

Que dit la Loi ?

Au titre de l'article L.631-1, les sites patrimoniaux remarquables sont « *des villes, des villages ou des quartiers dont la conservation, la restauration, la réhabilitation ou la mise en valeur présentent, au point de vue historique, architectural, archéologique, artistique ou paysager, un intérêt public* ».

Peuvent être également classés au sein d'un SPR « *les espaces ruraux et les paysages qui forment avec ces villes, villages ou quartiers un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à leur conservation ou à leur mise en valeur* ».

QU'EST-CE QU'UN SITE PATRIMONIAL REMARQUABLE ?

Le **Site Patrimonial Remarquable** (SPR) constitue une Servitude d'Utilité Publique qui doit se substituer à la Zone de Protection du Patrimoine Architectural et Urbain (ZPPAU) de la commune de Tiffauges approuvée le 12 mars 1996.

Les SPR ont été créés par la Loi relative à la Liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine du 7 juillet 2016.

Il s'agit d'un dispositif permettant de préserver les espaces urbains ou paysagers remarquables. Il énonce les règles permettant de conserver, mettre en valeur ou requalifier des ensembles à caractère patrimonial pour des motifs historiques, architecturaux, archéologiques ou artistiques.

Le SPR de la ville constituera, à terme, un **Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine** (PVAP) après validation de la Commission Régionale de l'Architecture et du Patrimoine.

Au sein du périmètre de Site Patrimonial Remarquable, les projets régis par une autorisation d'urbanisme sont soumis **au contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France** (ABF), garant de la bonne insertion des restaurations, réhabilitations ou constructions neuves. L'ABF peut notamment interdire certaines démolitions ou encore imposer des matériaux.

A ce titre, l'ABF a été étroitement associé à l'élaboration de ce document.

POURQUOI RÉVISER LE DOCUMENT ?

La commune de Tiffauges est à la fois un espace « urbain » et un espace naturel d'une grande valeur patrimoniale et paysagère qu'il convient de préserver, mais aussi elle constitue également un lieu attractif qui doit répondre aux évolutions du village dans une logique adaptée aux enjeux du XXI^{ème} siècle.

Ainsi, le document de protection du patrimoine de la commune de Tiffauges, largement obsolète, doit donc être adapté aux nouveaux modes de vie et enjeux du territoire.

La commune de Tiffauges s'est engagée, aux côtés de la communauté de communes du Pays de Mortagne, dans une procédure de révision du Site Patrimonial Remarquable avec comme principaux objectifs de :

- mieux connaître, protéger et valoriser le patrimoine riche et varié de la commune,
- disposer d'un document d'urbanisme adapté aux secteurs anciens et porteur d'un projet d'amélioration « urbaine »,
- mettre en articulation ce nouveau document avec le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

De quoi se compose un dossier Site Patrimonial Remarquable ?

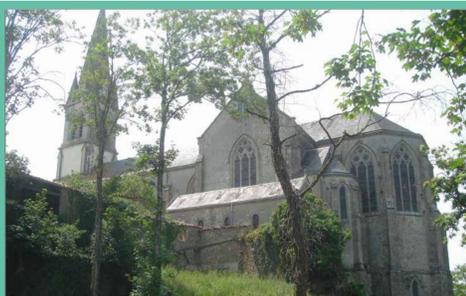
Le dossier de SPR comprend plusieurs documents :

UN RAPPORT DE PRÉSENTATION

des objectifs du plan fondé sur un diagnostic comprenant un inventaire du patrimoine et des éléments paysagers sur le périmètre couvert par le plan

UN RÉGLEMENT comprenant :

- le **cahier de plan réglementaire**, document graphique faisant apparaître le périmètre couvert par le plan,
- le **cahier des prescriptions réglementaires**



Informez-vous et participez

- ▨ Un **article dans le magazine municipal**
- ▨ Une **exposition publique** disponible en mairie aux heures et jours ouvrables
- ▨ Une **réunion publique** pour échanger et débattre des contenus

- ▨ Une **page sur le site internet de la mairie** pour prendre connaissance du projet depuis chez vous
- ▨ Un **dossier** ainsi qu'un **registre de concertation**, pour recueillir vos remarques écrites, disponibles en mairie aux heures et jours ouvrables

Vous pouvez également écrire :

- ▨ par courrier : Monsieur le Maire
5 place Gilles de Rais
85130 Tiffauges

ou par mail : contact@tiffauges.fr

RÉVISION DU SITE PATRIMOINE REMARQUABLE

Quelques éléments emblématiques du territoire ...

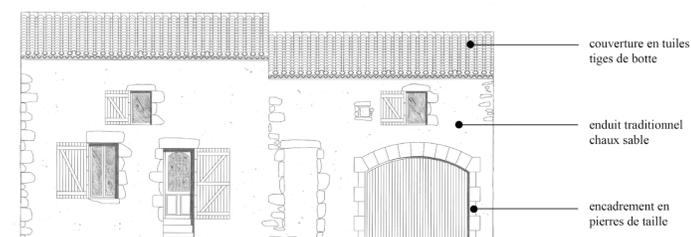
2 MONUMENTS HISTORIQUES

- l'ancienne église Saint Nicolas
- le château (ensemble des vestiges) et digue sur la Crême

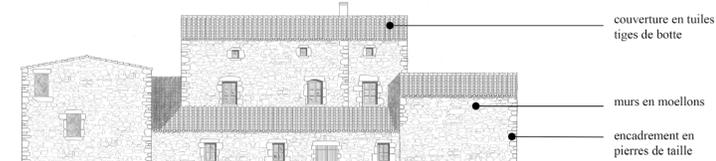


PLUSIEURS TYPOLOGIES ARCHITECTURALES REMARQUABLES

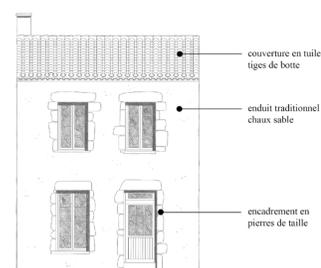
LA MAISON RURALE



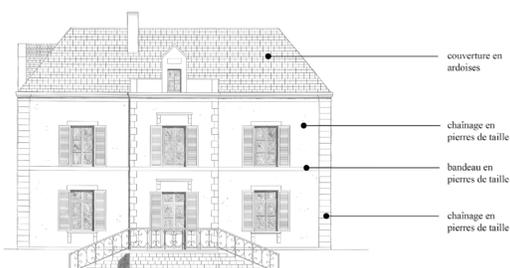
LA FERME



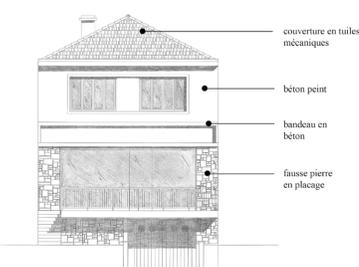
LA MAISON DE BOURG



LA MAISON BOURGEOISE



L'ARCHITECTURE ANNÉES 30-50



BÂTIMENTS ARTISANAUX



MAIS AUSSI PLUSIEURS ÉLÉMENTS PONCTUELS COMME LES CALVAIRES, LES ORATOIRES, LES PUIITS, LES STATUES, LES LAVOIRS, DES ÉLÉMENTS DE MODÉNATURES DES CONSTRUCTIONS, DES JARDINS REMARQUABLES, DES ARBRES ET DES PERSPECTIVES VISUELLES

Les enjeux de la révision ...

le diagnostic mené tout au long de la procédure a permis de mettre en évidence un certain nombre d'enjeux prioritaires pour définir les cadres réglementaires et prescriptifs. Ces enjeux ont été classés en 3 catégories ...

LE PATRIMOINE NATUREL

- Protéger les identités paysagères de la commune par la plantation d'espèces adaptées et locales
- Préserver les axes de vue vers les éléments du paysage emblématiques
- Protéger les parcs et jardins de pleine terre et leur végétation participants de manière forte à la qualité de vie de la commune
- Protéger les arbres remarquables, éléments essentiels du centre urbain dense
- Favoriser la perméabilité des sols et limiter leur artificialisation afin de prendre en compte les risques naturels et en particulier les risques d'inondation
- Favoriser la végétalisation des espaces publics

LE PATRIMOINE URBAIN

- Préserver la trame urbaine et historique
- Préserver l'épannelage général des quartiers protégés
- Préserver les séquences urbaines remarquables
- Maintenir la morphologie urbaine d'alignement des bâtiments et des clôtures dans les bourgs anciens
- Mettre en valeur les places et espaces publics de la commune
- Préserver les vues lointaines vers les signaux urbains

LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

- Identifier et protéger les bâtiments de grande valeur architecturale
- Valoriser l'architecture ancienne et respecter les typologies et leurs caractéristiques
- Mettre en valeur les monuments au sein du tissu ancien
- Privilégier les matériaux locaux et les techniques traditionnelles pour la restauration des bâtiments anciens
- Encadrer la réalisation de constructions neuves afin de ne pas dénaturer le paysage urbain tout en permettant à la ville d'évoluer
- Favoriser l'intégration des devantures commerciales dans le paysage urbain
- Permettre l'amélioration thermique des bâtiments existants par des techniques respectueuses de leur qualité architecturale
- Protéger les éléments de petit patrimoine qui participent à la richesse patrimoniale de la commune
- Maîtriser l'évolution des bâtiments existants non protégés afin de préserver l'identité des quartiers protégés

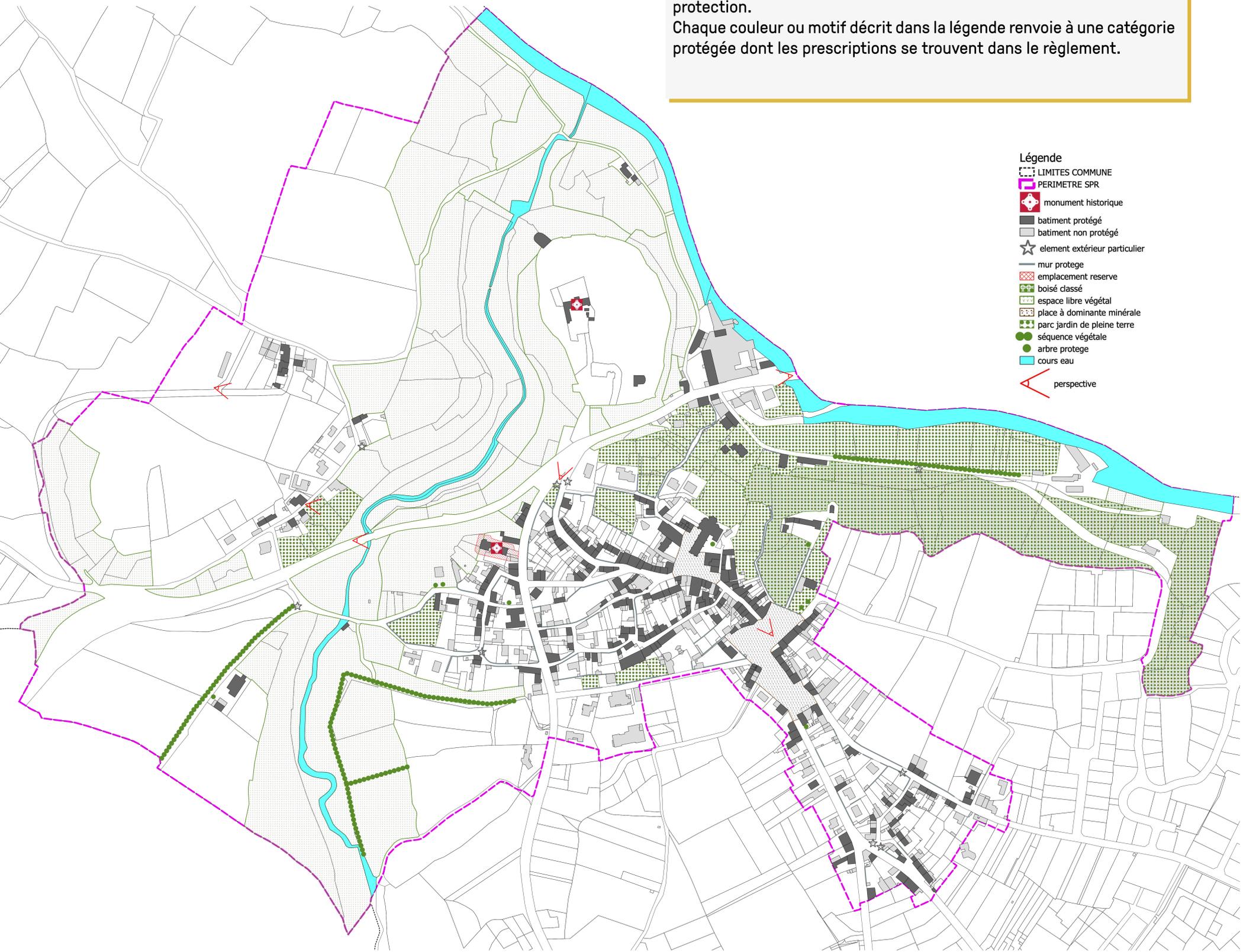


RÉVISION DU SITE PATRIMOINE REMARQUABLE

Que protège-t-on au travers du SPR ?

Le règlement du site patrimonial remarquable est destiné à préserver et à mettre en valeur les éléments importants du patrimoine identifié lors de la réalisation du diagnostic.
Il s'agit aussi bien d'espaces paysagers, de séquences urbaines et architecturales ou d'immeubles remarquables.

La carte associée au règlement présente les différents types de protection.
Chaque couleur ou motif décrit dans la légende renvoie à une catégorie protégée dont les prescriptions se trouvent dans le règlement.



- Légende**
- LIMITES COMMUNE
 - PERIMETRE SPR
 - monument historique
 - batiment protégé
 - batiment non protégé
 - ☆ element extérieur particulier
 - mur protege
 - emplacement reserve
 - boisé classé
 - espace libre végétal
 - place à dominante minérale
 - parc jardin de pleine terre
 - séquence végétale
 - arbre protege
 - cours eau
 - perspective

