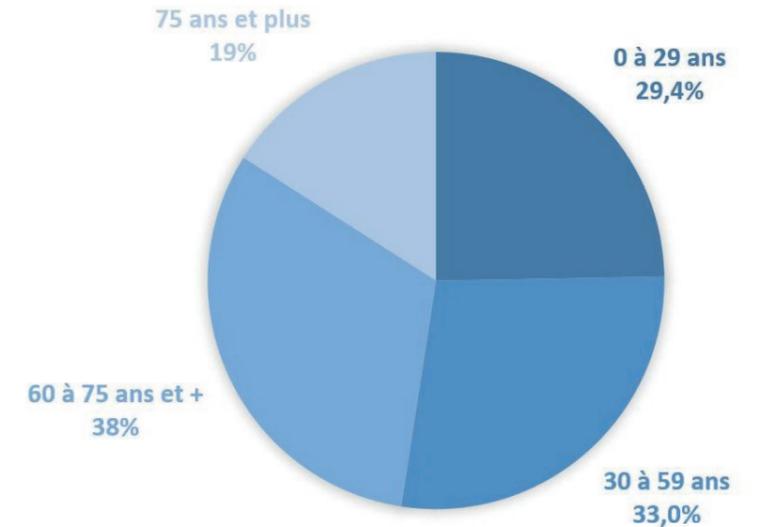
**3 écoles élémentaires : 530 élèves**

Beaupré (CP/CE1) : 80 élèves

A.Briand (CE2/CM1-2+Ulysses) : 250 élèves

Bignon : 200 élèves

Source : Atelier thématique 19 et 20 mai 2021



**En 2020 : 84 DIA**

changement de propriétaire

**2 Collèges : 691 élèves**

Bignon : 206 élèves

Emile Chartier : 485 élèves

**2 Lycées : 512 élèves**

Bignon : 110 élèves

Jean Monnet : 402 élèves

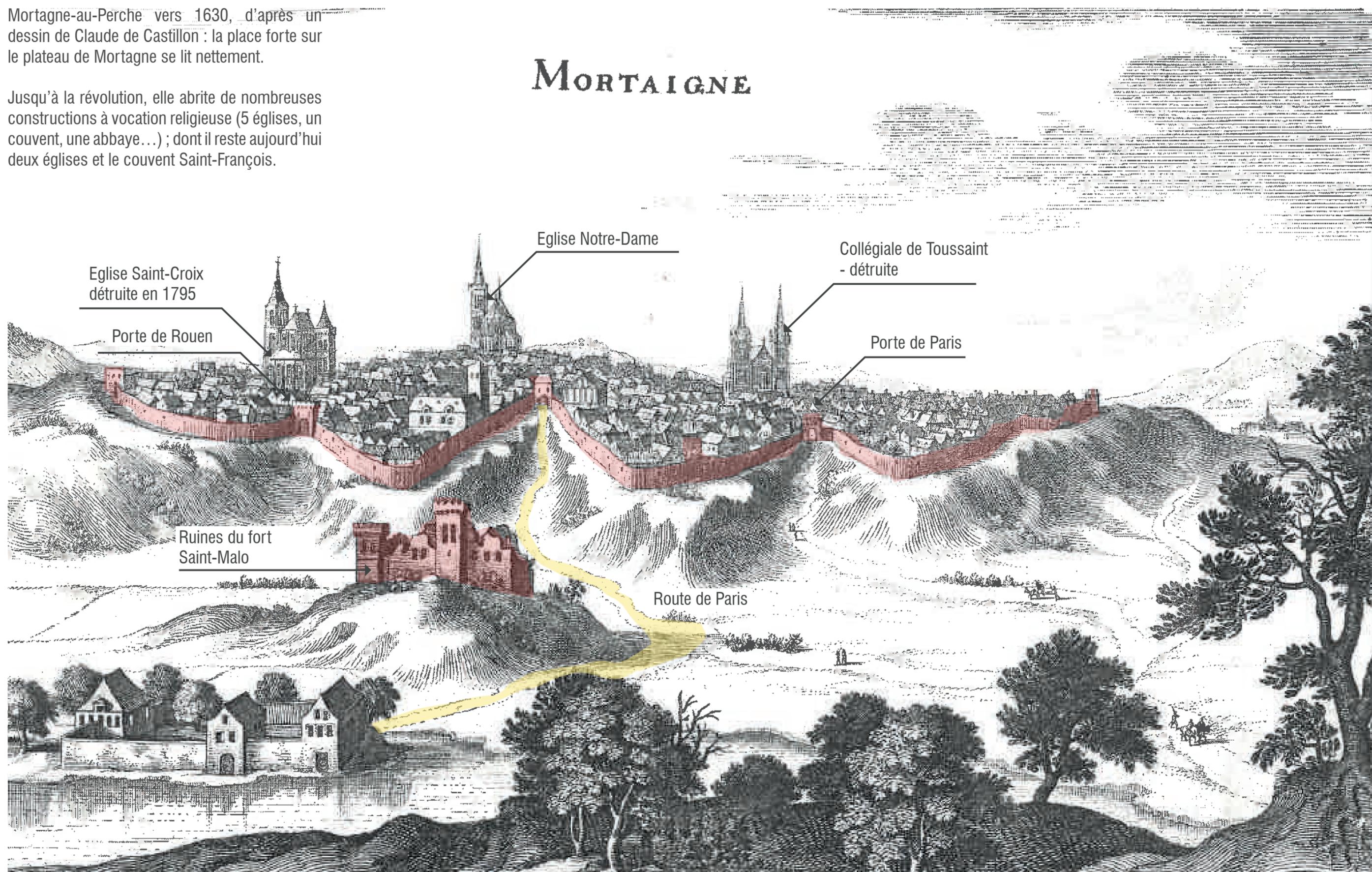
Source : Ville-data.com, données 2021

# **01. GÉOGRAPHIE ET HISTOIRE**

## Ville de passage, ville religieuse

Mortagne-au-Perche vers 1630, d'après un dessin de Claude de Castillon : la place forte sur le plateau de Mortagne se lit nettement.

Jusqu'à la révolution, elle abrite de nombreuses constructions à vocation religieuse (5 églises, un couvent, une abbaye...); dont il reste aujourd'hui deux églises et le couvent Saint-François.



## HISTOIRE DU LIEU

### La solidarité faubourg/centre-ville, Commerces tisserands

Le patrimoine de la ville se développe grâce aux activités des faubourgs, notamment à proximité de la Chippe dans les quartiers authentiques du Pissot, du Val et de Loisé. Un autre tissu se développe marqué par les lavoirs, les constructions simples des maisons d'artisans, de tanneurs, de tisserands.

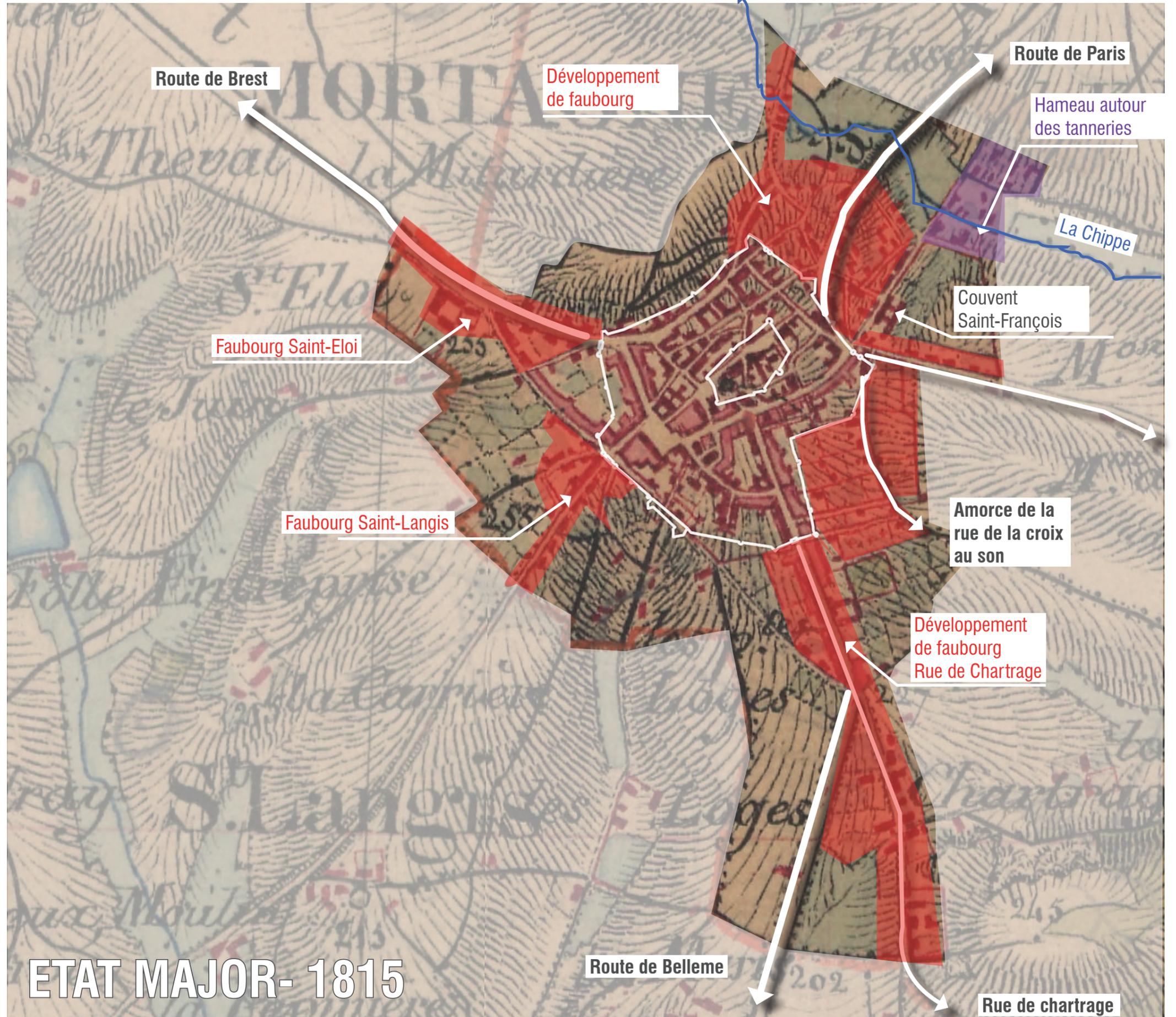
Tandis que la richesse des commerçants est produite « hors les murs », c'est dans le centre médiéval qu'elle est investie à partir du XVII<sup>e</sup> siècle. La noblesse administrative (noblesse de robe) et les riches commerçants établis dans la cité font bâtir des hôtels particuliers et des demeures historiques.

On peut voir sur la carte d'état-major ci-contre (1820-1866) l'apparition de ces faubourgs, ceinture qui fait vivre le centre-ville. Ils se développent particulièrement au sud, en lien avec les voies principales de la ville :

- le faubourg Saint Langis
- la rue de Châtrage
- la route de Paris

#### ENJEUX :

Aujourd'hui ces faubourgs historiques présentent un tissu urbain peu dense : des parcelles avec des jardins et des bâtis plus grands que dans le centre médiéval. La réhabilitation de ces secteurs est un levier important pour répondre à la demande actuelle en logement dans Mortagne-au-Perche.



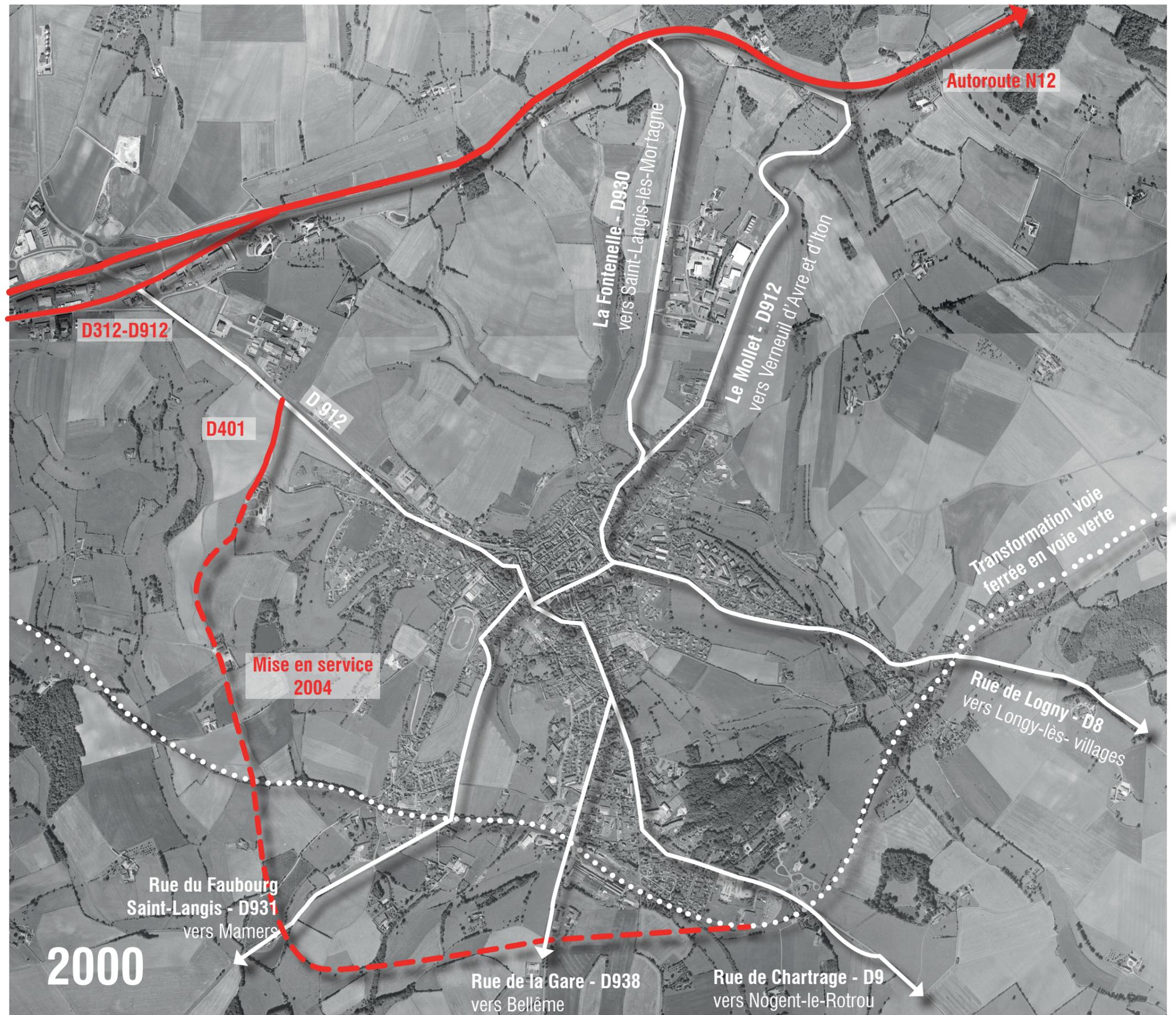
■ DÉVELOPPEMENT ACTIVITÉS

■ DÉVELOPPEMENT HABITAT

## Axes structurants

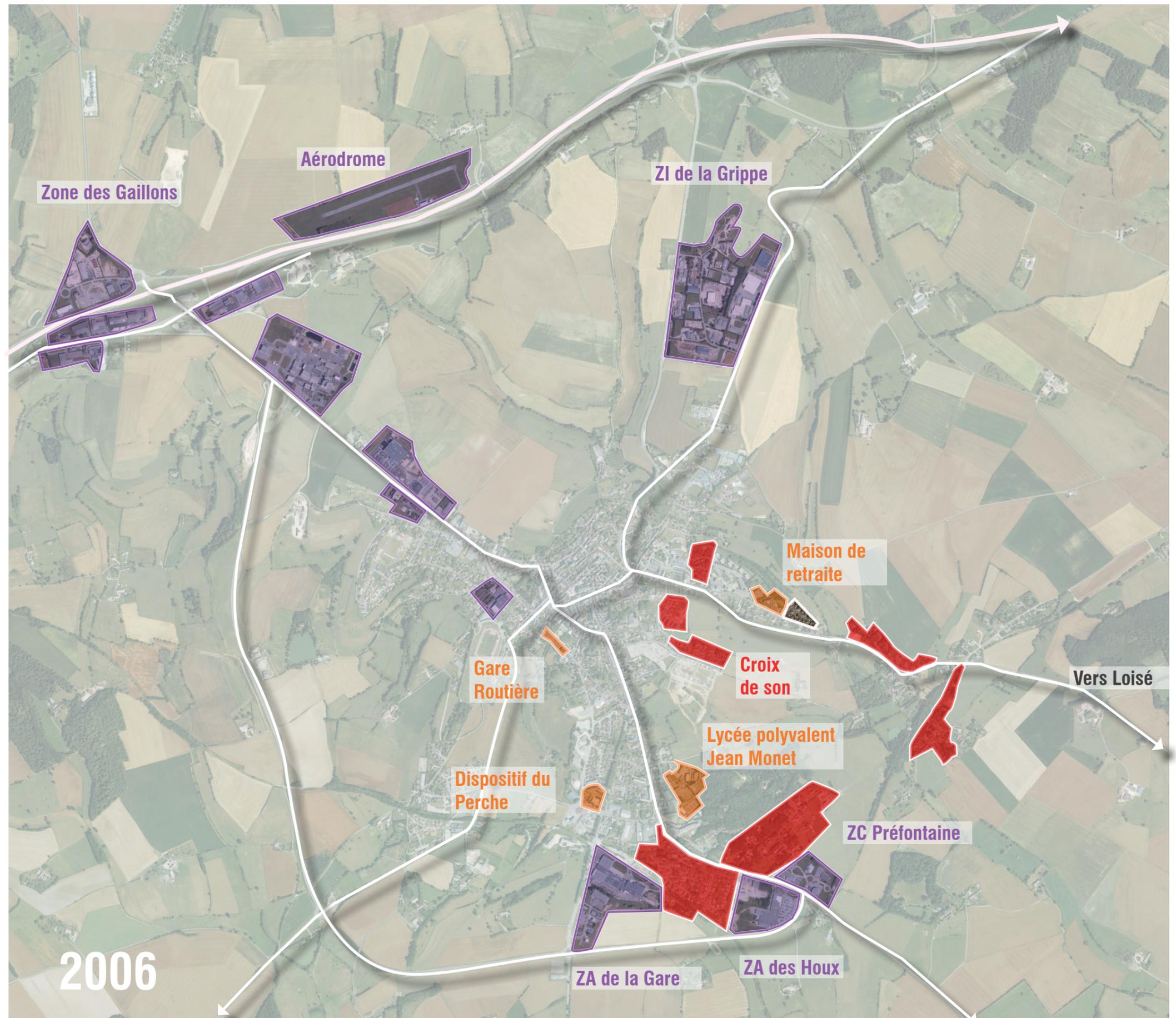
Le réseau routier se densifie et des déviations par rapport au centre-ville se développent : la RN12 est transformée en autoroute et la D401 est créée. Cet axe ne remet pas en question l'authenticité de la ville.

De 1992 à 1996, les voies de chemin de fer sont ouvertes au public sous la forme d'un train touristique, « Le Chemin de fer Touristique du Mont des Avaloirs », sans succès à long terme.



## Axes structurants

- La gare routière est installée à proximité de l'hôtel de ville, face au jardin public en centre-ville.
- Développement des zones d'activités en dehors du centre-ville et proche des axes de transports majeurs : au nord, le long de l'autoroute et au sud proche de la D401.
- Construction de bâtiments publics importants en dehors du centre-ville, concentrés au sud de la ville. Cette zone constitue aujourd'hui un pôle structurant à Mortagne-au-Perche à l'échelle de la communauté de commune.
- Densification des abords de la ville par des quartiers pavillonnaires majoritairement. Dans la périphérie plus lointaines, toujours à proximité des axes routiers majeurs, il y a une densification ponctuelle de hameaux.
- **De 1971 à 1990 408 logements construits soit 23% des logements construits sur la commune.**



- DÉVELOPPEMENT ÉQUIPEMENTS
- DÉVELOPPEMENT PARCS
- DÉVELOPPEMENT ACTIVITÉS
- DÉVELOPPEMENT HABITAT

## **02. PATRIMOINE**

## Les traces de l'enceinte médiévale

Deux enceintes ont été construites, elles ont profondément marqué le tissu du centre ancien de Mortagne-au-Perche. Elles sont fondatrices pour l'identité et la morphologie de la ville. Le centre ancien de Mortagne-au-Perche est mis à l'étude pour devenir site patrimonial remarquable (SPR).

Les traces des enceintes :

**Les murs des enceintes** sont partiellement conservés, mais beaucoup de ces traces ne sont pas accessibles.

Sur les **8 portes initiales** de la ville, 1 porte perdue : la porte Saint-Denis, 7 portes ont disparues aujourd'hui.

De même, sur les **20 tours initiales**, **9 tours de la seconde enceinte** et **3 de la première enceinte** (maison des comtes du Perche, Maison d'arrêt et maison dite du doyen Toussaint) perdurent.

Aujourd'hui, un effort peut être fait sur **l'accessibilité, la visibilité et la compréhension ce patrimoine.**

- FORTIFICATIONS EXISTANTES
- FORTIFICATIONS DISPARUES
- FORTIFICATIONS INACCESSIBLES
- TOURS EXISTANTES
- BÂTIS PATRIMONIAUX IMPLANTES SUR LE TRACÉ DES ENCEINTES

Source : Plan réalisé d'après la carte de la Ville de Mortagne-au-Perche, circuit du Patrimoine et le plan d'Archives de la Mairie de Mortagne (cadastre 1812)



Rendre accessible les enceintes : ouvrir le parc de la sous-préfecture aujourd'hui inaccessible



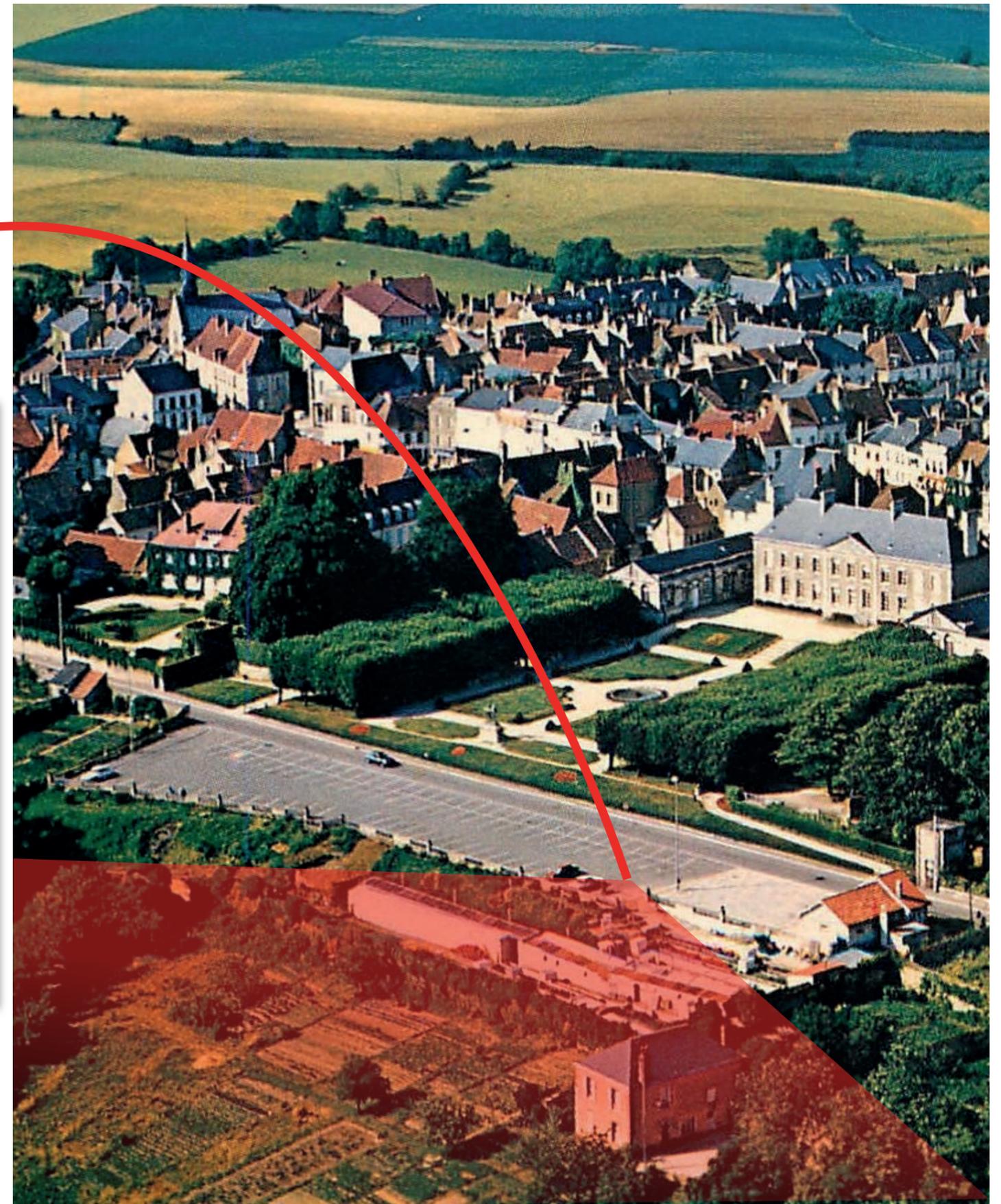
Derrière ce mur, le jardin de la sous-préfecture et des traces des remparts de la ville, il est cependant fermé au public.  
La visite des abords permet de constater qu'il pourrait être rendu accessible au public.

ENJEU :  
Accessibilité aux remparts et aménagements de l'espace public attenant.

**VALORISER LES ENCEINTES**

L'implantation des fortifications en bord de plateau, des vues sur le paysage à valoriser

Face au parc de l'hôtel de ville, la vallée. Le soir, le parc ferme, le parking de la gare routière pourrait être aménagé pour profiter des vues sur le territoire. Aujourd'hui la vue est bloquée par la végétation et aucun mobilier ne permet de s'installer.



## VALORISER LES ENCEINTES

Suggérer les tracés : Les rues mémoire des Portes



Porte disparue de la première enceinte

**Porte Dorec, rue de Toussaint**



Porte disparue de la seconde enceinte

**Porte Saint-ELOY, rue du faubourg Saint-Eloi**



Des bâtiments remarquables a souligner, réhabiliter



Outre les bâtiments inscrits, le centre médiéval de Mortagne-au-Perche est parsemé de demeures historiques bâties par la noblesse administrative (noblesse de robe), les riches commerçants (tannerie) établis dans la cité et les communautés religieuses.

On retrouve différents types de bâtis remarquables :

- 12 HÔTELS PARTICULIERS - 2 FAÇADES ORNÉES
- 4 BÂTIMENTS ADMINISTRATIFS REMARQUABLES
- 1 BÂTIMENT RELIGIEUX



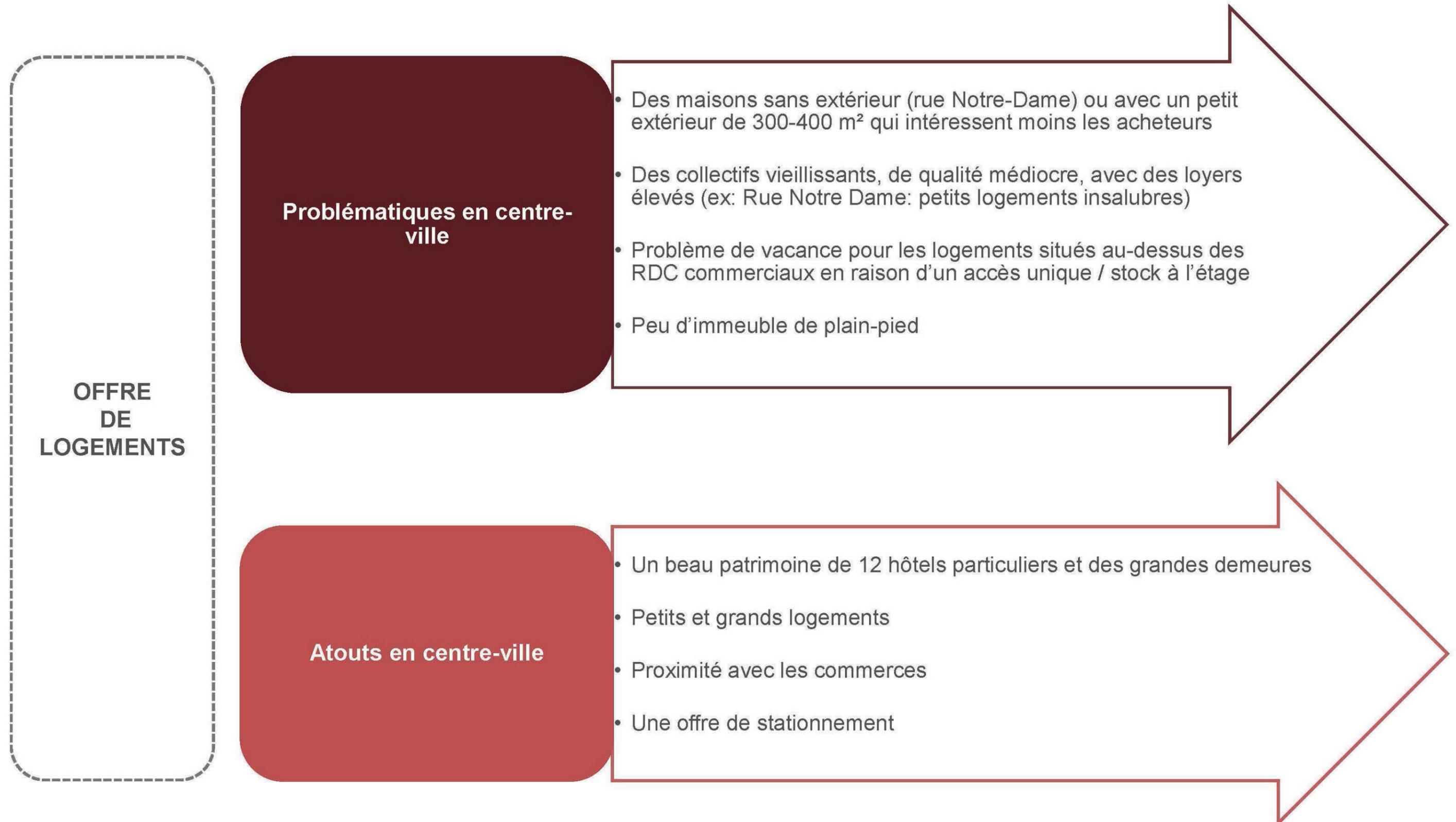


La tannerie de la Chippe appartient au patrimoine Normand. Elle est attestée en 1820 ; inactive en 1850 ; reconstruite par André Hurel en 1855 ; cessation d'activité vers 1942. Atelier de fabrication à 1 étage carré, en moellons de calcaire et enduit, couvert de tuile plate ; logement en rez-de-chaussée avec étage de comble et étage de soubassement, en moellons de calcaire enduits, à toit à longs pans en tuile plate ; remise avec appentis en tuile mécanique ; 2 pièces de séchage, en moellons de calcaire et bois, à toits à longs pans en ardoise. Source : Base mérimée

ENJEU :  
Comment la commune se saisit de son histoire industrielle ? Quelle mise en valeur de ce patrimoine ? Quelle programmation ?

## **03. HABITAT ET BÂTI**

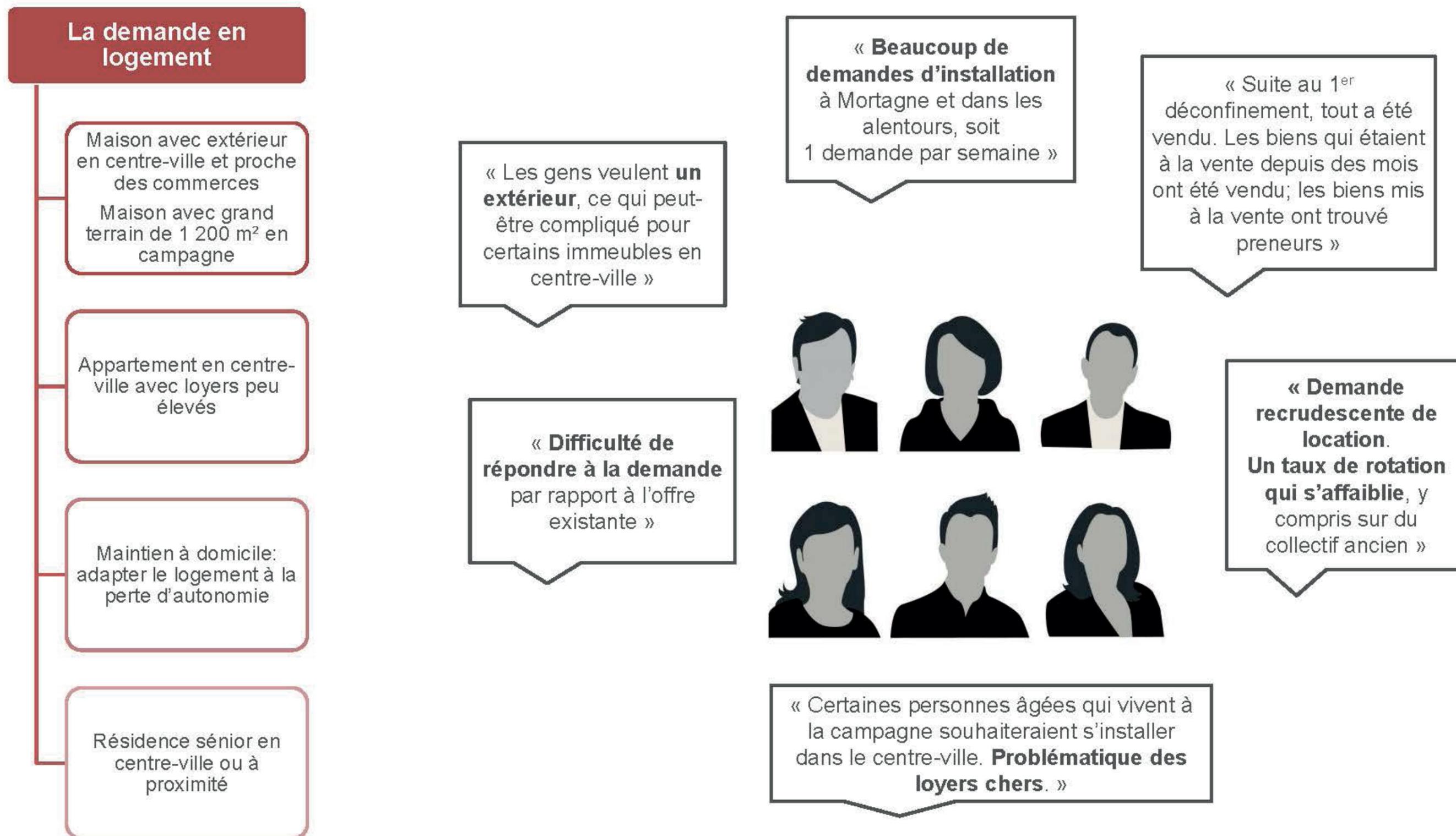
### L'offre de logements dans le centre-ville: les atouts et les problématiques



Source: Séminaire habitat, 19 mai 2021

# LA DEMANDE EN LOGEMENT À MORTAGNE-AU-PERCHE

La parole des acteurs de marché: agence immobilière, bailleur social



# UNE VACANCE IMPORTANTE DES LOGEMENTS À MORTAGNE-AU-PERCHE

17,1% de logements vacants en 2017 selon l'INSEE

Vacance structurelle  
**des logements vacants dans le centre-ville de Mortagne-au-Perche**  
avec des difficultés pour créer du logement de qualité  
(normes, accès et portiques)

**Vacance d'obsolescence,  
d'inadéquation des  
logements ou de  
dévalorisation**

- Pas habitable en l'état / besoin important de travaux
- Inadéquation des logements en termes de confort et de configuration
- En vente ou en attente de locataire depuis plus de 6 mois

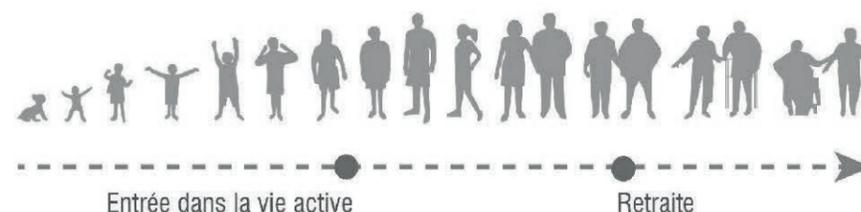
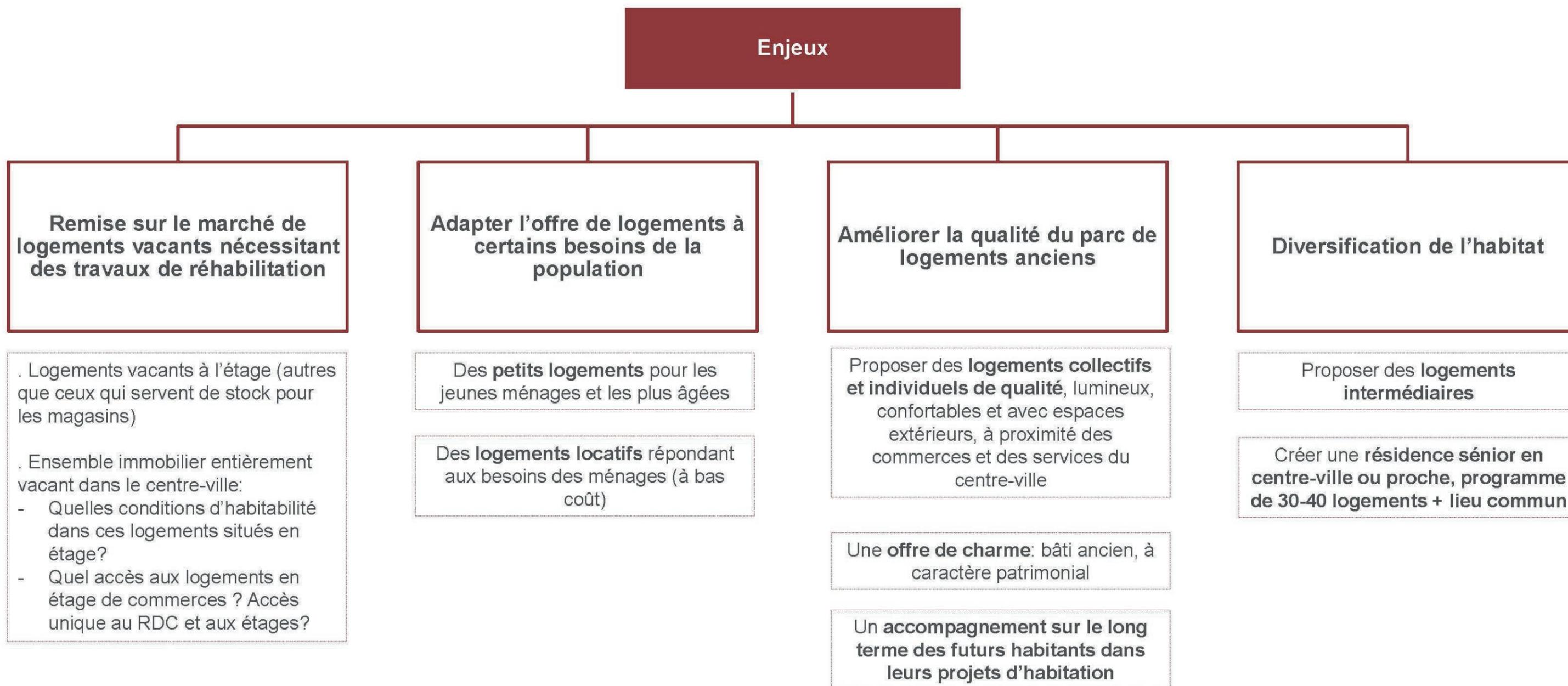
**Vacance de désintérêt**

- Désintérêt lié à l'usage commercial en RDC de l'immeuble
- Faible valeur du bien
- Situation financière des propriétaires déjà confortable
- Coût de mise aux normes très important

**Vacance de  
transformation de bien**

- Évolution du parcours de vie du propriétaire (propriétaire en maison de retraite...)
- Projet bloqué (succession, indivision...)

*Une grande partie des propriétaires trouvent une rentabilité uniquement sur les RDC commerciaux, ils n'ont donc pas d'intérêt à louer les logements dans les étages supérieurs qui nécessitent des travaux*



**Profils de population:** jeunes ménages, personnes seules, personnes âgées, familles, habitants des résidences secondaires, actifs qui travaillent à Mortagne-au-Perche ou dans la CC et qui recherchent une qualité résidentielle à proximité des commerces et de services à un prix maîtrisé

## Des opportunités de foncier mobilisable

Plusieurs phénomènes sont à mettre en parallèle :

- . Une production de logements croissante depuis les années 1940 ;
- . Une diminution de la taille des ménages et du nombre d'habitants à Mortagne-au-Perche (liée en partie au vieillissement de la population) ;
- . Une vacance grandissante dans les logements.

### ENJEUX :

**. Les entrées de la ville** pourraient être valorisées. L'état des bâtis dégradés et leurs fonctions (beaucoup de parkings privés, entrepôts, garages) laisse penser qu'une réhabilitation progressive. Ces espaces en balcon sur le paysage disposent de vues dégagées sur le paysage, ils sont une opportunité pour développer des espaces publics, des restaurants et hotels dans un nouveau cadre.

### . Secteur du carré du Perche :

Un foncier important appartient à la commune à l'est du Carré du Perche. Ce foncier pourrait être mobilisé pour développer de l'habitat ? Créer un extérieur au carré du perche ouvert sur l'hippodrome ?

**. Parc de la sous-préfecture :** Cet espace dispose d'une vue et d'un accès facile à l'un des poumons verts de la ville. Le bâti est constitué de nombreux parkings et entrepôts qui pourraient être valorisés pour répondre aux besoins en logements pour les familles, personnes seules et les personnes âgées.

- BÂTI FATIGUÉ
- BÂTI ABANDONNÉ
- BÂTI A VENDRE
- COMMERCES VACANTS
- PARKING PRIVES /ENTREPÔT/SERVICE
- A INTERROGER
- PROPRIÉTÉ COMMUNALE ET DE LA CDC

Etat du bâti établi par la Fabrique Urbaine par un relevé depuis la rue



## PLUSIEURS TYPES DE MUTATIONS POSSIBLES

### Envisager des réaménagements selon la typologie de l'îlot

Le taux d'occupation montre la variation de densité des îlots dans le centre-ville et l'étude de son tissu révèle plusieurs raisons à l'important taux de vacances de la ville :

**Dans les îlots les plus denses :** tous les logements ne peuvent être utilisés par manque de lumière, difficulté d'accès, surfaces restreintes, et manque d'espace extérieur.

Une étude fine pour dé-densifier les îlots permettrait de développer de nouveaux logements, de taille restreinte mais saine, adapté aux personnes âgées et personnes seules.

**L'étude de l'îlot Notre-Dame**, très commerçant, révèle que la vacance s'explique en partie par l'utilisation des étages par les commerces du rdc pour des réserves ou bureaux. Un travail fin avec les commerçants permettrait de développer quelques logements à l'étage des commerces.

**Dans les îlots moyennement dense :** Quelques logements, garages pourraient être valorisés. L'enjeu semble davantage dans les espaces extérieurs proposés : des cours/jardins généreux sont existants dans ces îlots (appartenant à des hôtels particuliers souvent). Une mutualisation des espaces extérieurs est-elle envisageable pour répondre à la demande en espace extérieur des jeunes familles / personnes âgées ?

**Dans les îlots peu dense :** On retrouve de nombreux garages, entrepôts ou habitat délaissés (notamment dans le Val et autour de l'îlot de la sous-préfecture). Ces bâtis, plus vastes pourraient être valorisés en logements offrant un espace extérieur important qui répondrait à la demande des familles.

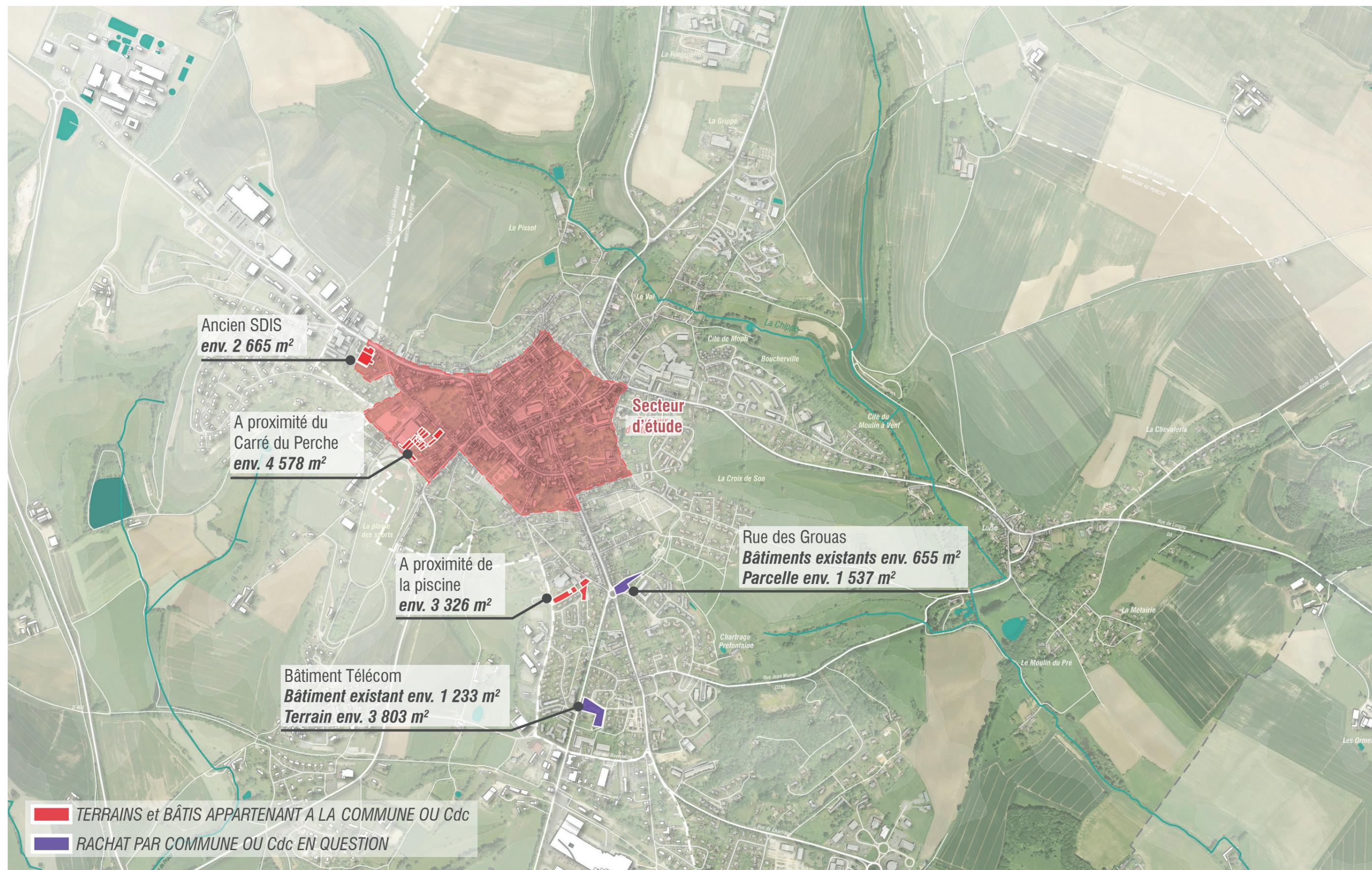
- ÎLOT DENSE
- ÎLOT MOYENNEMENT DENSE
- ÎLOT PEU DENSE
- LINÉAIRE COMMERÇANT

\* Taux d'occupation au sol en pourcentage



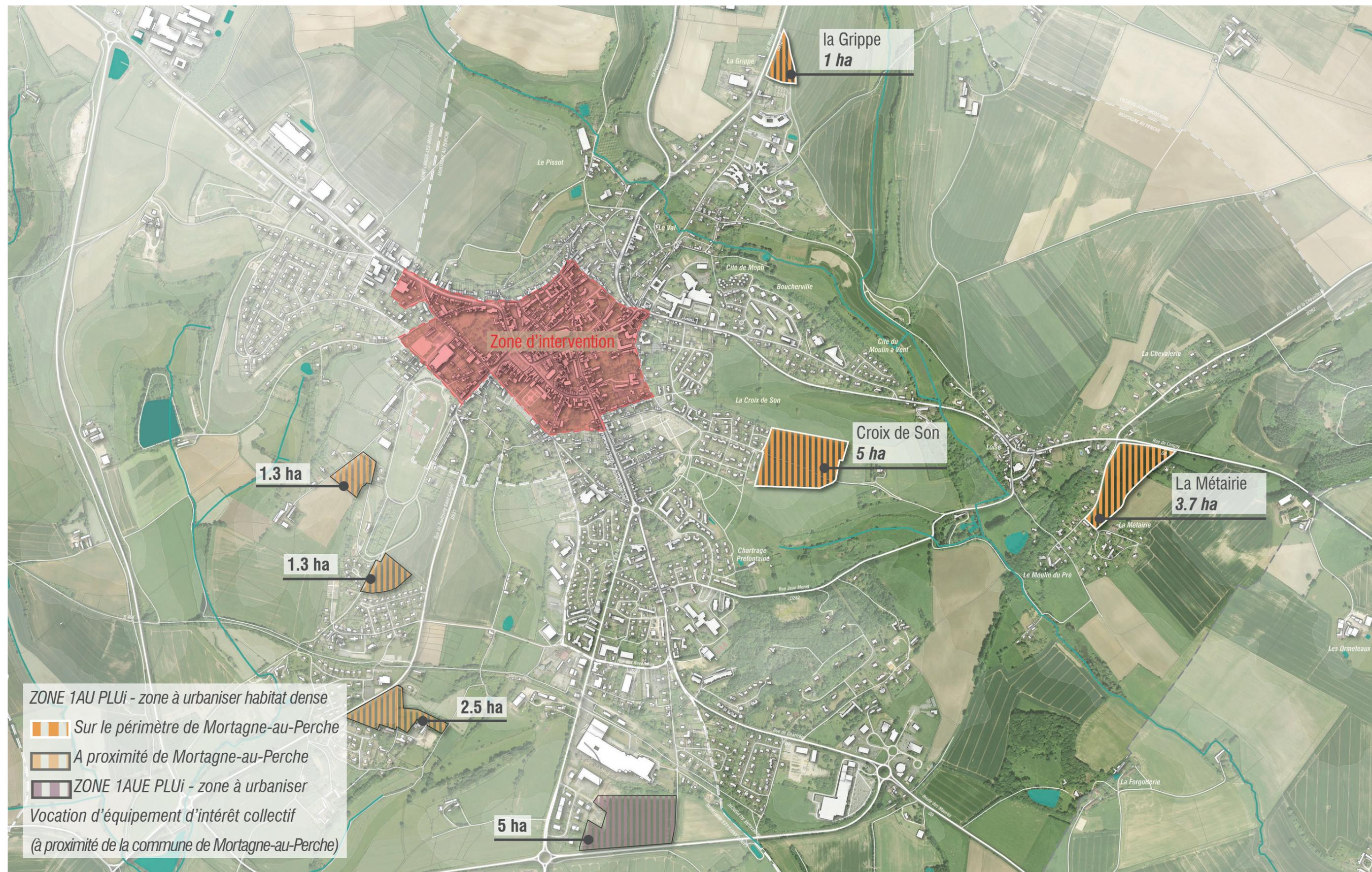
# PLUSIEURS TYPES DE MUTATIONS POSSIBLES

Les parcelles et bâtis appartenant à la commune et à la communauté de communes



# PLUSIEURS TYPES DE MUTATIONS POSSIBLES

Les zones constructibles de la commune de Mortagne-au-Perche et à proximité indiquées au PLUi.



## **04. ANIMATION / LOISIR / TOURISME**

# DES ÉVÉNEMENTS QUI RYTHMENT LA VIE DE MORTAGNE-AU-PERCHE

Une ville dynamique, qui s'associe pour développer son offre culturelle

## 04. ANIMATION / LOISIRS / TOURISME

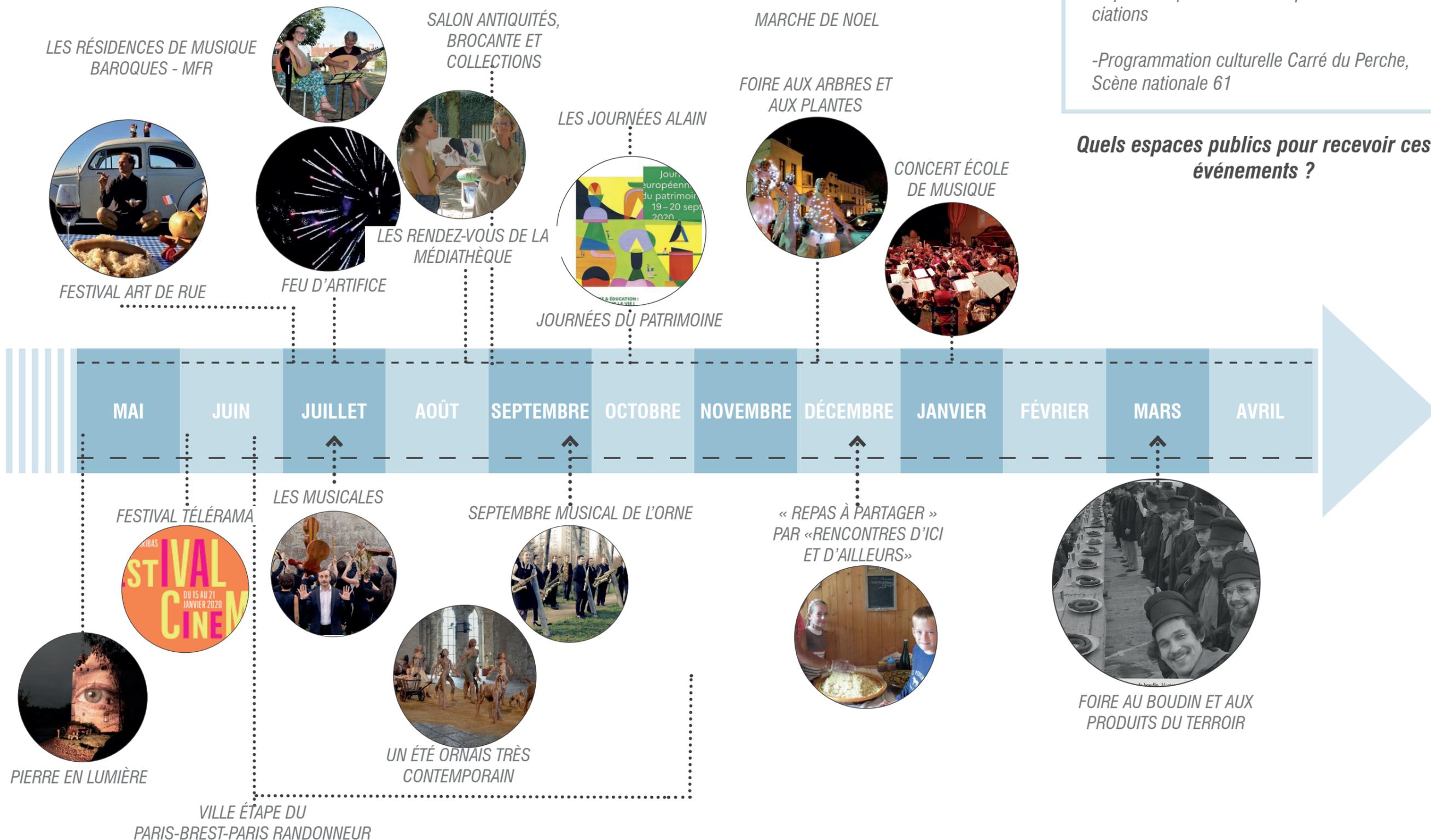
### TOUTE L'ANNÉE :

-Marché du samedi en extérieur et sous la halle du marché

-Exposition par la médiathèque et les associations

-Programmation culturelle Carré du Perche, Scène nationale 61

**Quels espaces publics pour recevoir ces événements ?**



## LE MUSÉE PERCHERON

### Un musée en sommeil depuis plusieurs décennies

Fermé au public depuis 2009, Le musée percheron a besoin d'une rénovation complète.

Installé dans les salles de la Porte Saint-Denis, le bâtiment ne répond ni aux normes de sécurité, ni aux normes d'accessibilité pour accueillir des visiteurs, ni aux conditions de conservation pour assurer la protection des collections.

C'est un musée labellisé «Musée de France» qui a des droits et des devoirs pour conserver son statut.

-> Les collections constituent une base intéressante pour imaginer une nouvelle exposition permanente, plus ambitieuse que la précédente. Mais actuellement, les conditions dans lesquelles les collections se trouvent, ne permettent pas d'assurer leur bonne conservation. De nombreux objets et œuvres présentent des signes de dégradation.



## LE MUSÉE ALAIN

### Un musée porté par la mobilisation d'une association

Le Musée Alain est un musée associatif porté et animé par l'association des Amis du Musée Alain créée au cours des années 70.

Fruit d'une histoire qui avait commencé au Vésinet, la collection s'est constituée grâce à la volonté et à l'action d'anciens amis du philosophe Alain. La ville de Mortagne-au-Perche a accueilli la collection en 1976 en tant que ville natale de l'écrivain.

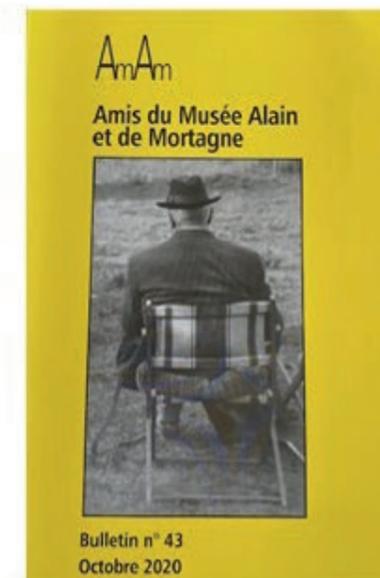
Le fonds est constitué de la bibliothèque d'Alain, d'objets personnels, d'œuvres et d'un important fonds documentaire. La collection s'enrichit régulièrement grâce aux acquisitions de l'association (parfois avec l'aide de la DRAC).

L'association assure l'ouverture au public, la gestion des collections, la programmation culturelle avec des événements réguliers autour de l'œuvre et de la mémoire d'Alain. Elle publie également un bulletin annuel.

Installé dans les salles de la Maison des Comtes du Perche, le musée est ouvert 3 après-midis par semaine de Juin à septembre. Il reçoit environ 1000 visiteurs par an.

Les salles qu'il occupe ne répondent pas n'ont plus aux normes de sécurité et d'accessibilité.

-> Dans la perspective de créer un nouveau musée à Mortagne, le destin du Musée Percheron et celui du Musée Alain auraient intérêt à, sinon fusionner, au moins à se rapprocher pour écrire une nouvelle histoire commune.



# QUELS SONT LES MUSÉES ENVIRONNANTS ?

## Un musée en sommeil depuis plusieurs décennies

Une offre principalement constituée de petits musées

### Quelques exceptions :

- Le musée des beaux arts et de la dentelle d'Alençon,
- L'écomusée du Perche à Saint Cyr la Rosière,
- Le Musée du château St Jean à Nogent-le-Rotrou
- Les Muséales à Tourouvre

-> Il n'existe pas actuellement sur le territoire de musée ambitieux qui traite de l'histoire singulière du Perche, qui valorise les patrimoines (culturel, historique, architectural, littéraire et naturel) de la région percheronne.

Mortagne-au-Perche se présente à bien des égards comme un site tout à fait approprié



- Musées arts et traditions populaires**
  - 1. Musée Dpt des ATP du Perche - Saint Cyr la Rosière
  - 2. Musée Arts et traditions populaires locales - Senonches
  - 3. Musée de la coiffe - La Madeleine Bouvet
  - 4. Musée du vélo, la belle échappée - Villeneuve en Perseigne
  - 5. Musée de la Tonnelière - Cours Maugis
  - 6. Maison du potier - Prevelles
  - 7. Musée du chanvre et de la vie d'autrefois - Vivoin
  - 8. Musée de l'abeille - St Germain sur Sarthe
  - 9. Musée du point de Beauvais - Bourg le roi
  - 10. Musée Dpt d'Art religieux - Sées
- Musées d'Arts et d'Histoire**
  - 14. Musée des Beaux-Arts et de la dentelle - Alençon
  - 15. Musée du Château St Jean - Nogent le Rotrou
  - 16. Exposition Ruchon Morin - Le Merleraut
  - 17. Les muséales : Maison de l'émigration française au Canada - Tourouvre
  - 18. Les Muséales : Musée du commerce et des marques - Tourouvre
- Musées à thématiques littéraires**
  - 19. Musée de la Comtesse de Ségur - Aube
  - 20. Musée Saint Simon - La Ferté Vidame
- Musées à thématique scientifique**
  - 21. Musée de la météorite - L'Aigle
  - 22. Musée des minéraux et fossiles - Gace
  - 23. Musée vivant de l'énergie - Chandai
- Musées à thématiques littéraires (continued)**
  - 11. petit musée de la torture - Verneuil
  - 12. Palais de la miniature et du Diorama - Les Barils
  - 13. Manufacture Bohin - St Sulpice sur Risle

# QUELS ATOUTS POUR UN FUTUR MUSÉE À MORTAGNE-AU-PERCHE ?

## Un musée porté par la mobilisation d'une association

Un musée en relation avec un patrimoine naturel et patrimonial de qualité

-> Mortagne-au-Perche est une ville qui ne se révèle pas au premier abord. Le musée devra donner les clés de lecture historiques et patrimoniales de la ville mais également du territoire percheron

### Collections :

- Les collections du Musée percheron constituent une première base pour construire une proposition muséographique sur l'histoire du Perche.
- Les collections du Musée Alain pourraient compléter le projet muséal en lui donnant une orientation littéraire.

-> Il semble important de partir de l'idée que le futur musée réunira en un seul lieu et un seul projet le Musée Percheron et le musée Alain.

### Publics :

-> un certain nombre d'indicateurs relevé, notamment par l'Office du tourisme confirment qu'un musée à Mortagne répondrait à la fois à la population locale (scolaires et habitants) et au public touristique.



# QUEL PROJET POUR UN MUSÉE À MORTAGNE-AU-PERCHE ?

### Musées de taille moyenne

Afin de procéder à des décisions éclairées quant au lieu et aux ambitions à donner au projet du futur musée, certaines étapes seront nécessaires :

#### Esquisser un nouveau projet scientifique

-> Exprimer le positionnement thématique du musée (de quoi parlera-t-il ?), sa stratégie (comment s'y prendra-t-il ?), avec quels moyens (personnel, budgets investissement et fonctionnement) ?

#### Préciser un projet culturel

-> Le projet culturel (animation / conférences / propositions culturelles diverses) du futur musée pour dimensionner les différentes fonctions du futur

#### S'inscrire dans des réseaux existants ou à créer

-> Le projet d'EPCC réunissant les musées du Perche (Les muséales de Tourouvre, l'Ecomusée du Perche, la Maison du filet, Manoir de Courboyer, ...) porté par le département (61) visant à mutualiser différents moyens (personnel, équipement, partenaires)

-> Les associations culturelles de Mortagne et notamment l'association des Amis du musée Alain devront trouver leur place dans le projet

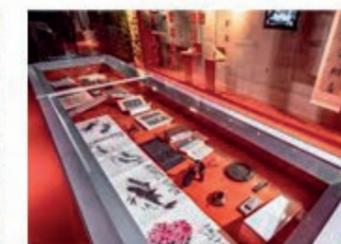
-> Le réseau des musées de Normandie qui mettent en ligne les inventaires et les informations des musées en Normandie;

-> Les relations avec l'Office du Tourisme avec qui il pourrait également mutualiser des espaces (accueil des visiteurs)

Musée des Flandres à Cassel (59)



Musée Champollion – Les écritures du monde à Figeac (46)



Musée d'Histoire urbaine et sociale à Suresnes (92)



Musée Arthur Rimbaud à Charleville-Mézières (08)



Avant de procéder au choix d'un bâtiment pour accueillir le futur musée, différentes questions se posent en termes de besoin en espace et de fonctions :

### - Exposition permanente.

Le juste dimensionnement de l'exposition permanente est important et peut avoir un impact sur la fréquentation. Elle doit répondre également aux pratiques de visite des catégories de public ciblées.

De manière générale et en moyenne, l'exposition permanente des musées représente environ 1/3 de tous les espaces (pôle d'accueil/ administration/ salle expo temp./ espace pédagogique/ réserves);

Les fonctions structurantes d'un musée classique sont :

- Un pôle d'accueil : billetterie, sanitaires, vestiaires, boutique
- Le café, éventuellement le restaurant.
- L'exposition permanente
- Les expositions temporaires
- Les espaces culturels : salles pédagogiques, ateliers, auditorium, centre de documentation, espaces de co-working, etc
- Les réserves pour les collections
- Les bureaux et espaces administratifs

Pôles accueil billetterie boutique



Cafés restaurants de musée



Exposition permanente d'histoire locale



Salle d'exposition temporaire



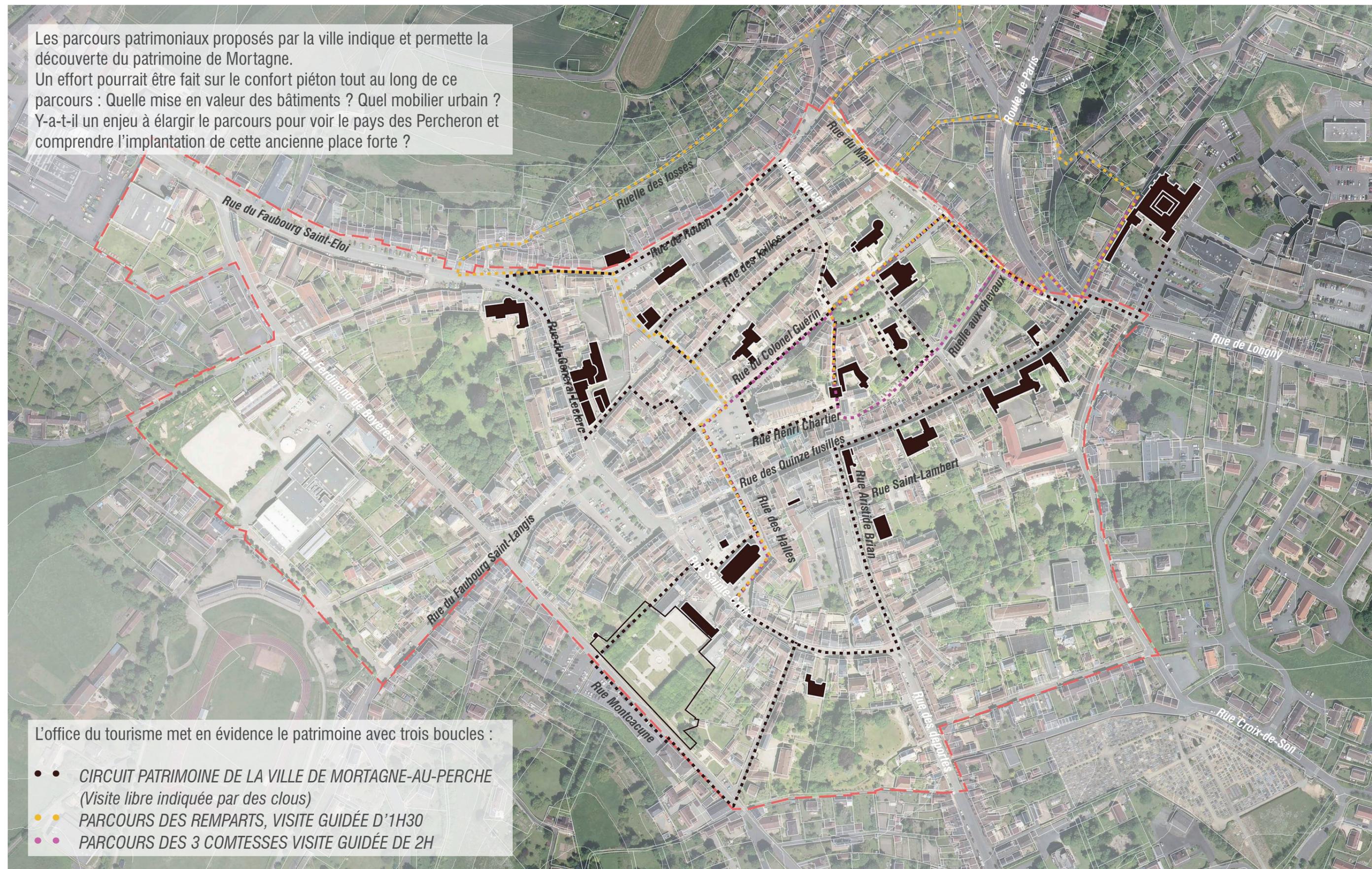
Espace pédagogique, salle de documentation, atelier



Réserves de musée



Les parcours patrimoniaux proposés par la ville indique et permette la découverte du patrimoine de Mortagne.  
 Un effort pourrait être fait sur le confort piéton tout au long de ce parcours : Quelle mise en valeur des bâtiments ? Quel mobilier urbain ?  
 Y-a-t-il un enjeu à élargir le parcours pour voir le pays des Percheron et comprendre l'implantation de cette ancienne place forte ?



L'office du tourisme met en évidence le patrimoine avec trois boucles :

- ● CIRCUIT PATRIMOINE DE LA VILLE DE MORTAGNE-AU-PERCHE (Visite libre indiquée par des clous)
- ● PARCOURS DES REMPARTS, VISITE GUIDÉE D'1H30
- ● PARCOURS DES 3 COMTESSES VISITE GUIDÉE DE 2H

## Une ville étape de la véloscénie

La véloscénie est un levier important pour le tourisme à Mortagne-au-Perche. La ville est une étape sur le parcours qui va de Paris au Mont-Saint-Michel.

Le parcours empreinte l'avenue de la gare pour entrer dans la ville et poursuit son itinéraire sur l'ancienne voie ferrée transformée en voie verte.

Pour accueillir les cyclistes la ville s'est dotée de mobilier adapté et l'hôtel du tribunal bénéficie du label national «Accueil Vélo».

### ENJEUX :

- Quel confort pour rejoindre le centre-ville de Mortagne-au-Perche ? L'avenue de la gare offre de l'ombre et ces arbres remarquables sont un repère visible au loin par les cyclistes. Cet atout est à préserver. Il y a un enjeu à réaménager l'avenue de la gare pour améliorer le confort des différents moyens de mobilité.
- Y-a-t-il un enjeu à développer un lieu d'accueil des visiteurs en bas de plateau ? La gare pourrait être réhabilitée comme lieu d'accueil aux visiteurs ? Ventes de produits artisanaux ?
- La présence de ces touristes à vélo engage à développer une réflexion sur un parcours et des expériences à plus grande échelle, sur le bas du plateau, dans les faubourgs et hameaux de Mortagne-au-Perche pour découvrir les multiples facettes de cette cité Percheronne.

- ■ ■ VOIE VERTE PLUi
- ● ● VELOSCENIE
- ■ ■ VOIE VERTE PLUi + VELOSCENIE



## **05. PAYSAGE ET ESPACE PUBLIC**

## Enjeux de qualifications de l'espace public

Un effort peut être fait pour que l'espace public permette la compréhension de la structure de médiévale de la ville, quelques rues sont pavées par bribe.

Comment témoigner les anciennes portes ? Faire comprendre se développement de la ville entre l'espace fortifiée et riche et la ville périphérique nourricière et ouvrière ?

Quel parcours d'interprétation du patrimoine culturel ?

Beaucoup de ce patrimoine appartient au domaine privé et est invisible, il y a un enjeu à retranscrire ces traces dans l'espace public et à ouvrir à tout ce patrimoine privé.



-  PLACES A VALORISER
-  RUES PAVÉES
-  TROTTOIRS PAVES
-  BANDES PAVÉES
-  TRACES DES ENCEINTES
-  BATIMENTS PATRIMONIAUX

## QUEL CONFORT PIETON ?

Faciliter la déambulation dans le centre commerçant : Des rues étroites et divisées selon les modes de déplacements : des trottoirs étroits



Trottoirs étroits dans le centre commerçant



# STATIONNEMENT

## L'offre en stationnement



### Amélioration du confort des piétons en ville : les aménagements récents

Les travaux de la rue Sainte-Croix en 2011 sont les derniers grands réaménagements de rue dans Mortagne au Perche.



**RUE SAINTE-CROIX - 2009**

Google

### Amélioration du confort des piétons en ville : les aménagements récents

Aménagement de trottoirs abaissés et dalles pavées. Malgré le marquage, le stationnement n'est pas respecté.



**RUE SAINTE-CROIX - 2019**

Google



De la place de la Halle aux Grains à la place du Général de Gaulle  
LA PLACE NOURRICIÈRE



De la place de la place d'Armes à la place de la République  
LA PLACE INSTITUTIONNELLE



La place Notre-Dame au centre du cœur commerçant  
LA PLACE MARCHANDE



De la place du fort à la place du Palais  
LA PLACE HISTORIQUE



De la place de la Halle aux Grains à la place du Général de Gaulle  
**LA PLACE NOURRICIÈRE**



De la place de la place d'Armes à la place de la République  
**LA PLACE INSTITUTIONNELLE**



La place Notre-Dame au centre du cœur commerçant  
**LA PLACE MARCHANDE**



De la place du fort à la place du Palais  
**LA PLACE HISTORIQUE**

Une accessibilité restreinte aux espaces végétalisés dans le centre-ville

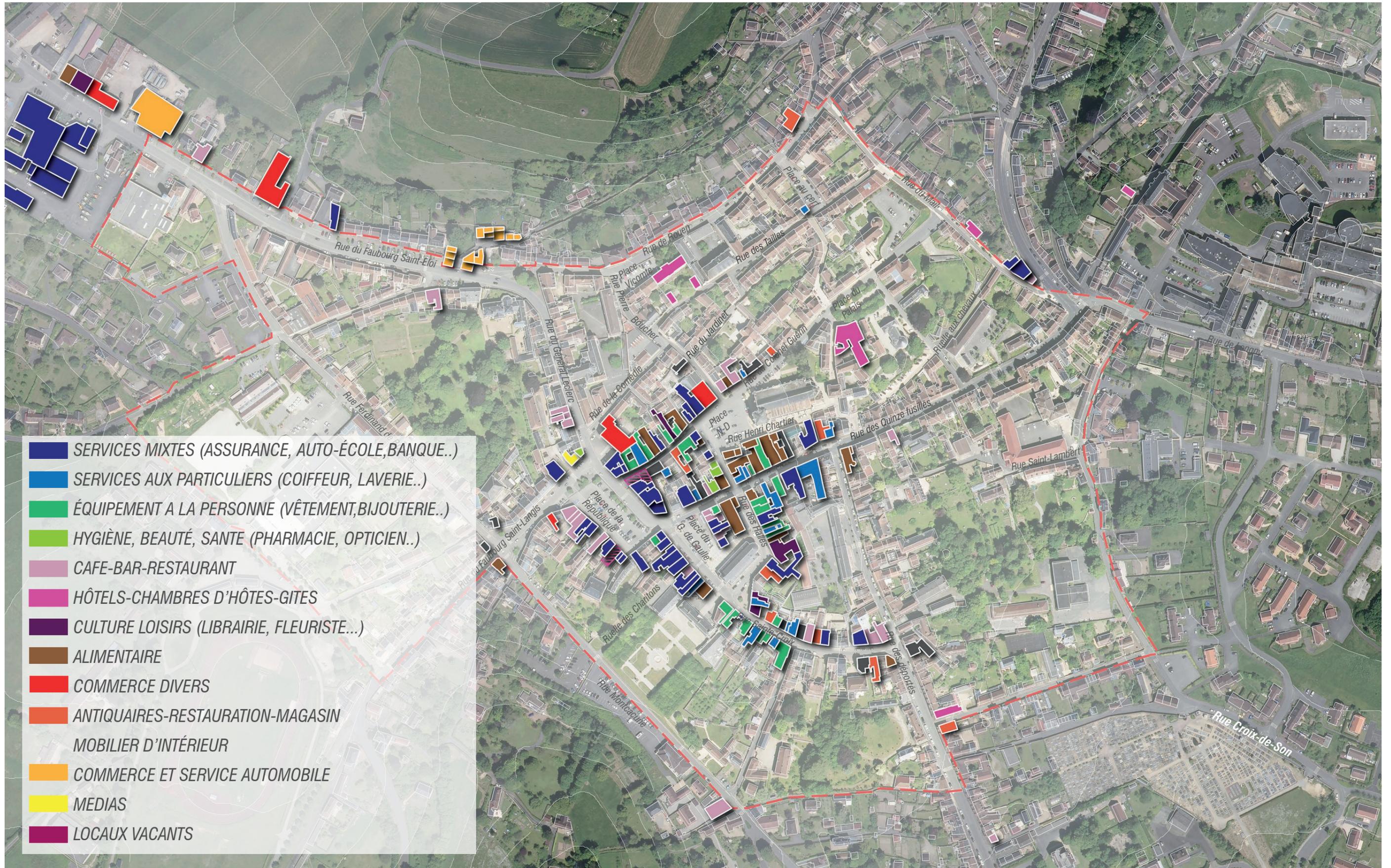


## **06. RAYONNEMENT : COMMERCES & ÉQUIPEMENTS**

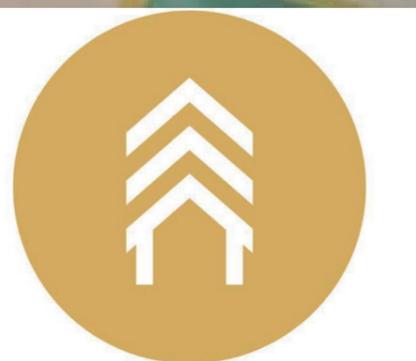
# COMMERCES

Une offre complète dans le centre ville

## 06. RAYONNEMENT COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS



Une offre diversifiée et de qualité dans le centre-ville : concept store, vêtements hommes, vêtements enfants



Le Klavier concept store



## COMMERCES

Une offre diversifiée et de qualité dans le centre-ville : deux librairies de qualité et une offre importante en brocante, antique et décoration d'intérieur

## 06. RAYONNEMENT COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS



## COMMERCES

## 06. RAYONNEMENT COMMERCES ET ÉQUIPEMENTS

**Une demande pour de nouveaux artisans/commerçants mais un manque de locaux : étendre le parcours et se tourner vers les faubourgs de la ville ?**

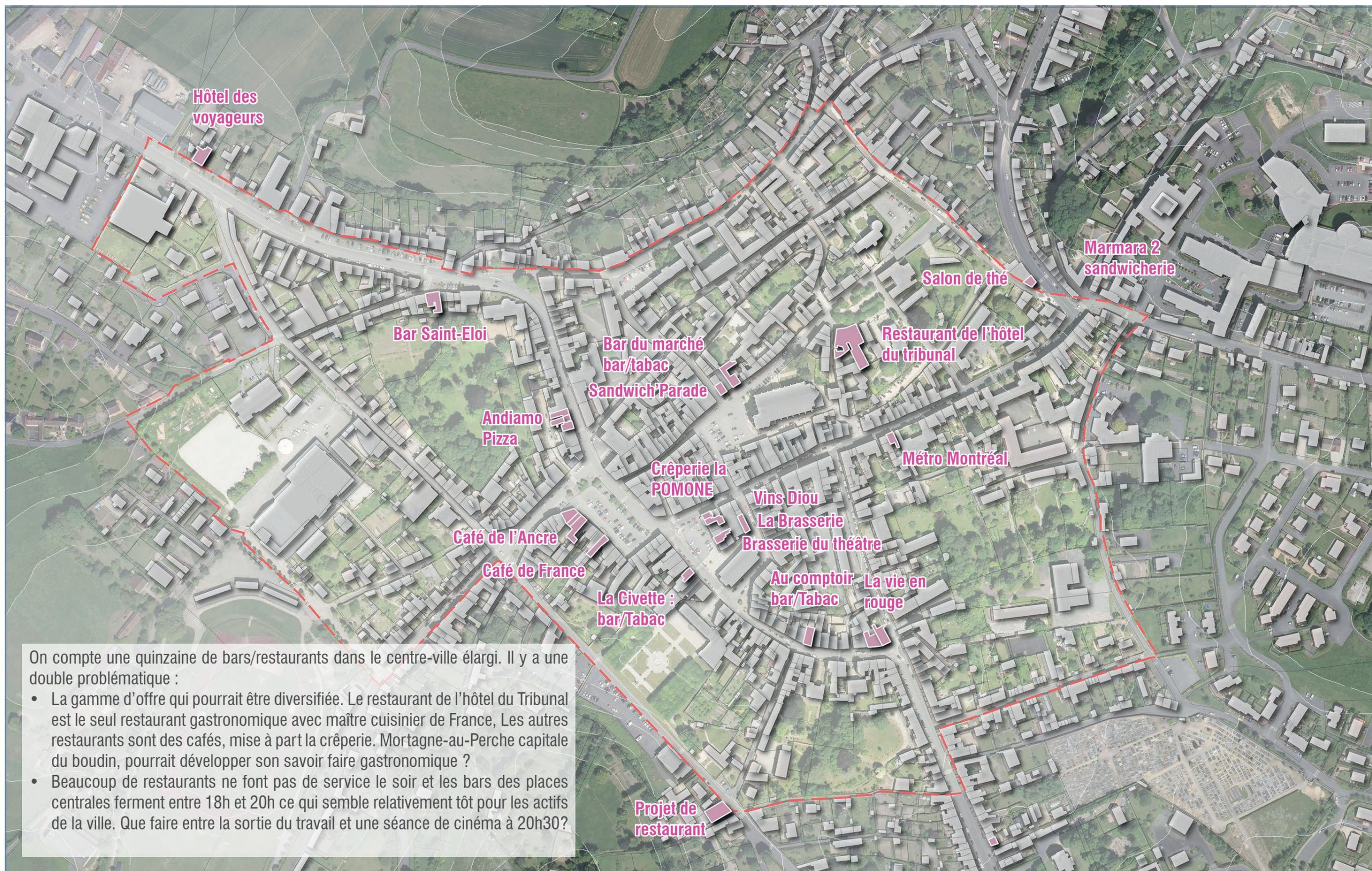
Des locaux trop restreints dans le centre-ville de Mortagne-au-Perche et des loyers atteignant entre 600 et 1 500 euros / mois hors charge pour des locaux 30 à 50m<sup>2</sup> . Ces tarifs sont dus à l'attractivité et la rareté.

De nombreux entrepôts et parking à valoriser dans le centre pourraient répondre à cette demande et participeraient à l'extension du centre-ville.

*Source tarifs :*

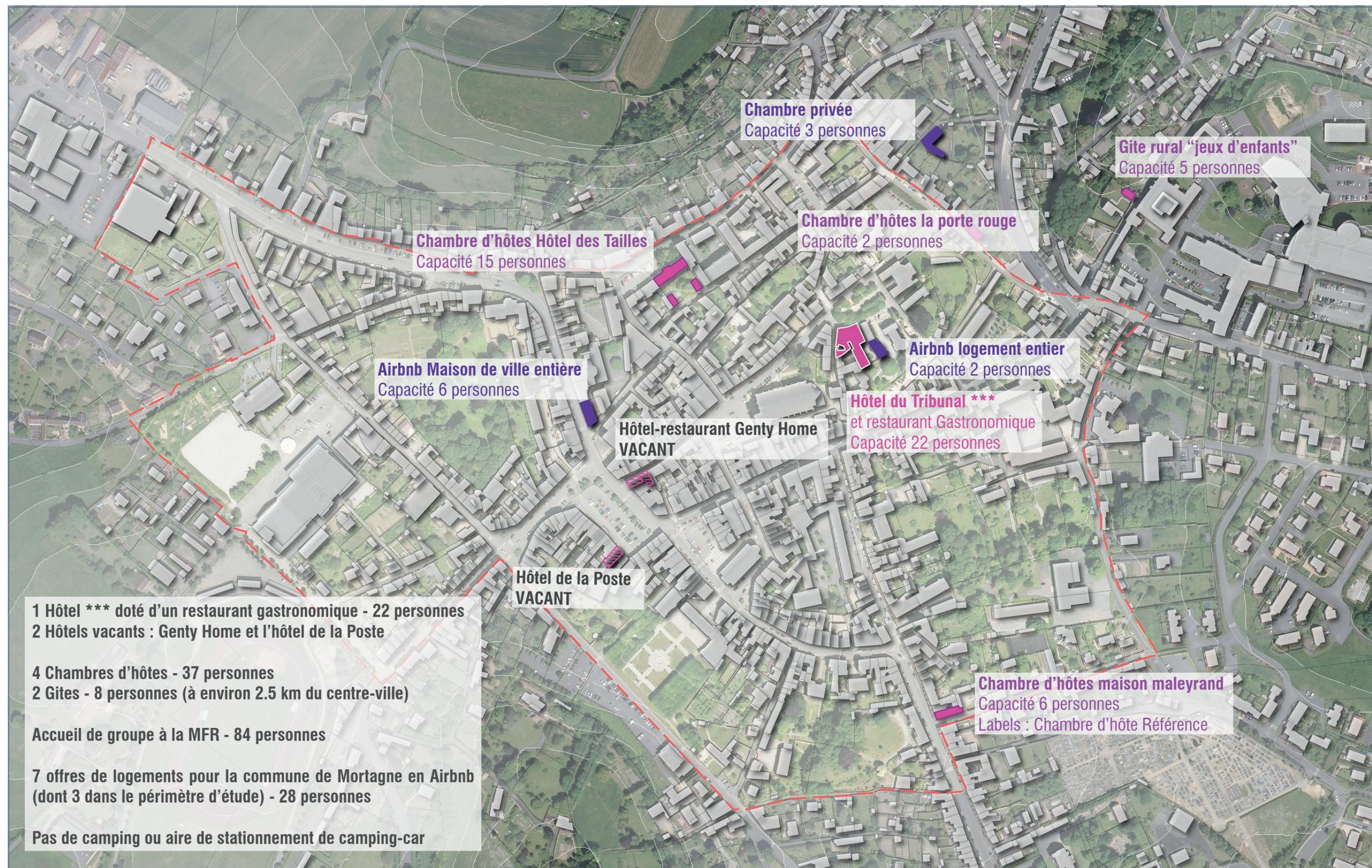
*Ateliers thématiques 19 et 20 mai 2021*





On compte une quinzaine de bars/restaurants dans le centre-ville élargi. Il y a une double problématique :

- La gamme d'offre qui pourrait être diversifiée. Le restaurant de l'hôtel du Tribunal est le seul restaurant gastronomique avec maître cuisinier de France, Les autres restaurants sont des cafés, mise à part la crêperie. Mortagne-au-Perche capitale du boudin, pourrait développer son savoir faire gastronomique ?
- Beaucoup de restaurants ne font pas de service le soir et les bars des places centrales ferment entre 18h et 20h ce qui semble relativement tôt pour les actifs de la ville. Que faire entre la sortie du travail et une séance de cinéma à 20h30?



## HOTELLERIE / RESTAURATION

### Elargir l'offre, valoriser les différentes identités de la ville

Mortagne-au-Perche, est capitale du boudin et jouit d'un savoir faire gastronomique et d'un patrimoine paysagé et bâti riche et varié.

A l'image des restaurants du chef étoilé Bras dans l'Aveyron à Laguiole (1 236 habitants source INSEE 2015), une offre de haute qualité entre le centre-ville et la périphérie pourrait se développer.

Il y a donc un double enjeu :

- le positionnement des futurs restaurants et hôtels
- équilibrer la gamme de prestations.

Le patrimoine bâti remarquable de Mortagne -au-Perche pourrait-il être reconverti pour offrir ce type d'expérience ?

## 06. RAYONNEMENT COMMERCE ET ÉQUIPEMENTS

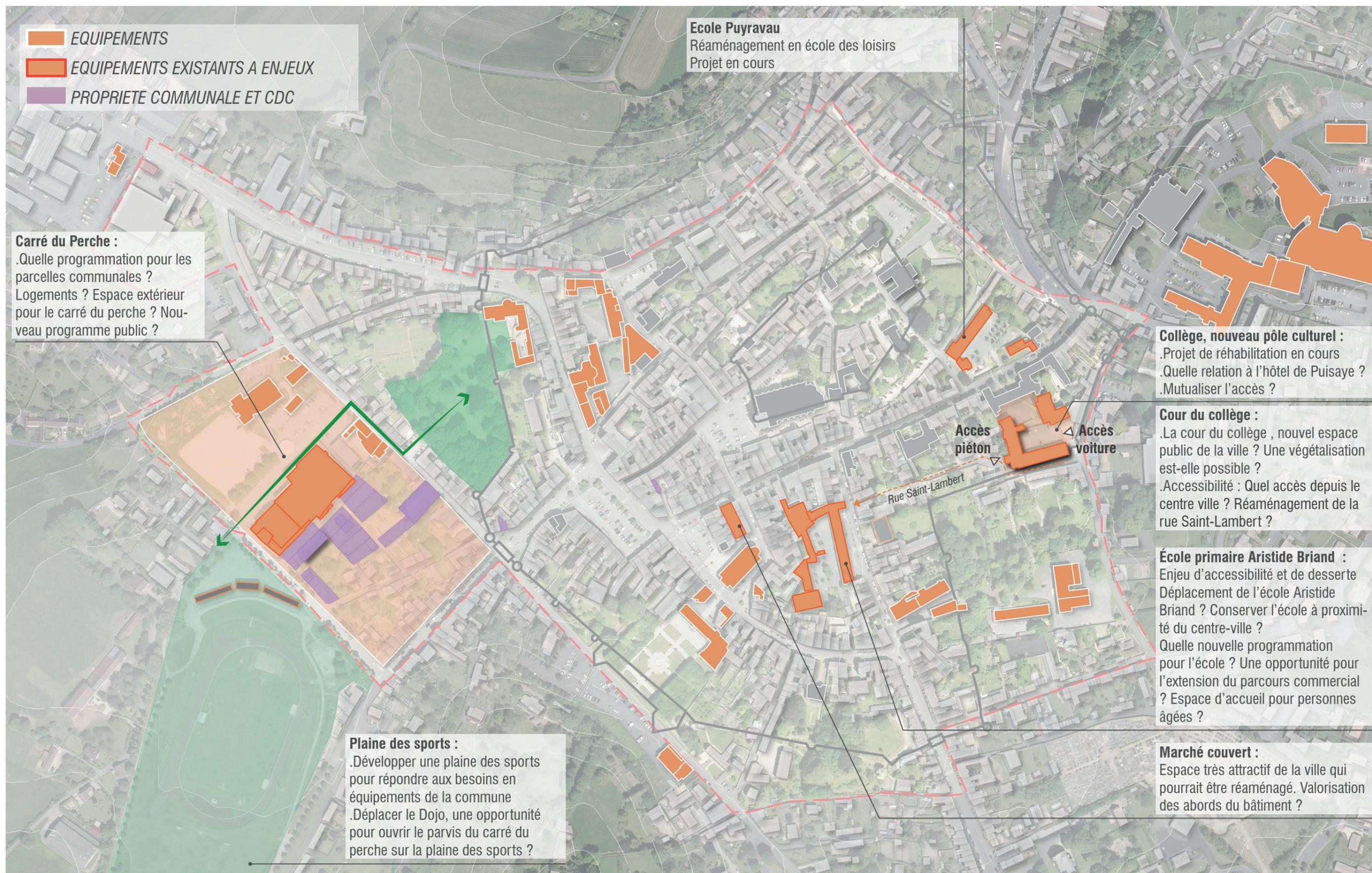


# EQUIPEMENTS

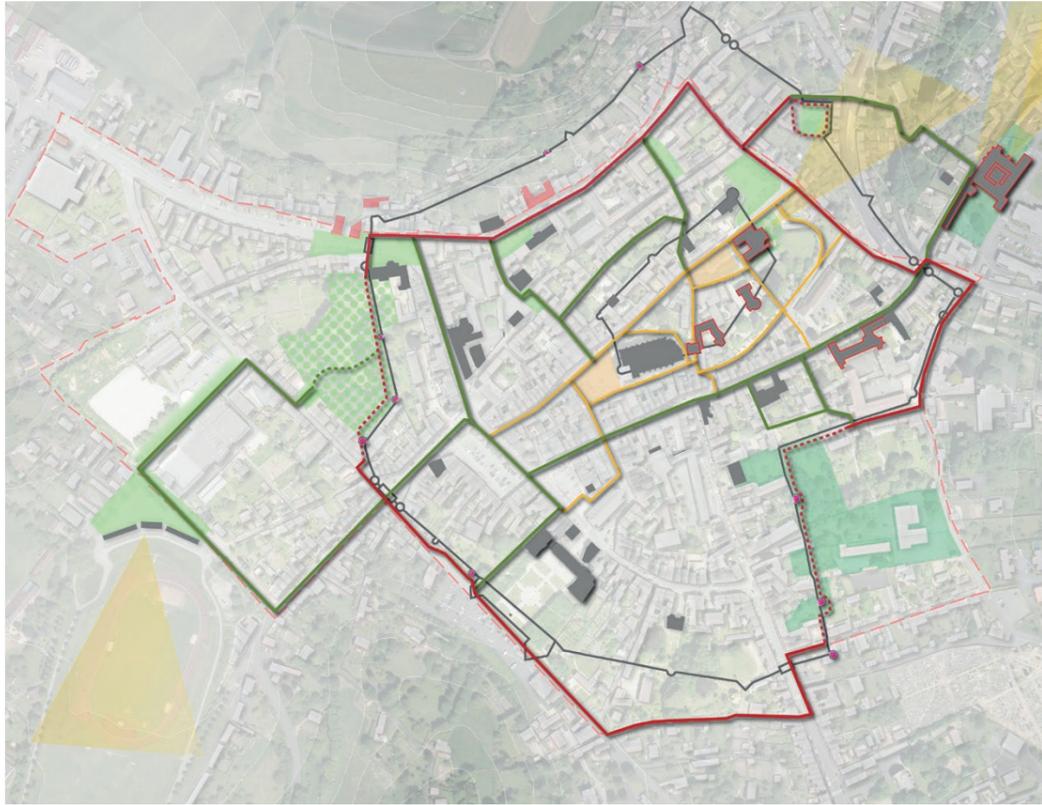
Une ville très bien équipée

# 06. RAYONNEMENT COMMERCES ET EQUIPEMENTS





## **07. ENJEUX**



**Mortagne patrimoniale**



**Mortagne commerçante**

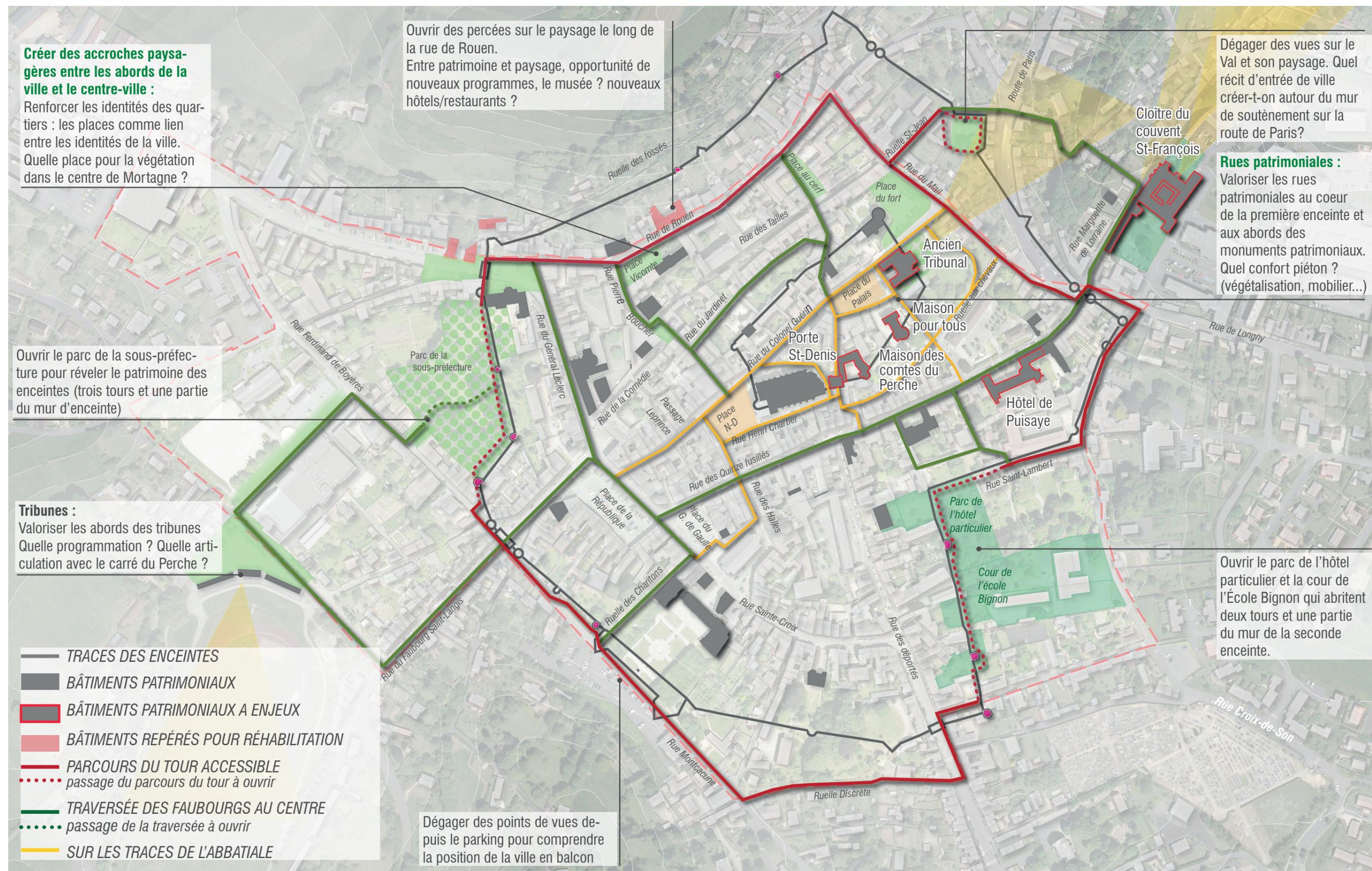


**Mortagne nature**

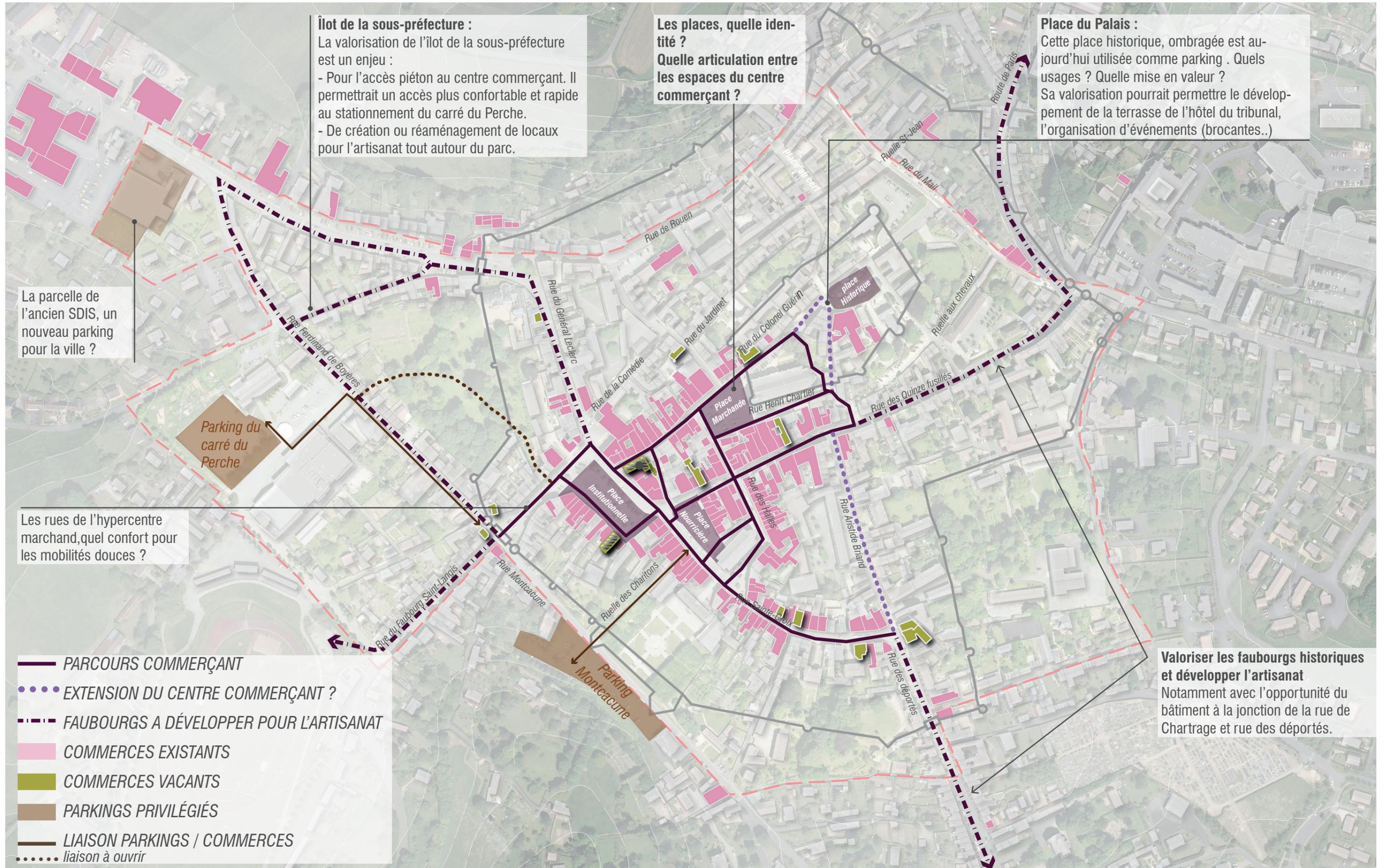


**Mortagne habitée et équipée**

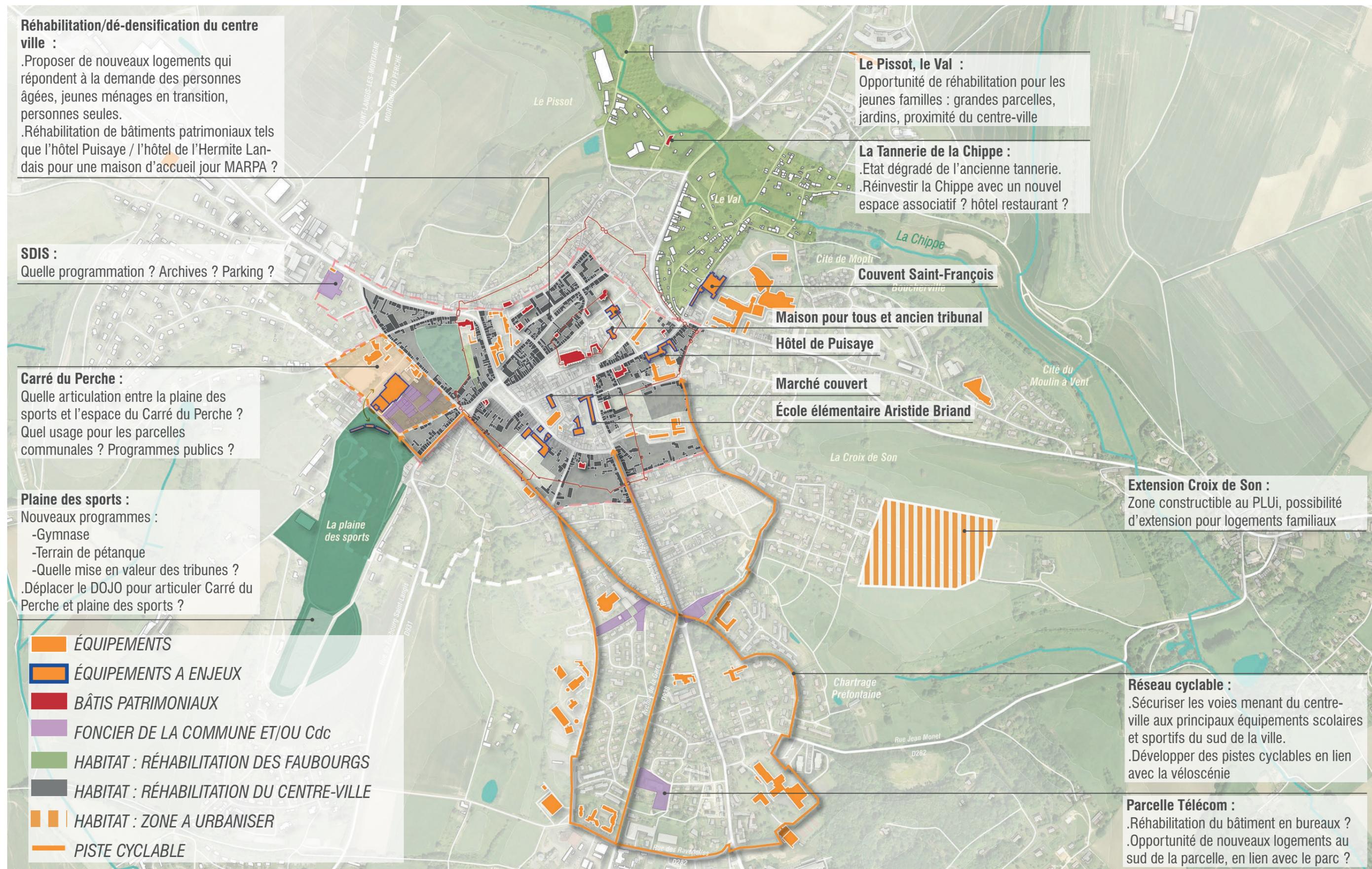
## La visite des enceintes, une opportunité pour élargir le centre-ville.

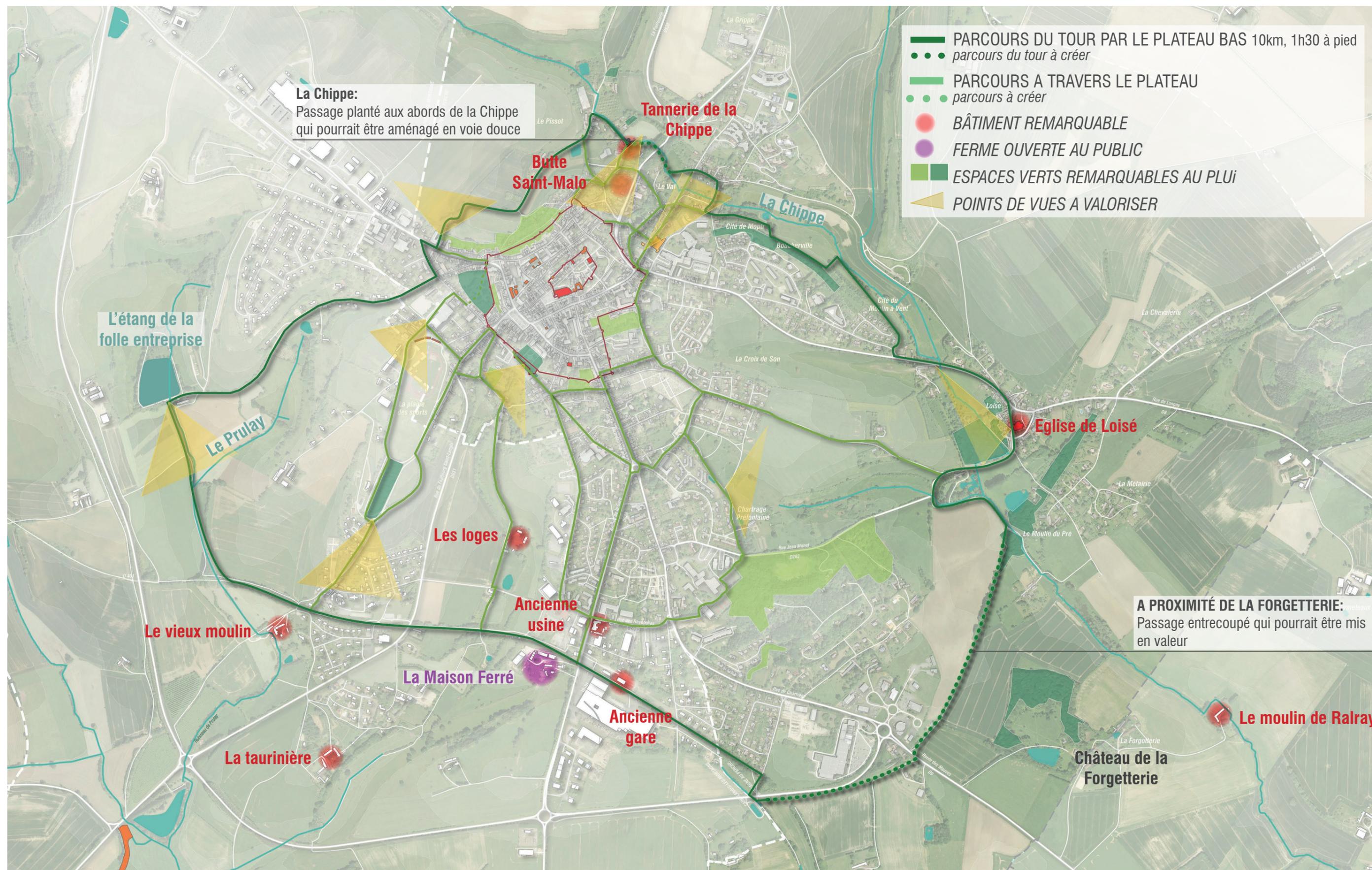


## Quelle continuité du centre commerçant ? Quelle valorisation des faubourgs ?



## Renforcer le développement de logements, liaisons entre les faubourgs de la ville





# 08. CALENDRIER

## Phase 1

Diagnostic urbain généraliste  
(2,5 mois)

## Phase 2

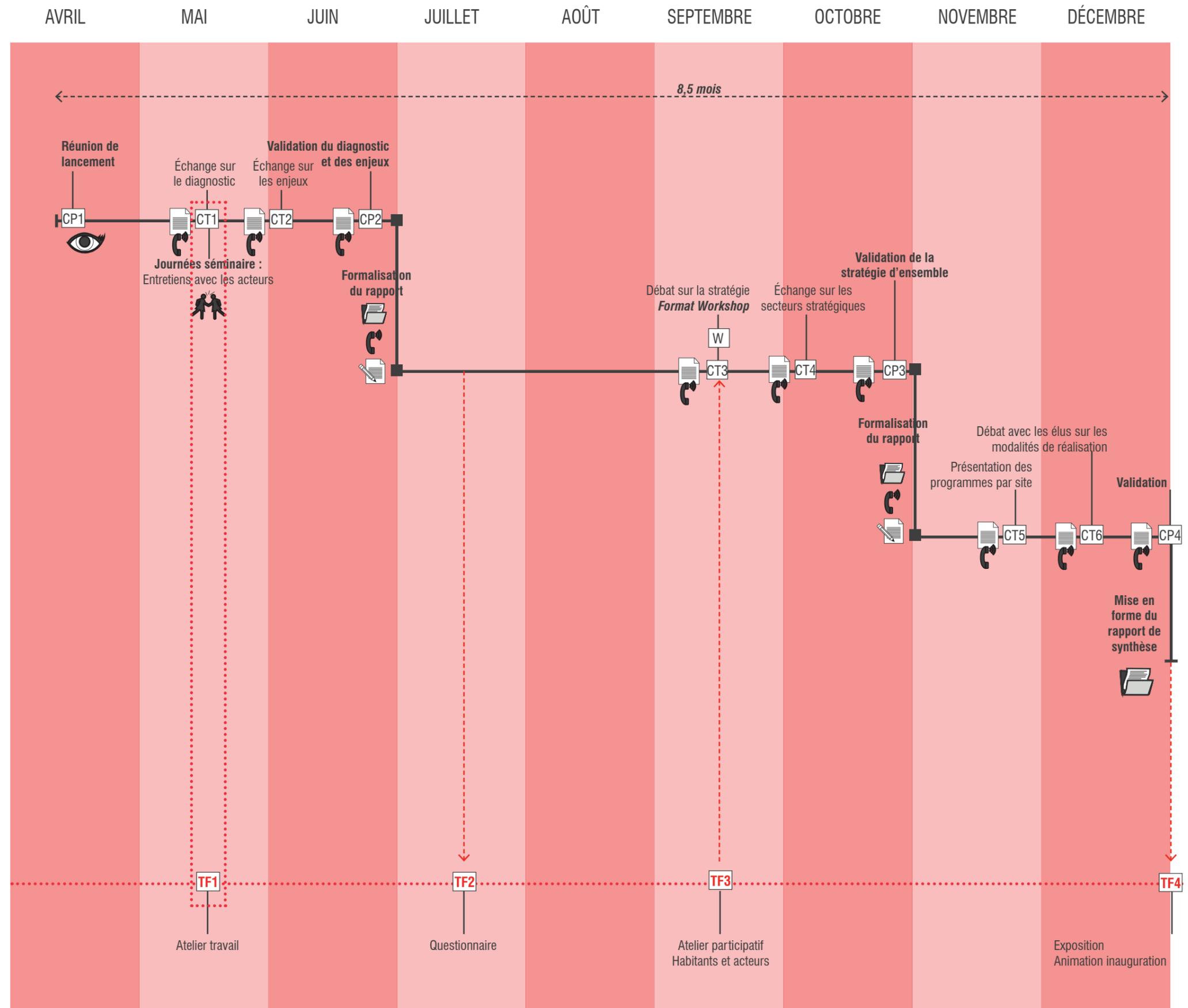
Définition de la stratégie d'aménagement et de développement, et identification de secteurs stratégiques susceptibles d'accueillir les mutations du centre-ville (3 mois)

## Phase 3

Proposition de traitement urbain, immobilier ou commercial et évaluations financières (2 mois)

## Concertation

Démarche participative



\* proposition de planning hors temps de validation  
\* planning adaptable en fonction des échanges avec la maîtrise d'ouvrage

- Objectif de diffusion :

- En version papier avec des relais locaux chez les principaux commerçants de fin/ mi juillet jusqu'à la fin du mois de septembre.
- En version dématérialisée : avec un lien depuis le site web de la mairie vers l'enquête sous forme de formulaire à saisir en ligne via Smartphone ou ordinateur.

- Une synthèse sera présentée début octobre

## ENQUETE MORTAGNE (Projet centre-ville) (document de travail à améliorer)

### Sujets : Attractivité du centre-ville

- La fréquentation du centre-ville et les raisons d'une NON fréquentation
- Les principales destinations (services publics, professionnels, équipements culturels ou sportifs, shopping, etc.)
- Les pratiques de consommation (fréquentation commerces centre-ville, des zones commerciales environnantes, achats en ligne)
- Les offres manquantes : restauration, boutiques et services spécifiques, etc.

Exemple de question :

Fréquentez-vous le centre-ville ?

- Oui  
 Non

Si non, pour quelles raisons ? (plusieurs choix possibles)

- Manque d'intérêt des commerces (enseigne/marque)  
 Fréquentation des zones commerciales environnantes  
 Fréquentation d'autres villes  
 Préférence des achats en ligne  
 Les horaires d'ouverture ne me conviennent pas  
 Autres (merci de préciser) : \_\_\_\_\_

### Sujets : Accessibilité du centre-ville

- Les modes de déplacements en centre-ville
- L'offre de stationnement
- La qualité du confort et des espaces publics
- La distance maximum acceptable à parcourir en marchant

Exemple de question : Par quel moyen accédez-vous au centre-ville majoritairement ?

- Voiture  
 Co-voiturage  
 Bus  
 Deux roues  
 Vélo  
 Trottinette  
 A pied  
 Autres (merci de préciser) : \_\_\_\_\_

### Sujets : Habitat en centre-ville

- Perception des logements en centre-ville
- L'offre de logement en centre-ville
- Freins à l'installation en centre-ville

Exemple de question :

Habiteriez-vous le centre-ville de Mortagne ?

- Oui  
 Non

Si non, pour quelles raisons ? (plusieurs choix possibles)

- Les prix des logements sont trop élevés  
 Les logements sont trop petits  
 Je ne souhaite pas habiter dans un logement collectif  
 Les logements sont trop vétustes  
 Les logements n'ont pas d'espaces extérieurs  
 Il n'y a pas de place pour se garer  
 Les montants des loyers sont trop chers  
 Il n'y a pas assez d'offre de logements locatifs  
 Il n'y a pas d'opportunité pour acheter un logement

### Sujets : Image du centre-ville

- L'image générale du centre-ville,
- La mise en valeur du patrimoine
- La convivialité
- La propreté
- L'éclairage

Exemple de question :

Quelle impression/image avez-vous du centre-ville de Mortagne ? :

- Très bonne image  
 Assez bonne image  
 Mauvaise image  
 Très mauvaise image

### Sujets : Les priorités d'amélioration

- Quels sont les axes prioritaires d'amélioration (selon vous)
- Avez-vous des exemples/suggestions d'amélioration rapide ?

**+ Prévoir un cartouche à la fin pour indiquer les coordonnées des participants (facultatif)**