

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

***Phase 2 : comité de pilotage***  
*Stratégie d'aménagement et identification des secteurs stratégiques*

01 décembre 2021





**VISITE DES SITES A ENJEUX ET DE LA VILLE  
RÉUNION DE LANCEMENT**  
- Lundi 12 avril 2021 -



**ENQUÊTE SUR LE CENTRE-VILLE DE  
MORTAGNE AU PERCHE**  
- lundi 9 aout / Jeudi 30 septembre 2021-  
FORMULAIRE PAPIER ET ENQUÊTE EN LIGNE



**CONTRIBUTIONS**  
ÉLUS ET JEAN-CLAUDE LENOIR  
COMMERÇANTS  
MORTAGNE EN TRANSITION  
ET MORTAGNE-AU-PERCHE PATRIMOINE

**PHASE 3  
PROPOSITION DE  
TRAITEMENT URBAIN**

**PHASE 1 DIAGNOSTIC  
URBAIN GÉNÉRALISTE**

**PHASE 2 DÉFINITION DE LA  
STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT**

**TABLES RONDES THÉMATIQUES**  
- Mercredi 19 et jeudi 20 mai 2021 -  
HABITAT / LOGEMENT  
COMMERCE ET SERVICES PUBLICS  
VALORISATION / CULTURE / TOURISME  
ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES / SPORTIF / SOCIAUX CULTUREL  
ESPACES PUBLICS / MOBILITÉ / CONNEXIONS



**TABLES RONDES THÉMATIQUES**  
- Vendredi 10 septembre 2021 -  
STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT  
LOGEMENT - HABITAT  
ÉQUIPEMENTS,  
CULTURE, PATRIMOINE ET TOURISME  
COMMERCE ET SERVICES



**RÉUNION SUR LE PROJET MUSÉAL  
DE MORTAGNE-AU-PERCHE**  
- Lundi 25 septembre 2021 -



**COMITE TECHNIQUE**  
- Lundi 22 novembre 2021 -



**AUJOURD'HUI :  
COMITÉ DE PILOTAGE  
PHASE 2**



## **I. STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT, EXTENSION DU CENTRE-VILLE** page 04

1. LA GRANDE ÉCHELLE : ÉQUILIBRER LE TERRITOIRE, PROGRAMMATION COMPLÉMENTAIRE AU CENTRE-VILLE DES QUARTIERS
2. LA GRANDE ÉCHELLE : ÉQUILIBRER LE TERRITOIRE, PROPOSER DE NOUVELLES MOBILITÉS POUR AÉRER LE CENTRE-VILLE
3. UN RÉSEAU D'ESPACES PUBLICS METTANT EN AVANT LA RICHESSE PATRIMONIALE ET LE DYNAMISME COMMERCIAL & CULTUREL
4. LA PROGRAMMATION DU CENTRE-VILLE

## **II. LE LOGEMENT DANS LE CENTRE-VILLE ÉLARGI** page 12

1. PROGRAMMER DU LOGEMENT DANS LE CENTRE-VILLE ÉLARGI
2. LE SITE DU CARRE DU PERCHE - LOGEMENTS ADAPTÉS, SENIORS, HABITAT COLLECTIF ET INDIVIDUEL
3. LE SITE DE L'ÉCOLE ARISTIDE BRIAND - RÉSIDENCE SENIORS

## **III. CULTURE PATRIMOINE ET TOURISME** page 27

1. MORTAGNE, VILLE PATRIMONIALE, CAPITALE DU PERCHE
2. PROJET MUSÉAL DE MORTAGNE-AU-PERCHE

## **IV. LES ÉQUIPEMENTS, COMMERCES ET SERVICES** page 42

1. LES SITES A ENJEUX
2. LE SITE DU SDIS
3. LE CARRÉ DU PERCHE
4. LA PLAINE DES SPORTS
5. LE MARCHÉ COUVERT
6. LA NOUVELLE ÉCOLE ARISTIDE BRIAND

## **V. PLANNING PRÉVISIONNEL** page 57

## **V. ANNEXES** Dossier complémentaire

1. RESTITUTIONS DE L'ENQUÊTE HABITANTS
2. CONTRIBUTION DES ÉLUS DE MORTAGNE-AU-PERCHE,
3. CONTRIBUTION DE JEAN-CLAUDE LENOIR
4. CONTRIBUTION DES COMMERÇANTS
5. CONTRIBUTION DE L'ASSOCIATION MORTAGNE EN TRANSITION
6. CONTRIBUTION DE L'ASSOCIATION MORTAGNE-AU-PERCHE PATRIMOINE

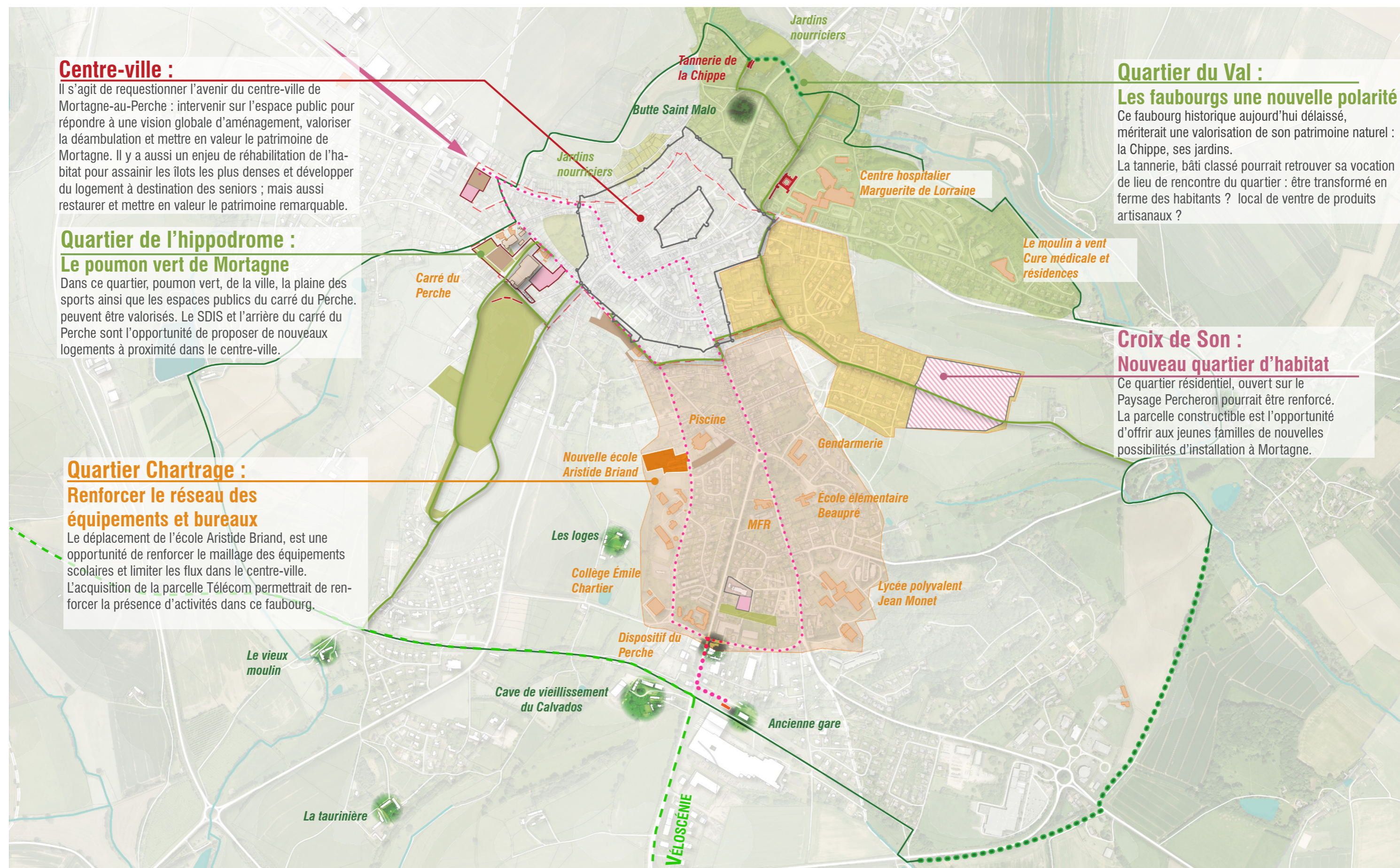


# I. STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

## EXTENSION DU CENTRE-VILLE







### Centre-ville :

Il s'agit de requestionner l'avenir du centre-ville de Mortagne-au-Perche : intervenir sur l'espace public pour répondre à une vision globale d'aménagement, valoriser la déambulation et mettre en valeur le patrimoine de Mortagne. Il y a aussi un enjeu de réhabilitation de l'habitat pour assainir les îlots les plus denses et développer du logement à destination des seniors ; mais aussi restaurer et mettre en valeur le patrimoine remarquable.

### Quartier de l'hippodrome : Le poumon vert de Mortagne

Dans ce quartier, poumon vert, de la ville, la plaine des sports ainsi que les espaces publics du carré du Perche peuvent être valorisés. Le SDIS et l'arrière du carré du Perche sont l'opportunité de proposer de nouveaux logements à proximité dans le centre-ville.

### Quartier Chartrage : Renforcer le réseau des équipements et bureaux

Le déplacement de l'école Aristide Briand, est une opportunité de renforcer le maillage des équipements scolaires et limiter les flux dans le centre-ville. L'acquisition de la parcelle Télécom permettrait de renforcer la présence d'activités dans ce faubourg.

### Quartier du Val :

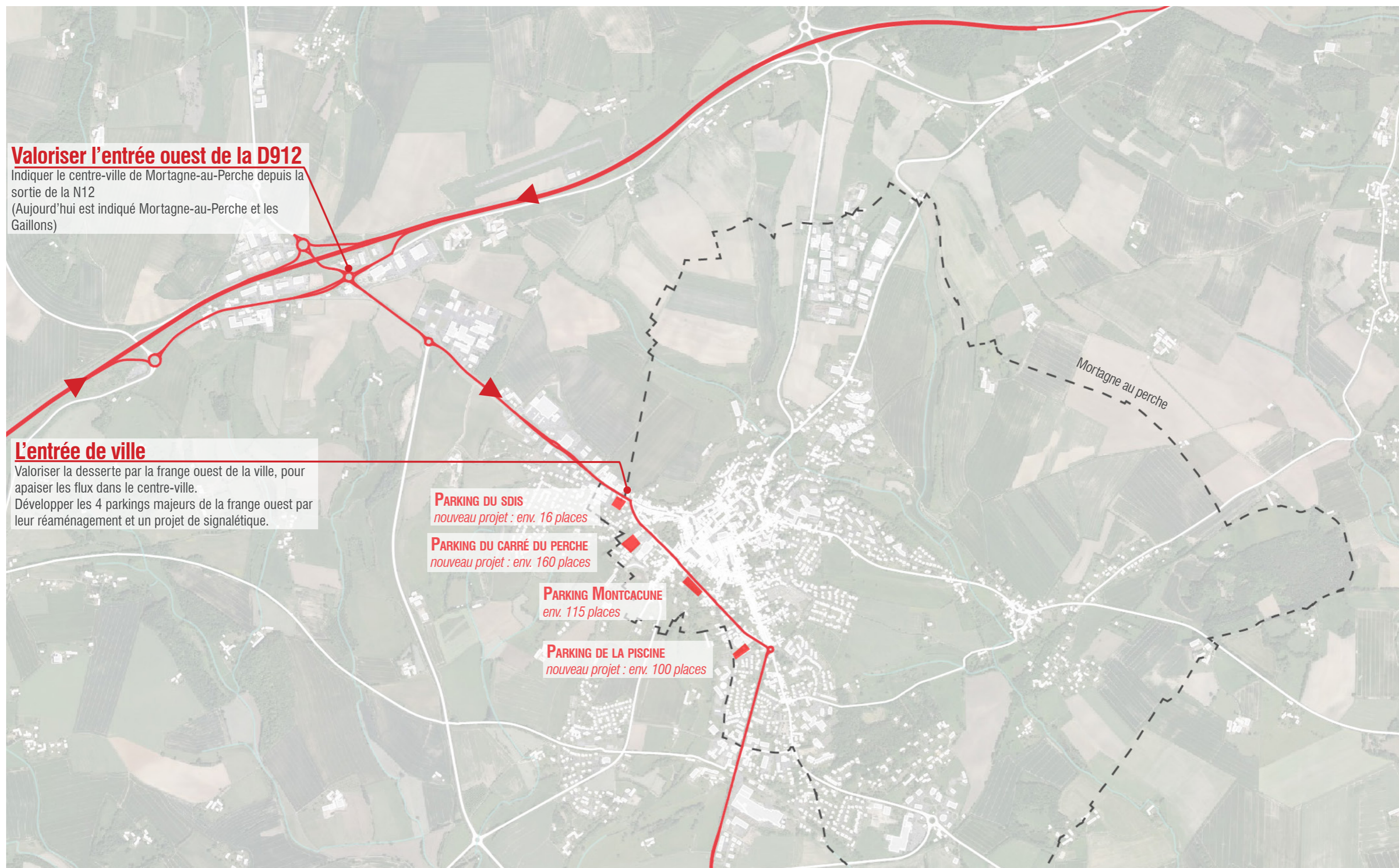
#### Les faubourgs une nouvelle polarité

Ce faubourg historique aujourd'hui délaissé, mériterait une valorisation de son patrimoine naturel : la Chippe, ses jardins. La tannerie, bâti classé pourrait retrouver sa vocation de lieu de rencontre du quartier : être transformé en ferme des habitants ? local de vente de produits artisanaux ?

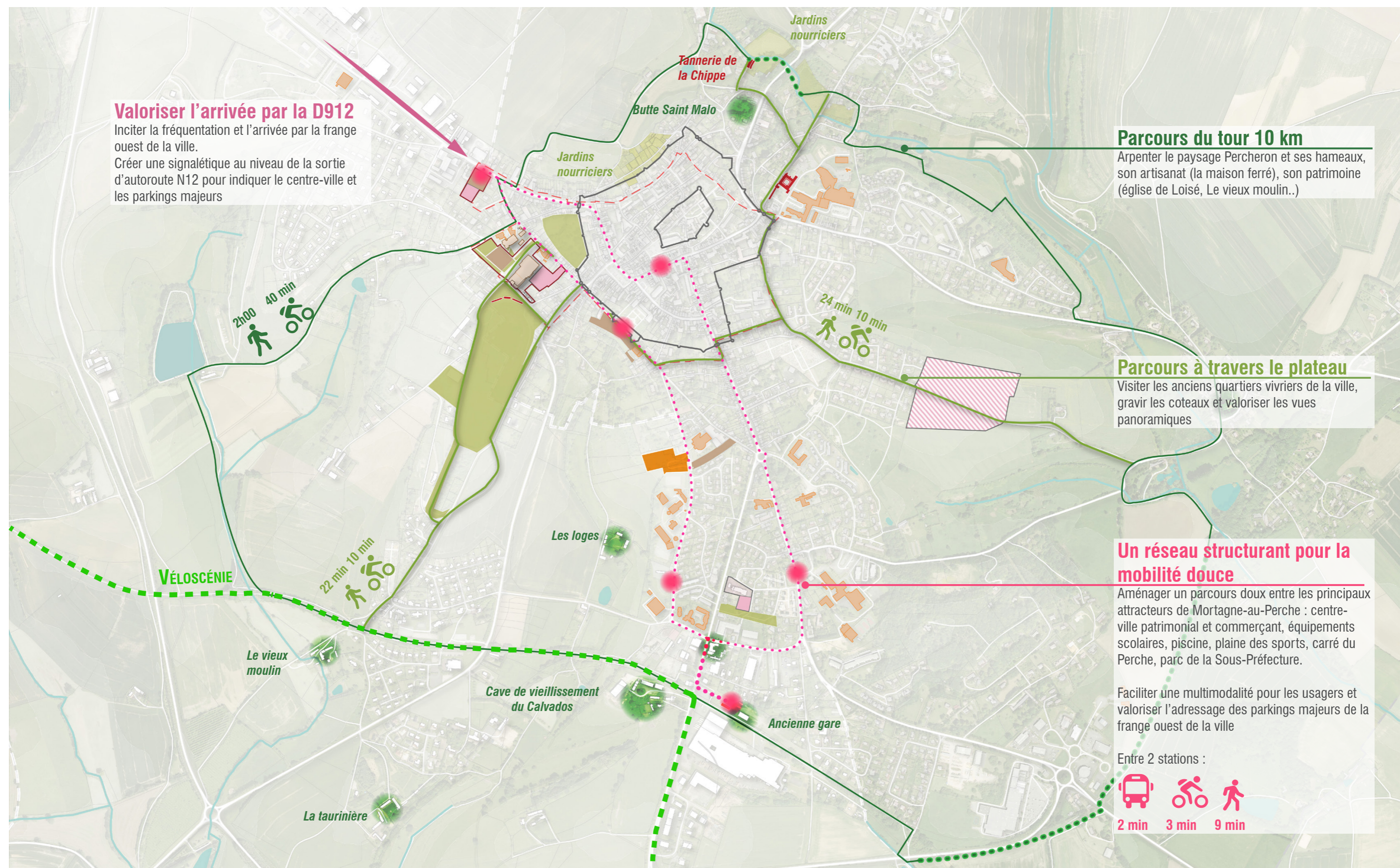
### Croix de Son : Nouveau quartier d'habitat

Ce quartier résidentiel, ouvert sur le Paysage Percheron pourrait être renforcé. La parcelle constructible est l'opportunité d'offrir aux jeunes familles de nouvelles possibilités d'installation à Mortagne.







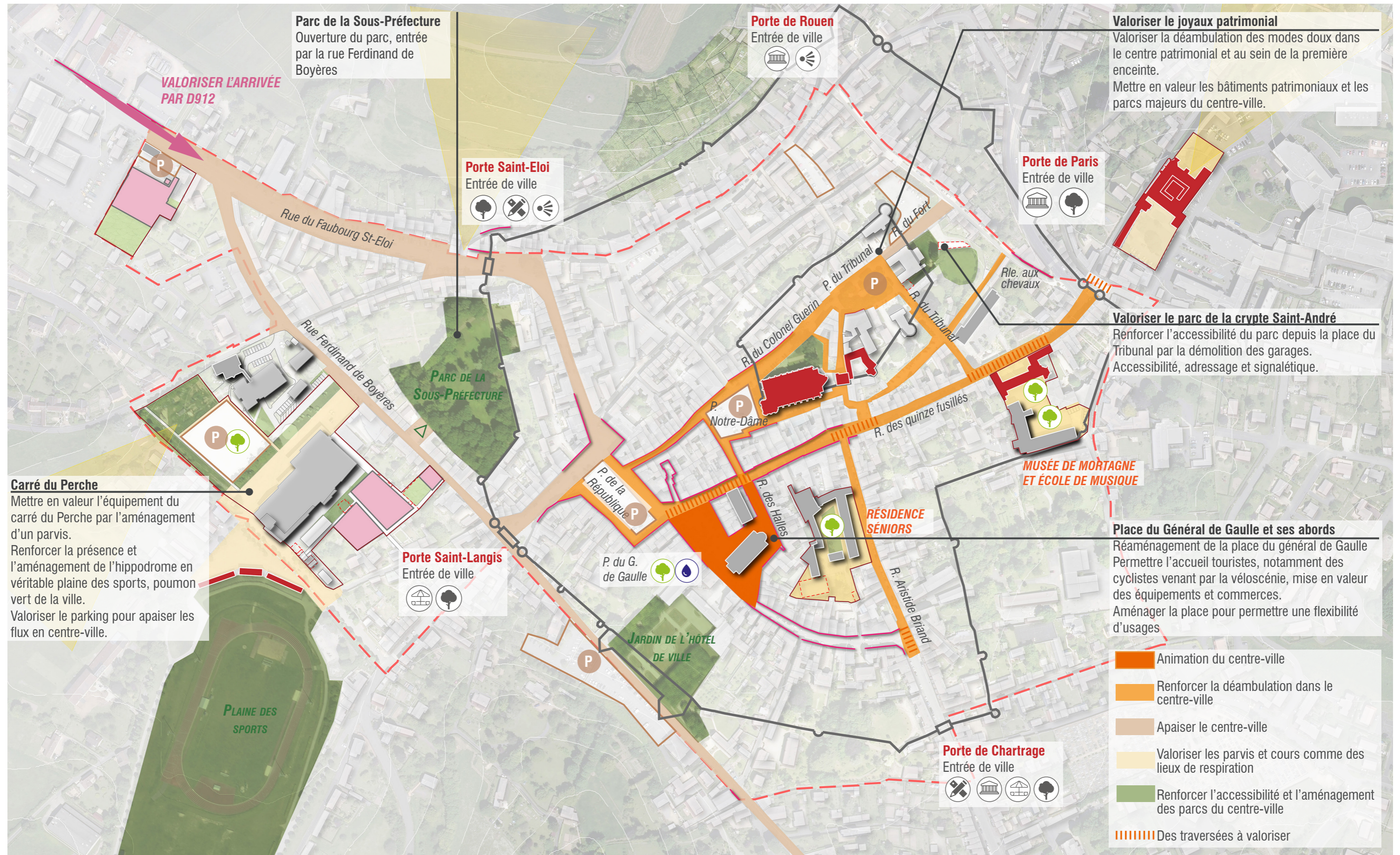




# LA MISE EN RÉSEAU DES ESPACES PUBLICS DE LA VILLE

Mettre en avant la richesse patrimoniale et le dynamisme commercial & culturel de Mortagne-au-perche

# 01. STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT





# LE CHAPELET DES 4 PLACES DE MORTAGNE

# 01.STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT

## [PLACE DE LA RÉPUBLIQUE]

**La place festive**  
Aménagement des terrasses  
Stationnement



## [PLACE GÉNÉRAL DE GAULLE]

**La place gourmande**  
Aménagement des terrasses  
Accueil d'événements  
Fontaine sèche  
Végétalisation



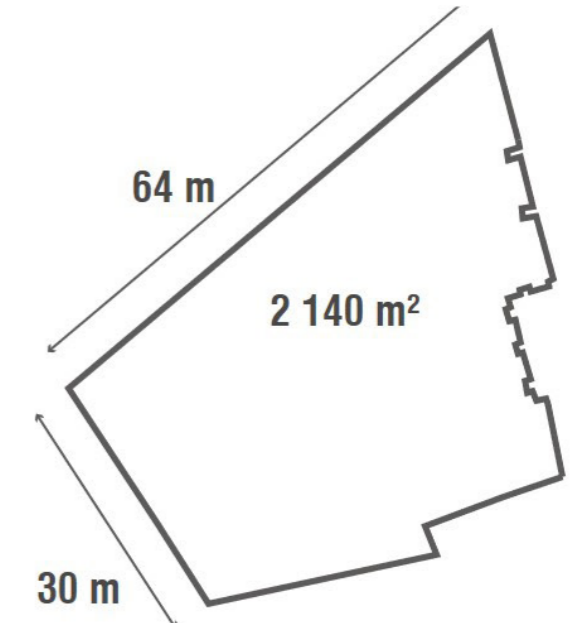
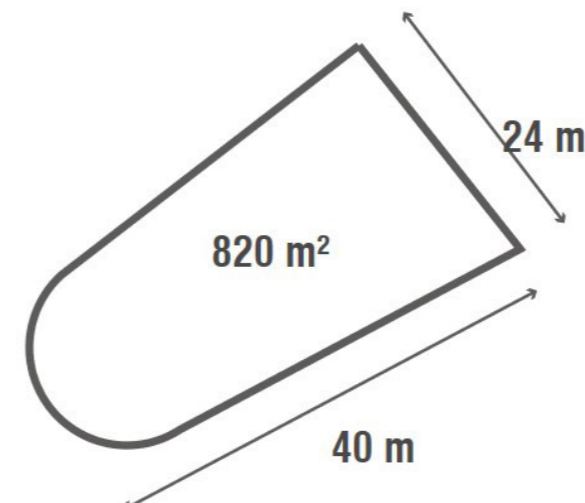
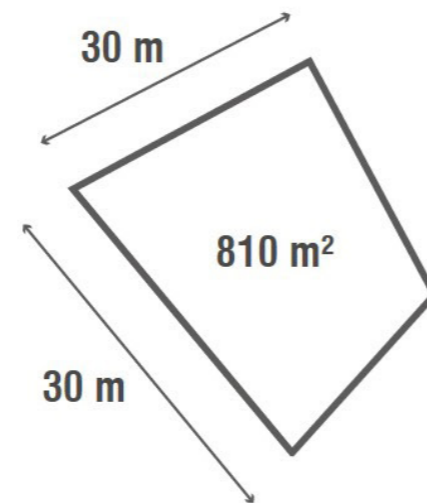
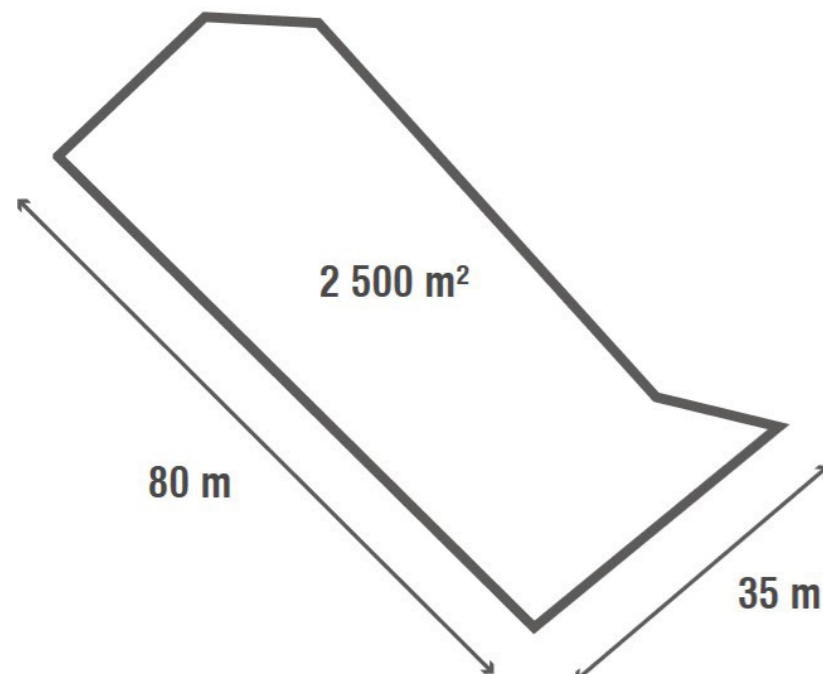
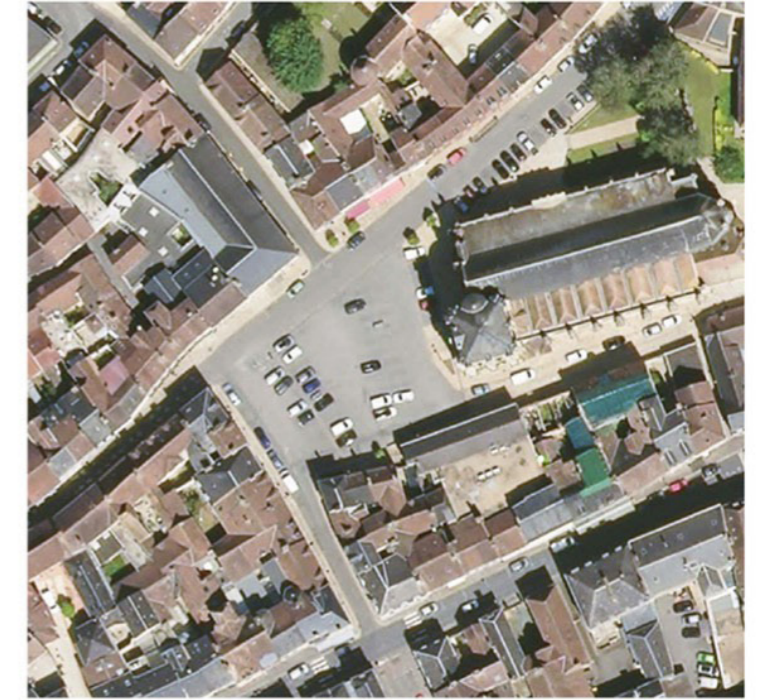
## [PLACE DU TRIBUNAL]

**La place historique**  
Joyau patrimonial,  
Terrasse de l'hôtel,  
Raconter l'histoire...  
Stationnement



## [PLACE NOTRE DAME]

**La place marchande**  
Mise en valeur de l'Église  
Notre-Dame  
Aménagement des terrasses  
Stationnement







Marquage des Portes



Fontaine sèche



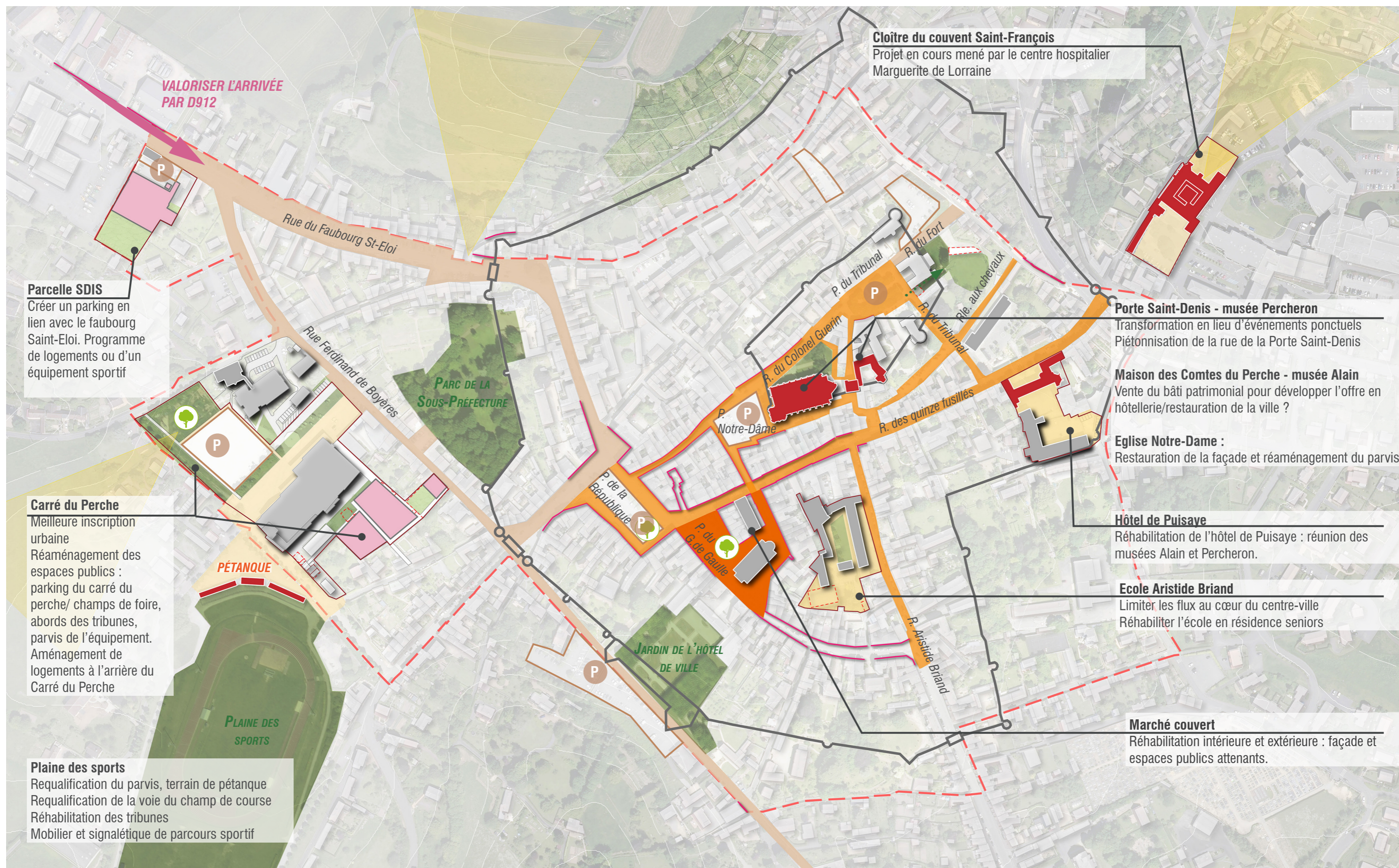
Valoriser des traversées



Parvis et végétalisation



Mettre en avant la richesse patrimoniale et le dynamisme commercial & culturel de Mortagne-au-perche



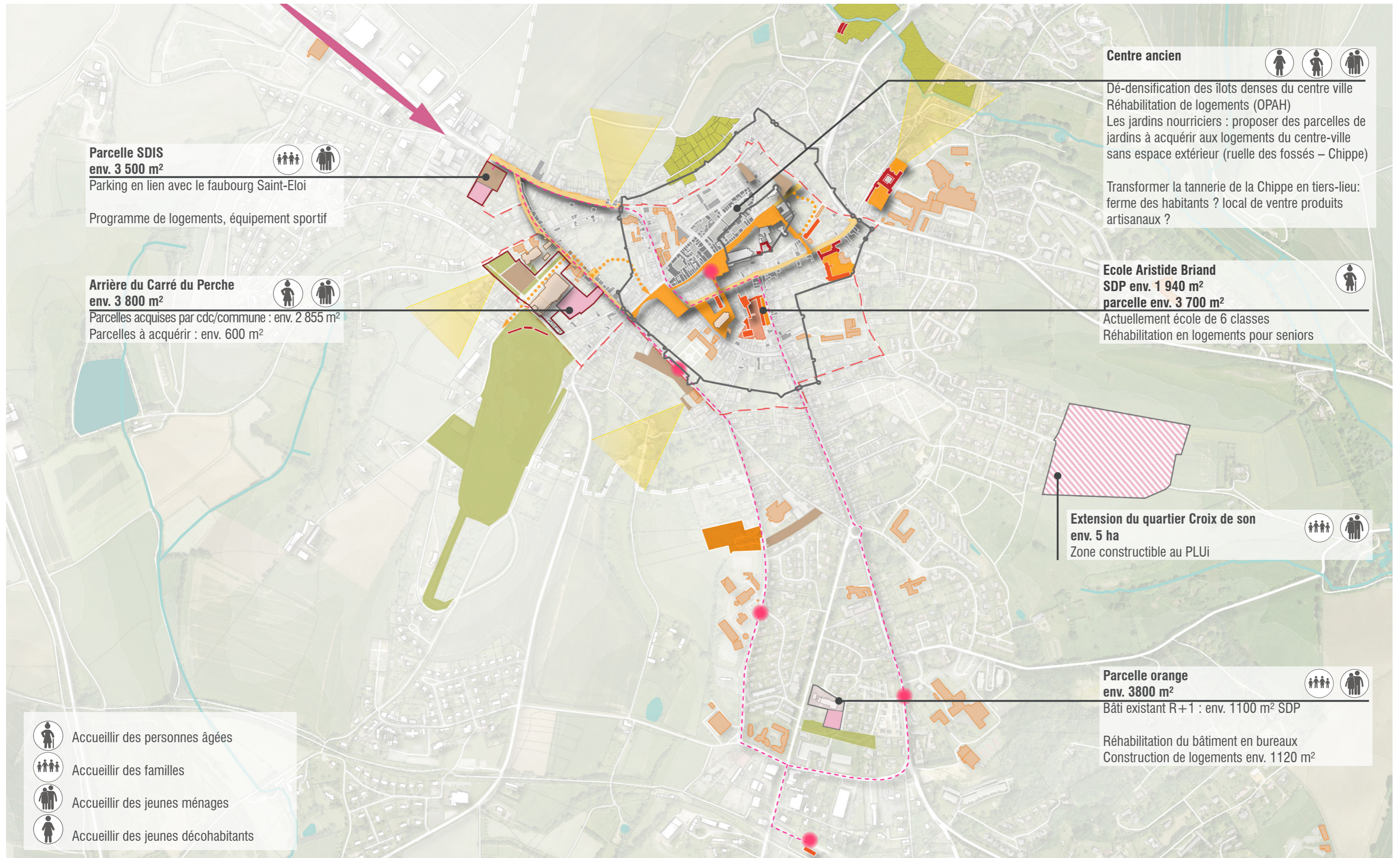


## II. LE LOGEMENT DANS LE CENTRE-VILLE ÉLARGI





## Les sites à enjeux





# LE SITE DU CARRÉ DU PERCHE

Etat existant



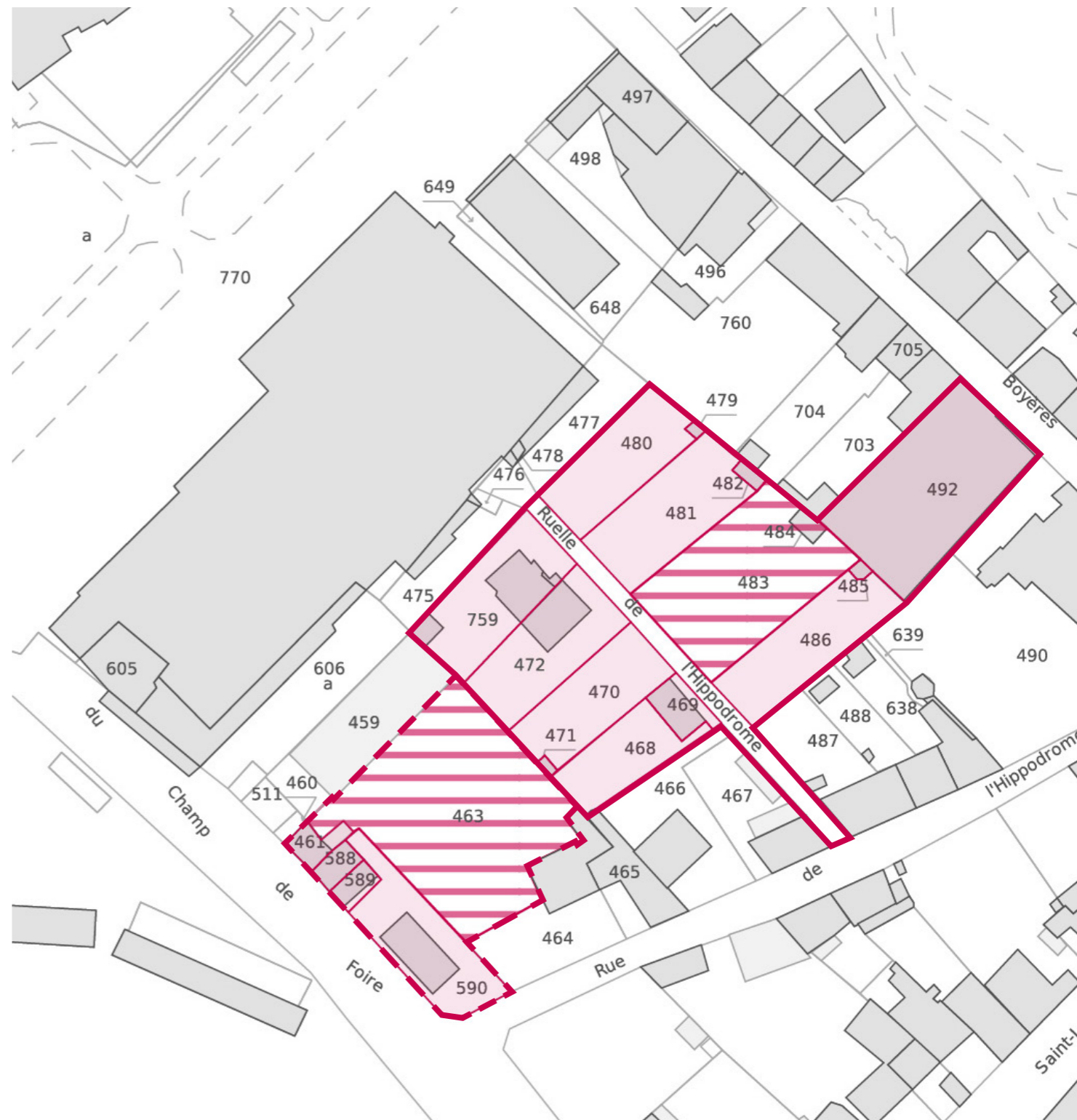
Aménagement d'espace public



Valoriser la proximité des grands parcs de la ville (l'hippodrome et le parc de Sous-Préfecture...)



Un patrimoine végétal à préserver pour les futures habitations



## ETAT EXISTANT

- LIMITE PROJET : ENV 3 735 M<sup>2</sup>**
- Foncier appartenant à la ville ou cdc : env. 2 855 m<sup>2</sup>  
Parcelles 492, 480, 481, 482, 485, 486, 759, 472, 470, 471, 469, 468
- Foncier privé - rachat à prévoir : env. 600 m<sup>2</sup>  
Parcelles 483, 484

- EXTENSION LIMITE DE PROJET ENV. 1015 M<sup>2</sup>**
- Foncier appartenant à la ville ou cdc : env. 45 m<sup>2</sup>  
Parcelle 461
- Foncier privé - rachat à prévoir : env. 990 m<sup>2</sup>  
Parcelle 463



## LE SITE DU CARRÉ DU PERCHE

### Enjeux urbains

#### Dimensionnement actuel :

Emprise totale environ 3 735 m<sup>2</sup>

Parcelles acquises par Cdc ou commune :

env. 2 855 m<sup>2</sup>

Parcelles à acquérir : env. 600 m<sup>2</sup>

#### Le projet :

La parcelle dispose d'une proximité au centre-ville, au pôle santé et aux poumons verts de la ville : la plaine des sports et le parc de la Sous-Préfecture.

L'aménagement de la parcelle est l'opportunité de créer des chemins piétons depuis le Carré du Perche jusqu'au centre-ville en contournant la rue Ferdinand de Boyères.

Cet espace est indiqué au PLUi comme emplacement réservé n°9 pour la réalisation d'un équipement public (pour les personnes âgées préférentiellement). Cet espace est l'opportunité de construire des logements intermédiaires et des logements avec jardins, adaptés aux seniors, familles, jeunes dé-cohabitants.



- Équipements
- Aménagement des parvis
- Apaisement de voirie
- Habitat
- Création de liaisons piétonnes



# LE SITE DU CARRÉ DU PERCHE

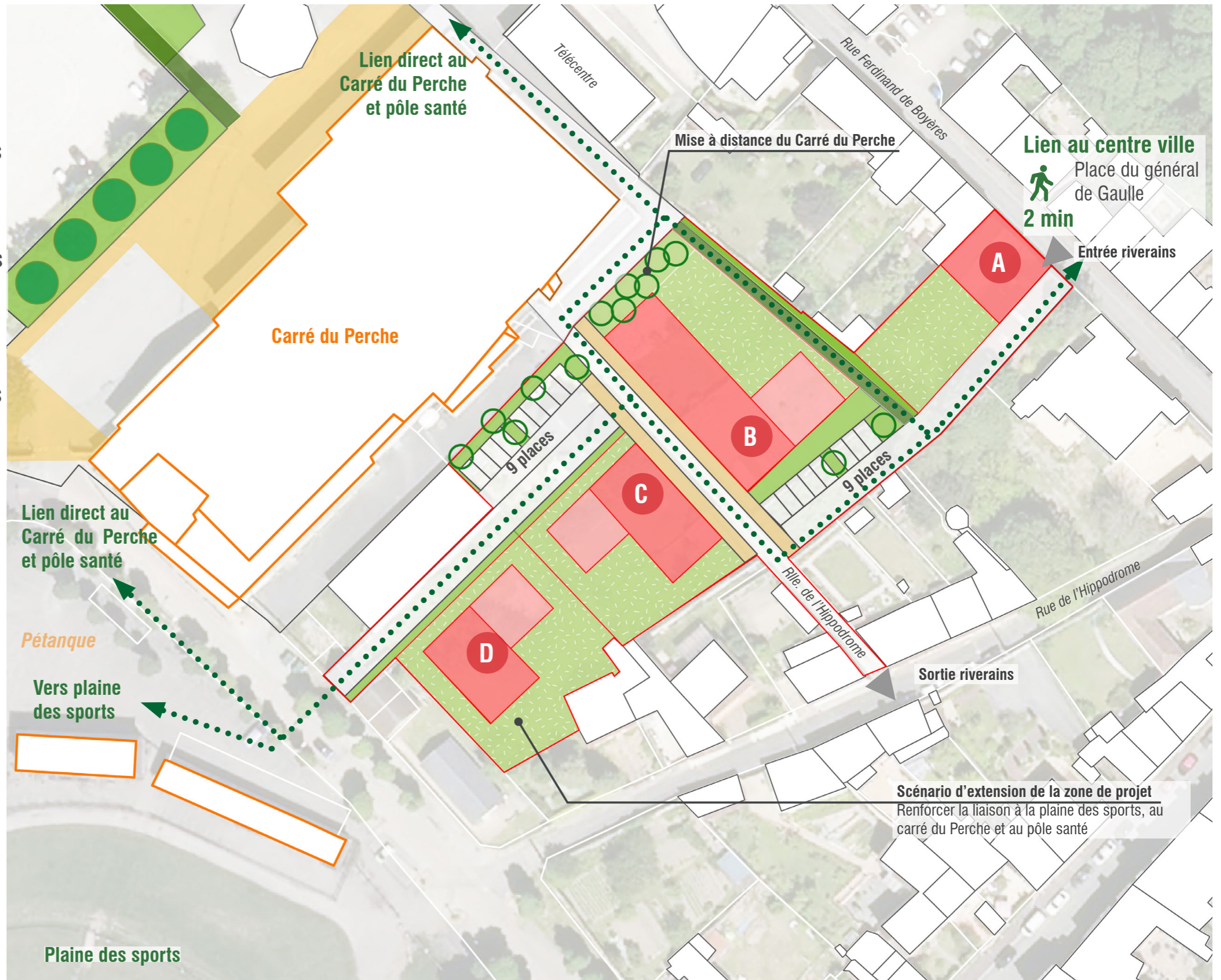
## Scénario 1

- A Services ou logement en RDC**  
SDP env. 95 m<sup>2</sup>  
**Logements R+1, R+2 :**  
SDP env. 190 m<sup>2</sup>  
(Équivalent 3 logements de 60 m<sup>2</sup>)
- B Logements R+2, adaptés aux seniors**  
SDP env. 1 030 m<sup>2</sup>  
(Équivalent 17 logements de 60 m<sup>2</sup>)
- C Logements R+2, adaptés aux seniors**  
SDP env. 635 m<sup>2</sup>  
(Équivalent 11 logements de 60 m<sup>2</sup>)
- D Hypothèse d'extension du périmètre**  
**Logements R+2, adaptés aux seniors**  
SDP env. 515 m<sup>2</sup>  
(Équivalent 9 logements de 60 m<sup>2</sup>)

Les constructions sur les parcelles B,C,D seraient des logements adaptés aux seniors.

Le PLUi demande 1 place de stationnement pour 250 m<sup>2</sup> de SDP, soit 8 places de stationnement pour le projet.

Le projet propose d'augmenter le nombre de places de parking pour les visiteurs et résidents.



- ▲ Accès carrossable riverains
- Cœur d'îlot
- Logements RDC
- Logements étage courant
- Création de liaisons piétonnes
- Arbres plantés



# LE SITE DU CARRÉ DU PERCHE

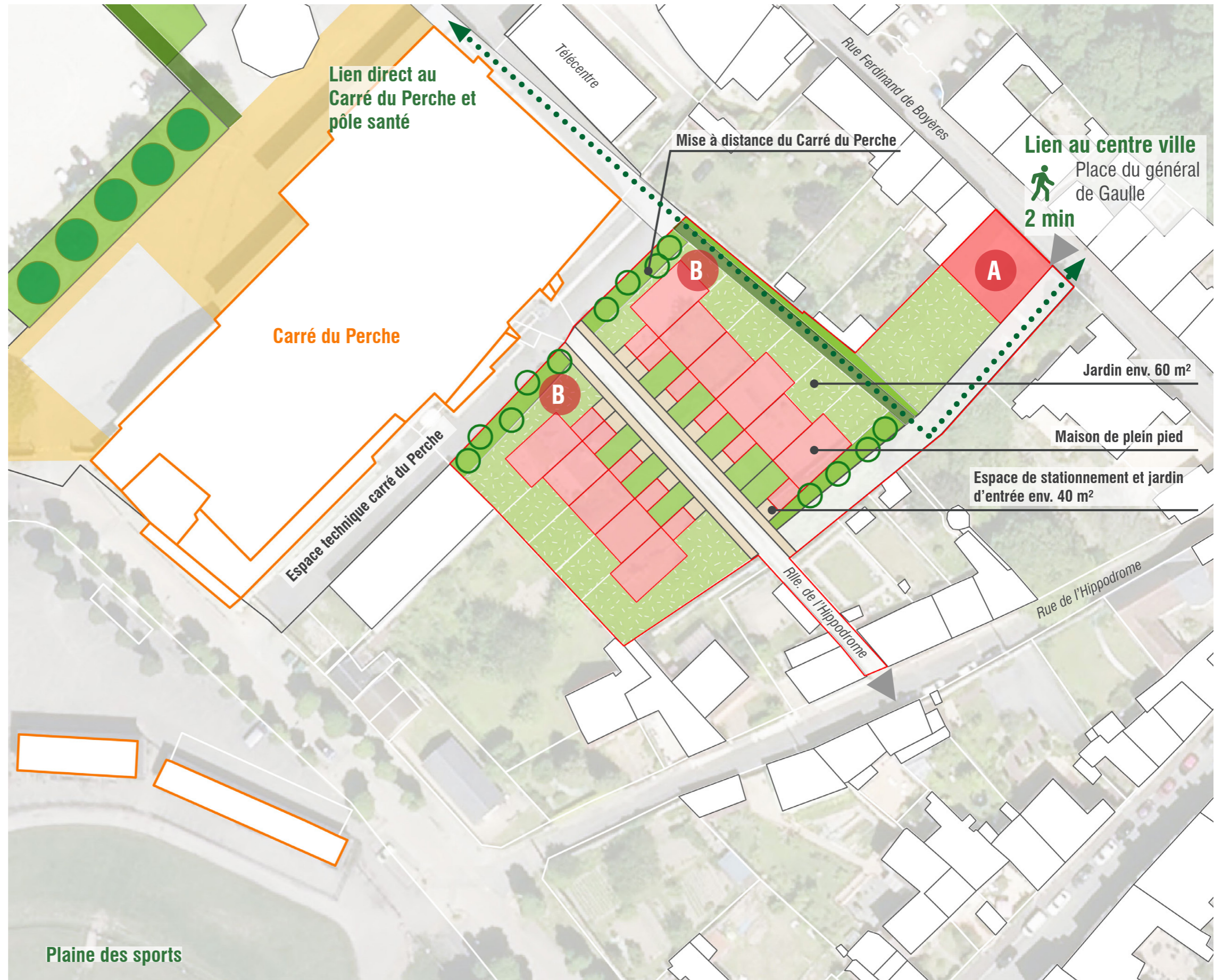
## Scénario 2

- A Services ou logement en RDC**  
SDP env. 95 m<sup>2</sup>  
**Logements R+1, R+2 :**  
SDP env. 190 m<sup>2</sup>  
(Équivalent 3 logements de 60 m<sup>2</sup>)
- B Logements individuels groupés adaptés aux seniors**  
**Maison de plein pied**  
Parcelles d'environ 170 m<sup>2</sup> à 200m<sup>2</sup>  
SDP env. 600 m<sup>2</sup>  
(Équivalent de six T2 d'environ 50 m<sup>2</sup> et de cinq T3 d'environ 65 m<sup>2</sup>)  
Stationnement à la parcelle

Les constructions sur les parcelles B seraient des logements adaptés aux seniors.

Le PLUi demande 1 place de stationnement pour 250 m<sup>2</sup>, soit 3 places pour le projet.

Le projet propose une place par logement.



- ▲ Accès riverains
- Cœur d'îlot
- Logement RDC
- Logement étage courant
- Création de liaisons piétonnes
- Arbres plantés



# LOGEMENTS ADAPTÉS, HABITAT COLLECTIF ET INTERMÉDIAIRE

Référence - construction de logements individuels adaptés

**Bagard et Luron,  
10 logements pour seniors (5 T2 et 5 T3)**

Maitrise d'ouvrage :  
commune de Batilly (54), rue de Verdun

659 m<sup>2</sup> de SHAB  
1 836 000 euros HT





LOGEMENTS ADAPTÉS, HABITAT COLLECTIF ET INTERMÉDIAIRE

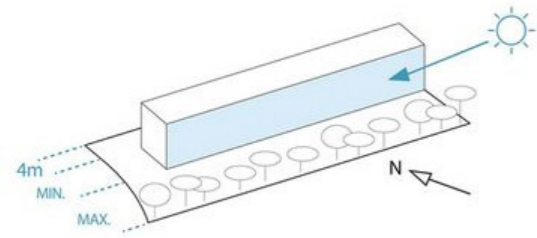
Référence - habitat intergénérationnel

TICA architectes

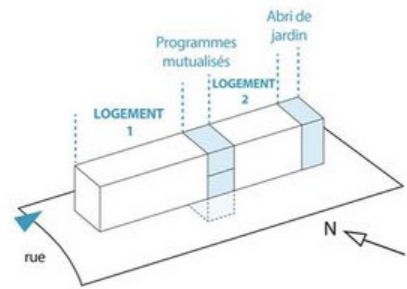
Logement intergénérationnel

Réalisé par TICA architectes et urbanistes, cet habitat bioclimatique comprend deux unités de vie indépendantes, l'un pour une famille, l'autre pour les parents. Un espace commun est partagé par les quatre générations de cette maison.

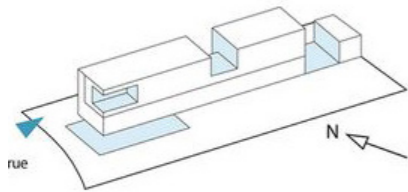
Vaux sur Mer (17)  
250 m<sup>2</sup> de SHON



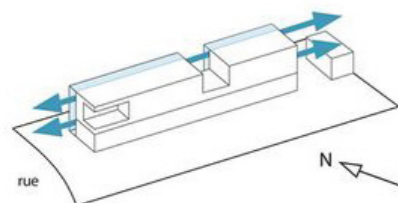
1- Maximiser les expositions sud et la profondeur du jardin



2- Repartition programatique



3- Creusement d'une diversité d'espaces extérieurs



4- Circulation au nord, connexion visuelle





## Enjeux urbains

L'école Aristide Briand, située en plein cœur du centre-ville de Mortagne-au-Perche s'étend sur près de 5000 m<sup>2</sup>.

Les flux liés à l'entrée et la sortie des classes engendrent la congestion du centre-ville. Une parcelle face à la piscine permet d'envisager le déménagement de l'école, à proximité du centre-ville et des autres équipements scolaires.

Ce foncier pourrait être transformé en résidence senior (création d'environ 20 logements adaptés).



**Cour**  
Décaper l'enrobé existant et végétaliser la cour.  
Des potagers pourraient être entretenus par les résidents

**Espace ouvert - Hall**

Stationnements  
29 places

Entrée piétonne  
modes doux

**Réaménagement du parvis**  
6 places visiteurs / dépose-minute  
Végétaliser le parvis pour permettre une mise à distance des logements en RDC de la rue Aristide Briand.

**Création d'une entrée et sortie carrossable**  
Démolition d'une trame du bâtiment existant pour créer une entrée donnant la rue Aristide-Briand



# LE SITE DE L'ÉCOLE ARISTIDE BRIAND - RÉSIDENCE SENIORS

Etat existant - RDC



0m 5m 10m 20m **SDP: env. 840 m<sup>2</sup>**

plans réalisés par LFU à partir d'une visite de site et recollement des plans incendies existants



Etat existant - R+1



plans réalisés par LFU à partir d'une visite de site et recollement des plans incendies existants



Etat existant - R+2



0m 5m 10m 20m **SDP: env. 400m<sup>2</sup>**

plans réalisés par LFU à partir d'une visite de site et recellement des plans incendies existants



# LE SITE DE L'ÉCOLE ARISTIDE BRIAND - RÉSIDENCE SENIORS

## Réhabilitation du rez-de-chaussée

### SCÉNARIO 1 : LOGEMENTS SENIORS : environ 20 logements seniors au total (T3 : 60 m<sup>2</sup> SDP)

SDP totale : environ 1 410 m<sup>2</sup>

Le PLUi demande pour un foyer de personnes âgées et maison de retraite 1 place de stationnement pour 250 m<sup>2</sup> de SDP, soit 5 places de stationnement pour le projet.

Le projet propose d'augmenter le nombre de stationnement afin de proposer une place par logement et 9 places visiteurs.



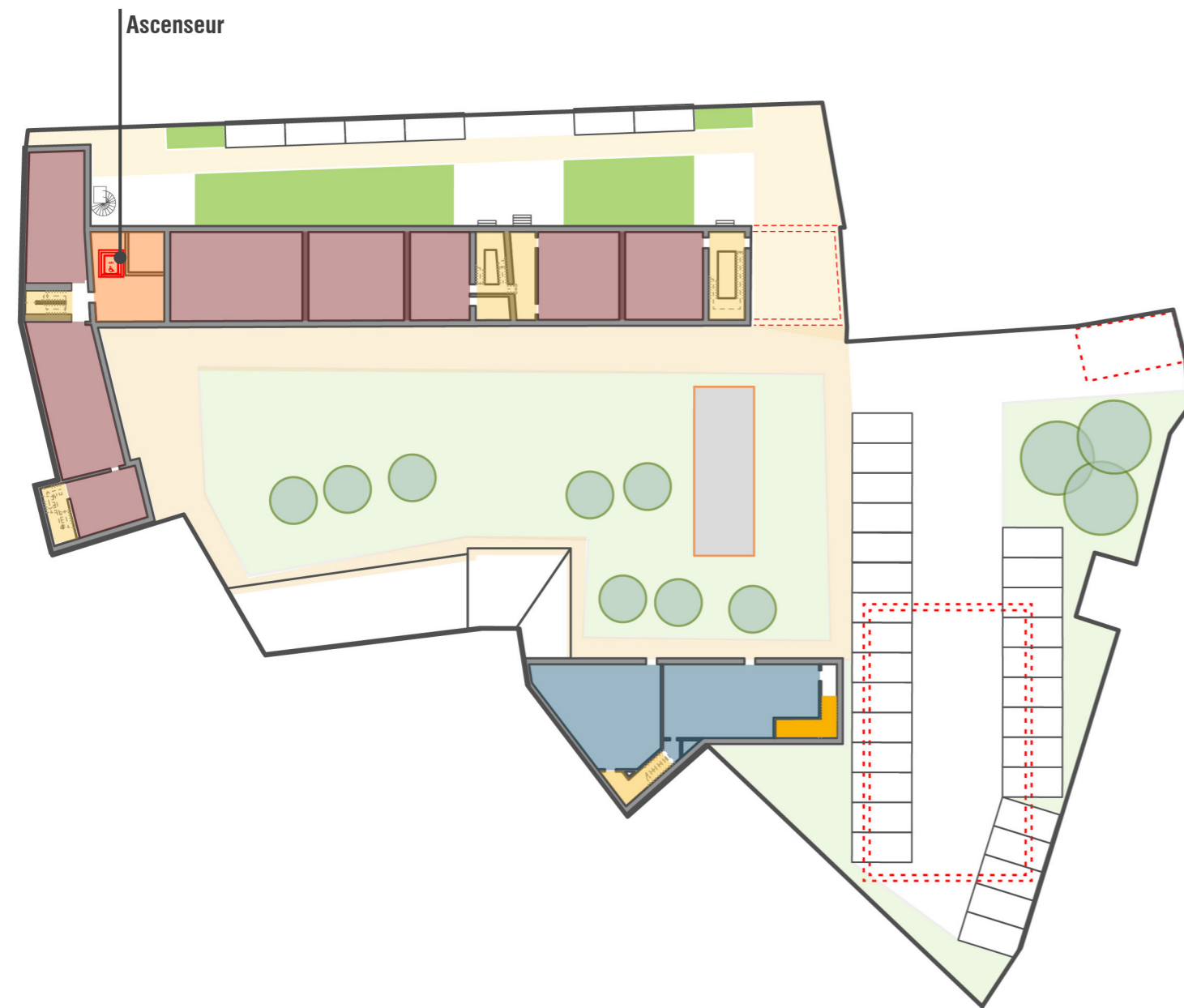
- Logements seniors : env. 400 m<sup>2</sup> de SDP (environ 7 logements)
- Salle commune type réfectoire : env. 150 m<sup>2</sup> SDP
- Espaces communs : env. 115 m<sup>2</sup> SDP
- Circulations





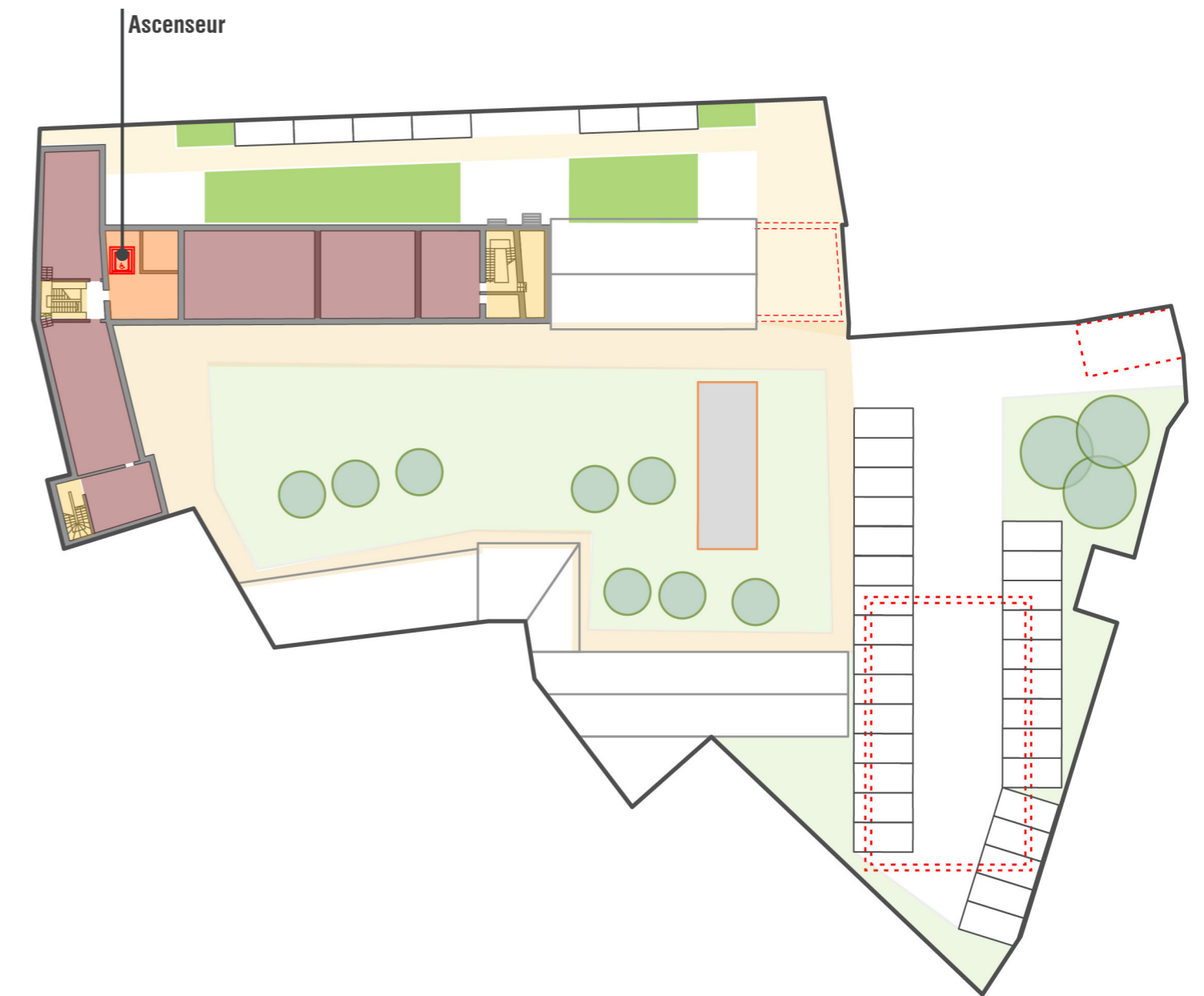
## Réhabilitation des niveaux supérieurs

R+1



- Logements seniors : environ 425 m<sup>2</sup> de SDP (environ 7 logements)
- Salle commune : env. 150 m<sup>2</sup> SDP
- Espaces communs : env. 45 m<sup>2</sup> SDP
- Circulations

R+2



- Logements seniors : environ 330 m<sup>2</sup> de SDP (environ 6 logements)
- Espaces communs : env. 45 m<sup>2</sup> SDP
- Circulations





## LOGEMENTS ADAPTÉS, HABITAT COLLECTIF ET INTERMÉDIAIRE

Référence - réhabilitation de bâtiment historique en logements pour les seniors

Nomade architectes

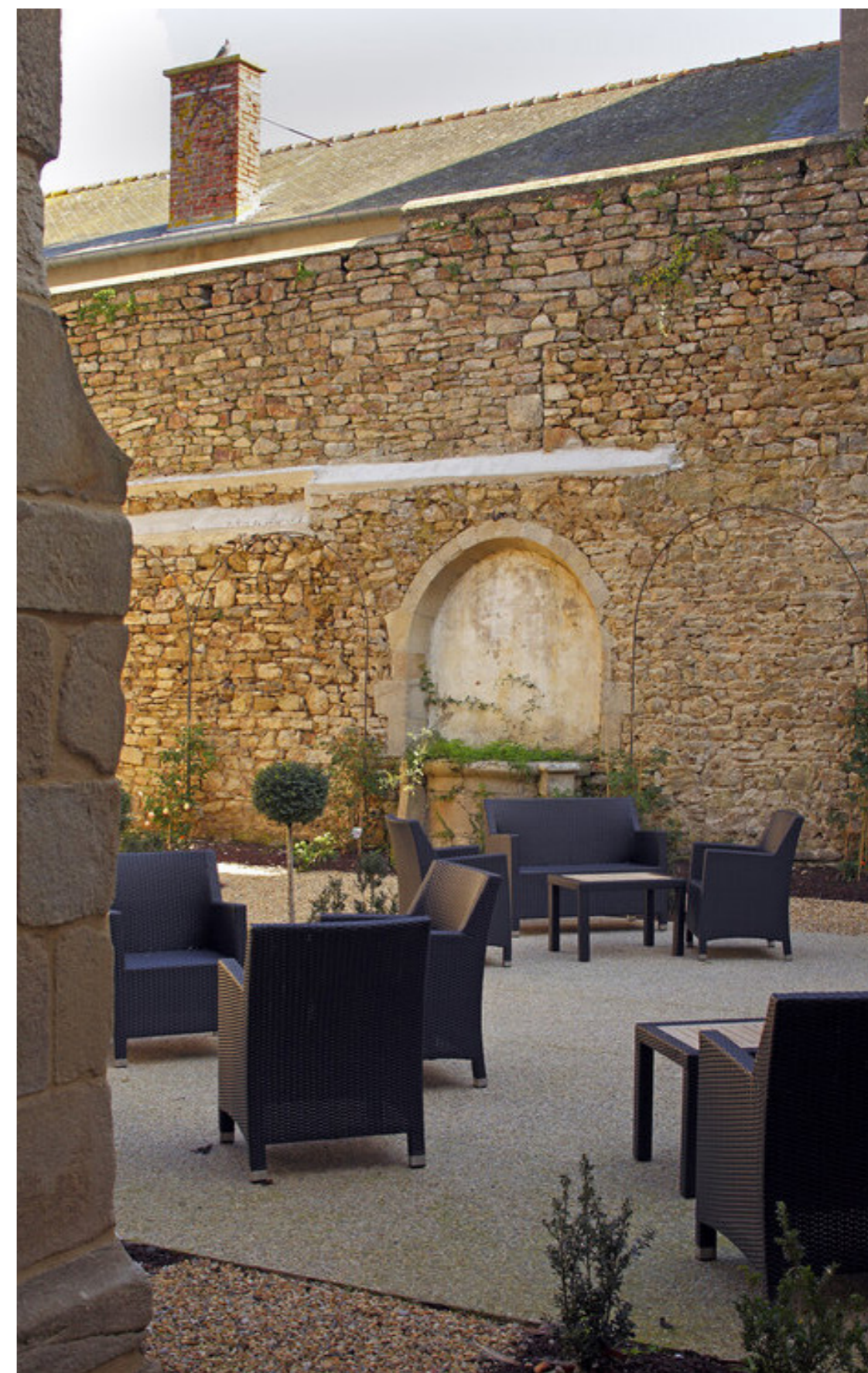
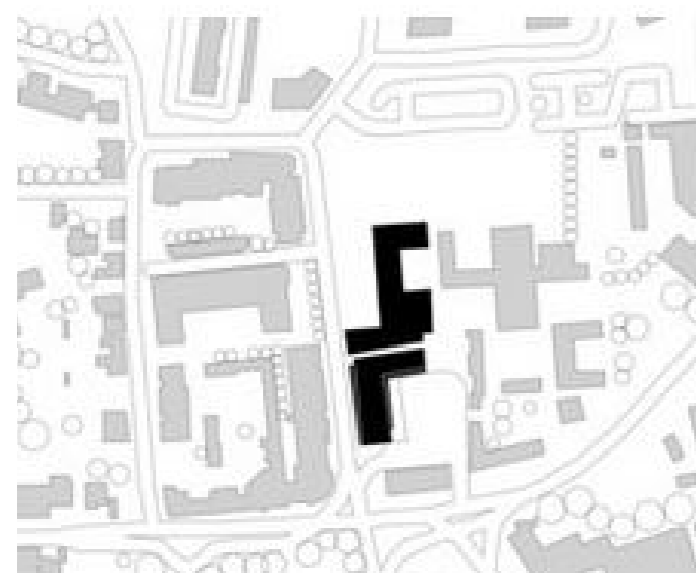
Réhabilitation du cloître et de la chapelle du Couvent des Carmélites en 82 logements pour l'accueil de personnes âgées autonomes

Vannes (56) rue de Verdun

3 590 m<sup>2</sup> de SHON

6 100 000 euros HT

Livraison : 2019

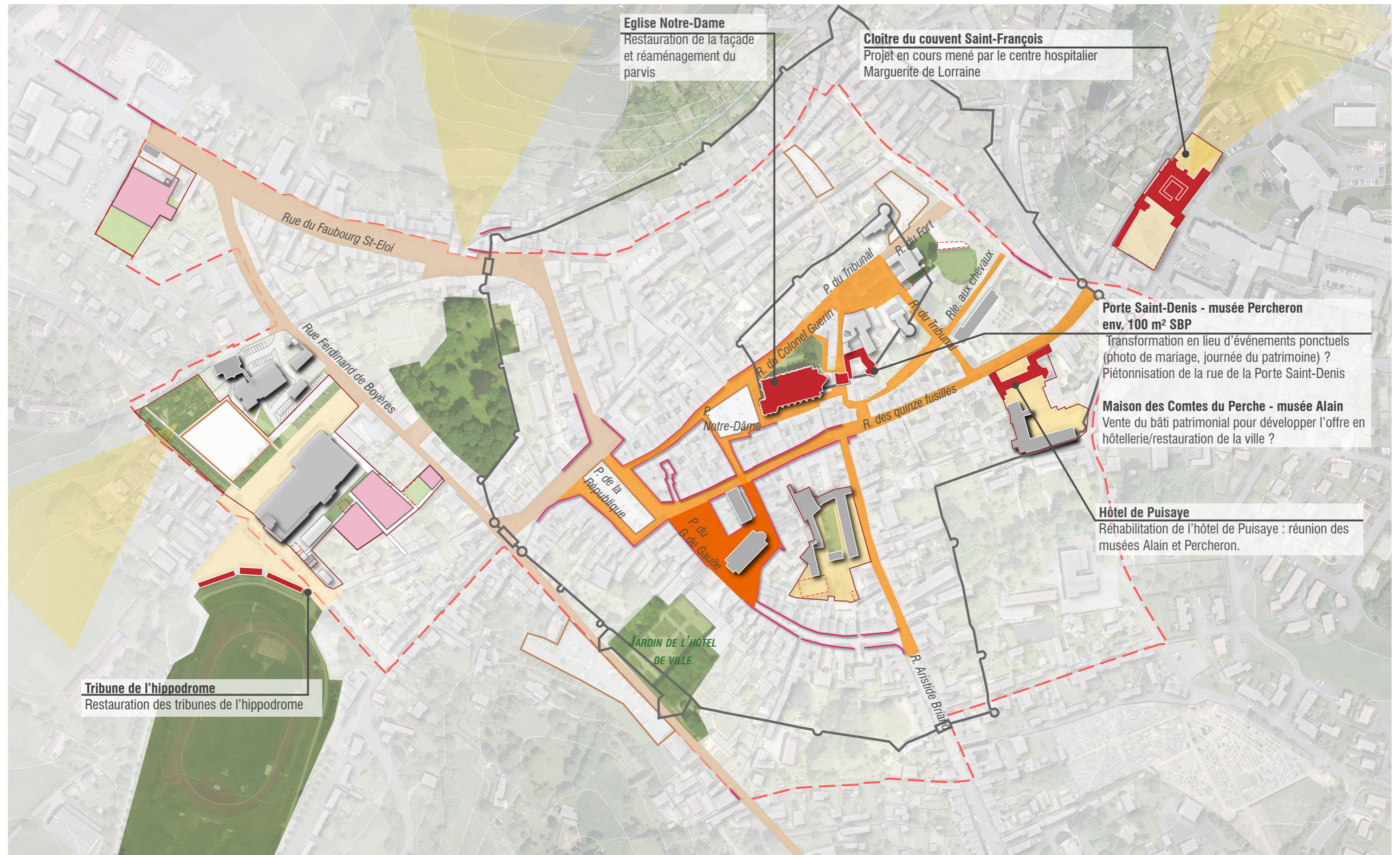




An aerial photograph of a town, likely in Europe, showing a mix of traditional and modern architecture. The central focus is a large, multi-story building complex with a prominent red-tiled roof and a central tower. Surrounding this are various other buildings, some with dark roofs and others with lighter facades. The town is set in a valley with green hills in the background. The overall lighting is warm, suggesting a sunset or sunrise. The text "III. CULTURE, PATRIMOINE ET TOURISME" is overlaid in the center of the image.

# III. CULTURE, PATRIMOINE ET TOURISME







## Des enjeux pour le projet muséal qui réunit les musées Alain et Percheron : synthèse de la réunion sur le projet muséal du 25 octobre 2021

### LE PROJET MUSÉAL

L'échange a permis de révéler un consensus sur les thèmes que doit regrouper le projet muséal de Mortagne-au-Perche :

**-L'histoire et l'identité Percheronne**, donner à voir l'évolution urbaine et architecturale de la ville en s'inspirant du modèle des CIAP.

**-La figure d'Alain** : ce personnage est une porte d'entrée sur l'histoire du territoire, il incarne l'identité Percheronne. Egalement, c'est l'opportunité de mettre en valeur le patrimoine documentaire et artistique de l'auteur, et plus largement des écrivains Percherons.

**-La collection du musée Percheron** : valoriser les collections du musée de France tout au long de l'exposition permanente et de manière ponctuelle dans les expositions temporaires.

**L'enjeu est de présenter le territoire de l'intérieur vers l'extérieur**

### LE RÔLE DE L'EPCC

L'ouverture de l'EPCC est envisagée en **2023**.

L'EPCC aurait comme sujet fédérateur l'héritage patrimonial du Perche, dont le périmètre d'engagement serait le PNR du Perche. Il regrouperait les musées de Tourouvre, l'écomusée du Perche, le manoir de Courboyer, le musée de Mortagne. L'objectif est de mutualiser le fonctionnement de tous ces établissements.

Un projet scientifique et culturel global sera défini pour l'EPCC mais tous les musées auront leur propre programme scientifique et culturel.

L'équipe de l'EPCC serait mutualisée, elle sera composée d'un conseil scientifique avec des personnes qualifiées : un responsable des publics et un responsable scientifique.

Toutes les collectivités et/ou associations garderont la propriété de leur collection.

### LE PUBLIC CIBLÉ

**Les scolaires** : Possibilité de développer des partenariats avec les écoles. Par exemple, poursuivre des initiatives telles que celle du musée Alain qui fait intervenir un professeur de philosophie du lycée de Mortagne à la bibliothèque de Mortagne.

**Locaux** : Le musée doit être un lieu vivant, un lieu ressource pour les Mortagnais. Il y a une volonté de développer des expositions temporaires, conférences, un lieu de consultation. Il s'agit de perpétuer les manifestations existantes telles que le séminaire annuel (3 semaines) sur Alain qui est organisé par l'association des Amis d'Alain.

**Touristes et résidences secondaires** : Le lieu doit permettre de transmettre la culture Percheronne aux touristes et habitants des résidences secondaires.

### & LE LIEU ENVISAGÉ:

Un lieu patrimonial à proximité du centre ancien. L'hôtel de Puisaye : bâtiment remarquable qui n'est pas classé au patrimoine des monuments historiques est envisagé.

### LES PROCHAINES ETAPES :

L'échéance envisagée par la commune est celle du mandat municipal.

Réaliser l'inventaire du musée Alain, à numériser.

Recruter un/e chargé/e de mission par la ville pour construire le projet scientifique et culturel du musée (1 an minimum).

Réaliser un diagnostic technique, structurel et d'accessibilité du bâtiment pour déterminer les restaurations de l'hôtel de Puisaye à prévoir.

Mission de maîtrise d'œuvre pour la restauration de l'hôtel de Puisaye.



QUI SUIS-JE ? NOM PRÉNOM, FONCTION, NUMÉRO DE TÉLÉPHONE

.....

COMMENT IMAGINEZ-VOUS LE FUTUR PROJET MUSÉAL DE MORTAGNE-AU-PERCHE ?

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....







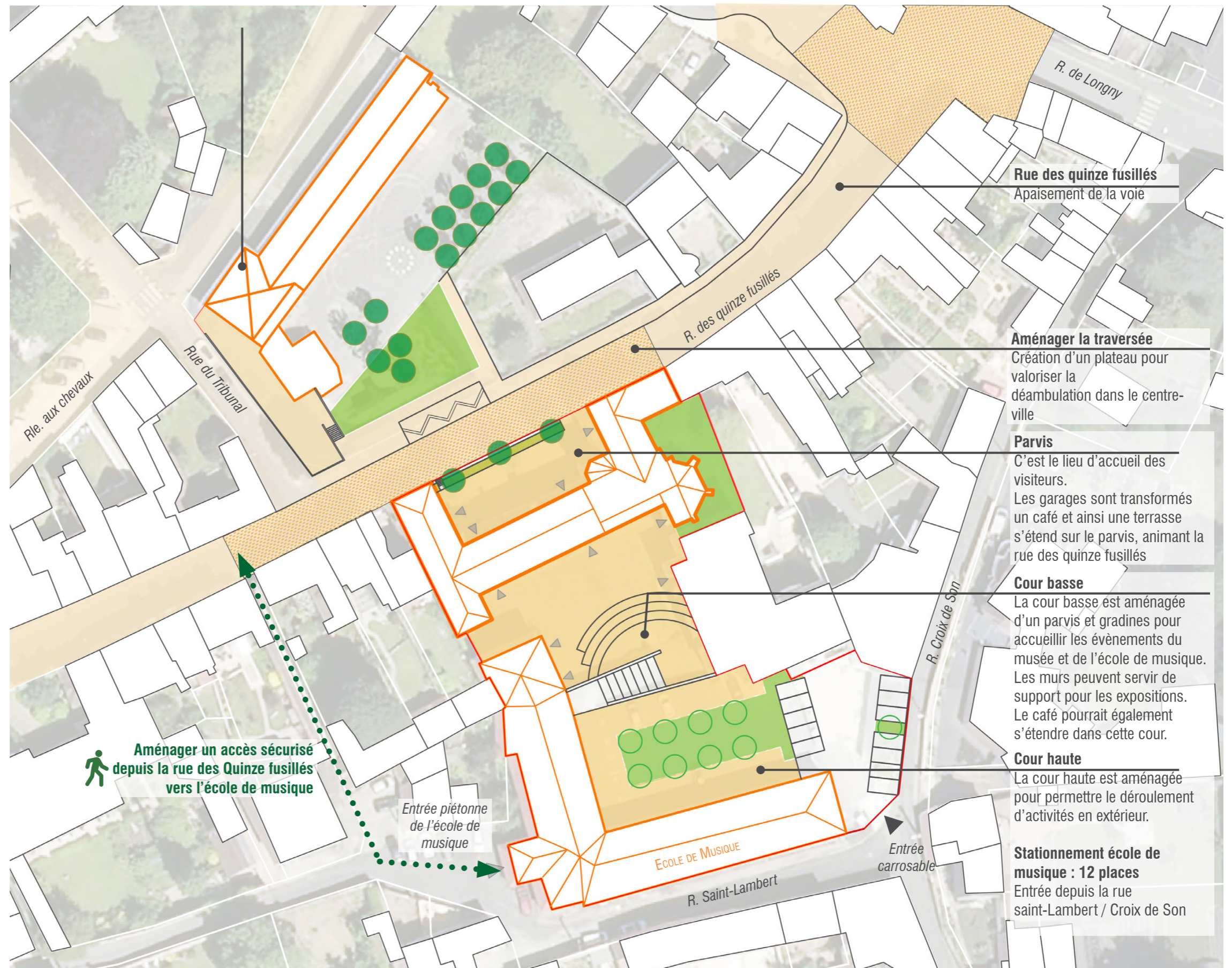
## Enjeux urbains

La reconversion de cet espace est l'opportunité pour la ville de Mortagne-au-Perche de créer un véritable pôle culturel composé : d'une école de musique dans l'ancien collège SEGPA et d'un musée dans l'hôtel particulier de Puisaye.

Ce musée réunirait les deux musées de la ville : le musée Alain et le musée Percheron.

Ce pôle culturel est situé à proximité de nombreux équipements communaux (école Aristide Briand, médiathèque, centre de loisirs, maison des associations (maison pour tous)) et de bâtiments patrimoniaux (Porte Saint-Denis, ancien tribunal...).

Il y a un véritable enjeu de renforcer le parcours piéton/cycle entre ces différents bâtiments pour le confort des habitants et des touristes de Mortagne-au-Perche.

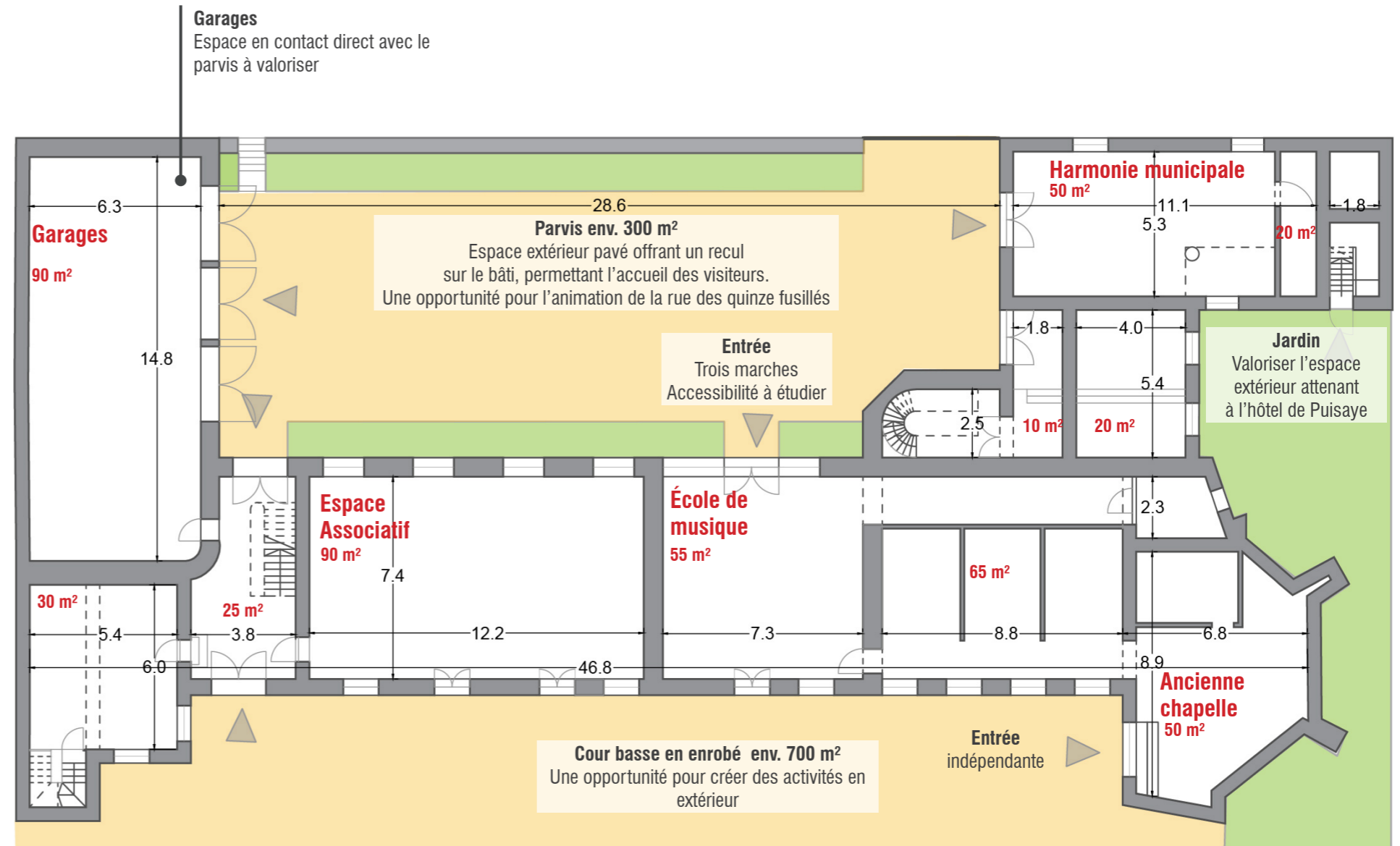
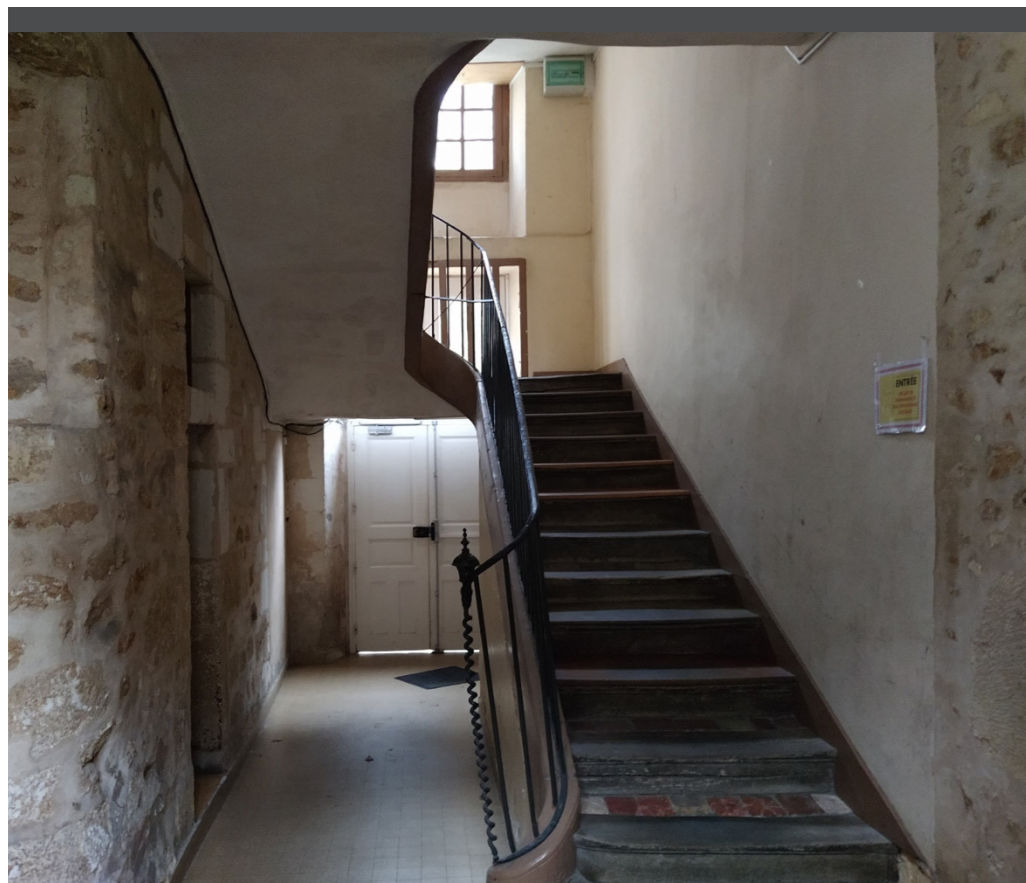


0m 5m 10m 20m





Un diagnostic structure et accessibilité est à réaliser



SDP : env. 500 m<sup>2</sup>

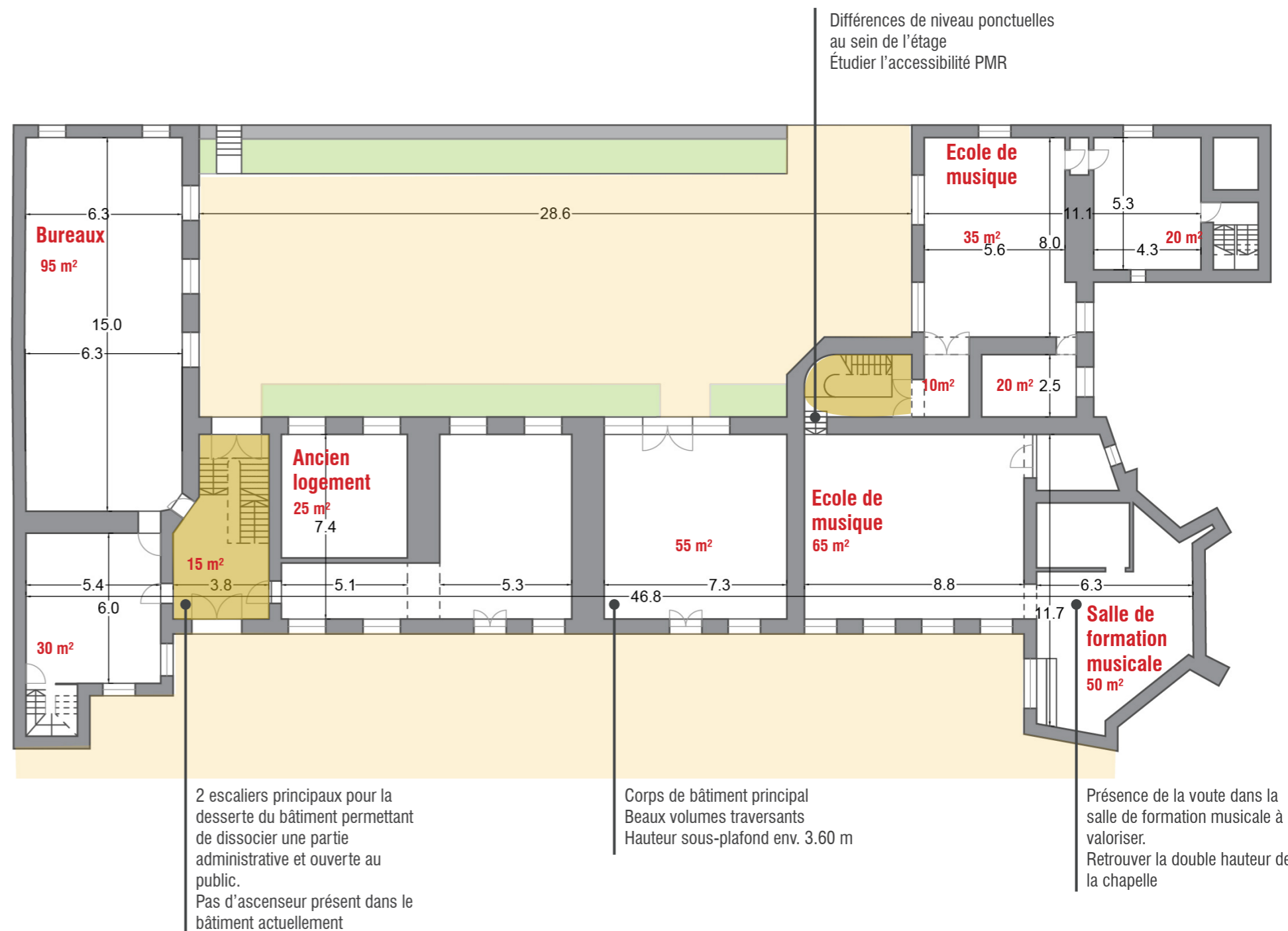


plans réalisés par LFU à partir d'une visite de site et recollement des plans incendies existants

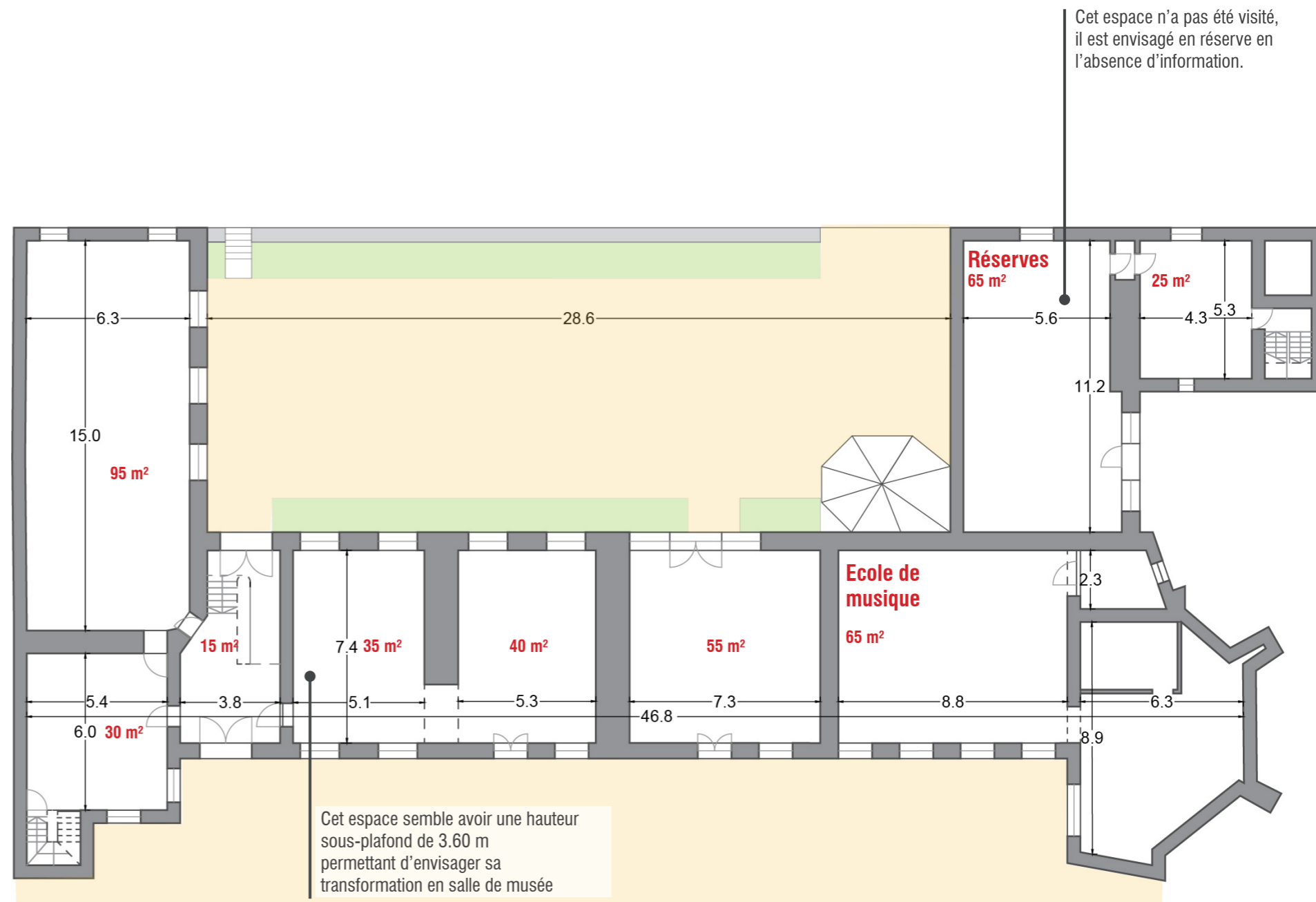




Un diagnostic structure et accessibilité est à réaliser





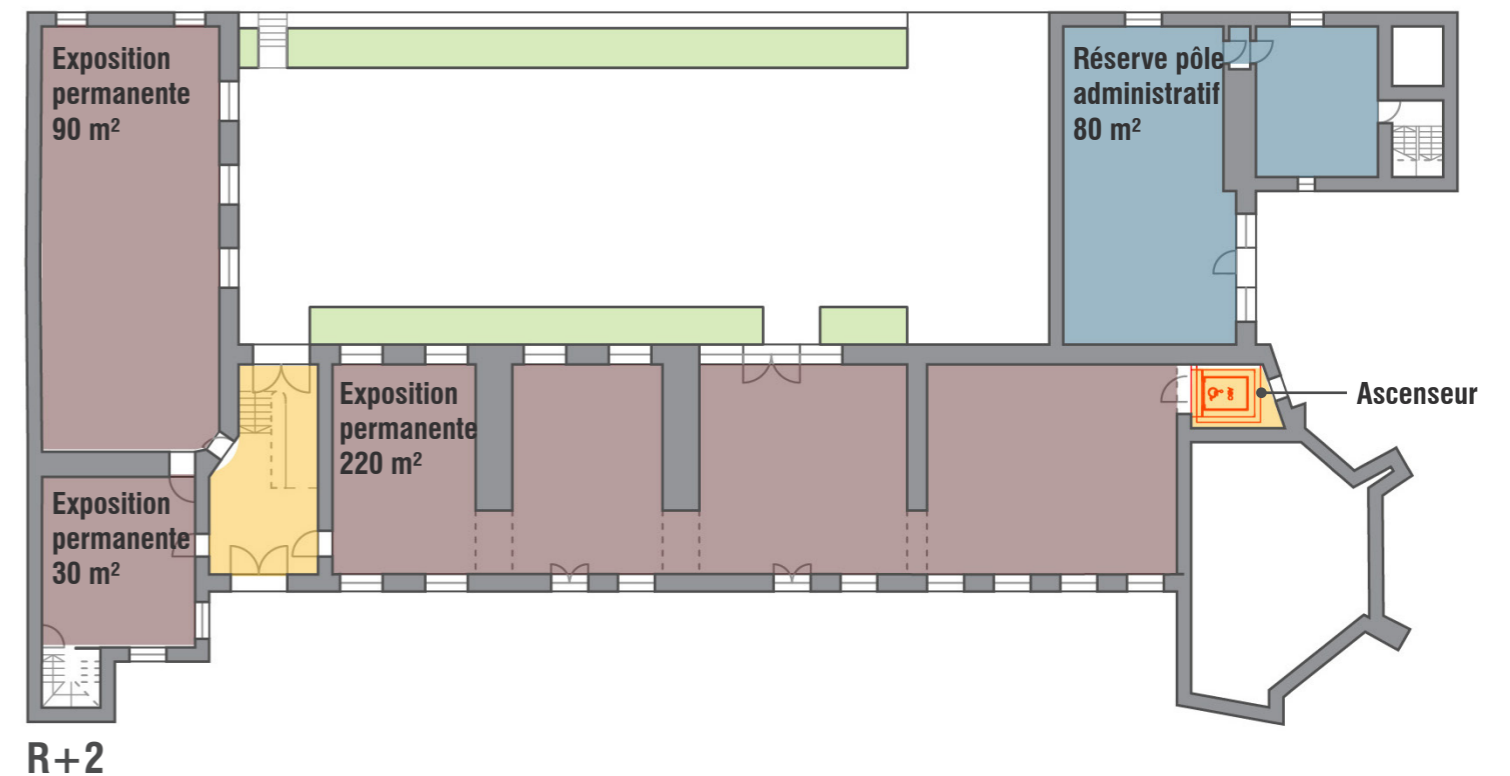
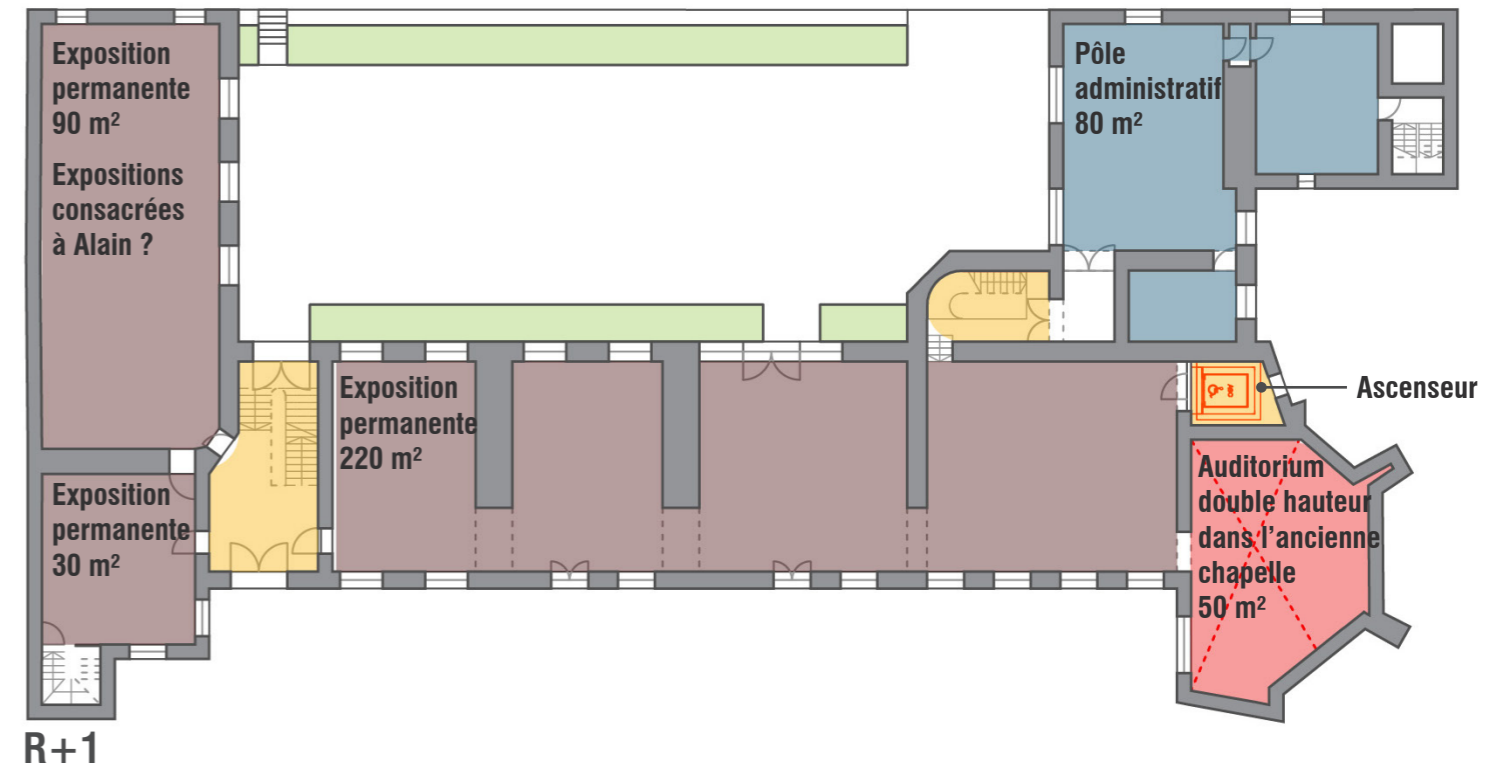
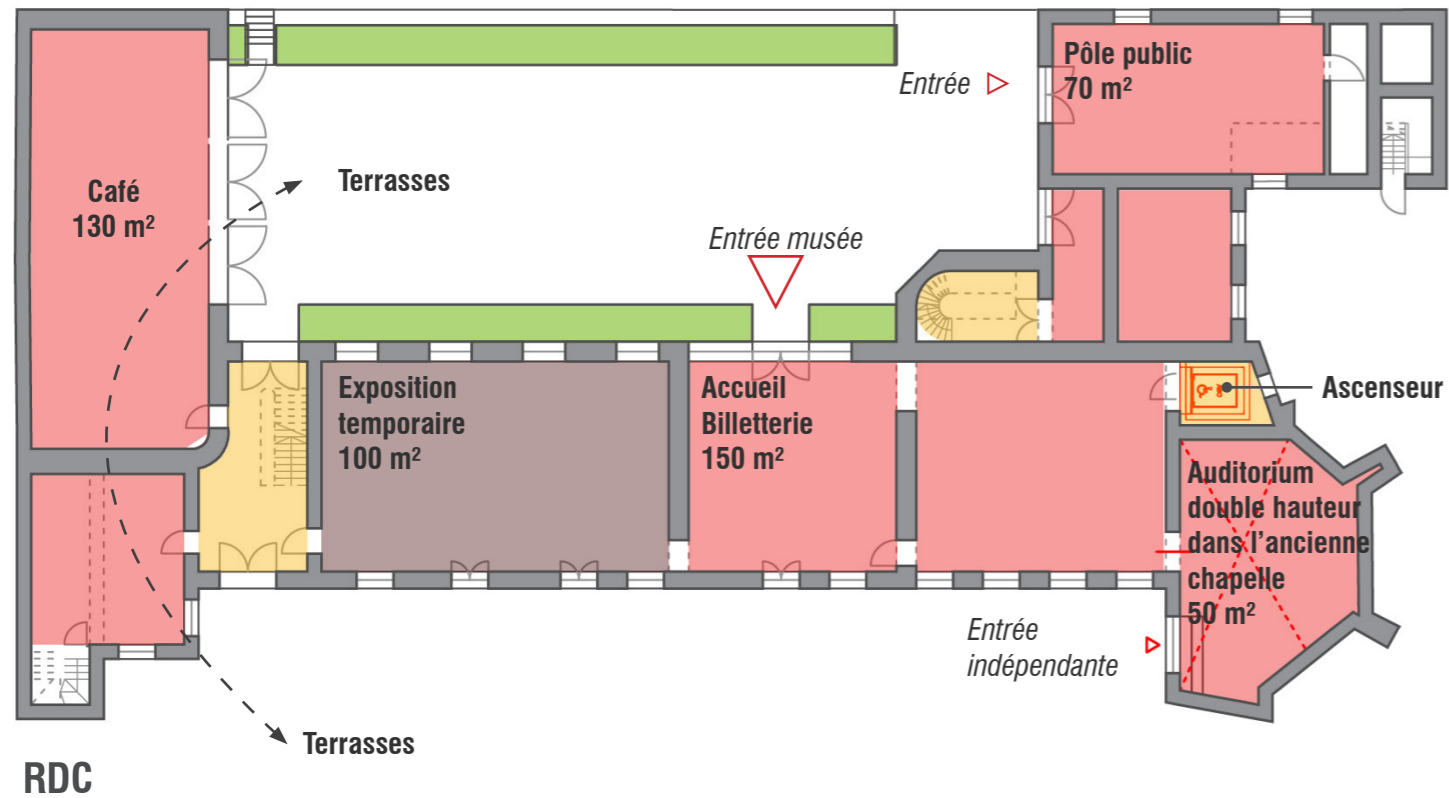


**SDP : env. 365 m<sup>2</sup>**



plans réalisés par LFU à partir d'une visite de site et recollement des plans incendies existants.  
Ce niveau n'a pas été visité.





**Première esquisse des besoins :** env. 1 180 m<sup>2</sup> + réserves 500 m<sup>2</sup>

.Exposition permanente : parcours env. 700 m<sup>2</sup>

.Exposition temporaire : env. 100 m<sup>2</sup>

.Accueil billetterie boutique : billetterie, sanitaire, vestiaire .. env. 150 m<sup>2</sup>

.Café : 100 m<sup>2</sup> + terrasse

.Pôle administratif : salle de réunion + 2 bureaux, env. 70 m<sup>2</sup>

.Pôle public : atelier pédagogique (1 à 2 salles de classe) environ 60 m<sup>2</sup>

.Réserves : pôle collection 500 m<sup>2</sup>

Accueil du public : env. 400 m<sup>2</sup> de SDP

Salles d'expositions : env. 680 m<sup>2</sup> SDP (sous réserve de l'accessibilité du R+2)

Pôle administratif : env. 80 m<sup>2</sup> SDP + réserves 80 m<sup>2</sup> (sous réserve de l'accessibilité du R+2)

Circulations





# PROJET MUSÉAL DE MORTAGNE-AU-PERCHE

## Références de cafés

**Loche, Café Le Caravage**  
**Loïc Ruffat architecte**

SDP : 190 m<sup>2</sup>

Au pied d'un porte médiévale, reconversion d'un entrepôt en bar musical



**Centre d'interprétation patrimoine minier, Banca**  
**V2S architectes**

Café en belvédère sur le paysage





# PROJET MUSÉAL DE MORTAGNE-AU-PERCHE

Références d'auditoriums et d'aménagements d'espaces culturels dans un bâti patrimonial.

## La Cuisine, Nègrepelisse, RCR architectes

Reconversion d'un château en centre d'art et de design.

A gauche, l'auditorium : 68 places

A droite, salle de consultation dans une tour du château, « la tour des livres » 25 m<sup>2</sup>



## Auditorium

A gauche, Labuenca & Leache, Pamplona

A droite, Amphithéâtre du Sénéchal, Toulouse  
200 places assises / 250 m<sup>2</sup>





# PROJET MUSÉAL DE MORTAGNE-AU-PERCHE

Référence de rénovation de musée dans bâtiment historique

## Musée Ingres et Bourdelle, Montauban

Le musée est situé dans le palais épiscopal de Montauban, il est l'un des marqueurs identitaires de la ville.

### Programme :

Espace d'accueil du public, exposition pour les œuvres d'Ingres et de Bourdelle, atelier de restauration des œuvres, restauration du bâtiment classé.

### Le musée abrite :

- . Les expositions temporaires en rdc
- . La salle des dessins d'Ingres
- . L'œuvre Bourdelle en premier sous-sol.

**Le projet est la synthèse de fins équilibrées :** historiques, constructifs, culturels qui, par des interventions précises et sensibles, renforcent, soulignent et révèlent le caractère du musée.

Livré en 2019

Surface : 3 600 m<sup>2</sup>

Restauration : Bach Nguyen architecture





# PROJET MUSÉAL DE MORTAGNE-AU-PERCHE

## Référence de rénovation de musée dans bâtiment historique

### Musée de Vire, Normandie

Implanté dans un hôtel-Dieu du 18e siècle, le musée de Vire Normandie, musée de France à récemment ré-ouvert ses portes après trois ans de rénovation.

Ce musée de la ville, aborde des thèmes vastes allant de la fabrication du beurre aux costumes typiques. Tous les thèmes sont identifiés par une couleur et mise en scène dans une salle de l'hôtel Dieu.

#### Programme :

- . 800 m<sup>2</sup> de parcours de visite
- . 200 m<sup>2</sup> d'exposition temporaire
- . une salle de médiation
- . un salon d'accueil
- . Accessibilité totale.





# PROJET MUSÉAL DE MORTAGNE-AU-PERCHE

Références de CIAP

CIAP, Nevers, installation au Palais Ducal

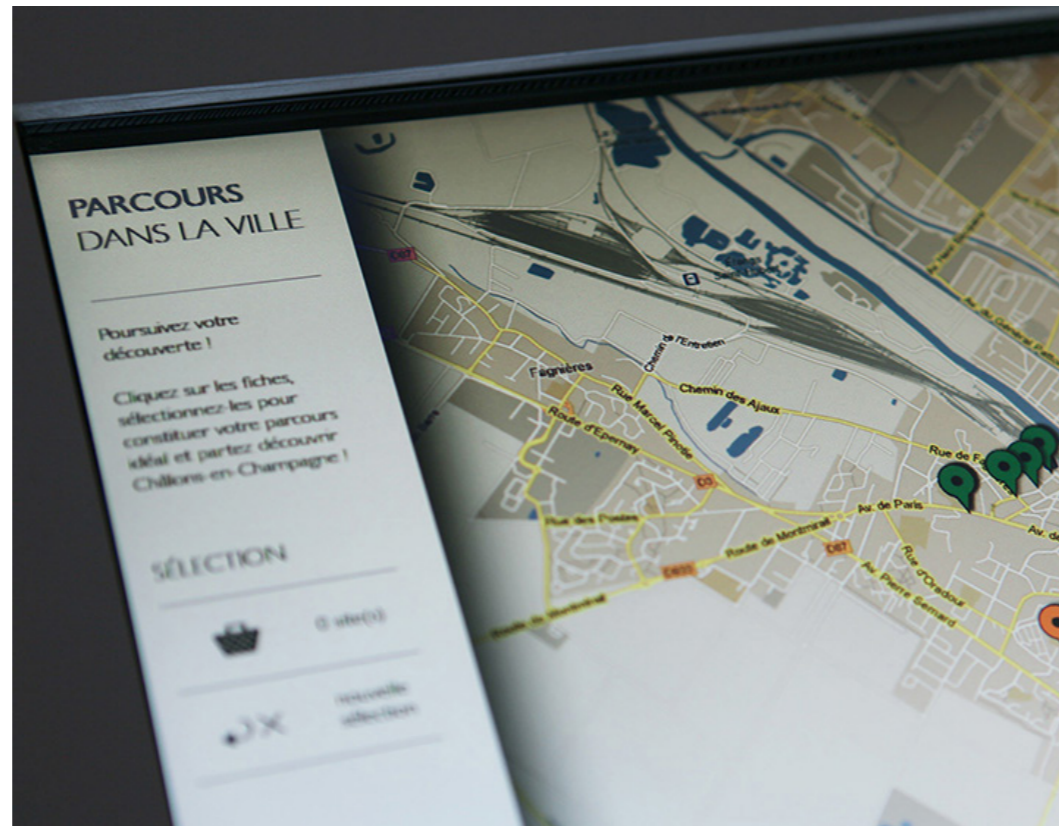


# 03. CULTURE, PATRIMOINE ET TOURISME



A droite, CIAP, Chalons en Champagne

A gauche, CIAP, Ville de Tours, V.Liorit, Le Logis





# PROJET MUSÉAL DE MORTAGNE-AU-PERCHE

## Références d'aménagements de cours extérieures

**Serpentine Galerie**  
Piet Oudolf paysagiste



## Fondation quartier, Paris

La cour extérieure propose un espace d'assise tout au long de l'année pour les visiteurs.

Son aménagement permet une flexibilité des usages, d'étendre les expositions en plein air et l'organisation d'événements ponctuels.



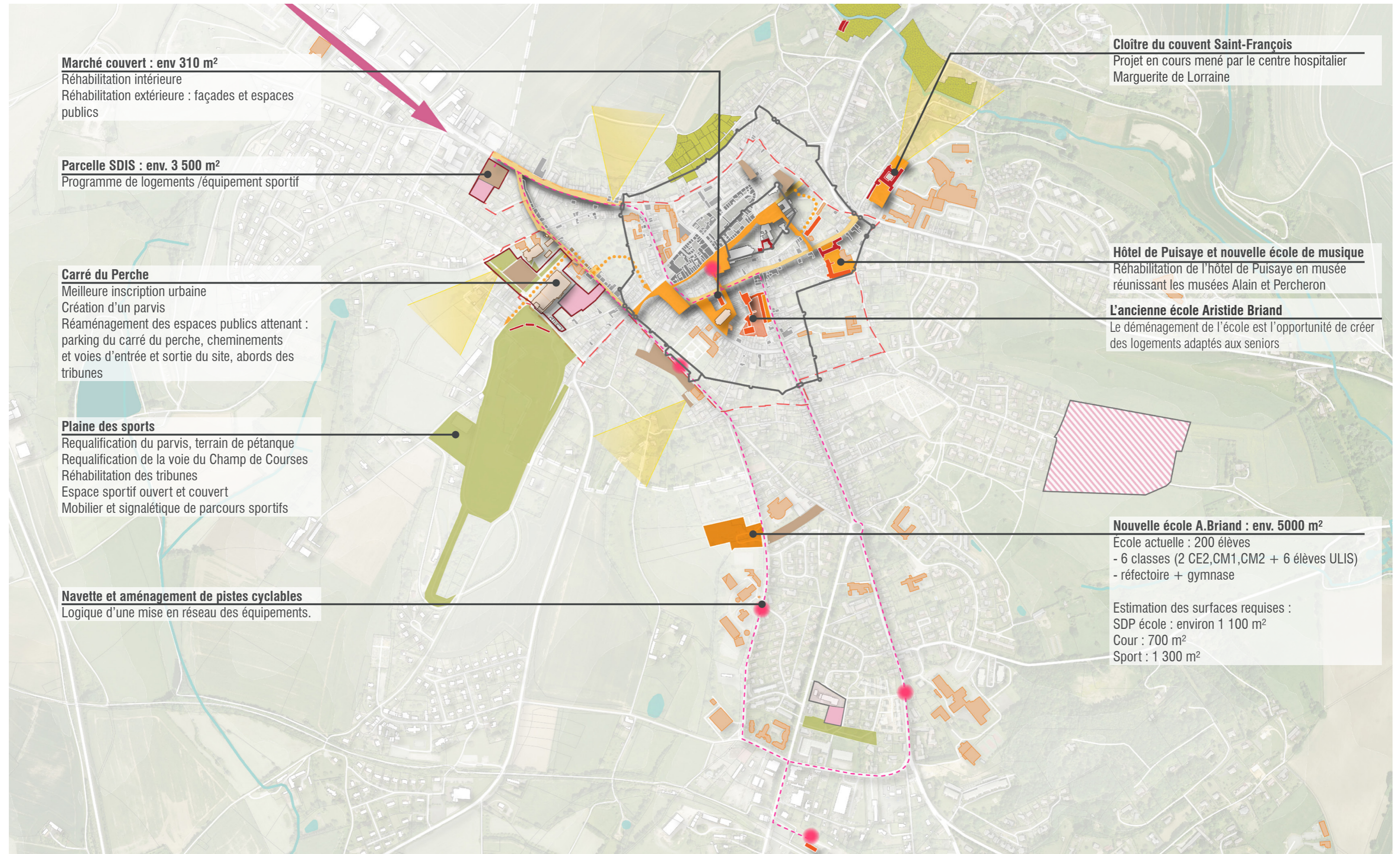


An aerial photograph of a town center, showing a mix of traditional stone buildings and modern structures. The scene is bathed in a warm, golden light, likely from the setting or rising sun. The text is centered over the middle of the image, overlaid on a large, light-colored building. The text is in a bold, white, sans-serif font.

**III. LES ÉQUIPEMENTS &  
COMMERCES DANS LE  
CENTRE-VILLE ÉLARGI**



### Les sites à enjeux









# LE SITE DU SDIS

Visite de site le 25 octobre 2021



L'intérieur du centre de secours



Espace extérieur du site



La Tour du SDIS



# LE SITE DU SDIS

## Scénario 1 : Réhabilitation du SDIS en salle sport-santé - programme

### Une salle sport-santé

Le LABEL «QUALITÉ CLUB SPORT SANTÉ» est un label décerné par la Fédération Française d'Éducation Physique et de Gymnastique Volontaire



### Les activités de la Fédération en intérieur

#### ZEN



Body zen



Pilates



Stretching



Yoga

#### DANSE

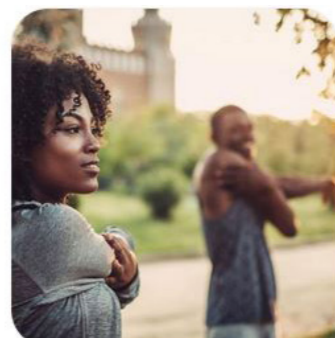


Aero move, afro moves, Dance move



Boxing energy

#### ENERGY



Boxing energy



Cross training Sport santé



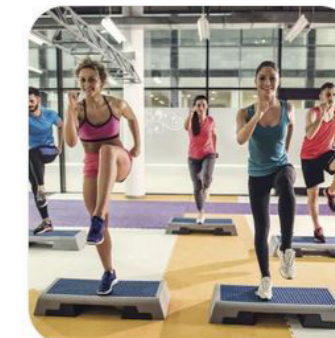
Fit Ball



Fitgliss



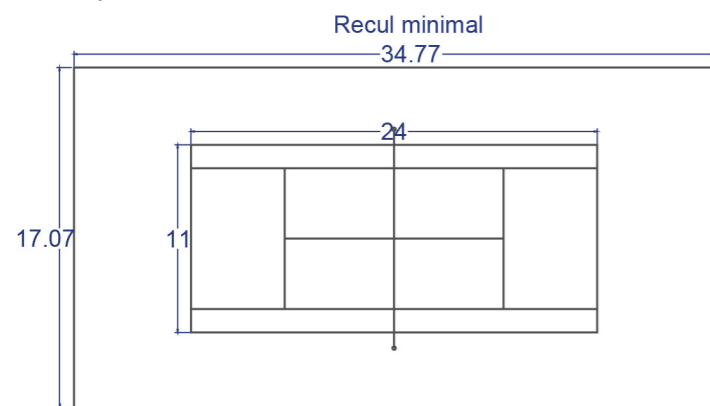
Fit'Us



Step Energy

### Sports de raquettes

#### Terrain de tennis

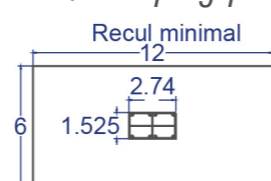


300 LUX pour les courts en plein air  
500 LUX pour les courts couverts



7 MÈTRES minimum de hauteur sous-plafond pour l'enveloppe des courts couverts.

#### Terrain de ping-pong

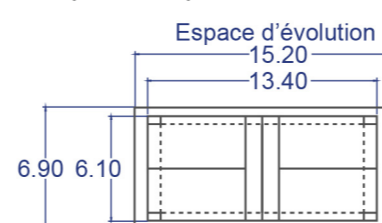


4.5 MÈTRES de hauteur sous-plafond minimum



500/750 LUX

#### Terrain de badminton

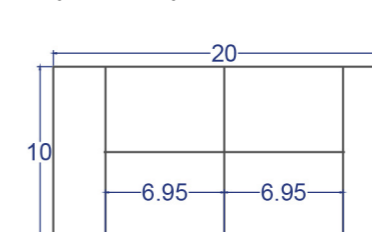


9 MÈTRES de hauteur sous-plafond minimum



500/750 LUX

#### Terrain de Padel

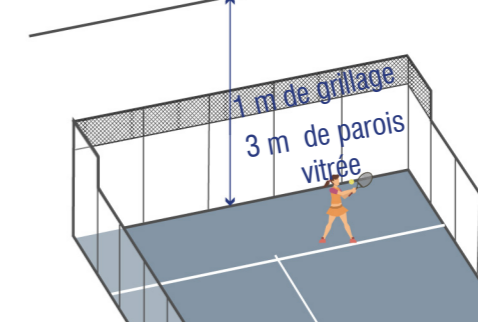


9/12 MÈTRES de hauteur sous-plafond minimum



300 LUX

7 mètres minimum de hauteur sous-plafond



Quel sport est le padel ?  
Dérivé du tennis, du squash et du badminton, le Padel se joue exclusivement à 4 joueurs sur un court plus petit et encadré de murs et grillages



## Scénario 1 : Réhabilitation du SDIS en salle sport santé

### Espace sportif

SDP env. 1 245 m<sup>2</sup>

Cet espace est à proximité du centre-ville, de la plaine des sports et du pôle santé.

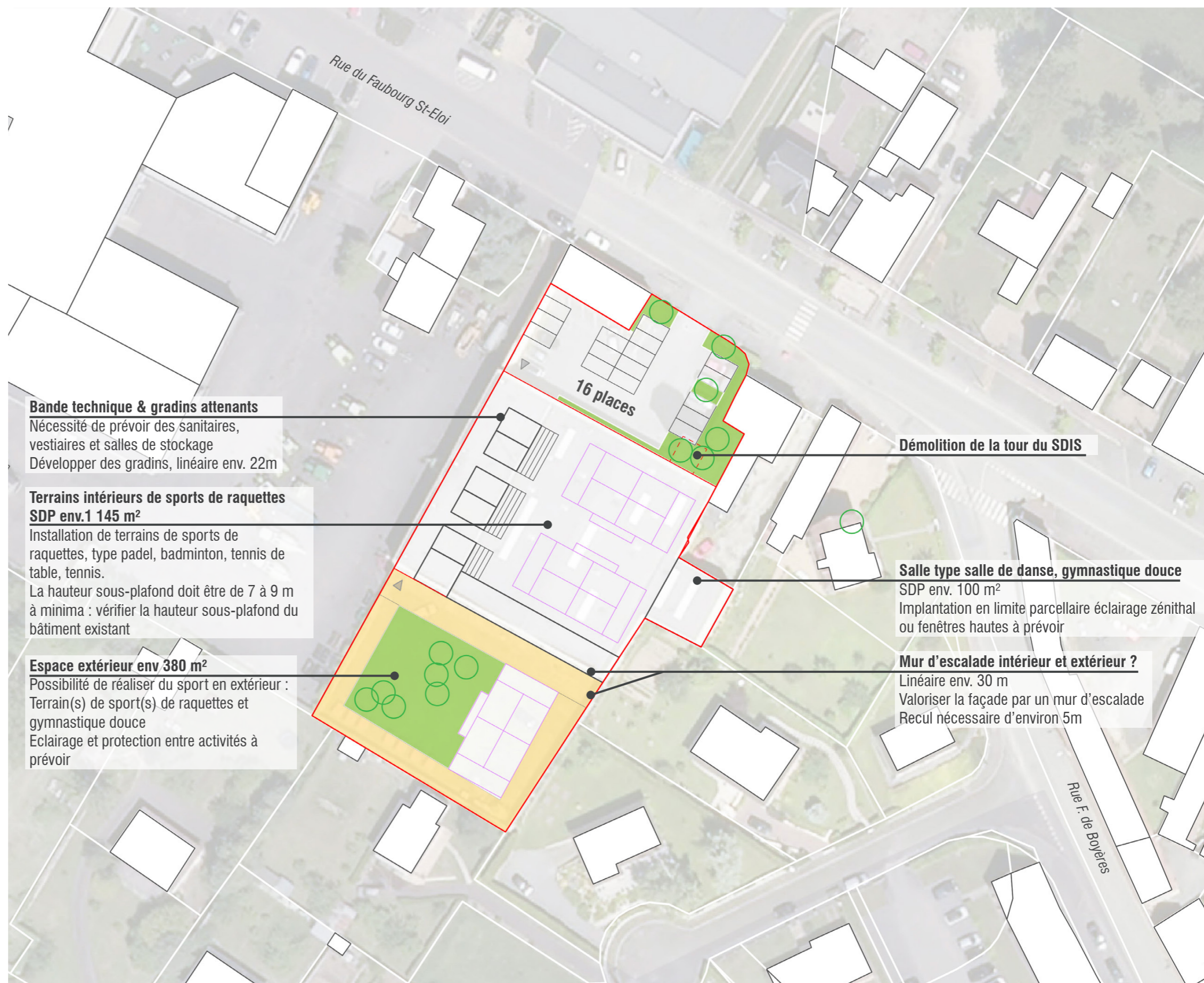
La réhabilitation du SDIS en équipement sportif permettrait de renforcer ce pôle sport-santé de la ville.

Les besoins évoqués par la communauté de communes du Pays de Mortagne-au-Perche et de la ville de Mortagne-au-Perche sont :

- un espace de gymnastique douce
- un espace pour la pratique des sports de raquettes.

Pour la pratique du tennis, tennis de table, badminton ou padel en intérieur une hauteur sous-plafond minimale de 7 à 9 mètres est nécessaire.

Il doit être vérifié que la hauteur sous-plafond du bâtiment existant est adaptée.



**Bande technique & gradins attenants**

Nécessité de prévoir des sanitaires, vestiaires et salles de stockage  
Développer des gradins, linéaire env. 22m

**Terrains intérieurs de sports de raquettes**

SDP env.1 145 m<sup>2</sup>  
Installation de terrains de sports de raquettes, type padel, badminton, tennis de table, tennis.  
La hauteur sous-plafond doit être de 7 à 9 m à minima : vérifier la hauteur sous-plafond du bâtiment existant

**Espace extérieur env 380 m<sup>2</sup>**

Possibilité de réaliser du sport en extérieur :  
Terrain(s) de sport(s) de raquettes et gymnastique douce  
Éclairage et protection entre activités à prévoir

**Démolition de la tour du SDIS**

**Salle type salle de danse, gymnastique douce**

SDP env. 100 m<sup>2</sup>  
Implantation en limite parcellaire éclairage zénithal ou fenêtres hautes à prévoir

**Mur d'escalade intérieur et extérieur ?**

Linéaire env. 30 m  
Valoriser la façade par un mur d'escalade  
Recul nécessaire d'environ 5m



## LE SITE DU SDIS

### Référence réhabilitation

#### Réhabilitation d'un bâtiment de stockage en complexe enseignement et sport, Toulouse.

Le projet propose la mise en place d'un volume en structure bois dans le bâtiment existant.

Le nouveau volume intègre au Rdc les bureaux, le dojo et la salle de musculation et au R+1 les salles d'enseignement.

Le choix de la structure légère (bois) répond à deux objectifs : limiter au maximum les interventions sur le bâtiment existant et proposer un projet «réversible» dans lequel la structure pourrait être démontée pour redonner au bâtiment existant son usage premier.

Livré en 2019

Surface : 3 000 m<sup>2</sup>

Coût : 1 450 000 euros

Maîtrise d'ouvrage : ESID

#### Maîtrise d'oeuvre :

Architectes mandataires, V2S architectes;  
Architectes associés, Branger&Romeu;  
Bureau d'études TCE, Ingérop;  
Ergonome, Rainbow;  
Economiste/OPC, ECO;  
Acousticien, Sigma;  
Signalétique, Bakélite





# LE SITE DU SDIS

## Scénario 2 : Construction de 13 logements

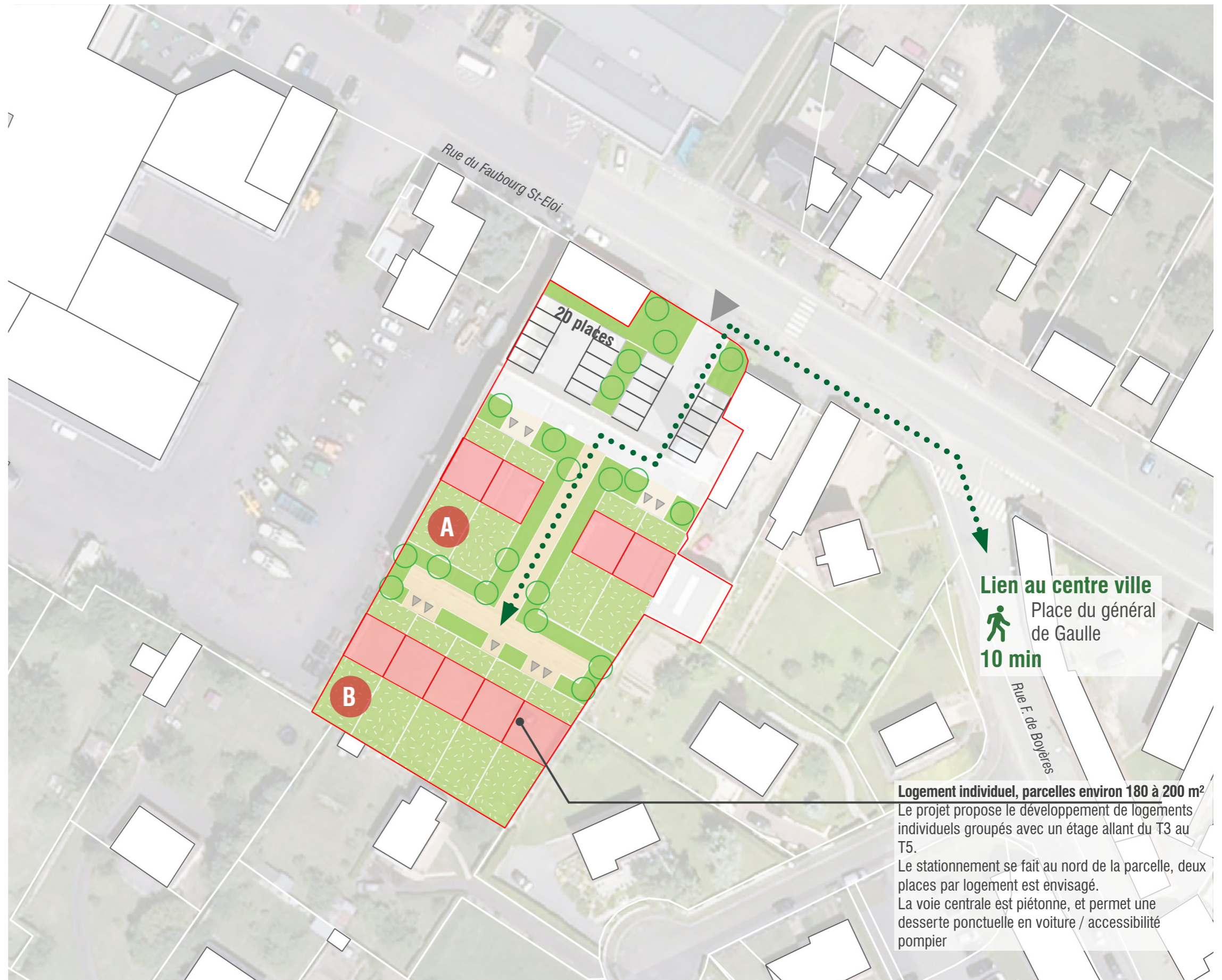
**A Logements R+1**  
SDP env. 460 m<sup>2</sup>  
(Équivalent 5 logements T5 de 90 m<sup>2</sup>)

**B Logements R+1**  
SDP env. 460 m<sup>2</sup>  
(Équivalent 8 logements T3 de 60 m<sup>2</sup>)

Besoin en stationnement inscrit au PLU :  
- 1 place pour les constructions de moins de 80m<sup>2</sup>  
- 2 places au-delà

Soit 18 places de stationnement à prévoir pour le projet.

- ▲ Accès riverains
- Cœur d'îlot
- Logements
- Création de liaisons piétonnes
- Arbres plantés





# LE SITE DU SDIS

Références logements individuels groupés

# 04. ÉQUIPEMENTS ET COMMERCES





# LE CARRE DU PERCHE

## Enjeux urbains

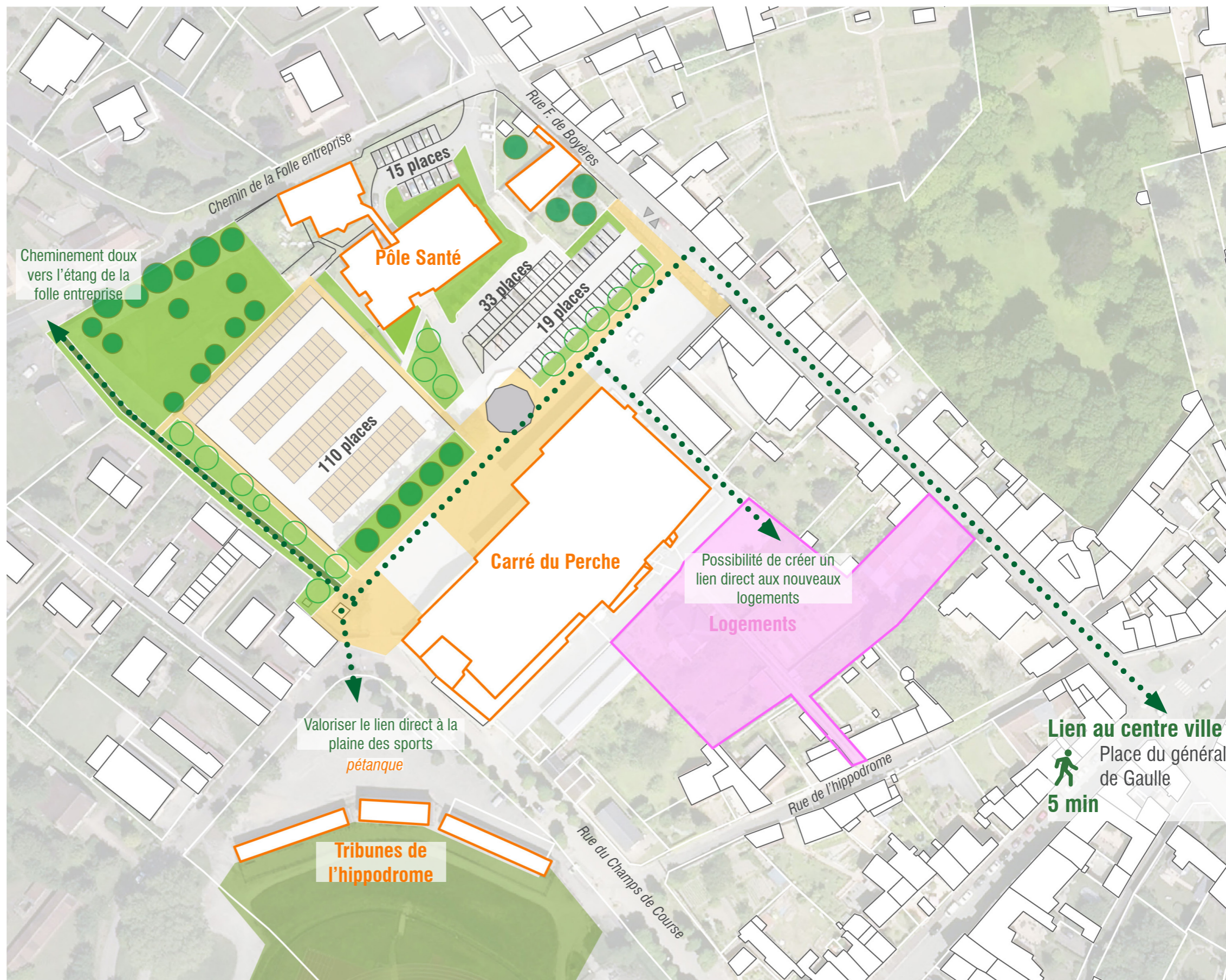
### Parking du Carré du Perche :

Le parking majeur de la ville est situé à proximité du centre-ville mais est difficilement perceptible depuis la rue Ferdinand de Boyères et peu indiqué dans le centre de Mortagne.

Un projet de signalétique et le réaménagement de l'espace public permettrait de clarifier l'adressage du parking et les flux.

### Carré du Perche :

L'équipement pourrait être mis en valeur par le réaménagement du parvis.



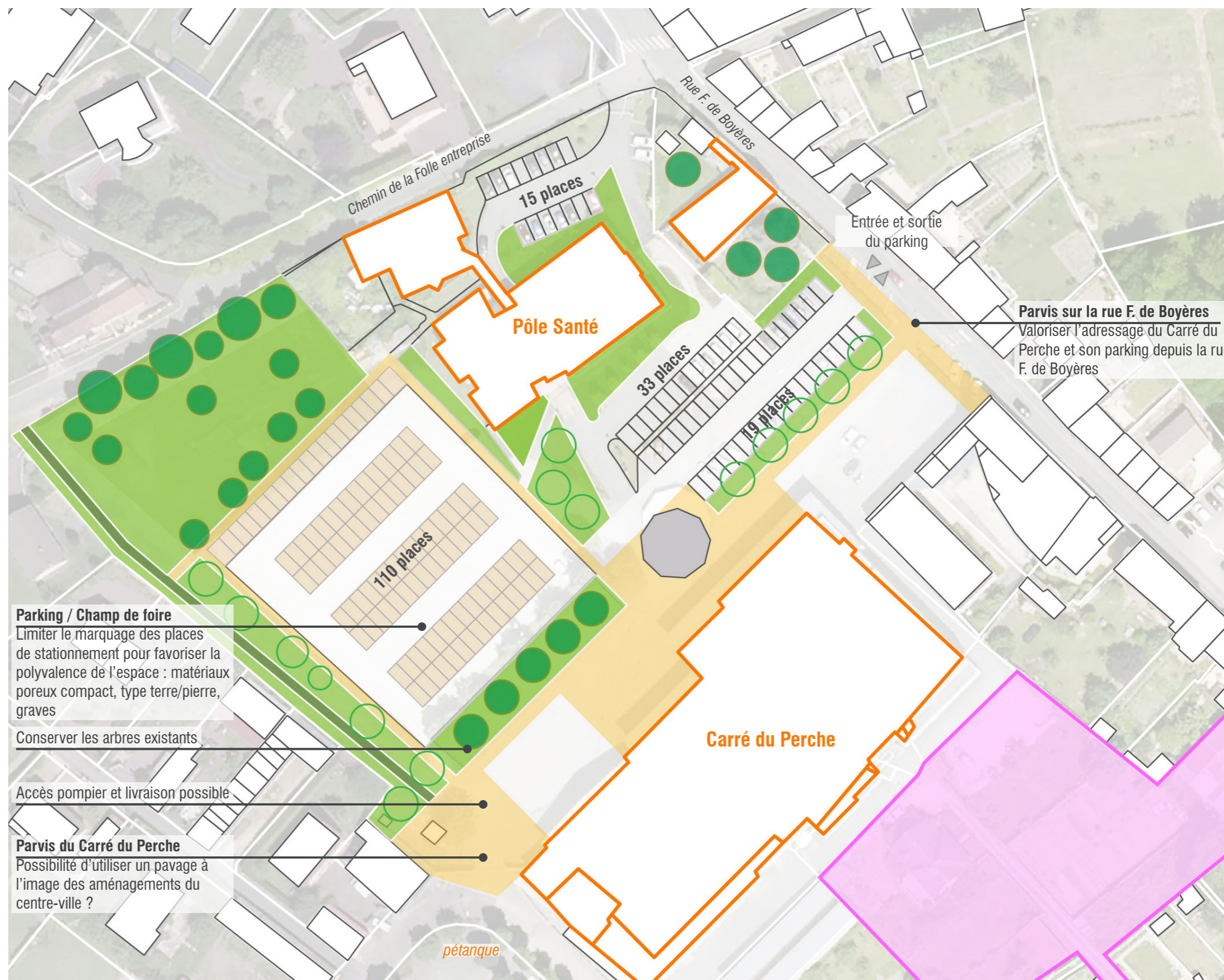


### Parking du Carré du Perche :

Le parking du Carré du Perche est également utilisé lors de manifestations telles que la foire au boudin. Son aménagement nécessite de conserver une grande flexibilité d'usages.

### Carré du Perche :

Le nouveau parvis du Carré du Perche est également proposé comme un espace libre, permettant une flexibilité de l'espace .





## LE CARRE DU PERCHE

Référence stationnement / champs de foire

Agence Ter, Soissons, Berges de l'Aisne

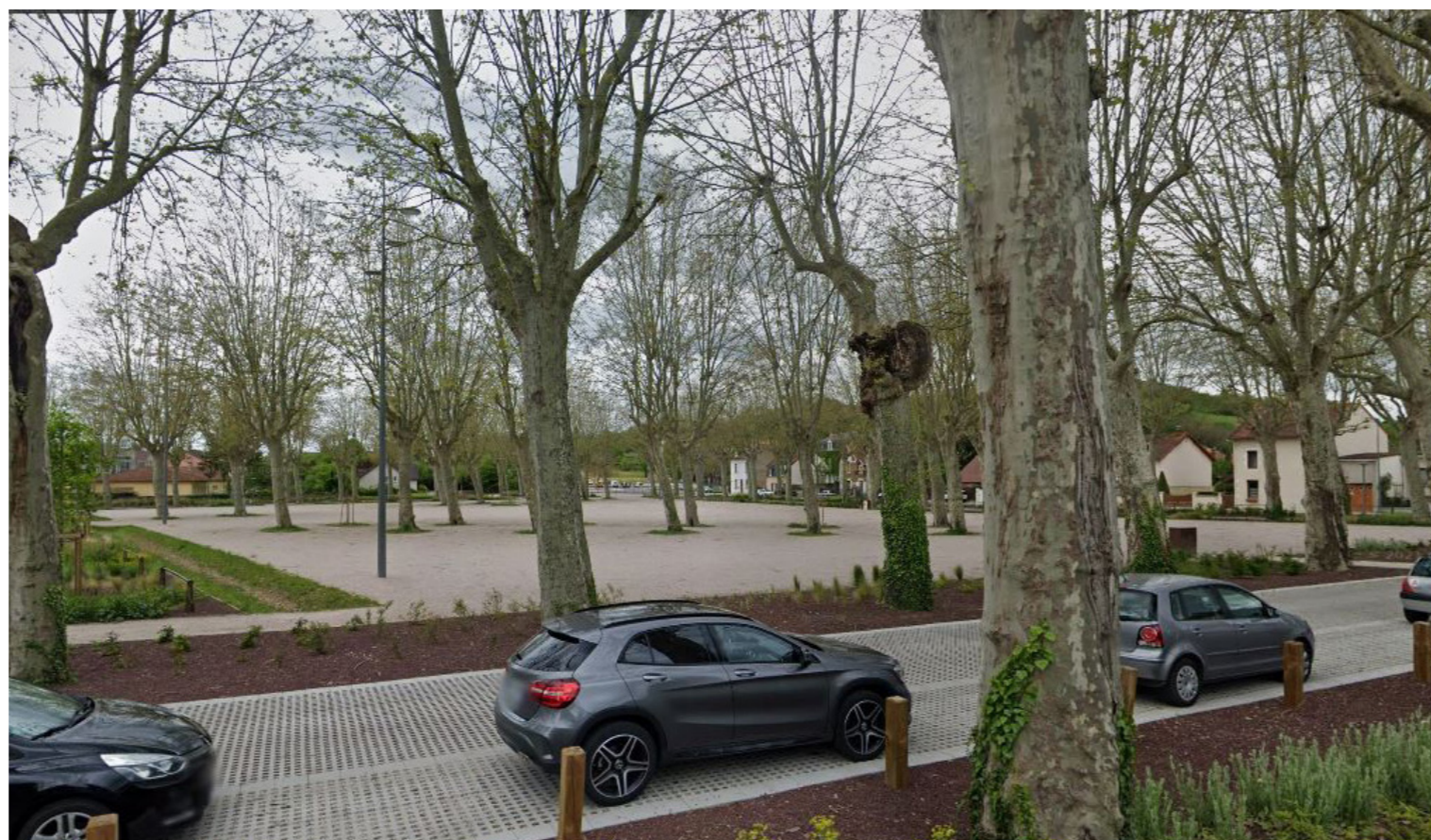


Usage de parking



Accueil d'évènements ponctuels

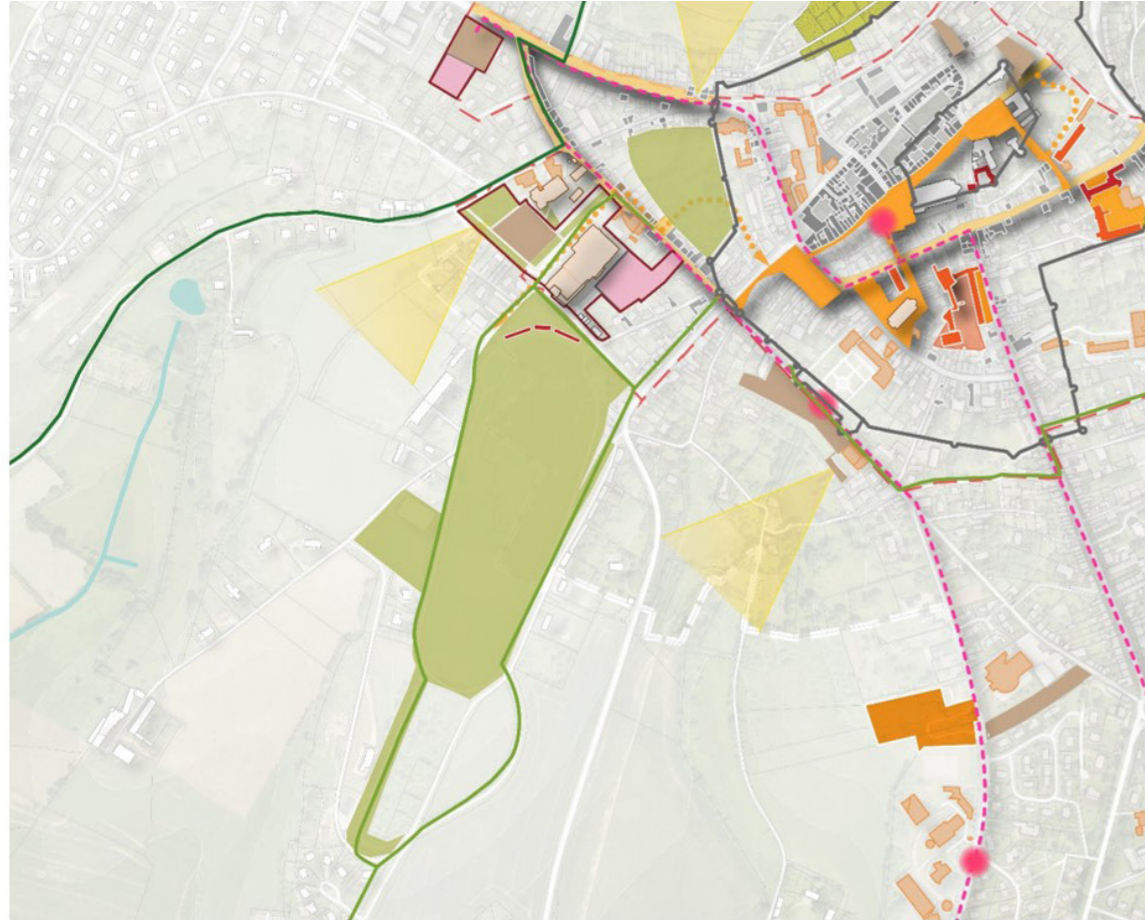
Champ de foire, Gannat, Allier, France  
YA+K urbaniste



Stationnement en périphérie - Rendre compatible la végétalisation et le champ de foire

LA FABRIQUE URBAINE | G.BICHERON | TERRIDEV | CUADD | SENS DE VISITE | INGETEC | ECOPROGRAMMATION





Emprise de la plaine des Sports : env.6 ha



Valoriser le lieu comme aire de déjeuner sur l'herbe, espace de rencontre pour les jeunes



Renforcer les équipements sportifs extérieurs, parcours sportifs et promenades



Réhabilitation des tribunes



Valoriser la végétation existante dans l'aménagement des parcours et renforcer la liaison au centre-ville



« Chérie j'ai oublié la nappe ! »  
Atelier de design 5.5  
Parc de Nègrepelisse (82)



Réaménagement de l'hippodrome des Bruyères,  
Saint-Étienne-du-Rouvray (76)





## LE MARCHÉ COUVERT



Surface du marché couvert : env. 310 m<sup>2</sup>



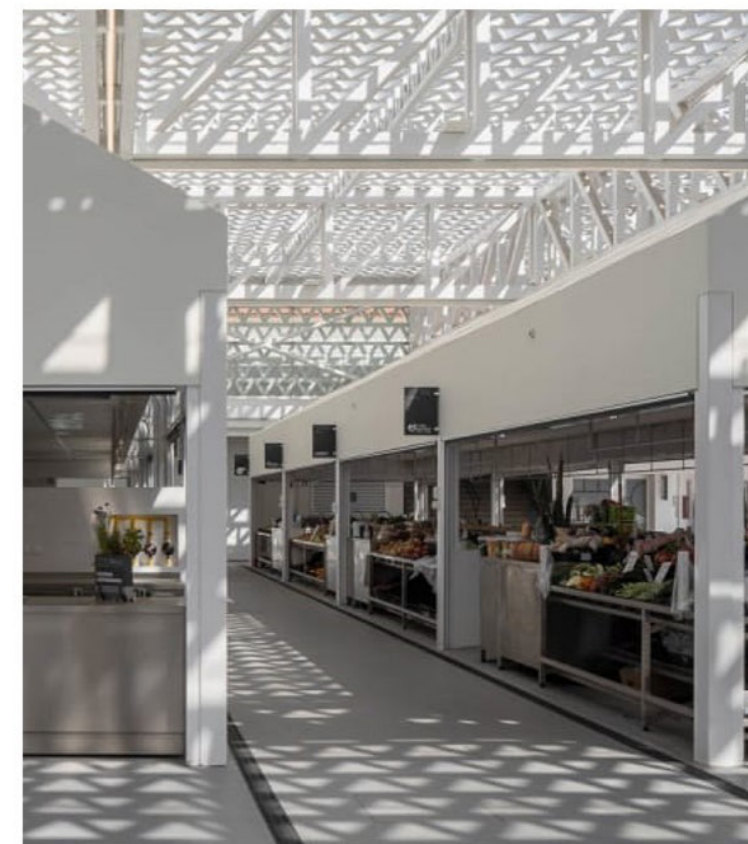
Valoriser l'adressage du marché couvert

Réhabilitation de la façade et du parvis attendant

Réaménagement des étales du marché



## 04. ÉQUIPEMENTS ET COMMERCE







### Nouvelle école A. Briand : env. 5000 m<sup>2</sup>

On trouve actuellement le parking de la piscine sur la parcelle proposée pour la nouvelle école. Il compte environ 50 places de stationnements. Celui-ci pourrait être déporté au sud de la piscine entre la rue Montcacune et de la Poudrière.

### École actuelle : 200 élèves

- Emprise environ de la parcelle env. 3700 m<sup>2</sup>,
- SDP env. 1 940 m<sup>2</sup>
- Programme :
  - 6 classes (2 CE2, CM1, CM2 + 6 élèves ULIS)
  - réfectoire + gymnase

### Estimation des surfaces requises : env. 4 700 m<sup>2</sup>

### .École : environ 2 000 m<sup>2</sup> SDP

Estimation d'une école de six classes comprenant : ateliers, bibliothèque, salle informatique, salle plurivalente, sanitaires, bureaux du personnel, cuisine (120 m<sup>2</sup>), salle à manger (80 m<sup>2</sup>)

.Cour : 700 m<sup>2</sup>

.Gymnase : 2 000 m<sup>2</sup> SDP



Guillaume Ramilien  
Pôle éducatif du Val de Scarpe | Arras





## 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 (2.5mois)

## Phase 3

Proposition de traitement urbain, immobilier ou commercial et évaluations financières (2,5mois)

## Concertation

Démarche participative

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

