

**AIRE DE MISE EN VALEUR  
DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE**

**REGLEMENT**



**SAINT MARTIN DU VIEUX BELLEME  
BELLEME - SERIGNY**



**LA PERRIERE**

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS  
 BELLEMOIS  
 SAINT-MARTIN DU VIEUX BELLEME – BELLEME – SÉRIGNY  
 & LA PERRIERE  
 Aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine  
 (A.V.A.P.)**

## SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>pages 4 à 17</b>
ARTICLE 1 – CADRE LÉGISLATIF - CHAMP D'APPLICATION - EFFETS	4
1.1 – Textes de références	4
1.1.1 – Extraits du code du patrimoine relatifs à l'AVAP	4
1.1.2 – Champ d'application du règlement de l'AVAP	7
1.2 – Régime des autorisations de travaux	7
1.2.1 – Types de demandes – composition – cerfa – dépôt – instruction – autorisations spéciales – dépôt – instruction	7
1.2.2 – Avis de l'Architecte des Bâtiments de France – recours	8
1.2.3 – Sanctions pénales	9
1.3 – Composition des dossiers de demandes d'autorisation	9
1.4 – Possibilités d'adaptations et de dérogations	10
ARTICLE 2 – INCIDENCES SUR LES AUTRES RÈGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP	10
2.1 – Législation de l'urbanisme	10
2.2 – Législation sur les monuments historiques et les sites	10
2.3 – Législation sur l'archéologie	11
2.4 – Législation sur la publicité et les enseignes	11
ARTICLE 3 – DÉLIMITATION DE L'AVAP ET DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS	11
3.1 – Délimitation de l'AVAP	11
3.2 – Division en secteurs	12
ARTICLE 4 – CATÉGORIES D'IMMEUBLES ET ESPACES NON BÂTIS	14
4.1 – Immeubles existants	13
4.2 – Espaces non bâtis	16
ARTICLE 5 – PRÉSERVATION DES VUES	17
 <b>TITRE II – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1 :</b> <b>SECTEUR D'INTERET ARCHITECTURAL ET URBAIN MAJEUR</b> <i>Bellême : la ville historique</i> <i>Sérigny : le centre bourg historique et la maison Lods</i> <i>La Perrière : le centre bourg historique, le château de Montimer</i> <i>et le hameau de Bouvigny</i>	       <b>pages 18 à 35</b>
ARTICLE 2.1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	18
ARTICLE 2.2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES	23
ARTICLE 2.3 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	26
ARTICLE 2.4 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	26
ARTICLE 2.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	26
ARTICLE 2.6 – EMPRISE AU SOL	26
ARTICLE 2.7 – CLOTURES	27
ARTICLE 2.8 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITÉS PARTICULIÈRES	29
ARTICLE 2.9 – LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES ENSEIGNES	29
ARTICLE 2.10 – LES ESPACES PAYSAGERS ET NON BÂTIS	33
ARTICLE 2.11 – OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIÉS AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	35

<b>TITRE III – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2 :</b>	
<b>SECTEUR D'INTERET PAYSAGER MAJEUR</b>	
<i>Saint-Martin du Vieux Bellême - Bellême – Sérigny : l'écrin paysager</i>	
<i>La Perrière : le grand paysage</i>	<b>pages 36 à 45</b>
ARTICLE 3.1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	36
ARTICLE 3.2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES	41
ARTICLE 3.3 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	42
ARTICLE 3.4 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	42
ARTICLE 3.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE 3.6 – LES CLOTURES	43
ARTICLE 3.7 – LES ESPACES PAYSAGERS ET NON BÂTIS	43
ARTICLE 3.8 – OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIÉS AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	45
<b>TITRE IV – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 3 :</b>	
<b>SECTEUR D'ACCOMPAGNEMENT</b>	
<i>Bellême : les quartiers périphériques</i>	<b>pages 46 à 54</b>
ARTICLE 4.1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES	46
ARTICLE 4.2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES	50
ARTICLE 4.3 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	51
ARTICLE 4.4 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	51
ARTICLE 4.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	51
ARTICLE 4.6 – EMPRISE AU SOL	51
ARTICLE 4.7 – CLOTURES	52
ARTICLE 4.8 – OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIÉS AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	54
<b>TITRE V – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 4 :</b>	
<i>La Perrière : « Le Hameau du Colombier »</i>	<b>pages 55 à 58</b>
ARTICLE 5.1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET NEUVES	55
ARTICLE 5.2 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	56
ARTICLE 5.3 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	56
ARTICLE 5.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	56
ARTICLE 5.5 – EMPRISE AU SOL	56
ARTICLE 5.6 – CLOTURES	57
ARTICLE 5.7 – OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIÉS AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	58
<b>TITRE VI – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 5 :</b>	
<i>La Perrière : Le secteur industriel Dreux</i>	<b>pages 59 à 60</b>
ARTICLE 6.1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET NEUVES	59
ARTICLE 6.2 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	59
ARTICLE 6.3 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	59
ARTICLE 6.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	59
ARTICLE 6.5 – LES CLOTURES	60
ARTICLE 6.6 – OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIÉS AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE	60

**Annexe** : « Les couleurs du bâti percheron » - Parc Naturel Régional du Perche

# TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 – CADRE LÉGISLATIF - CHAMP D'APPLICATION - EFFETS

### 1.1 – TEXTES DE RÉFÉRENCE

Les prescriptions suivantes s'appliquent dans le cadre de :

- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi ENE dite « Grenelle II » dont l'article 28 est relatif à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (A.V.A.P.).
- Décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (articles D.642-1 à R.642-29 relatifs à l'A.V.A.P.).
- Code du Patrimoine (articles L.642-1 à L.642-10 concernant l'A.V.A.P. et L.612-1 et suivants concernant la CRPS).
- Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (articles R.11-4 et R.11-14 concernant l'enquête publique et article R.11-9 concernant le commissaire enquêteur).
- Code des collectivités territoriales (articles R.2121-10 et R.5211-41 concernant la publication au recueil des actes administratifs).
- Code de l'urbanisme (article L.300-2 concernant la concertation avec la population et article L.123-16 alinéa b concernant la consultation des personnes publiques).
- Décret n° 99-78 du 5 février 1999 relatif à la CRPS.
- Circulaire du 02 mars 2012 relative à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.
- Code de l'environnement (articles L581-8 et L581-14 relatifs à la publicité).
- Décret 2012-616 du 2 mai 2012 relatif à l'évaluation de certains plans et documents ayant une incidence sur l'environnement.

#### 1.1.1 - EXTRAITS DU CODE DU PATRIMOINE RELATIFS A L'A.V.A.P.

##### ***Aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine :***

*Art. L. 642.1 – Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut être créée à l'initiative de la ou des communes ou d'un établissement public de coopération intercommunale lorsqu'il est compétent en matière d'élaboration du plan local d'urbanisme, sur un ou des territoires présentant un intérêt culturel, architectural, urbain, paysager, historique ou archéologique. Elle a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable. Elle est fondée sur un diagnostic architectural, patrimonial et environnemental, prenant en compte les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme, afin de garantir la qualité architecturale des constructions existantes et à venir ainsi que l'aménagement des espaces.*

*L'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine a le caractère de servitude d'utilité publique.*

*Art. L. 642.2 – Le dossier relatif à la création de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine comporte:*

- *un rapport de présentation des objectifs de l'aire. Ces objectifs sont fondés sur le diagnostic mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 642-1 et déterminés en fonction du projet d'aménagement et de développement durables du plan local d'urbanisme s'il est entré en vigueur ;*
- *un règlement comprenant des prescriptions ;*

- et un document graphique faisant apparaître le périmètre de l'aire, une typologie des constructions, les immeubles protégés, bâtis ou non, dont la conservation est imposée et, le cas échéant, les conditions spéciales relatives à l'implantation, à la morphologie et aux dimensions des constructions. Le règlement de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine contient des règles relatives:

- à la qualité architecturale des constructions nouvelles ou des aménagements de constructions existantes ainsi qu'à la conservation ou à la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces naturels ou urbains ;

- à l'intégration architecturale et à l'insertion paysagère des constructions, ouvrages, installations ou travaux visant tant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie qu'à la prise en compte d'objectifs environnementaux ;

Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

*Art. L. 642.3 – Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28*

*La mise à l'étude de la création ou de la révision de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est décidée par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1. La délibération mentionne les modalités de la concertation prévue à l'article L. 300-2 du code de l'urbanisme.*

*Le projet de création ou de révision de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est arrêté par délibération de cette autorité. Le projet arrêté est soumis à l'avis de la commission régionale du patrimoine et des sites prévue à l'article L. 612-1 du présent code.*

*Ce projet donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques mentionnées au b de l'article L. 123-16 du code de l'urbanisme.*

*Il fait l'objet d'une enquête publique conduite par les autorités compétentes concernées. L'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1 du présent code peut, par délibération, désigner à cette fin l'une de ces autorités compétentes concernées*

*Lorsque le projet n'est pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme, l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ne peut être créée que si celui-ci a été mis en compatibilité avec ses dispositions selon la procédure définie à l'article L. 123-16 du code de l'urbanisme. Après accord du préfet, l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine est créée ou révisée par délibération de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1 du présent code. Lorsque l'enquête publique précitée a porté à la fois sur l'aire et sur un plan local d'urbanisme, l'acte portant création ou révision de l'aire prononce également la révision ou la modification du plan local d'urbanisme.*

*Art. L. 642.4 – Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28*

*Une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine peut également être modifiée lorsqu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale de ses dispositions relatives à la protection du patrimoine bâti et des espaces. La modification est prononcée, après enquête publique puis accord du préfet, par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1*

*La modification de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine emporte, le cas échéant, la modification du plan local d'urbanisme.*

*Art. L. 642.5 – Modifié par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28*

*Une instance consultative, associant :*

*- des représentants de la ou des collectivités territoriales et des établissements publics de coopération intercommunale intéressés ;*

*- le préfet ou son représentant ;*

- le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ou son représentant ;
- le directeur régional des affaires culturelles ou son représentant ;
- ainsi que des personnes qualifiées, d'une part, au titre de la protection du patrimoine et, d'autre part, au titre des intérêts économiques concernés ;

est constituée par délibération de l'organe délibérant de l'autorité mentionnée au premier alinéa de l'article L. 642-1 lors de la mise à l'étude de la création ou de la révision d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Cette instance consultative a pour mission d'assurer le suivi de la conception et de la mise en œuvre des règles applicables à l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine. Dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation de travaux, elle peut être consultée par l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation sur tout projet d'opération d'aménagement, de construction ou de démolition, notamment lorsque celui-ci nécessite une adaptation mineure des dispositions de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.

Lorsque l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine intéresse, en tout ou partie, une commune sur le territoire de laquelle un secteur sauvegardé a été créé en application de l'article L. 313-1 du code de l'urbanisme, le préfet peut décider, après délibération de la ou des collectivités territoriales, l'extension des compétences de la commission locale du secteur sauvegardé, constituée en application du même article L. 313-1, aux compétences mentionnées au huitième alinéa du présent article.

*Art. L. 642.6 – Modifié par la LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28*

Tous travaux, à l'exception des travaux sur un monument historique classé, ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble, bâti ou non, compris dans le périmètre d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine instituée en application de l'article L. 642-1, sont soumis à une autorisation préalable délivrée par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-8 du code de l'urbanisme. Cette autorisation peut être assortie de prescriptions particulières destinées à rendre le projet conforme aux prescriptions du règlement de l'aire.

L'autorité compétente transmet le dossier à l'architecte des bâtiments de France. A compter de sa saisine, l'architecte des bâtiments de France statue dans un délai d'un mois. En cas de silence à l'expiration de ce délai, l'architecte des bâtiments de France est réputé avoir approuvé le permis ou la décision de non-opposition à déclaration préalable, qui vaut alors autorisation préalable au titre du présent article. Dans le cas contraire, l'architecte des bâtiments de France transmet son avis défavorable motivé ou sa proposition de prescriptions motivées à l'autorité compétente.

En cas de désaccord avec l'avis ou la proposition de l'architecte des bâtiments de France, l'autorité compétente transmet le dossier accompagné de son projet de décision au préfet de région qui instruit le projet. À compter de sa saisine, ce dernier statue :

- dans un délai de quinze jours s'il s'agit d'une autorisation spéciale ou d'une déclaration préalable ;

- dans un délai d'un mois s'il s'agit d'un permis et, après avoir entendu, le cas échéant, l'instance consultative prévue à l'article L. 642-5.

En cas de silence à l'expiration des délais précités, le préfet de région est réputé avoir approuvé le projet de décision.

Toutefois, le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés peut évoquer les dossiers relevant d'un intérêt national dont le préfet de région est saisi en application du présent article. Dans ce cas, il émet, dans un délai de quatre mois à compter de l'enregistrement de la demande d'autorisation préalable, une décision qui s'impose à l'autorité compétente pour la délivrance de ladite autorisation. Cette décision ne peut être contestée que par voie juridictionnelle. À défaut, le silence gardé par le ministre vaut approbation implicite de la demande d'autorisation.

Le présent article est applicable aux zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager prévues par l'article L. 642-8 pour les demandes de permis ou de déclaration préalable de travaux déposées à compter du premier jour du troisième mois suivant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

*Les zones de protection créées en application des articles 17 à 20 et 28 de la loi du 2 mai 1930 ayant pour objet de réorganiser la protection des monuments naturels et des sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque continuent à produire leurs effets jusqu'à leur suppression ou leur remplacement par des zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager.*

*Art. L. 642.7 – Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 106*

*Les servitudes d'utilité publique, instituées en application des articles L. 621-30, L. 621-31 et L. 621-32 du présent code pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques et de l'article L. 341-1 du code de l'environnement relatif aux sites inscrits, ne sont pas applicables dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine.*

*Créé par LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 28 Les modalités d'application du présent chapitre sont définies par décret.*

### 1.1.2 – CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE L'AVAP.

Le règlement s'applique aux territoires des communes de Saint-Martin du vieux Bellême, de Bellême et de Sérigny délimités par le plan de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, à l'exception du site classé.

Le document graphique fait apparaître 3 secteurs à l'intérieur desquels s'appliquent les dispositions du règlement.

## 1.2 – RÉGIME DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX

En application des articles L 642-1 à L 642-10 du code du Patrimoine, par l'article 28 de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 *portant engagement national pour l'environnement* (loi ENE dite Grenelle II) et aux articles D. 642-1 à R.642-29 par le décret n° 2011-1903 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les modifications et l'aspect des immeubles compris dans l'AVAP sont soumis à autorisation spéciale accordée par l'autorité compétente en matière d'urbanisme (maire), après avis de l'architecte des bâtiments de France ou de son représentant.

Cette disposition s'applique aux travaux de construction, d'installation et de travaux divers, à la démolition totale ou partielle et aux transformations de l'aspect des immeubles bâtis, mais également aux modifications de l'aspect des espaces extérieurs privés ou de l'espace public, telles que : déboisement, travaux de voiries et stationnements, aménagements paysagers, implantation de mobilier urbain, réseaux aériens, transformateurs et autres petits ouvrages techniques, etc.

Cette autorisation est délivrée :

- Soit dans le cadre des procédures d'autorisation d'occupation du sol régies par le code de l'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable, permis de démolir) ;
- Soit s'il s'agit de travaux non soumis au code de l'urbanisme, après demande d'autorisation déposée à la Mairie. Sont ainsi soumis à autorisation spéciale, à l'intérieur de l'AVAP, certains travaux qui peuvent ne pas être soumis par ailleurs à un autre régime d'autorisation d'occupation du sol, tels que : les travaux exemptés de permis de démolir en application de l'article L 430.3 du code de l'urbanisme, les déboisements non soumis à l'autorisation de coupe ou d'abattage d'arbres, etc. les plantations et boisements.

### 1.2.1 – Types de demandes – composition – cerfa – dépôt – instruction – autorisations spéciales – dépôt – instruction

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est obligatoire quel que soit le régime d'autorisation de travaux. Celui-ci dispose d'un mois à compter de sa saisine par l'autorité compétente pour émettre son avis. Toutefois, s'il estime le dossier incomplet, il en avise l'autorité compétente dans un délai permettant à celle-ci de notifier au demandeur, dans le mois suivant le dépôt de la demande en mairie, un courrier de demande de pièces complémentaires. Si l'architecte des Bâtiments de France ne rend pas d'avis dans le délai d'un mois, il est réputé avoir émis un avis favorable tacite.

## 1.2.2 – Avis de l'Architecte des Bâtiments de France – recours

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France, quel que soit son sens, peut faire l'objet d'un recours formé par l'autorité compétente auprès du préfet de région dans l'hypothèse où cette dernière n'est pas d'accord avec le sens de cet avis ou une au moins des prescriptions proposées par l'architecte des Bâtiments de France ; à défaut, cet avis s'impose à l'autorité compétente. La possibilité de recours de l'autorité compétente contre l'avis de l'architecte des Bâtiments de France s'applique à l'ensemble des régimes d'autorisation, dont celui de la déclaration préalable prévu par le livre IV du code de l'urbanisme. La procédure de recours de l'autorité compétente est interne à la procédure d'instruction de la demande d'autorisation de travaux. Cette procédure de recours peut s'exercer dans le cadre de tous les régimes d'autorisation de travaux en particulier pour les déclarations préalables et pour les autorisations spéciales. Elle se traduit par la transmission, par l'autorité compétente, du dossier accompagné de son projet de décision. Dans le cadre de la procédure de recours, le préfet de région ou le ministre, en cas d'évocation, n'émettent pas un avis qui se substitue à celui de l'architecte des Bâtiments de France, mais se prononcent sur le projet de décision de l'autorité compétente.

Le préfet de région doit se prononcer :

- Sous quinze jours en ce qui concerne les déclarations préalables et les demandes d'autorisations préalables et les demandes d'autorisation spéciale,
- Sous un mois en ce qui concerne les permis après consultation éventuelle de la commission locale.

Ces délais s'entendent depuis la date de réception du recours dans l'un des services déconcentrés compétents de l'État (préfecture de région, préfecture de département, direction régionale des affaires culturelles, service territorial de l'architecture et du patrimoine), jusqu'à la date de réception de l'avis par l'autorité compétente. Passé ces délais, le préfet est réputé avoir fait droit au recours.

Les délais de recours auprès du préfet de région s'inscrivant dans la procédure d'instruction, il est nécessaire que l'autorité compétente saisisse celui-ci rapidement à réception de l'avis de l'architecte des Bâtiments de France. C'est pourquoi, un délai d'une semaine a été retenu pour procéder à cette saisine. Pour saisir la commission locale en tant que de besoin et pour se prononcer sur le recours, le préfet de région peut déléguer sa signature au directeur régional des affaires culturelles. Il peut mettre fin à tout moment à cette délégation ou décider d'agir lui-même pour un dossier particulier. Dans le cas de l'instruction d'un recours relatif à une demande de permis, le préfet a le libre choix de consulter ou non la commission locale. L'absence de consultation ne peut entraîner aucun vice de procédure.

Selon les dispositions prévues par le règlement intérieur de la commission, le préfet peut saisir cette instance d'une convocation par voie postale ou par voie électronique. Lorsque cette instance siège, l'architecte des Bâtiments de France compétent est entendu pour présenter d'éventuelles observations.

Il ne peut donc représenter le directeur régional des affaires culturelles en tant que membre de l'instance et se retire au moment de la délibération. Lorsque le quorum, établi au regard des membres présents, ne peut être atteint, le préfet de région peut cependant prendre sa décision dans le délai imparti sans que cette circonstance puisse lui être opposée.

La procédure de recours prévoit également la possibilité de recours prévoit également la possibilité d'une évocation des dossiers relevant d'un intérêt national par le ministre chargé des monuments historiques et des espaces protégés. Cette évocation n'est possible que dans le cadre du recours formé auprès du préfet de région. Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est alors porté à six mois, y compris en ce qui concerne les déclarations préalables et les autorisations spéciales de travaux.

Lorsque le ministre décide d'exercer son pouvoir d'évocation, il ne peut le faire qu'avant l'expiration du délai dont dispose le préfet de région pour se prononcer, que la commission locale ait été consultée ou non. Parallèlement à la transmission de la décision d'évocation à l'autorité compétente, copie en est faite au demandeur. La décision du ministre est notifiée à l'autorité compétente dans les quatre mois suivant la date de dépôt d'un dossier complet de demande de permis ou de déclaration préalable, de manière à ce qu'elle puisse prendre la décision avant l'échéance de l'instruction de la demande, portée dans ce cas à six mois.

### 1.2.3 – Sanctions pénales

A l'intérieur d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, les travaux illicites, c'est-à-dire effectués sans autorisation ou en violation de l'autorisation délivrée ou de ses prescriptions, peuvent être poursuivis sur le fondement des articles L.480-1 et suivants du code de l'urbanisme dès lors que ces travaux sont soumis à formalité (permis de construire, d'aménager ou de démolir, déclaration préalable) en application du code de l'urbanisme (Livre IV). Les agents des directions régionales des affaires culturelles, notamment les services territoriaux de l'architecture et du patrimoine peuvent être commissionnés par le ministre aux fins de dresser procès-verbal de ces infractions. Tous les autres travaux ayant pour objet ou pour effet de transformer ou de modifier l'aspect d'un immeuble bâti ou non au sein de l'AVAP (voir 6-2-3) et soumis à autorisation préalable au titre du droit du patrimoine n'entrent pas dans le champ d'application du droit pénal de l'urbanisme. Le législateur ayant supprimé le délit de travaux réalisés en infraction autrefois prévu en droit pénal du patrimoine, une contravention de la cinquième classe a été créée pour pallier cette lacune.

Art. R. 642-29. – le fait, pour toute personne, de réaliser des travaux dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine sans l'autorisation préalable prévue au premier alinéa de l'article L.642-6 est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe. La récidive de la contravention prévue au présent article est réprimée conformément aux articles 132-11 et 132-5 du code pénal. Les agents des DRAC et STAP ne peuvent pas être commissionnés pour le constat de cette nouvelle infraction ou de sa récidive en l'absence de fondement législatif. Il convient donc, en cas de constatation par un agent du service de la commission de cette infraction que ce dernier sollicite un officier de police judiciaire afin qu'il dresse procès-verbal de contravention, de déposer plainte auprès d'un commissariat ou de la gendarmerie ou de dénoncer les faits au procureur de la République par lettre recommandée avec accusé de réception. La création de cette nouvelle contravention a pour finalité de combler une lacune du dispositif en cas de travaux, non soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme, réalisés en AVAP sans autorisation préalable. Pour les travaux en AVAP soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme, le dispositif répressif des articles L.480-1 du code de l'urbanisme s'applique pleinement.

## 1.3 – COMPOSITION DES DOSSIERS DE DEMANDES D'AUTORISATION

Les demandes de permis de construire, de déclarations de travaux, de permis de démolir, de permis de lotir, situées à l'intérieur de l'AVAP doivent comporter, outre l'identité du demandeur, la localisation du ou des terrains et la nature des travaux :

- Une attestation du ou des déclarants précisant qu'ils remplissent les conditions définies à l'article D.642-12,
- Un plan de situation du ou des terrains dans la commune,
- Une notice des matériaux utilisés et modes de travaux,
- Toutes les pièces graphiques permettant d'apprécier le projet et les modifications apportées (plan masse coté dans les trois dimensions, plan masse faisant apparaître les courbes de niveaux, les constructions et aménagements avant et après projet, des plans de coupes longitudinaux et transversaux avant et après projet, le plan des espaces libres avec les plantations conservées et les accès, etc.)

- Une notice expliquant l'insertion du projet dans son environnement accompagnée de photographies situant le terrain dans l'environnement proche et le paysage lointain, ainsi que les pièces graphiques et photographiques visées par la loi du 8 janvier 1994 (volet paysager : croquis, coupes, photos, schémas d'insertion, etc.).

Il est recommandé de fournir des plans à des échelles différentes pour les menuiseries extérieures ou les devantures commerciales.

- Pour toute intervention sur un mur de clôture ou de soutènement situé en terrain pentu, une coupe transversale du terrain devra obligatoirement être fournie.

Pour les travaux non soumis à autorisation au titre du code de l'urbanisme (antennes et paraboles, climatiseurs, ascenseur, conduits de fumée, auvents, vérandas, rideaux métalliques, plantations et déboisements, abattages d'arbres, etc.), le dossier de demande d'autorisation spéciale n'est pas subordonné à une composition particulière ; il doit être accompagné des pièces permettant à l'architecte des bâtiments de France, ou son représentant, d'apprécier la nature et l'importance des travaux projetés, et être adressé en double exemplaire à la Mairie.

#### 1.4 – POSSIBILITÉS D'ADAPTATIONS ET DE DÉROGATIONS

Des adaptations mineures peuvent être proposées afin de tenir compte de la particularité du projet et de son environnement, notamment pour des raisons d'ordre historique, urbain, architectural et paysager.

Des dérogations pourront être autorisées pour favoriser l'architecture contemporaine de qualité ou permettre la réalisation de projets d'ensemble à l'initiative de la collectivité.

### ARTICLE 2 – INCIDENCES SUR LES AUTRES RÈGLES RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES DANS LE PÉRIMÈTRE DE L'AVAP

#### 2.1 – LÉGISLATION DE L'URBANISME

Les prescriptions et le périmètre de l'AVAP ont valeur de servitude d'utilité publique et sont annexés au P.L.U. conformément aux articles L 642-2 du code du patrimoine, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 – art. 28 et L 151.43 du code de l'urbanisme.

#### 2.2 – LÉGISLATION SUR LES MONUMENTS HISTORIQUES ET LES SITES

Les monuments historiques classés ou inscrits à l'Inventaire supplémentaire selon la loi du 31 décembre 1913, désormais régis par le Code du patrimoine, demeurent soumis à leur propre législation, de même que les modalités particulières concernant les travaux entrepris. Cette disposition s'applique à tout édifice dont la protection interviendrait postérieurement à la rédaction du présent document.

La création d'une AVAP a pour effet de suspendre l'application de la servitude des abords des monuments historiques sur le territoire de celle-ci, que le monument soit situé dans ou hors du périmètre de l'AVAP. Au-delà de son périmètre, les parties résiduelles des périmètres d'abords continuent de s'appliquer.

La création d'une AVAP a pour effet de suspendre, sur le territoire qu'elle concerne, l'application des servitudes des sites inscrits.

La création d'une AVAP n'a aucun effet sur l'application des servitudes des sites classés dans lesquels les demandes d'autorisation de travaux sont soumises à déclaration ou à autorisation au titre du code de l'environnement.

## 2.3 – LÉGISLATION SUR L'ARCHÉOLOGIE

Pour l'ensemble du territoire des communes concernées s'appliquent les articles L531-1 et suivants du Code du patrimoine relatifs aux découvertes fortuites d'une part, les articles L521-1 et suivants du Code du patrimoine relatifs à l'archéologie préventive d'autre part, et notamment :

Art. L.531-14 – « Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou de sépulture anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune, lequel prévient la direction régionale des Affaires Culturelles [...] »

Le non-respect des dispositions réglementaires relatives à l'archéologie est passible de sanctions, dont celles de l'article 322-2 du code pénal relatif aux crimes et délits contre les biens.

De manière plus générale, chaque commune est invitée à prendre en compte, le plus en amont possible, la recherche du patrimoine archéologique dans le cadre de l'aménagement futur du territoire communal. A cet effet, l'article L.522-4 du Code du patrimoine permet aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'État afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'État fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée. Les articles 10 à 12 du décret n° 2004-490 viennent préciser la procédure de la demande.

Pour toute information complémentaire sur ces sites archéologiques, il sera souhaitable de donner dans chacun des dossiers les coordonnées du service régional de l'archéologie. »

\* DRAC de Basse Normandie, service régional de l'Archéologie – 13 bis, rue de Saint-Ouen – 14052 CAEN Cédex 04 – tél : 02.31.38.39.40.

## 2.4 – LÉGISLATION SUR LA PUBLICITÉ ET LES ENSEIGNES

Conformément aux articles L581-1 à L581-45 (modifiés suite à la Loi CAP 2016-925 du 7 juillet 2016 du Code de l'Environnement, relatif à la publicité, enseignes et pré-enseignes :

L'article L 581-28 du code de l'environnement interdit toute publicité en agglomération.

Si la commune dispose d'un règlement local de publicité, la demande d'autorisation est à déposer auprès de M. le Maire. S'il n'y a pas de règlement local de publicité, la demande d'autorisation est à déposer auprès de M. le Préfet.

Quelle que soit l'autorité compétente, l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France est sollicité.

## ARTICLE 3 – DÉLIMITATION DE L'AVAP ET DIVISION DU TERRITOIRE EN SECTEURS

### 3.1 – DÉLIMITATION DE L'AVAP

Le périmètre de l'AVAP porte sur une partie du territoire de 4 communes : Saint-Martin du Vieux Bellême, Bellême, Sérigny et La Perrière, et le présent règlement y est applicable. La délimitation de ce périmètre découle des études historiques, des analyses architecturales, urbaines, paysagères et environnementales présentées dans le diagnostic et dont les conclusions ont été présentées dans le rapport de présentation ; les sites classés sont exclus de ce périmètre.

- Site classé de l'Eperon, La Perrière
- Site classé du château du Tertre, Sérigny

### 3.2 – DIVISION EN SECTEURS

Le diagnostic a permis d'identifier 5 secteurs ayant chacun leurs caractéristiques propres, tant sur l'évolution historique que dans sa traduction architecturale, urbaine et paysagère, chaque secteur nécessitant donc une disposition réglementaire adaptée.

- **Secteur 1 – Secteur d'intérêt architectural et urbain majeur**

- **Bellême : La ville historique**
- **Sérigny : centre bourg historique et la maison Lods**

Le secteur 1 correspond au centre-ville historique, comprenant, outre la ville close et le site de l'ancien château, la place de la République et les anciens faubourgs Saint-Sauveur et Saint-Pierre jusqu'à la place de la Liberté. Ce secteur intègre les espaces non bâtis correspondants aux anciennes douves transformés en jardins privés. Il comprend aussi le centre bourg historique de Sérigny ainsi que la maison Lods (ISMH)

- **La Perrière : le centre bourg historique, le château de Montimer et le hameau de Bouvigny**

Le secteur 1 correspond au centre-bourg historique, qui s'est développé autour de la Grand Place, de la Grande Rue et de la Rue de la Juiverie. La ville a gardé son parcellaire avec des îlots de forme irrégulière héritée des grandes propriétés du XVII<sup>e</sup>. Ce secteur inclut le site du château de Montimer et du hameau de Bouvigny.

- **Secteur 2 – Secteur d'intérêt paysager majeur**

- **Saint-Martin du Vieux Bellême - Bellême - Sérigny : L'écrin paysager**

Le secteur 2 recouvre l'ensemble des espaces naturels et paysagers autour du promontoire urbain qu'est la ville de Bellême.

Ce secteur intègre au Nord le site inscrit du château du Tertre, ainsi que les espaces naturels entrant en covisibilité avec le fond de scène que constitue la forêt de Bellême sur la commune de Saint-Martin du Vieux Bellême

Au sud, il correspond aux espaces naturels situés entre la ville historique et le golf de Bellême.

A l'est, sur la commune de Sérigny, un secteur discontinu intègre les perspectives remarquables sur l'église de Sérigny

- **La Perrière : le grand paysage**

Ce secteur correspond à une partie du territoire communal restée en zone naturelle agricole. Il constitue le grand paysage à partir des perspectives remarquables et cônes de vues que constitue le promontoire du centre-bourg et de l'Eperon.

Il constitue l'ensemble des perspectives.

- **Secteur 3 – Secteurs d'accompagnement**

- **Bellême - Sérigny : Les quartiers périphériques**

Il correspond au développement urbain des communes de Bellême et de Sérigny au XIX<sup>e</sup> siècle.

Ce secteur intègre les lotissements réalisés à partir des années 1960.

- **Secteur 4 – Le Hameau du Colombier**

- **La Perrière**

Ce secteur correspond au lotissement du Colombier.

Secteurs bâtis de faible densité, issus de l'extension urbaine de la ville au milieu du XX<sup>e</sup> siècle.

Bâti principalement implanté sur des parcelles de lotissement, au centre de la parcelle.

- **Secteur 5 – secteur industriel Dreux**

- **La Perrière**

Ce secteur correspond à l'ancienne friche industrielle.

### OBJECTIFS ARCHITECTURAUX ET PAYSAGERS

- *Conserver le tissu parcellaire ancien avec les alignements sur les rues*
- *Restaurer et rénover de nombreux bâtiments possédant une grande qualité architecturale*
- *Assurer la restauration du bâti ancien par une utilisation adaptée (logements, commerces, services)*
- *Permettre le développement des secteurs (constructions neuves, extension) en maîtrisant leur densité et leur intégration dans la morphologie urbaine ou paysagère*
- *Mettre en valeur les espaces non bâtis, les jardins et leurs murs de soutènement ou de clôture*
- *Entretenir et restituer le patrimoine urbain (ruelles et venelles)*
- *Entretenir arbres et paysages verts*
- *Préserver la qualité des espaces naturels, encadrer l'évolution du paysage*
- *Mettre en valeur des haies, talus et murets en pierre*
- *Préserver les vues et les perspectives*

### ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

- *Encadrer les améliorations énergétiques liées au développement durable en fonction des caractéristiques du bâti et de son impact sur le paysage*
- *Adapter des solutions d'amélioration thermique à chaque type de bâtiments*
- *Préserver la biodiversité*

## ARTICLE 4 – CATÉGORIES D'IMMEUBLES ET ESPACES NON BÂTIS

### 4.1 – IMMEUBLES EXISTANTS



### **BÂTIMENTS PROTÉGÉS AU TITRE DE LA LÉGISLATION DES MONUMENTS HISTORIQUES**

Ils restent régis par la procédure issue de la loi du 31 décembre 1913 et du code du patrimoine.

Les communes de Saint-Martin du vieux Bellême, Bellême, Sérigny et La Perrière

- **SAINT MARTIN DU VIEUX BELLEME**

- **Église : Peintures murales de la sacristie**  
Classé Monument Historique 20 avril 1905

- **BELLEME**

- **Église St Sauveur**  
Place de la République  
Classé Monument Historique 20 décembre 1936 – novembre 1987
- **Porche de la Ville Close**  
Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques 19 mai 1937
- **Chapelle Notre Dame du Vieux Château dite « Chapelle Saint-Santin »**  
Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques 23 septembre 1971
- **Hôtel Bansard des Bois**  
28, rue Ville Close  
Classé Monument Historique 9 octobre 1979 : porche  
Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques 9 octobre 1979 : grille et galerie
- **Tour de l'Horloge**  
17, rue Ville Close  
Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques : 17 janvier 1989
- **Maison du Gouverneur**  
24, rue Ville Close  
Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques : 17 janvier 1989  
portail

- **SÉRIGNY**

- **Château du Tertre**  
Classé MH / 16 mai 1979  
Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques : 5 février 1997  
Parc du château : 3 mars 1997
- **Maison Lods**  
Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques : 15 juillet 2003

- **LA PERRIERE**

- **Château de Montimer**  
Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques 27 mai 1975
- **Logis de l'Evêque**  
Place du Monument aux Morts  
Inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques 5 juin 1995

### **Bâti protégés au titre de l'AVAP :**

#### **BÂTI REMARQUABLE**

Les immeubles à caractère remarquable, repérés au plan par une couleur violette, sont dotés d'une servitude de conservation.

Celle-ci porte sur l'ensemble des murs extérieurs et toitures.

Les constructions remarquables sont celles qui ont été à un titre architectural, urbain ou historique reconnues comme particulièrement représentatives de l'histoire architecturale des 4 communes. Elles en constituent l'essence même et participent de ce fait à la qualité et l'identité urbaines et paysagères des lieux.

Elles doivent être sauvegardées, restaurées et protégées de toute destruction, adjonction ou modification qui en altèreraient l'authenticité.

Toute adjonction ne peut avoir pour objet que de restituer des éventuels volumes disparus. Les projets devront être étayés par une recherche historique précise.

Toutefois, des adjonctions liées à la réglementation des établissements recevant du public pourront être autorisées sous réserve de leur bonne intégration architecturale. Celles-ci seront réalisées en conservant l'esprit d'origine de la construction.

### **BÂTI INTÉRESSANT**

Les immeubles ou parties d'immeubles repérés de couleur marron au plan réglementaire sont dotés d'une servitude de conservation. Celle-ci porte sur l'ensemble des murs extérieurs et toitures lorsque l'emprise de la construction est entièrement couverte en marron au plan.

Ces constructions doivent être protégées de toutes adjonctions ou modifications pouvant en faire perdre le caractère d'origine. Ces dernières ne sont pas interdites, mais doivent s'inscrire dans un cadre de règles définies ci-après permettant d'en garantir une bonne intégration.

### **BÂTI SANS INTÉRÊT PATRIMONIAL PROPRE**

Ces constructions, protégées de manière non spécifique, sont indiquées uniquement au plan réglementaire par la trame « cadastrale » grise. Compte tenu de leur situation dans le secteur protégé au titre de l'AVAP, leur évolution est néanmoins soumise à des règles dont l'objet est la préservation du paysage urbain du territoire communal.

Ces constructions diverses existantes peuvent être remplacées ou conservées.

### **OUVRAGES D'INTÉRÊT ARCHITECTURAL**

Tous les ouvrages repérés par un trait orange, doivent être préservés, entretenus et mis en valeur. Ils correspondent aux anciens remparts du château et la ville close de Bellême.

Ouvrages concernés : ouvrages et éléments de maçonneries privés ou publics jouant le rôle de clôtures ou de murs de soutènement à des jardins ou espaces publics.

Ils se situent en limite de l'ancienne ville close de Bellême, faisant partie de l'ancienne enceinte de la ville, ou font partie des anciens remparts ou éléments de maçonnerie du château autour de la place de l'Europe.

## CLÔTURES OU MURS REMARQUABLES

Les maçonneries des murs de clôtures, de murets de pierre ou de soutènement dont l'intérêt patrimonial justifie leur conservation et leur entretien sont repérées au plan par un pointillé bleu.

### 4.2 – ESPACES NON BÂTIS

#### ESPACES PUBLICS À METTRE EN VALEUR

Ces espaces, repérés au plan de règlement par une couleur jaune, sont protégés comme lieux significatifs et participent à son identité.

Ils doivent être sauvegardés, restaurés ou réaménagés et protégés de toute destruction, abattage, amputation, adjonction ou modification qui en altérerait l'ambiance et l'originalité.

Les projets de restauration et réaménagement s'appuieront sur des documents d'archives, s'ils existent, et devront respecter l'ambiance générale du bâti environnant.

Aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, à l'exception d'équipements publics, sanitaires ou d'accueil d'activités de loisirs. Ces constructions s'inséreront dans une composition paysagère et architecturale générale.

#### ESPACES, JARDINS EXISTANTS OU AYANT EXISTÉS A CONSERVER, A REMETTRE EN VALEUR OU A RESTITUER

Ces espaces, jardins, composés ou plantés, publics ou privés, dont l'intérêt paysager justifie leur conservation (construction limitée ou interdite) sont repérés au plan par une couleur verte.

Ces espaces ou jardins d'origine vivrière ou agricole constituent la donnée paysagère essentielle des lieux.

Tout aménagement paysager visant à supprimer la transparence sur ces espaces sera interdit et notamment dans les cônes de vue du secteur 1 et du secteur 2.

#### ARBRE ET BOISEMENT REMARQUABLES OU ARBRE ET BOISEMENT INTÉRESSANTS

Leur présence participe à la qualité de l'espace urbain et déploie sur l'espace public un système végétal en prolongement des jardins plantés et des espaces naturels.

#### ALIGNEMENTS D'ARBRES REMARQUABLES A CONSERVER

Ils correspondent aux compositions viaires des époques anciennes du XIX<sup>e</sup> et du XX<sup>e</sup> siècles.

#### HAIES A PROTÉGER

Elles constituent l'armature bocagère des paysages panoramiques des 4 communes.

## ARTICLE 5 – PRÉSERVATION DES VUES

La préservation des vues sur le patrimoine des 4 communes.

Les différentes perceptions visuelles sur le patrimoine paysager et architectural des communes concernées, identifiées comme remarquables, et dont il convient de préserver les vues, sont indiquées sur le plan de l'AVAP :



Le cône de vue est repéré par une angulation bleue dont la pointe est l'origine de la vue.

Cette ouverture sur le plan est par principe de 30°, mais elle peut être de 180° pour les angles de vue panoramique.

L'aménagement des espaces bâtis ou non bâtis, situés dans ces cônes de vues, ne doit pas porter atteinte à la cohérence paysagère et urbaine de ce point de vue, il peut être refusé pour cette raison.

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR 1 :**  
**SECTEUR D'INTERET ARCHITECTURAL ET URBAIN MAJEUR**  
*Bellême : la ville historique*  
*Sérigny : le centre bourg historique et la maison Lods*  
*La Perrière : le centre bourg historique, le château de Montimer et le hameau de Bouvigny*

**ARTICLE 2.1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les prescriptions architecturales concernent l'ensemble du bâti ancien, à savoir :

- les immeubles repérés par un aplat violet et marron (Titre I - article 4) ;
- les constructions anciennes non protégées au plan de l'AVAP, dès lors qu'elles sont conservées et entretenues (Titre I - article 4), repérées par un aplat gris (cela concerne l'ensemble du bâti du secteur)

**Règles générales : moyens et mode de faire**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien, doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, s'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

La polychromie des façades sera réalisée obligatoirement à l'identique des dispositions d'origine, elle devra faire l'objet d'une proposition chromatique, (lors du dépôt de la déclaration de travaux ou du permis de construire).

Dans le cas de peintures extérieures sur les élévations, elles devront être non brillantes et conformes aux teintes d'origine ou conformes à celles utilisées par des bâtiments similaires de même époque.

Les éléments de décoration de façades devront être restaurés et mis en valeur (sculptures, moulages, cartouches, frises sculptées ou peintes, mosaïques, céramiques). Le dessin précis des détails architecturaux sera recommandé au dossier de demande d'autorisation de travaux (permis de construire, déclaration préalable)

L'ensemble de ces dispositions concernera également les bois de charpente visibles, les menuiseries extérieures.

**L'architecture urbaine traditionnelle du Pays Bellémois**

**A/ LES MACONNERIES**

Les façades sont essentiellement constituées de maçonneries de moellons de calcaire, recouvertes d'un enduit. On trouve également des façades en pierre de taille soigneusement appareillées et destinées à rester apparentes. Des éléments en pierre blanche (corniches, cordons, entourages de baies, chaînage, lucarnes, sculptures) sont également courants. Très ponctuellement on rencontre des maçonneries de briques. Ces matériaux doivent être restaurés ou remplacés à l'identique si nécessaire, en respectant les modes de mise en œuvre traditionnels et les finitions.

a) la pierre

- Les murs en moellons de pierres des façades doivent être revêtus d'un enduit plein au mortier de chaux naturelle (normes NHL ou CL et sable avec grains) conformément au mode de finition taloché traditionnel. Le traitement en pierres apparentes des élévations en moellons ne pourra être admis que s'il s'agit d'une disposition d'origine. Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits et les pierres affleurant au nu du mur afin d'harmoniser l'ensemble.

- Seules les parties en pierres de taille destinées à être vues doivent demeurer apparentes et n'être ni peintes, ni enduites : élévations ou parties d'élévations réalisées en pierres de taille, harpes, chaînages d'angles, bandeaux, corniches, sculptures, etc.

De même, les façades en pierre de taille peintes doivent être lavées et nettoyées, seul un badigeon sera admis.

Les moulurations, les rejointoiements et les appareillages de pierres seront maintenus ou restaurés à l'identique ; les pierres de taille et les moellons trop dégradés seront remplacés par des pierres de même origine.

Dans les cas d'intervention globale (réfection de l'enduit de l'ensemble d'une façade par exemple) la restauration ou la restitution de détails architecturaux disparus ou dissimulés aux vues (sous un enduit par exemple), pourra être exigée. Il s'agira notamment d'éléments de mouluration, de corniche, de soubassement, de chaînage d'angles, de cadre de baie appareillé (linteaux, jambages, appuis de fenêtres ou seuils de portes).

Lorsque la façade d'un immeuble d'un moindre intérêt architectural est très altérée par manque d'entretien et que la restauration de certains éléments décoratifs s'avère impossible, la substitution de ces derniers pourra être autorisée par des matériaux d'aspect similaire présentant des garanties de pérennité. Cette disposition ne pourra, en aucun cas, concerner l'ensemble d'une façade. Elle devra demeurer ponctuelle.

#### b) Les enduits et badigeons

Les parties de maçonneries autres que la pierre ou la brique décorative en parement destinées à être vues doivent être enduites.

Le type de ravalement sera fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade. Afin de définir l'option de ravalement, un diagnostic s'appuyant sur des sondages.

Dans tous les cas de figure, les maçonneries de pierres devront être enduites au mortier taloché de chaux naturelle (normes NHL ou CL et sable avec grains). Dans certains cas, l'enduit pourra consister en l'application d'un badigeon pelliculaire.

La finition de l'enduit sera fonction du type et de l'époque du bâtiment. L'enduit peut être brossé, frotté à l'éponge, feutre, taloché fin ou lissé à la truelle.

Les éléments de modénature et de décor en pierre existants seront laissés apparents, l'enduit devant affleurer leur nu.

Sur certains immeubles ou villas du 20<sup>e</sup> siècle (influence art-déco), des enduits à forte hydraulité pourront être utilisés afin de conserver l'effet stylistique de l'enduit originel (appliqué à la tyrolienne).

Un badigeon en 3 couches à la chaux teintée à l'aide d'ocres naturelles issues de colorants minéraux, pourra être réalisé sur les enduits.

Les façades enduites seront dans la gamme des ocres en référence à la couleur des enduits traditionnels et à la typologie architecturale. Cf. nuancier « les couleurs du bâti percheron » du Parc naturel régional du Perche.

Les chaînages d'angle et les entourages en pierre ne seront pas systématiquement restitués sauf si ils étaient conçus à l'origine pour être apparents.

Les entourages de baies, les chaînages d'angles, les cordons pourront être enduits d'une couleur plus claire (afin de restituer l'effet stylistique originel).

### c) Isolation thermique et phonique des façades

Aucune isolation thermique ou phonique par l'extérieur (vêtue) ne peut être autorisée en façades des immeubles remarquables, en violet au plan de délimitation de l'AVAP ; toute isolation doit être disposée intérieurement à la façade.

Pour les immeubles intéressants (aplat marron) et les constructions repérées par un aplat gris, des bardages ardoises ou bois finition brute, non peint, pourront être autorisés si ils ne sont pas vus de l'espace public.

## B/ OUVERTURES EN FACADE

### a) les percements

Dans le cas de création de nouvelles baies, celles-ci devront respecter le vocabulaire architectural de la construction (proportions, matériaux, modes de mise en œuvre), y compris reprise de la modénature de l'immeuble. Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les façades donnant sur les espaces privatifs, et rendues invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.

### b) Les menuiseries extérieures

#### **Les fenêtres**

Les menuiseries anciennes en bois (croisées, portes, portails, lucarnes, impostes) seront maintenues et restaurées si leur état le permet, de même les éléments de quincaillerie d'origine seront restaurés.

Pour les immeubles identifiés comme remarquables et intéressants (aplat violet et marron), les menuiseries seront en bois sauf pour les constructions conçues dès l'origine pour recevoir des menuiseries métalliques.

Les nouvelles fenêtres devront rester semblables à celles d'origine et la composition initiale des traverses et petits bois maintenue (même dessin, même finesse). Les petits bois positionnés dans un double vitrage sont interdits, ils devront obligatoirement former saillie sur la face extérieure du vitrage.

Pour les autres immeubles seulement identifiés par la trame cadastrale, des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries pourront être autorisées, sous réserve de rester semblables à celles d'origine par la composition de traverses et petits bois.

#### **Les portes**

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées avec leur quincaillerie d'origine ou refaites à l'identique des dispositions d'origine (présence d'une imposte indépendante du vantail, par exemple).

Les nouvelles portes devront rester semblables à celles d'origine ; elles seront en bois, obligatoirement peintes, avec reprise des impostes, vitrage et ferronnerie, suivant modèle d'origine.

- Pour les immeubles postérieurs aux années 1950, des menuiseries en aluminium pourront être autorisées.

### Volets et contrevents

Les fermetures existantes en bois et en métal doivent être conservées. Les volets battants, les persiennes, les volets à jour seront en bois ou en métal et obligatoirement peints.

Le système d'occultation mis en œuvre sera adapté à l'origine et à la typologie architecturale de l'immeuble concerné (cf. diagnostic).

- Immeubles antérieurs au 18<sup>e</sup> siècle : dispositif de volets intérieurs en bois peint.
- Immeubles du 18<sup>e</sup> siècle : volets intérieurs ou contrevents extérieurs en bois peint.
- Immeubles du 19<sup>e</sup> siècle : contrevents extérieurs en bois peint.
- Immeubles du 20<sup>e</sup> siècle (1<sup>ère</sup> moitié) : contrevents extérieurs en bois peint ou volets métalliques repliables en tableau.
- Les volets roulants, à caissons intégrés à l'intérieur de la baie, ne peuvent concerner que les immeubles postérieurs à 1930.

Les contrevents, persiennes et volets roulants en matière plastique sont interdits.

Uniquement pour les immeubles repérés par un aplat gris et sur leurs façades non visibles du domaine public, ils pourront être autorisés en matière plastique.

## **Coloration**

Pour l'ensemble des menuiseries extérieures, cf. nuancier « les couleurs du bâti percheron » du parc naturel régional du Perche.

## **C/ GARDE-CORPS ET FERRONNERIES**

Les ferronneries seront restaurées en fonction de l'époque de construction de la façade et du type architectural de l'immeuble. Il s'agit des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, des rampes d'escaliers extérieurs, et des pentures, ferrures, heurtoirs des menuiseries extérieures.

Les ferronneries nouvelles seront soumises pour accord. Leur structure, dessin et dimension seront accordés à l'architecture de l'édifice. Les ferronneries en aluminium sont interdites.

## **D/ TOITURES**

Pour les constructions identifiées par un aplat violet et marron, les modifications des volumes de toitures seront interdites sauf dans l'unique cas où ces modifications permettraient de revenir à la volumétrie d'origine de l'immeuble concerné.

## **E/ COUVERTURE ET ZINGUERIE**

- Les matériaux de couverture seront ceux d'origine ou issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice (**tuiles plates ou ardoises naturelles**)
- Les couvertures en tuiles plates de terre cuite, **auront** un léger panachage de couleurs brun orangé, format 65 / m<sup>2</sup> non galbées.
- Les chevrons de rives ne seront pas habillés avec une tuile de rive
- Les arêtiers seront réalisés en maçonnerie de chaux ou par des tuiles corniches.
- Les faîtages seront réalisés en tuiles faîtières larges et aplaties, avec embarrures à la chaux (aplat violet).
- Les couvertures en ardoises naturelles, prévues ainsi à l'origine sur les bâtiments, seront conservées et restaurées (La réfection de matériaux autres que ceux cités précédemment pourra être acceptée sous réserve que cette disposition soit conforme aux matériaux d'origine et ne porte pas atteinte à son environnement.)
- Les terrasses existantes lorsqu'elles ne sont pas de pente nulle (- de 5 %), **pourront** recevoir une étanchéité. Les brisis et terrassons des parties mansardées, ainsi que les éléments de raccord de toiture non visibles pourront être réalisés en ardoises, en feuille de cuivre, en zinc « pré-patiné » ou en plomb, à l'exclusion de tout autre matériau.

- Lors des réfections de toiture, les superstructures et les ouvrages en toiture (clochetons, tourelles, pigeonniers...) et autres accessoires (faîteaux, faîtières, épis, fleurons, girouettes, crêtes, chatières, mitron, chéneau, gouttières...) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.
- Les faîtages seront réalisés en faîteaux de terre cuite avec embarrures à la chaux. Les faîtages en tuiles à emboîtement mécanique sont interdits.
- Les chéneaux, les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en zinc ou en cuivre, les dauphins en fonte. Les matières plastiques sont interdites.
- Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

#### F/ SUPERSTRUCTURE MAÇONNÉE (cheminées, ventilations et machineries)

- Les superstructures maçonnées émergentes des toitures (rampants ou pignons découverts, fronton...) ainsi que les souches de cheminée existantes devront être conservées.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux apparents des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

- De nouvelles souches de cheminées pourront être autorisées. Elles devront obligatoirement s'inspirer des souches existantes de la construction (ou de celles d'une construction de même qualité), dans leur gabarit et leur volume, et comporter des couronnements identiques. Elles devront être habillées de brique, de chaîne d'angle ou de tout autre élément décoratif propres à l'époque de la construction.

#### G/ OUVERTURES EN TOITURES

Les ouvertures en toitures pourront être autorisées sous réserve du respect de la composition et du vocabulaire architectural de l'immeuble concerné et de sa typologie.

#### H/ CHÂSSIS DE TOIT, VERRIÈRE ET TABATIÈRE

Les châssis de toit seront tolérés en nombre limité, sous réserve d'être peu visibles des espaces publics. Ils devront s'intégrer architecturalement à l'immeuble concerné sous réserve de leur compatibilité avec le matériau de couverture sur le plan technique et esthétique. Pour les immeubles repérés par un aplat violet et marron, l'ossature des châssis sera réalisée avec un profil acier.

Leur positionnement sur le versant de toiture, leur dimensionnement et leur nombre seront dépendants des caractéristiques du rampant de toiture concerné, de sa géométrie, de sa surface, de sa pente, de la présence d'éléments formant superstructure (lucarnes, cheminées...) et de la composition de la façade (par exemple axé sur les baies...) avec un maximum d'1 châssis par tranche de 5 m. linéaire.

Dans tous les cas, leurs dimensions maximales n'excéderont pas 0.80 m de hauteur x 0.60 m de largeur sur les façades sur rue, et 1.20 m de hauteur x 0.80 m de largeur pour les façades non visibles du domaine public. Ils seront encastrés dans la couverture et ne comporteront pas de dispositifs d'occultation extérieurs.

## I/ LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à ne pas altérer de façon irrémédiable le bâtiment.

- Les compteurs et réseaux en façade

Les coffrets de branchements ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils ne coupent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement, pilastre, chaînage horizontal ou vertical...). On recherchera les parties de soubassement en maçonnerie de remplissage plutôt que les parties en pierre de taille. Ces coffrets seront encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, posé au nu extérieur de la façade, ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade, enduit peint, vêtue, pierre.

- Les boîtes aux lettres, digicodes et interphones

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en tableau de l'encadrement de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, elles seront encastrées dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

- Les antennes et les paraboles

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

## ARTICLE 2.2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES

### GÉNÉRALITÉS

Afin de permettre la réalisation de projets d'expression contemporaine de qualité, un soin particulier sera apporté à la justification de l'insertion architecturale et paysagère, dans le souci d'assurer la continuité de l'architecture traditionnelle.

### A/ LES VOLUMES ET PAREMENTS

La façade doit présenter une simplicité d'organisation générale, avec :

- Le long des voies bâties en continuité d'alignement, les façades devront respecter, par leur composition, la trame ancienne donnée par les façades voisines, à la fois en horizontalité (hauteur des niveaux) et en verticalité (rythme des façades et de leurs percements).
- Dans la composition des façades, la notion de pleins (murs) l'emporte sur celle des vides (percements et baies). Les revêtements de façade doivent assurer la traduction contemporaine des « modénatures » spécifiques aux façades traditionnelles du centre-ville de Bellême et de Sérigny.

En façade, outre les matériaux traditionnels (pierre, bois, enduit), il est possible d'employer des matériaux modernes tel que le béton ou des panneaux composites modernes dont la texture et leur teinte s'insèrent dans l'environnement proche.

L'isolation par l'extérieur est admise sous réserve que l'aspect final et en particulier « la peau » et le traitement des détails soient en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

## B/ LES OUVERTURES

### a) Les percements

Les percements sont réguliers, nettement plus hauts que larges, de proportions proches de celles des percements traditionnels.

### b) Les menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront en matériaux traditionnels, bois et métal. Les matières plastiques sont interdites.

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse en harmonie avec la coloration de la façade.

Les portes d'entrée seront réalisées en bois ou en métal, pleines ou partiellement vitrées et de couleur sombre.

### c) Les portes de garages

Les portes seront réalisées en bois. Elles reprendront le dessin de l'un des types de portes cochères traditionnelles. Un modèle très simple, à planches larges posées verticalement, est préconisé.

Le percement étant obligatoirement plus large que haut, la porte pleine pourra être surmontée d'une imposte fixe, pouvant être vitrée si la porte elle-même est plus large que haute.

Ces portes seront constituées de deux vantaux ouvrants « à la française ». Si cette disposition est techniquement impossible, on utilisera un modèle figurant des lames verticales irrégulières, posées en feuillure de la baie ou au nu de l'imposte si elle existe.

Dans tous les cas, les portes « à cassettes » sont interdites.

## C/ TOIT ET COUVERTURE

La couverture (pente, forme, matériaux) doit être en cohérence avec celle des bâtiments existants, et dans le cas d'une extension, avec celle du bâtiment concerné.

Les volumes de toit seront simples, sans décrochement non justifié ; le volume de toit n'abritera qu'un niveau d'habitation.

Les matériaux admis sont la tuile plate en terre cuite et l'ardoise naturelle et les matériaux métalliques que sont le cuivre, le plomb et le zinc, naturel ou pré-patiné (quartz zinc). **L'acier à joint debout pourra être utilisé uniquement sur les versants de toitures non visibles depuis l'espace public.**

Les toitures terrasses devront bénéficier d'un traitement particulier pour assurer l'esthétique (teinte sombre, végétalisation, gravillons) (seuls les bâtiments RDC pourront être traités avec ce type de toiture).

### a) Les châssis de toit, verrières et tabatières

Leur positionnement sur le versant de toiture, leur dimensionnement et leur nombre seront dépendants des caractéristiques du rampant de toiture concerné, de sa géométrie, de sa surface, de sa pente, de la présence d'éléments formant superstructure (lucarnes, cheminées...) et de la composition de la façade (par exemple axé sur les baies...).

Dans tous les cas, leurs dimensions maximales n'excéderont pas 0.80 de largeur par 1.20 m de hauteur. Ils seront encastrés dans la couverture et ne comporteront pas de dispositifs d'occultation extérieure. Ils seront implantés dans la toiture, selon les caractéristiques des combles, dans le tiers inférieur du rampant ou à mi pente de toiture. Toute pose à proximité du faîtage est proscrite. Un seul niveau d'implantation sera autorisé.

b) Les lucarnes

Elles ne sont pas autorisées sur les façades visibles du domaine public, toutefois, elles pourront faire l'objet d'une adaptation mineure afin de tenir compte de la particularité du projet.

Elles sont autorisées sur les façades non visibles du domaine public, elles devront respecter la composition générale de la façade et leur nombre compatible avec le volume de la toiture. Elles seront axées sur les baies de la façade et de dimensions inférieures à celles-ci.

c) Les châssis de désenfumage

L'emploi de châssis de désenfumage en couverture ne sera envisageable que si aucune autre solution n'a pu être trouvée (désenfumage par une fenêtre ou une lucarne du dernier niveau par exemple). Les châssis aux dimensions réglementaires (1,00 x 1,00 mètre d'ouverture), seront implantés de façon à être les plus discrets possibles.

## D/ LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à ne pas altérer de façon irréversible le bâtiment.

- Les compteurs et réseaux en façade

Les coffrets de branchements ou de comptage (EDF, GDF, TELECOM, câble TV, etc...) ne sont admis en façade du bâtiment ou de la clôture que s'ils ne coupent pas un élément d'architecture (bandeau, couronnement, soubassement, chaînage horizontal ou vertical...). On recherchera les parties de soubassement en maçonnerie de remplissage plutôt que les parties en pierre de taille. Ces coffrets seront encastrés dans la façade ou la clôture, et fermés d'un volet en bois ou métal plein peint, posé au nu extérieur de la façade, ou encore constitué d'un cadre métallique recevant le revêtement de la façade, enduit peint, vêtue, pierre.

- Les boîtes aux lettres, digicodes et interphones

Les boîtes aux lettres, les boîtiers de digicodes et d'interphones seront encastrés entièrement, en tableau de l'encadrement de la porte ou dans la porte elle-même. Pour les clôtures, elles seront encastrées dans une partie pleine. Ces éléments seront posés de façon à ne pas altérer les éléments de décor éventuels de la façade ou de la clôture.

- Les gouttières et descentes d'eau pluviale

Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

Les gouttières et les descentes seront réalisées soit en zinc laissé naturel, pré-patiné ou peint dans la tonalité de la façade, soit en cuivre. Sur le domaine public, les pieds de chutes et dauphins seront réalisés en fonte.

- Les antennes et les paraboles

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

### ARTICLE 2.3 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le long des voies où le bâti est édifié en ordre continu, en cas de regroupement de deux ou plusieurs parcelles, l'opération nouvelle d'ensemble devra intégrer la lecture du parcellaire ancien, qui sera visible en façade sur rue, en reprenant et affirmant le rythme du découpage préexistant.

Cette disposition caractérise l'ensemble des rues principales du centre-ville de Bellême.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement de toutes les voies publiques ou privées, soit avec un retrait similaire aux implantations voisines.

- Si la parcelle présente un linéaire de façade sur voie de l'emprise publique supérieure à 15 mètres, le bâtiment principal pourra être autorisé à un recul partiel tout en assurant la continuité de l'alignement des immeubles voisins.
- Une implantation différente pourra être acceptée pour préserver un mur protégé, sous réserve que la parcelle a une façade de plus de 15 mètres

### ARTICLE 2.4 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

En limite des voies et emprises publiques, les constructions ou partie de constructions ou de mur de clôture seront édifiés, soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit selon des dispositions similaires aux implantations voisines.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- la reconstruction des bâtiments destinés à compléter d'anciennes compositions ;
- les bâtiments publics.

Au-delà des limites des voies et emprises publiques, aucune règle d'implantation n'est fixée.

### ARTICLE 2.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### A/ CAS GÉNÉRAL

La hauteur d'égout des bâtiments futurs ou à modifier sera comprise entre celle des égouts des bâtiments contigus ou les plus proches.

#### B/ CAS PARTICULIER

Dans le cas d'un alignement homogène avec des différences d'égout infimes, la hauteur de l'égout sera établie entre les deux ou sur l'une des lignes d'égouts, la meilleure insertion possible sera recherchée.

### ARTICLE 2.6 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments devra s'accorder avec les principes d'implantation du secteur et de la densité du bâti proche.

Sur les terrains comportant des bâtiments répertoriés au titre de l'AVAP, l'emprise au sol autorisée, en cas de reconstruction après sinistre, est celle des bâtiments protégés.

## ARTICLE 2.7 – CLÔTURES

La clôture sur l'espace public participe de la structuration du paysage urbain, elle est obligatoire. Elle assure la continuité du front bâti dans les espaces du centre ville. Elle crée un premier plan visuel dans le cas d'implantations plus diffuses. Elle est, dans tous les cas, tout à fait déterminante de la qualité de l'espace public dont elle constitue les limites. Son traitement architectural est, en conséquence, un enjeu fondamental dans l'AVAP.

### A/ CLÔTURES ET MURS REMARQUABLES

La démolition des clôtures et murs remarquables repérés au plan de règlement par un pointillé bleu sera interdite, sauf en cas de reconstitution à l'identique ou d'un état antérieur disparu de qualité. Dans cette hypothèse, il sera pertinent d'appuyer cette demande de tous documents anciens, justifiant la meilleure qualité.

D'une manière générale, aucune modification ne sera acceptée sur ces clôtures, hormis dans l'unique perspective de retrouver les caractéristiques et les valeurs d'origine de la clôture remarquable concernée.

Seules des interventions ponctuelles pourront être prévues et délivrées au cas par cas pour la création d'un percement (porte piétonne ou cochère). Un seul percement par parcelle sera autorisé, d'une largeur maximale de 4 mètres, dans le cas d'un linéaire de plus de 15 mètres pour la parcelle concernée. En dessous de 15 mètres, seul le percement d'une porte piétonne sera autorisé. L'implantation du percement pourra être imposée suivant la qualité du mur en question.

#### Formes et matériaux

Un entretien général et régulier des clôtures et murs identifiés comme remarquables est impératif afin d'éviter leur dégradation et, par voie de conséquence, leur mise en péril, voire leur disparition.

Ces clôtures seront à conserver, à restaurer et à compléter dans certains cas, elles devront lors de leur restauration :

- ne pas être modifiées dans leur aspect, leur structure ou leurs matériaux (à l'exception des percements ponctuels ci-dessus évoqués) ;
- être remplacées, impérativement, à l'identique du mur préexistant.

#### Portails et portillons

Les portails et portillons existants seront à conserver, à restaurer si besoin ou à reconstituer dans leur intégralité.

En ce qui concerne leurs éléments architecturés :

- les piles seront restaurées à l'identique en adéquation avec la typologie architecturale de l'immeuble dont dépend la clôture ;
- les soubassements de maçonnerie seront restaurés à l'identique ;
- les entablements de maçonnerie seront restaurés à l'identique.

En ce qui concerne les matériaux et dessins des parties à claire-voie et des ouvrants, on utilisera uniquement le fer forgé ou le bois.

### B/ NOUVELLES CLÔTURES

Les projets des nouvelles clôtures devront, selon leur contexte architectural, puiser leur source dans le catalogue traditionnel des clôtures anciennes de Bellême et de La Perrière, en apportant un soin particulier à leur réalisation et au dessin de leurs finitions, car elles participent fortement à l'identité de l'espace urbain.

## Formes et matériaux

Le caractère dominant de la séquence urbaine devra être respecté. Selon le contexte urbain, la clôture devra néanmoins être adaptée, dans sa composition, au caractère dominant de la rue, en veillant particulièrement à son articulation avec les clôtures mitoyennes. Elle pourra éventuellement être constituée :

- d'un mur avec un parement de pierre rejointoyé à la chaux, dont la partie sommitale sera traitée par un glacis en pierre. La hauteur minimum sera de 1.80 m.  
Afin de conserver l'unité d'une séquence urbaine, une hauteur différente pourra être autorisée.
- d'un mur bahut maçonné entre 0.60 et 0.80 m de hauteur maximum, en pierre, en brique ou en enduit de mortier de chaux blanche et de sable de pays. Ce mur bahut couronné d'un entablement de brique posée sur chant ou de pierre naturelle ou reconstituée supportera une structure à claire-voie (simple garde-corps traité en balustres, claustra ou grille) de 1.20 m de hauteur maximum, dont la proportion de vide sera supérieure à celle des pleins. La partie de clôture à claire-voie pourra être en bois ou métal ou fer forgé ;

Afin de conserver l'unité d'une séquence urbaine, une hauteur différente sera autorisée.

Les nouvelles clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle devront être constituées d'éléments à moindre impact visuel (grillage doublé d'une haie végétale, pierre ou parpaing enduit).

Aucune clôture : cette solution est possible dans le cas d'une limite séparative.

Les matériaux interdits sont les suivants :

- les clôtures en matières plastiques ;
- les tissages synthétiques ;
- les panneaux en treillis soudé avec soubassement en béton ;
- les matériaux en béton préfabriqué : plaque de béton en fibrociment ;
- les panneaux de tôle ondulée ;
- les blocs de béton brut non enduit ou peint.

## Portails et portillons

Les nouveaux portails et portillons seront en bois, métal ou fer forgé. Le dessin sera en cohérence avec le reste de la clôture.

Ils pourront être encadrés de piles, de pierre ou de brique, de section 0.45 x 0.45 m minimum.

Lorsque les piles sont en bois, les poteaux auront une section carrée minimum de 0.13 x 0.13 m.

Les portails et portillons en matière plastique seront interdits.

Les portails bois, métal ou fer forgé seront obligatoirement peints, en harmonie avec la couleur des huisseries du bâtiment.

## C/ ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES CLÔTURES

Ces dispositions portent sur les clôtures existantes ou à créer, situées en limite du domaine public et en limite mitoyenne

Les clôtures ne pourront être doublées que d'arbustes plantés en haie ou de plantes grimpantes. Ces haies pourront être mono spécifiques, avec des végétaux à feuillage caduc ou persistant ou bien être composées de 5 essences différentes locales.

La hauteur de la haie sera limitée à la hauteur de la clôture. La haie devra être entretenue régulièrement.

Les clôtures ne pourront pas être doublées de brandes.

## D/ – LES MURS DE SOUTÈNEMENT ET GESTION DE TALUS

La composition des jardins en terrasses doit être respectée. Les murs de soutènement en pierre doivent être conservés, entretenus (gestion des eaux de ruissellement et limitation de la végétation) et restaurés.

Dans le cas de nouvelles constructions de murs de soutènement ou de création de talus, la hauteur des murs et la pente des talus devront être cohérentes avec leur environnement.

Les pentes de talutage seront soutenues de préférence avec des murets en maçonneries de moellons appareillés.

Les murs en béton devront être habillés d'un parement en pierre.

Les murs de soutènement en module de béton préfabriqués sont interdits ainsi que les enrochements.

Pour les talus, les paillages non dégradables devront être associés à des végétaux pour favoriser leur intégration paysagère.

## ARTICLE 2.8 – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ENTITÉS PARTICULIÈRES

Certaines entités urbaines peuvent, dans les années à venir, faire l'objet d'évolutions importantes.

Il s'agit dans le secteur 1 de Bellême (la ville historique) :

- du secteur de Ronnel (A)
- du secteur du chemin de la Feuillette (B)

Afin d'accompagner ces démarches et de permettre les évolutions envisagées, tout en s'inscrivant dans la logique de l'AVAP, les prescriptions suivantes sont applicables :

Ces entités définies sur le plan pourront faire l'objet d'un projet de restructuration portant sur l'ensemble ou sur une partie significative des parcelles et/ou des bâtiments. Dans ce cas, on appliquera les règles et recommandations édictées ci-dessous. Dans le cas contraire, on se conformera aux règles édictées pour l'ensemble du secteur 1.

Un plan d'aménagement portant sur l'ensemble ou sur une partie significative des parcelles, doit être défini. Il devra reprendre les caractéristiques des espaces urbains et du bâti existant, et en particulier tenir compte des éléments protégés par l'AVAP et des entités urbaines et paysagères d'intérêt.

Le projet architectural s'inscrira dans la continuité du quartier, dans son esprit et dans son vocabulaire, tout en présentant une réelle qualité architecturale.

## ARTICLE 2.9 – LES DEVANTURES COMMERCIALES ET LES ENSEIGNES

### A/ FORMES DES DEVANTURES

Les devantures commerciales sont limitées au rez-de-chaussée. Elles ne doivent pas dépasser en hauteur le bandeau marquant le niveau bas du premier étage ou à défaut, celui des pièces d'appui des baies de cet étage, sauf si l'immeuble a été conçu dès l'origine pour comporter une activité s'étendant en étage et s'il s'agit de bâtiments modernes ou récents ne présentant pas d'intérêt architectural particulier.

Leur composition doit respecter le rythme parcellaire et les caractéristiques architecturales des façades du bâtiment dans lequel elles s'insèrent.

- Le regroupement de locaux contigus au rez-de-chaussée de plusieurs immeubles existants ne peut se traduire en façade par une devanture d'un seul tenant, mais par autant de devantures que de façades d'immeubles concernés
- Elles doivent dégager totalement les piédroits, tableaux et moulurations des portes d'entrée des immeubles
- La composition de la devanture doit faire correspondre, autant que possible, les parties vides (baies) et les parties pleines (trumeaux) du rez-de-chaussée avec celles des étages supérieurs ; à cet effet, l'axe des éléments porteurs du rez-de-chaussée doit correspondre à celui des éléments porteurs des étages.  
En aucun cas, deux percements consécutifs ne peuvent être réunis en un seul par la suppression du trumeau ou pilier intermédiaire. Il peut être exigé qu'un poteau ou trumeau déjà supprimé soit restitué. Seules les allèges de baies existantes peuvent être modifiées pour permettre un accès au local.

Selon la configuration architecturale de l'immeuble, le traitement de devanture doit répondre à l'un ou l'autre des principes suivants :

a) La devanture en feuillure (c'est-à-dire à l'intérieur de baies et en retrait de 15 cm environ) : le traitement de devanture vient s'inscrire dans le tableau des percements de la façade concernée dont la composition architecturale est ici totalement préservée de telle manière que les installations commerciales s'inscrivent dans l'ordonnancement originel de l'édifice, sans sur-largeur de baies ni multiplication des portes et accès. Ce principe sera imposé sur les immeubles dont le rez-de-chaussée est conservé dans sa configuration initiale et dont la ou les façades présentent un intérêt architectural. La restitution du traitement originel du rez-de-chaussée pourra être imposée sur les immeubles remarquables (aplat violet) dans le cas de réfection complète de devanture.

Dans cette disposition, le local commercial doit faire partie intégrante de l'immeuble qui l'abrite.

La structure de l'immeuble doit donc apparaître en totalité lorsque ses caractéristiques se présentent comme telles : façade maçonnerie depuis le rez-de-chaussée jusqu'à la rive de toiture, piédroits en pierre de taille ou moellons, enduits, portes ou porches à linteaux ou claveaux appareillés, piliers, appuis de fenêtres, etc.

Pour les immeubles construits avant le 19<sup>e</sup> siècle qui ne comportaient pas de devantures commerciales autres qu'un simple étal (maçonnerie destinés à demeurer apparents), les devantures doivent être en feuillure, c'est-à-dire établies à l'intérieur et en retrait des baies (au minimum de 15 cm) en libérant les tableaux destinés à rester visibles. Dans ces cas, les poteaux, piédroits et linteaux sont alors restaurés en reprenant les mêmes matériaux, couleurs et éléments de modénature que ceux de la façade en étage.

b) la devanture en applique : ce dispositif consiste à appliquer une devanture de bois plaquée en façade suivant une disposition courante à Bellême à la fin du 19<sup>e</sup> et au début du 20<sup>e</sup> siècle.

Les aménagements des façades commerciales, le coffre ou façade en applique sur l'ensemble, les stores ou bannes, ne doivent pas excéder le niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage ou du bandeau maçonnerie existant éventuellement à ce niveau, sans toutefois dépasser 4.50 mètres, sauf si la composition architecturale de l'ensemble résulte d'une création originelle pour un immeuble commercial.

Pour les façades du 19<sup>e</sup> siècle et postérieures, les devantures peuvent être soit en feuillure, soit en applique, c'est-à-dire constituées d'un coffrage plaqué sur la façade et ne dépassant pas 16 cm de saillie par rapport au nu du mur (20 cm pour le socle et 50 cm pour la corniche). Les devantures en applique sont constituées, à l'image des devantures traditionnelles de Bellême, d'un coffrage en bois, à tableaux moulurés, bandeaux et corniche, peint dans les tons prescrits pour les menuiseries traditionnelles en harmonie avec les teintes des étages supérieurs.

Pour les devantures adossées à des bâtiments contemporains, le traitement se fera en harmonie avec l'environnement architectural dans lequel elles s'insèrent.

## B/ LES DISPOSITIFS DE FERMETURES

Dans le cas où un dispositif de fermeture est indispensable, on emploiera une grille ou un rideau à mailles ajouré ou plein micro-perforé, posé à l'intérieur de la devanture. Il sera de préférence posé à l'arrière du plateau de présentation. Dans tous les cas, ce dispositif sera peint.

Le coffre sera obligatoirement posé en intérieur, non visible de l'espace public.

## C/ MATÉRIAUX ET COULEURS DES DEVANTURES COMMERCIALES

Les matériaux utilisés seront exclusifs de tous matériaux réfléchissants et seront de préférence :

- le bois sous forme d'ensemble lambrissé obligatoirement peint dans l'esprit des vitrines en applique du 19<sup>e</sup> siècle

Des matériaux de substitution reproduisant fidèlement l'aspect extérieur et la couleur de ceux qu'ils remplaceront pourront être autorisés, tels les stucs et les plâtres.

Les couleurs utilisées devront être en harmonie avec la palette de couleur des constructions environnantes.

Seront interdites les couleurs crues, réfléchissantes et fluorescentes.

Sera interdit tout élément de décoration :

- disproportionné et incongru ;
- en rupture avec l'ambiance de la rue commerçante.

Les devantures lambrissées dans l'esprit des façades du 19<sup>e</sup> siècle comporteront des panneaux de remplissage réalisés comme ceux de cette époque :

- panneaux menuisés à cadre peints ;
- vitres non réfléchissantes ;
- miroirs peints et sablés.

Dans le cas particulier de commerces nécessitant le respect de normes d'hygiène spécifiques (commerce de bouche), certains ouvrants pourront être constitués d'autres matériaux, mais leurs profils et leurs dessins devront s'inscrire dans la composition générale de la devanture.

L'usage de matières plastiques est interdit.

## D/ STORES ET PARASOLS

Les stores seront en toile. Ils seront relevables. Leurs couleurs seront complémentaires et en harmonie avec celles de la vitrine et des constructions environnantes.

Ils seront réservés au rez-de-chaussée et interdits sur les étages de l'immeuble.

Les parasols seront en toile et de couleur claire.

L'emploi de toiles plastiques est interdit.

Sous réserve d'applications des règlements particuliers (règlement de voirie, etc.), les stores doivent s'inscrire rigoureusement dans le cadre architectural qu'ils accompagnent et notamment :

- ils seront situés au-dessus des baies et en dessous du niveau du plancher du 1<sup>er</sup> étage ;
- tous les encastremements sont interdits dans les linteaux de pierre de taille, piédroits, poteaux et allèges appareillés ;
- les inscriptions commerciales doivent s'intégrer dans la composition des stores et uniquement sur les lambrequins ;
- les rideaux de fer des devantures devront être intégrés à la composition des façades et seront totalement escamotés à l'intérieur de la construction ;
- les jouées latérales seront démontables et en harmonie avec le store commercial.

## E/ ENSEIGNES

*Constitue une enseigne, toute inscription, plaque ou image apposée sur un immeuble et relative à une activité qui s'y exerce (nature et nom de l'exploitant).*

Sont autorisées au maximum :

- une enseigne à plat par façade commerciale (enseigne bandeau) ;
- une enseigne perpendiculaire par devanture commerciale ou raison commerciale (enseigne drapeau) ;
- dans le cas de magasin d'angle, une enseigne de chaque type pourra être autorisée sur chaque façade.

### a) Enseignes bandeaux

Il s'agit de lettres ou d'un support posés à plat dans le même plan que celui de la façade.

Trois dispositions sont possibles :

- par lettres peintes sur support bois ;
- par lettres en tôle découpée indépendantes et fixées sur entretoises ;
- lettres peintes directement sur l'enduit de la façade.

La pose d'enseignes supplémentaires autocollantes sur vitrines est interdite, ainsi que les caissons lumineux.

Un soin particulier sera apporté au dispositif d'éclairage et à sa position par rapport à la surface éclairée, particulièrement en termes de discrétion (lettrage rétro éclairé, par exemple).

Les enseignes bandeaux seront inscrites dans la devanture ou en tympan des entrées.

Elles ne doivent pas dépasser le niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage et doivent se caler sur le rythme des travées ou des ouvertures en façade de l'immeuble.

### b) Enseignes en drapeau

Il s'agit des enseignes situées dans un plan perpendiculaire à la façade.

Une enseigne en drapeau ou pendante, placée perpendiculairement à la façade, doit être d'une qualité décorative adaptée au caractère des lieux (fer forgé, bois ou métal découpé...). Les enseignes drapeaux type caisson sont interdites.

Elles ne doivent pas dépasser le niveau des appuis de fenêtres du 1<sup>er</sup> étage.

Leurs positionnement et dimensions doivent s'inscrire :

- en saillie, à moins de 0.60 m du nu du mur ;
- à plus de 50 cm par rapport au plan vertical de l'arête du trottoir ;
- dans une surface de 0.80 m<sup>2</sup>.

La pose des enseignes sur des maçonneries ouvragées doit s'intégrer dans le décor de la façade ; elles ne doivent, en aucune façon, mutiler des éléments décoratifs de la façade ou de la composition de la vitrine existante.

## F/ LES TERRASSES COMMERCIALES EXTÉRIEURES

Toute installation de terrasse doit faire l'objet d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public.

Les nouvelles installations fermées sur l'espace public par excroissance des façades seront interdites. Elles portent atteinte à l'aspect des édifices et de l'espace public.

Elles portent atteinte à l'aspect et au caractère du paysage architectural de la ville.

Le mobilier des terrasses sera en harmonie avec l'ensemble de la terrasse ; les colorations des chaises, tables, etc... devront être indiquées dans la demande de travaux.

## ARTICLE 2.10 – LES ESPACES PAYSAGERS ET NON BÂTIS

### A/ LES ESPACES PUBLICS À METTRE EN VALEUR

*Espaces protégés comme ensemble exceptionnel et lieux significatifs de l'image de Bellême et de La Perrière.*

Repérés en jaune au plan réglementaire, il s'agit :

- Pour Bellême, dans la ville historique (secteur 1) des espaces publics suivants :
  - Place de la République
  - Place Boucicaut
- Pour La Perrière, ils correspondent à l'ensemble des places, rues, ruelles et venelles du bourg historique.

Ces espaces sont reconnus comme représentatifs de l'histoire urbaine de ces communes et caractéristiques de leurs identités urbaines et paysagères.

Ils doivent être sauvegardés, restaurés ou réaménagés et protégés de toute destruction, abattage, amputation, adjonction ou modification qui en altérerait l'ambiance et l'originalité.

Les projets de restauration et réaménagement s'appuieront sur des documents d'archives s'ils existent et devront respecter l'ambiance générale du bâti environnant (cf. Diagnostic).

Les pavages, dalles, bordures et caniveaux anciens, ainsi que tous les éléments d'accompagnement du type chasse-roue.... Seront maintenus et restitués afin de compléter les aménagements.

Aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée, à l'exception d'équipements publics, sanitaires ou d'accueil d'activités de loisirs. Ces constructions s'inséreront dans une composition paysagère et architecturale générale.

### Voirie

Tout aménagement devra favoriser l'utilisation de matériaux perméables tels que des pavés ou des dalles en pierres à joints non maçonnés pour limiter l'imperméabilisation des sols.

### Réseaux

Tous les réseaux (EDF/GDF, éclairage public, courants faibles divers, eau potable, EP, EU, etc.) seront enterrés sans liaison aérienne en traversée de voie. Les regards de visite, chambres de tirages et éléments accessoires recevront de préférence un couvercle à remplissage reprenant les matériaux de la voirie où ils se trouvent pour les voiries en pierre et en béton désactivé.

Il est demandé aux concessionnaires de regrouper leurs réseaux dans des regards et des chambres uniques comprenant les séparations nécessaires. Les dimensions de ces ouvrages seront aussi réduites que possible.

Les regards et chambres de tirage à couvercle en béton ou en PVC sont interdits.

#### Mobilier urbain

Les différentes signalisations (de police, routière, jalonnement touristique, mais aussi pavoisement, etc.) seront regroupées sur des supports uniques. Les bancs, poubelles et tout autre mobilier seront en nombre restreint et choisis dans des gammes de dessin simple et neutre, tant dans leur forme que dans leur couleur ; ils seront de surcroît harmonisés entre eux, choisis dans une gamme unique.

#### B/ ESPACES, JARDINS A CONSERVER, A REMETTRE EN VALEUR OU A RESTITUER

*Espaces verts, jardins, places plantées dont l'existence participe à la qualité de l'espace urbain et paysager de la ville.*

Repérés en vert sur le plan de règlement, ces espaces ou jardins (publics ou privés) accompagnent le plus souvent des constructions répertoriées comme remarquables ; dans la partie nord de la ville historique de Bellême, ils constituent un ensemble de terrasses caractéristiques et, à l'intérieur même des îlots, ils préservent des cônes de vues remarquables.

Pour la Perrière, ces espaces ou jardins constituent l'armature paysagère du centre bourg historique.

Aucune construction n'est autorisée, à l'exception de petits bâtiments d'accompagnement de jardin (kiosque, fabrique...).

Tout aménagement paysager visant à supprimer la transparence et les cônes de vue sera interdit.

Tout aménagement devra s'inscrire dans une composition paysagère d'ensemble en harmonie avec la construction qu'il accompagne, et s'appuiera sur des documents d'archives s'ils existent.

#### C/ ARBRES ISOLÉS, ALIGNEMENTS D'ARBRES

*Leur présence participe à la qualité de l'espace urbain, déploie sur l'espace public un système végétal en prolongement des jardins et correspond aux compositions viaires des époques anciennes.*

Ces arbres doivent être conservés. Dans le cas d'une nécessité d'abattage ou de renouvellement de plus de 60 %, l'ensemble de l'alignement sera replanté.

Dans l'espace urbain, les essences des arbres devront être adaptées à la structure de l'espace. La morphologie naturelle de l'arbre devra être prise en compte dès la plantation. Les tailles drastiques des arbres générant des moignons sont à éviter.

#### D/ LES ESPACES PUBLICS NON PROTÉGÉS AU PLAN DE RÈGLEMENT

Ces espaces contribuent à la qualité du tissu urbain. Ils seront traités en harmonie avec l'espace environnant. On maintiendra ou on privilégiera la disposition d'organisation de l'espace public correspondant aux périodes d'urbanisation de la ville.

#### Voirie

A défaut de projets spécifiques, on privilégiera les matériaux traditionnels, à savoir les dalles ou pavés de pierre.

Les produits bitumineux pourront être utilisés pour les espaces routiers, les espaces objet d'entretien courant.

Les matériaux de substitution pourront être utilisés à condition de présenter un ton neutre ou le ton des pierres locales.

On évitera notamment les pavés de béton à pose à joint vif et les bétons colorés de ton rouge ; les pavés de type « autobloquants » seront prohibés.

Les venelles et chemins se fauillant entre les murs de clôtures conserveront leur aspect intemporel. Ils seront en stabilisé, empierré ou exceptionnellement bétonné dans leur partie centrale, pour faciliter l'accessibilité. Une bande végétalisée sera toujours préservée de part et d'autres. Ne pas mettre de bordure pour favoriser l'aspect informel. L'enrobé noir est interdit.

#### Réseaux

Tous les réseaux (EDF/GDF, éclairage public, courants faibles divers, eau potable, EP, EU, etc.) seront enterrés sans liaison aérienne en traversée de voie. Les regards de visite, chambres de tirages et éléments accessoires recevront de préférence un couvercle à remplissage reprenant les matériaux de la voirie où ils se trouvent pour les voiries en pierre et en béton désactivé.

Il est demandé aux concessionnaires de regrouper leurs réseaux dans des regards et des chambres uniques comprenant les séparations nécessaires. Les dimensions de ces ouvrages seront aussi réduites que possible.

Les regards et chambres de tirage à couvercle en béton ou en PVC sont interdits.

#### Mobilier urbain

Le mobilier urbain sera réduit au strict nécessaire ; son aspect sera adapté à l'environnement.

On prendra soin de limiter l'installation d'accessoires, notamment sur les axes de vues et perspectives majeures.

### ARTICLE 2.11 – OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIÉS AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

#### A/ ÉNERGIE SOLAIRE

Bâti remarquable et intéressant (aplats violet et marron) :

Les capteurs solaires et les panneaux voltaïques sont interdits.

Ils pourront être autorisés au sol dans les jardins à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public et dans les axes de co-visibilités repérés au plan de règlement.

Bâti d'accompagnement (aplat gris)

Leur utilisation n'est admise que s'ils ne sont pas visibles du domaine public (positionnés dans le jardin).

#### B/ ÉNERGIE ÉOLIENNE

Leur utilisation est interdite sur l'ensemble des bâtiments du secteur 1.

**TITRE III - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 2 :**  
**SECTEUR D'INTERET PAYSAGER MAJEUR**  
*Saint-Martin du Vieux Bellême - Bellême – Sérigny : l'écrin paysager*  
*La Perrière : le grand paysage*

**ARTICLE 3.1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les prescriptions architecturales concernent l'ensemble du bâti ancien, à savoir :

- les immeubles repérés par un aplat violet et marron (Titre I - article 4) ;
- les constructions anciennes non protégées au plan de l'AVAP, dès lors qu'elles sont conservées et entretenues (Titre I - article 4), repérées par un aplat gris (cela concerne l'ensemble du bâti du secteur)

**Règles générales : moyens et mode de faire**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien, doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, s'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

La polychromie des façades sera réalisée obligatoirement à l'identique des dispositions d'origine, elle devra faire l'objet d'une proposition chromatique, (lors du dépôt de la déclaration de travaux ou du permis de construire).

Dans le cas de peintures extérieures sur les élévations, elles devront être non brillantes et conformes aux teintes d'origine ou conformes à celles utilisées par des bâtiments similaires de même époque.

Les éléments de décoration de façades devront être restaurés et mis en valeur (sculptures, moulages, cartouches, frises sculptées ou peintes, mosaïques, céramiques). Le dessin précis des détails architecturaux sera recommandé au dossier de demande d'autorisation de travaux (permis de construire, déclaration préalable)

L'ensemble de ces dispositions concernera également les bois de charpente visibles, les menuiseries extérieures.

**L'architecture urbaine traditionnelle du Pays Bellêmois**

**A/ LES MACONNERIES**

Les façades sont essentiellement constituées de maçonneries de moellons de calcaire, recouvertes d'un enduit. On trouve également des façades en pierre de taille soigneusement appareillées et destinées à rester apparentes. Des éléments en pierre blanche (corniches, cordons, entourages de baies, chaînage, lucarnes, sculptures) sont également courants. Très ponctuellement on rencontre des maçonneries de briques. Ces matériaux doivent être restaurés ou remplacés à l'identique si nécessaire, en respectant les modes de mise en œuvre traditionnels et les finitions.

a) la pierre

- Les murs en moellons de pierres des façades doivent être revêtus d'un enduit plein au mortier de chaux naturelle (normes NHL ou CL et sable avec grains) conformément au mode de finition taloché traditionnel. Le traitement en pierres apparentes des élévations en moellons ne pourra être admis que s'il s'agit d'une disposition d'origine. Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits et les pierres affleurant au nu du mur afin d'harmoniser l'ensemble.

- Seules les parties en pierres de taille destinées à être vues doivent demeurer apparentes et n'être ni peintes, ni enduites : élévations ou parties d'élévations réalisées en pierres de taille, harpes, chaînages d'angles, bandeaux, corniches, sculptures, etc.

De même, les façades en pierre de taille peintes doivent être lavées et nettoyées, seul un badigeon sera admis.

Les moulurations, les rejointoiements et les appareillages de pierres seront maintenus ou restaurés à l'identique ; les pierres de taille et les moellons trop dégradés seront remplacés par des pierres de même origine.

Dans les cas d'intervention globale (réfection de l'enduit de l'ensemble d'une façade par exemple) la restauration ou la restitution de détails architecturaux disparus ou dissimulés aux vues (sous un enduit par exemple), pourra être exigée. Il s'agira notamment d'éléments de mouluration, de corniche, de soubassement, de chaînage d'angles, de cadre de baie appareillé (linteaux, jambages, appuis de fenêtres ou seuils de portes).

Lorsque la façade d'un immeuble d'un moindre intérêt architectural est très altérée par manque d'entretien et que la restauration de certains éléments décoratifs s'avère impossible, la substitution de ces derniers pourra être autorisée par des matériaux d'aspect similaire présentant des garanties de pérennité. Cette disposition ne pourra, en aucun cas, concerner l'ensemble d'une façade. Elle devra demeurer ponctuelle.

#### b) Les enduits et badigeons

Les parties de maçonneries autres que la pierre ou la brique décorative en parement destinées à être vues doivent être enduites.

Le type de ravalement sera fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade. Afin de définir l'option de ravalement, un diagnostic s'appuyant sur des sondages.

Dans tous les cas de figure, les maçonneries de pierres devront être enduites au mortier taloché de chaux naturelle (normes NHL ou CL et sable avec grains). Dans certains cas, l'enduit pourra consister en l'application d'un badigeon pelliculaire.

La finition de l'enduit sera fonction du type et de l'époque du bâtiment. L'enduit peut être brossé, frotté à l'éponge, feutre, taloché fin ou lissé à la truelle.

Les éléments de modénature et de décor en pierre existants seront laissés apparents, l'enduit devant affleurer leur nu.

Sur certains immeubles ou villas du 20<sup>e</sup> siècle (influence art-déco), des enduits à forte hydraulité pourront être utilisés afin de conserver l'effet stylistique de l'enduit originel (appliqué à la tyrolienne).

Un badigeon en 3 couches à la chaux teintée à l'aide d'ocres naturelles issues de colorants minéraux, pourra être réalisé sur les enduits.

Les façades enduites seront dans la gamme des ocres en référence à la couleur des enduits traditionnels et à la typologie architecturale. Cf. nuancier « les couleurs du bâti percheron » du Parc naturel régional du Perche.

Les chaînages d'angle et les entourages en pierre ne seront pas systématiquement restitués sauf si ils étaient conçus à l'origine pour être apparents.

Les entourages de baies, les chaînages d'angles, les cordons pourront être enduits d'une couleur plus claire (afin de restituer l'effet stylistique originel).

### c) Isolation thermique et phonique des façades

Aucune isolation thermique ou phonique par l'extérieur (vêtue) ne peut être autorisée en façades des immeubles remarquables, en violet au plan de délimitation de l'AVAP ; toute isolation doit être disposée intérieurement à la façade.

Pour les immeubles intéressants (aplat marron) et les constructions repérées par un aplat gris, des bardages ardoises ou bois finition brute, non peint, pourront être autorisés si ils ne sont pas vus de l'espace public.

## B/ OUVERTURES EN FACADE

### a) les percements

Dans le cas de création de nouvelles baies, celles-ci devront respecter le vocabulaire architectural de la construction (proportions, matériaux, modes de mise en œuvre), y compris reprise de la modénature de l'immeuble. Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les façades donnant sur les espaces privatifs, et rendues invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.

### b) Les menuiseries extérieures

#### **Les fenêtres**

Les menuiseries anciennes en bois (croisées, portes, portails, lucarnes, impostes) seront maintenues et restaurées si leur état le permet, de même les éléments de quincaillerie d'origine seront restaurés.

Pour les immeubles identifiés comme remarquables et intéressants (aplat violet et marron), les menuiseries seront en bois sauf pour les constructions conçues dès l'origine pour recevoir des menuiseries métalliques.

Les nouvelles fenêtres devront rester semblables à celles d'origine et la composition initiale des traverses et petits bois maintenue (même dessin, même finesse). Les petits bois positionnés dans un double vitrage sont interdits, ils devront obligatoirement former saillie sur la face extérieure du vitrage.

Pour les autres immeubles seulement identifiés par la trame cadastrale, des dispositions différentes à la forme et à la nature originelle des menuiseries pourront être autorisées, sous réserve de rester semblables à celles d'origine par la composition de traverses et petits bois.

#### **Les portes**

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées avec leur quincaillerie d'origine ou refaites à l'identique des dispositions d'origine (présence d'une imposte indépendante du vantail, par exemple).

Les nouvelles portes devront rester semblables à celles d'origine ; elles seront en bois, obligatoirement peintes, avec reprise des impostes, vitrage et ferronnerie, suivant modèle d'origine.

- Pour les immeubles postérieurs aux années 1950, des menuiseries en aluminium pourront être autorisées.

#### **Volets et contrevents**

Les fermetures existantes en bois et en métal doivent être conservées. Les volets battants, les persiennes, les volets à jour seront en bois ou en métal et obligatoirement peints.

Le système d'occultation mis en œuvre sera adapté à l'origine et à la typologie architecturale de l'immeuble concerné (cf. diagnostic).

- Immeubles antérieurs au 18<sup>e</sup> siècle : dispositif de volets intérieurs.
- Immeubles du 18<sup>e</sup> siècle : volets intérieurs ou contrevents extérieurs en bois peint.
- Immeubles du 19<sup>e</sup> siècle : contrevents extérieurs en bois peint.
- Immeubles du 20<sup>e</sup> siècle (1<sup>ère</sup> moitié) : contrevents extérieurs en bois peint ou volets métalliques repliables en tableau.
- Les volets roulants, à caissons intégrés à l'intérieur de la baie, ne peuvent concerner que les immeubles postérieurs à 1930.

Les contrevents, persiennes et volets roulants en matière plastique sont interdits.

Uniquement pour les immeubles repérés par un aplat gris et sur leurs façades non visibles du domaine public, ils pourront être autorisés en matière plastique.

## Coloration

Pour l'ensemble des menuiseries extérieures, cf. nuancier « les couleurs du bâti percheron » du parc naturel régional du Perche.

## C/ GARDE-CORPS ET FERRONNERIES

Les ferronneries seront restaurées en fonction de l'époque de construction de la façade et du type architectural de l'immeuble. Il s'agit des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, des rampes d'escaliers extérieurs, et des pentures, ferrures, heurtoirs des menuiseries extérieures.

Les ferronneries nouvelles seront soumises pour accord. Leur structure, dessin et dimension seront accordés à l'architecture de l'édifice. Les ferronneries en aluminium sont interdites.

## D/ TOITURES

Pour les constructions identifiées par un aplat violet et marron, les modifications des volumes de toitures seront interdites sauf dans l'unique cas où ces modifications permettraient de revenir à la volumétrie d'origine de l'immeuble concerné.

## E/ COUVERTURE ET ZINGUERIE

- Les matériaux de couverture seront ceux d'origine ou issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice (**tuiles plates ou ardoises naturelles**)
- Les couvertures en tuiles plates de terre cuite, **auront** un léger panachage de couleurs brun orangé, format 65 / m<sup>2</sup> non galbées.
- Les chevrons de rives ne seront pas habillés avec une tuile de rive
- Les arêtières seront réalisés en maçonnerie de chaux ou par des tuiles corniches
- Les faîtages seront réalisés en tuiles faîtières larges et aplaties, avec embarrures à la chaux (aplat violet).
- Les couvertures en ardoises naturelles, prévues ainsi à l'origine sur les bâtiments, seront conservées et restaurées (La réfection de matériaux autres que ceux cités précédemment pourra être acceptée sous réserve que cette disposition soit conforme aux matériaux d'origine et ne porte pas atteinte à son environnement.)
- Bâtiments agricoles : les matériaux admis sont les bacs acier de ton soutenu gris foncé ou marron foncé
- Les terrasses existantes lorsqu'elles ne sont pas de pente nulle (- de 5 %), **pourront** recevoir une étanchéité. Les brisis et terrassons des parties mansardées, ainsi que les éléments de raccord de toiture non visibles pourront être réalisés en ardoises, en feuille de cuivre, en zinc « pré-patiné » ou en plomb, à l'exclusion de tout autre matériau.

- Lors des réfections de toiture, les superstructures et les ouvrages en toiture (clochetons, tourelles, pigeonniers...) et autres accessoires (faîteaux, faîtières, épis, fleurons, girouettes, crêtes, chatières, mitron, chéneau, gouttières...) devront être conservés, restaurés ou remplacés à l'identique.
- Les faîtages seront réalisés en faîteaux de terre cuite avec embarrures à la chaux. Les faîtages en tuiles à emboîtement mécanique sont interdits.
- Les chéneaux, les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en zinc ou en cuivre, les dauphins en fonte. Les matières plastiques sont interdites.
- Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.

#### F/ SUPERSTRUCTURE MAÇONNÉE (cheminées, ventilations et machineries)

- Les superstructures maçonnées émergentes des toitures (rampants ou pignons découverts, fronton...) ainsi que les souches de cheminée existantes devront être conservées.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux apparents des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

- De nouvelles souches de cheminées pourront être autorisées. Elles devront obligatoirement s'inspirer des souches existantes de la construction (ou de celles d'une construction de même qualité), dans leur gabarit et leur volume, et comporter des couronnements identiques. Elles devront être habillées de brique, de chaîne d'angle ou de tout autre élément décoratif propres à l'époque de la construction.

#### G/ OUVERTURES EN TOITURES

Les ouvertures en toitures pourront être autorisées sous réserve du respect de la composition et du vocabulaire architectural de l'immeuble concerné et de sa typologie.

#### H/ CHÂSSIS DE TOIT, VERRIÈRE ET TABATIÈRE

Les châssis de toit seront tolérés en nombre limité, sous réserve d'être peu visibles du domaine public.

Ils devront s'intégrer architecturalement à l'immeuble concerné sous réserve de leur compatibilité avec le matériau de couverture sur le plan technique et esthétique. Pour les immeubles repérés par un aplat violet, l'ossature des châssis sera réalisée avec un profil acier.

Leur positionnement sur le versant de toiture, leur dimensionnement et leur nombre seront dépendants des caractéristiques du rampant de toiture concerné, de sa géométrie, de sa surface, de sa pente, de la présence d'éléments formant superstructure (lucarnes, cheminées...) et de la composition de la façade (par exemple axé sur les baies...) avec un maximum d'1 châssis par tranche de 5 m. linéaire.

Dans tous les cas, leurs dimensions maximales n'excéderont pas 0.80 m de hauteur x 0.60 m de largeur sur les façades sur rue et 1.20 m de hauteur x 0.80 m de largeur pour les façades non visibles du domaine public. Ils seront encastrés dans la couverture et ne comporteront pas de dispositifs d'occultation extérieurs.

## I/ LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à ne pas altérer de façon irrémédiable le bâtiment.

## ARTICLE 3.2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES

### A/ FACADES ET VOLUMES

#### **BATIMENTS D'ACTIVITÉS**

La création de volumes relativement importants et l'emploi de techniques industrialisées ne doivent pas exclure une bonne insertion dans le paysage.

La volumétrie d'un bâtiment d'activité ne doit pas présenter une silhouette incongrue dans le paysage, dans le cas de bâtiments d'importance, il sera recherché une décomposition des volumes permettant d'éviter tout effet de masse hors d'échelle dans le paysage ; à ce titre, les silos verticaux ne sont pas autorisés.

Prise en compte de la topographie existante afin d'éviter une implantation sur la ligne de crête, des terrassements en déblais qui seront préférés aux remblais.

Les bardages seront réalisés en bois à lames verticales de ton sombre.

### **ANNEXES ET DÉPENDANCES**

Les annexes sont des parties constituantes d'un ensemble bâti, qu'il s'agisse de garages, remises, serres, abris de jardin.

Elles doivent être en harmonie avec la construction principale existante et traitées avec le même soin.

L'isolation par l'extérieur est admise sous réserve que l'aspect final et en particulier « la peau » et le traitement des détails soient en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

### B/ LES OUVERTURES

#### a) Les percements

Les percements sont réguliers, nettement plus hauts que larges, de proportions proches de celles des percements traditionnels.

#### b) Les menuiseries extérieures

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse en harmonie avec la coloration de la façade.

Les portes d'entrée seront réalisées en bois ou en métal de forme simple, pleines ou partiellement vitrées et de couleur sombre.

#### c) Les portes de garages

Les portes seront réalisées en bois, métal ou PVC. Elles reprendront le dessin de l'un des types de portes traditionnelles.

## C/ TOIT ET COUVERTURE

### BATIMENTS D'ACTIVITÉS

Les matériaux admis sont le fibro ciment de ton soutenu gris foncé ou marron foncé.

Les éclairages se feront par plaques translucides alignées horizontalement sur le versant le moins visible.

### ANNEXES ET DÉPENDANCES

La couverture doit être en cohérence avec celle des bâtiments concernés par l'extension.

#### a) Les châssis de toit, verrières et tabatières

Leur positionnement sur le versant de toiture, leur dimensionnement et leur nombre seront dépendants des caractéristiques du rampant de toiture concerné.

Dans tous les cas, leurs dimensions maximales n'excéderont pas 0.80 de largeur par 1.20 m de hauteur.

## D/ LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à ne pas altérer de façon irrémédiable le bâtiment.

- Les antennes et les paraboles

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

## ARTICLE 3.3 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir règlement du PLUi

## ARTICLE 3.4 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir règlement du PLUi

## ARTICLE 3.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### BATIMENTS AGRICOLES

La hauteur d'égout des bâtiments futurs ou à modifier sera proche de celle des bâtiments contigus ou les plus proches, sans excéder 6 mètres.

### BATIMENTS ANNEXES

La hauteur d'égout sera en cohérence avec celle du bâtiment concerné par l'extension.

## ARTICLE 3.6 – LES CLÔTURES

La clôture du parcellaire agricole participe à la structuration du paysage, dans ce secteur paysager, les anciennes clôtures constituées de talus plantés seront conservées, restaurées et plantées, de même celles constituées de muret de pierre.

### A/ NOUVELLES CLÔTURES

Dans le cas d'autorisation de création d'un nouvel ouvrage de clôture, celui-ci ne devra, en aucun cas, altérer la qualité du paysage.

Dans ce secteur, seules pourront être autorisées les clôtures, barrières et portails, constitués de matériaux couramment utilisés dans la région (grillage à mouton sur piquets de bois, barrière et portail en bois), dont l'origine et la mise en œuvre sont conformes aux techniques rurales traditionnelles.

L'emploi de matériaux et éléments manufacturés ou préfabriqués, de type blocs ou plaques de béton, panneaux de bois, panneaux grillagés rigides, matériaux synthétiques de type PVC, est interdit.

Les clôtures, barrières et portails doivent se fondre dans le paysage. A ce titre, ils ne seront ni blanc, ni de couleur vive.

### B/ ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES CLOTURES

En clôture végétale simple ou en accompagnement d'une clôture construite, le choix de la végétation se portera sur des essences locales, de forme libre, sans caractère horticole.

La hauteur de la haie sera limitée à la hauteur de la clôture. La haie devra être entretenue régulièrement.

Les clôtures ne pourront pas être doublées de brandes.

### C/ LES MURS DE SOUTÈNEMENT ET GESTION DE TALUS

La composition des jardins en terrasses doit être respectée. Les murs de soutènement en pierre doivent être conservés, entretenus (gestion des eaux de ruissellement et limitation de la végétation) et restaurés.

Dans le cas de nouvelles constructions de murs de soutènement ou de création de talus, la hauteur des murs et la pente des talus devront être cohérentes avec leur environnement.

Les pentes de talutage seront soutenues de préférence avec des murets en maçonneries de moellons appareillés.

Les murs en béton devront être habillés d'un parement en pierre.

Les murs de soutènement en module de béton préfabriqués sont interdits ainsi que les enrochements.

Pour les talus, les paillages non dégradables devront être associés à des végétaux pour favoriser leur intégration paysagère.

## ARTICLE 3.7 – LES ESPACES PAYSAGERS ET NON BÂTIS

### PRÉAMBULE

Le secteur 2 est un secteur dont la qualité des paysages naturels et agricoles a su conserver leur caractère fortement identitaire. En conséquence, toute intervention ou modification de l'état actuel de ces espaces ne doit pas altérer leur qualité patrimoniale. Ceci concerne particulièrement la végétation, les clôtures, les constructions et tous aménagements de surface.

## A/ ESPACES, JARDINS A CONSERVER, A REMETTRE EN VALEUR OU A RESTITUER

*Espaces verts, jardins, places plantées dont l'existence participe à la qualité de l'espace urbain et paysager de la ville.*

Repérés en vert sur le plan de règlement, ces espaces ou jardins (publics ou privés) accompagnent le plus souvent des constructions répertoriées comme remarquables.

Aucune construction n'est autorisée, à l'exception de petits bâtiments d'accompagnement de jardin (garage, bâtiment annexe, kiosque, fabrique...).

Tout aménagement paysager visant à supprimer la transparence et les cônes de vue sera interdit.

Tout aménagement devra s'inscrire dans une composition paysagère d'ensemble en harmonie avec la construction qu'il accompagne, et s'appuiera sur des documents d'archives s'ils existent.

Le secteur 2 doit être aménagé en préservant son caractère naturel. Cette cohérence paysagère s'affirme dans la partie nord du territoire communal avec la forêt de Bellême, en fond de perspective et à l'est et au sud, dans les cônes de vue identifiées depuis le secteur 1.

## B/ ARBRES ISOLÉS, ALIGNEMENTS D'ARBRES

*Leur présence participe à la qualité de l'espace paysager, déploie sur l'espace public un système végétal correspondant aux compositions viaires des époques anciennes.*

Ces arbres doivent être conservés. Dans le cas d'une nécessité d'abattage ou de renouvellement de plus de 60%, l'ensemble de l'alignement sera replanté.

Certains arbres sont situés sur des parcelles privées mais leur silhouette se détache nettement et participe donc à la qualité de l'espace urbain.

Dans l'espace urbain, les essences des arbres devront être adaptées à la structure de l'espace. La morphologie naturelle de l'arbre devra être prise en compte dès la plantation. Les tailles drastiques des arbres générant des moignons sont à éviter.

## C/ HAIES A PROTÉGER

*Elles constituent l'armature bocagère des paysages panoramiques des 4 communes, elles doivent être conservées et entretenues.*

Les haies recensées sur le règlement graphique sont à protéger. Une autorisation exceptionnelle pourra être donnée pour l'arrachage d'une haie ou la démolition d'un talus. Dans le but de préserver le paysage bocager du territoire, il sera alors exigé une replantation de haies et/ou un déplacement de talus (à l'aide d'essences locales) de linéaire et d'intérêt environnemental équivalents.

## D/ LES ESPACES PUBLICS NON PROTÉGÉS AU PLAN DE RÈGLEMENT

Ces espaces contribuent à la qualité du tissu urbain. Ils seront traités en harmonie avec l'espace environnant. On maintiendra ou on privilégiera la disposition d'organisation de l'espace public correspondant aux périodes d'urbanisation de la ville.

A défaut de projets spécifiques, on privilégiera les matériaux traditionnels, à savoir les dalles ou pavés de pierre.

Les produits bitumineux pourront être utilisés pour les espaces routiers, les espaces objet d'entretien courant.

Les matériaux de substitution pourront être utilisés à condition de présenter un ton neutre ou le ton des pierres locales.

On évitera notamment les pavés de béton à pose à joint vif et les bétons colorés de ton rouge ; les pavés de type « autobloquants » seront prohibés.

Les venelles et chemins se faufilant entre les clôtures conserveront leur aspect intemporel. Ils seront en stabilisé, empierré ou exceptionnellement bétonné dans leur partie centrale, pour faciliter l'accessibilité. Une bande végétalisée sera toujours préservée de part et d'autres. Ne pas mettre de bordure pour favoriser l'aspect informel. L'enrobé noir est interdit.

Le mobilier urbain sera réduit au strict nécessaire ; son aspect sera adapté à l'environnement.

On prendra soin de limiter l'installation d'accessoires, notamment sur les axes de vues et perspectives majeures.

### ARTICLE 3.8 – OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIÉS AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

#### A/ ÉNERGIE SOLAIRE

Bâti remarquable et intéressant (aplats violet et marron) :

Les capteurs solaires et les panneaux voltaïques sont interdits.

Ils pourront être autorisés au sol dans les jardins à condition de ne pas être visibles depuis le domaine public et dans les axes de co-visibilités repérés au plan de règlement.

Bâti d'accompagnement (aplat gris)

Leur utilisation n'est admise que s'ils ne sont pas visibles du domaine public (positionnés dans le jardin).

#### B/ ÉNERGIE ÉOLIENNE

Leur utilisation est interdite sur l'ensemble des bâtiments du secteur 2.

**TITRE IV - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 3 :**  
**SECTEURS D'ACCOMPAGNEMENT**  
*Bellême : les quartiers périphériques*

**ARTICLE 4.1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES**

Les prescriptions architecturales concernent l'ensemble du bâti existant, à savoir :

- les immeubles repérés par un aplat violet et marron (Titre I - article 4) ;
- les constructions anciennes non protégées au plan de l'AVAP (Titre I - article 4), repérées par un aplat gris (cela concerne l'ensemble du bâti du secteur)

**Règles générales : moyens et mode de faire**

Les travaux de restauration, de réhabilitation et/ou d'entretien, doivent être exécutés suivant les techniques adaptées au traitement des édifices traditionnels et au savoir-faire de leur époque de création.

Les techniques et matériaux de substitution pourront être autorisés, s'ils s'insèrent dans les logiques constructives des édifices.

La polychromie des façades sera réalisée obligatoirement à l'identique des dispositions d'origine, elle devra faire l'objet d'une proposition chromatique, (lors du dépôt de la déclaration de travaux ou du permis de construire).

Dans le cas de peintures extérieures sur les élévations, elles devront être non brillantes et conformes aux teintes d'origine ou conformes à celles utilisées par des bâtiments similaires de même époque.

**L'architecture urbaine du Pays Bellémois**

**A/ LES MACONNERIES**

Les façades sont essentiellement constituées de maçonneries de moellons de calcaire, recouvertes d'un enduit. On trouve également des façades en pierre de taille soigneusement appareillées et destinées à rester apparentes. Des éléments en pierre blanche (corniches, cordons, entourages de baies, chaînage, lucarnes, sculptures) sont également courants. Très ponctuellement on rencontre des maçonneries de briques. Ces matériaux doivent être restaurés ou remplacés à l'identique si nécessaire, en respectant les modes de mise en œuvre traditionnels et les finitions.

a) la pierre

- Les murs en moellons de pierres des façades doivent être revêtus d'un enduit plein au mortier de chaux naturelle (normes NHL ou CL et sable avec grains) conformément au mode de finition taloché traditionnel. Le traitement en pierres apparentes des élévations en moellons ne pourra être admis que s'il s'agit d'une disposition d'origine. Un badigeon de chaux pourra être appliqué sur les enduits et les pierres affleurant au nu du mur afin d'harmoniser l'ensemble.
- Seules les parties en pierres de taille destinées à être vues doivent demeurer apparentes et n'être ni peintes, ni enduites : élévations ou parties d'élévations réalisées en pierres de taille, harpes, chaînages d'angles, bandeaux, corniches, sculptures, etc.

De même, les façades en pierre de taille peintes doivent être lavées et nettoyées, seul un badigeon sera admis.

Les moulurations, les rejointoiements et les appareillages de pierres seront maintenus ou restaurés à l'identique ; les pierres de taille et les moellons trop dégradés seront remplacés par des pierres de même origine.

Dans les cas d'intervention globale (réfection de l'enduit de l'ensemble d'une façade par exemple) la restauration ou la restitution de détails architecturaux disparus ou dissimulés aux vues (sous un enduit par exemple), pourra être exigée. Il s'agira notamment d'éléments de mouluration, de corniche, de soubassement, de chaînage d'angles, de cadre de baie appareillé (linteaux, jambages, appuis de fenêtres ou seuils de portes).

Lorsque la façade d'un immeuble d'un moindre intérêt architectural est très altérée par manque d'entretien et que la restauration de certains éléments décoratifs s'avère impossible, la substitution de ces derniers pourra être autorisée par des matériaux d'aspect similaire présentant des garanties de pérennité. Cette disposition ne pourra, en aucun cas, concerner l'ensemble d'une façade. Elle devra demeurer ponctuelle.

#### b) Les enduits et badigeons

Les parties de maçonneries autres que la pierre ou la brique décorative en parement destinées à être vues doivent être enduites.

Le type de ravalement sera fonction de l'état de l'enduit existant, de l'époque et de l'aspect de la façade. Afin de définir l'option de ravalement, un diagnostic s'appuyant sur des sondages.

Dans tous les cas de figure, les maçonneries de pierres devront être enduites au mortier taloché de chaux naturelle (normes NHL ou CL et sable avec grains). Dans certains cas, l'enduit pourra consister en l'application d'un badigeon pelliculaire.

La finition de l'enduit sera fonction du type et de l'époque du bâtiment. L'enduit peut être brossé, frotté à l'éponge, feutre, taloché fin ou lissé à la truelle.

Les éléments de modénature et de décor en pierre existants seront laissés apparents, l'enduit devant affleurer leur nu.

Un badigeon en 3 couches à la chaux teintée à l'aide d'ocres naturelles issues de colorants minéraux, pourra être réalisé sur les enduits.

Les façades enduites seront dans la gamme des ocres en référence à la couleur des enduits traditionnels et à la typologie architecturale. Cf. nuancier « les couleurs du bâti percheron » du Parc naturel régional du Perche.

Les chaînages d'angle et les entourages en pierre ne seront pas systématiquement restitués sauf si ils étaient conçus à l'origine pour être apparents.

Les entourages de baies, les chaînages d'angles, les cordons pourront être enduits d'une couleur plus claire (afin de restituer l'effet stylistique originel).

#### c) Isolation thermique et phonique des façades

Aucune isolation thermique ou phonique par l'extérieur (vêtue) ne peut être autorisée en façades des immeubles remarquables, en violet au plan de délimitation de l'AVAP ; toute isolation doit être disposée intérieurement à la façade.

Pour les immeubles intéressants (aplat marron) et les constructions repérées par un aplat gris, des bardages ardoise ou bois finition brute non peint, pourront être autorisés si ils ne sont pas vus de l'espace public.

### B/ OUVERTURES EN FACADE

#### a) les percements

Dans le cas de création de nouvelles baies, celles-ci devront respecter le vocabulaire architectural de la construction (proportions, matériaux, modes de mise en œuvre), y compris reprise de la modénature de l'immeuble. Des dispositions différentes pourront être autorisées sur les façades donnant sur les espaces privatifs, et rendues invisibles de l'espace public, dans la mesure où les façades concernées présentent un moindre intérêt historique ou architectural que les façades sur rues ou places.

## b) Les menuiseries extérieures

### **Les fenêtres**

Les menuiseries anciennes en bois (croisées, portes, portails, lucarnes, impostes) seront maintenues et restaurées si leur état le permet, de même les éléments de quincaillerie d'origine seront restaurés.

Pour les immeubles identifiés comme remarquables et intéressants (aplat violet et marron), les menuiseries seront en bois sauf pour les constructions conçues dès l'origine pour recevoir des menuiseries métalliques.

Pour les autres immeubles seulement repérés par la trame cadastrale (aplat gris), d'autres matériaux peuvent être autorisés.

### **Les portes**

Les portes anciennes doivent être conservées et restaurées avec leur quincaillerie d'origine ou refaites à l'identique des dispositions d'origine (présence d'une imposte indépendante du vantail, par exemple).

Les nouvelles portes devront rester semblables à celles d'origine ; elles seront en bois, obligatoirement peintes, avec reprise des impostes, vitrage et ferronnerie, suivant modèle d'origine.

- Pour les immeubles postérieurs aux années 1950, des menuiseries en aluminium pourront être autorisées.

### **Volets et contrevents**

Les fermetures existantes en bois et en métal doivent être conservées. Les volets battants, les persiennes, les volets seront en bois ou en métal et obligatoirement peints.

Le système d'occultation mis en œuvre sera adapté à l'origine et à la typologie architecturale de l'immeuble concerné (cf. diagnostic).

- Immeubles du 18<sup>e</sup> siècle : volets intérieurs ou contrevents extérieurs en bois peint.
- Immeubles du 19<sup>e</sup> siècle : contrevents extérieurs en bois peint.
- Immeubles du 20<sup>e</sup> siècle (1<sup>ère</sup> moitié) : contrevents extérieurs en bois peint ou volets métalliques repliables en tableau.
- Les volets extérieurs et les volets roulants en PVC sont autorisés pour les immeubles postérieurs aux années 1950.

## C/ GARDE-CORPS ET FERRONNERIES

Pour les immeubles remarquables (aplat violet) et intéressants (aplat marron), les ferronneries seront restaurées en fonction de l'époque de construction de la façade et du type architectural de l'immeuble. Il s'agit des garde-corps, des ferronneries d'impostes, des barreaux et grilles de protection des rez-de-chaussée, des soupiraux de caves, des rampes d'escaliers extérieurs, et des pentures, ferrures, heurtoirs des menuiseries extérieures.

Les ferronneries nouvelles seront soumises pour accord. Leur structure, dessin et dimension seront accordés à l'architecture de l'édifice. Pour les constructions repérées par un aplat gris, les ferronneries en aluminium sont autorisées.

## D/ TOITURES

Pour les constructions identifiées par un aplat violet et marron, les modifications des volumes de toitures seront interdites sauf dans l'unique cas où ces modifications permettraient de revenir à la volumétrie d'origine de l'immeuble concerné.

## E/ COUVERTURE ET ZINGUERIE

- Les matériaux de couverture seront ceux d'origine ou issus de la typologie architecturale à laquelle se rattache l'édifice (**tuiles plates ou ardoises naturelles**)
- Les couvertures en tuiles plates de terre cuite, **auront** un léger panachage de couleurs brun orangé, format 65 / m<sup>2</sup> non galbées.
- Les chevrons de rives ne seront pas habillés avec une tuile de rive
- Les arêtières seront réalisés en maçonnerie de chaux
- Les faîtages seront réalisés en tuiles faîtières larges et aplaties, avec embarrures à la chaux.
- Les couvertures en ardoises naturelles, prévues ainsi à l'origine sur les bâtiments, seront conservées et restaurées (La réfection de matériaux autres que ceux cités précédemment pourra être acceptée sous réserve que cette disposition soit conforme aux matériaux d'origine et ne porte pas atteinte à son environnement.)
- Les faîtages seront réalisés en faîteaux de terre cuite avec embarrures à la chaux. Les faîtages en tuiles à emboîtement mécanique sont interdits.
- Les chéneaux, les gouttières et les descentes d'eaux pluviales seront en zinc ou en cuivre, les dauphins en fonte. Les matières plastiques sont interdites.
- Tout projet de réfection de couverture devra préciser les emplacements des descentes en façades. Leur tracé devra être le plus simple et le plus rectiligne possible.
- Pour les immeubles postérieurs aux années 1950, les gouttières et descentes en PVC sont autorisées.

## F/ SUPERSTRUCTURE MACONNÉE (cheminées, ventilations et machineries)

- Les superstructures maçonnées émergentes des toitures (rampants ou pignons découverts, fronton...) ainsi que les souches de cheminée existantes devront être conservées.

Les souches de cheminées anciennes en maçonnerie enduite, en pierre de taille ou en brique, participant à la structure, à la silhouette et/ou au décor du bâtiment, seront conservées et restaurées, dans le respect de leurs matériaux d'origine, et avec l'ensemble de leurs éléments de décor.

Les ventilations et gaines d'évacuation des gaz de chauffage seront regroupées dans les conduits et souches existants ou dans des souches nouvelles reprenant les proportions et les matériaux apparents des souches anciennes.

Aucun dispositif d'extraction, de ventilation ou de climatisation ou machinerie d'ascenseur ne devra être visible en façade ou en couverture, à l'exception de sorties discrètes traitées dans la tonalité de la façade ou de la couverture.

- De nouvelles souches de cheminées pourront être autorisées. Elles devront obligatoirement s'inspirer des souches existantes de la construction (ou de celles d'une construction de même qualité), dans leur gabarit et leur volume, et comporter des couronnements identiques. Elles devront être habillées de brique, de chaîne d'angle ou de tout autre élément décoratif propres à l'époque de la construction.

## G/ OUVERTURES EN TOITURES

Les ouvertures en toitures pourront être autorisées sous réserve du respect de la composition et du vocabulaire architectural de l'immeuble concerné et de sa typologie.

## H/ CHÂSSIS DE TOIT, VERRIÈRE ET TABATIÈRE

Les châssis de toit seront tolérés en nombre limité, sous réserve d'être peu visibles des espaces publics.

Ils devront s'intégrer architecturalement à l'immeuble concerné sous réserve de leur compatibilité avec le matériau de couverture sur le plan technique et esthétique. Pour les immeubles repérés par un aplat violet, l'ossature des châssis sera réalisé avec un profil acier. Leur positionnement sur le versant de toiture, leur dimensionnement et leur nombre seront dépendants des caractéristiques du rampant de toiture concerné, de sa géométrie, de sa surface, de sa pente, de la présence d'éléments formant superstructure (lucarnes, cheminées...) et de la composition de la façade (par exemple axé sur les baies...) avec un maximum d'1 châssis par tranche de 5 m. linéaire.

Pour les façades visibles du domaine public, leurs dimensions maximales n'excéderont pas 0.80 m de largeur par 1.20 mètre de hauteur. Ils seront encastrés dans la couverture et ne comporteront pas de dispositifs d'occultation extérieurs.

## I/ LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

De façon générale, tous les accessoires techniques nécessaires à l'usage des lieux, seront positionnés et traités de façon à ne pas altérer de façon irrémédiable le bâtiment.

- Les antennes et les paraboles

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

## ARTICLE 4.2 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS NEUVES

### A/ LES VOLUMES ET PAREMENTS

La façade doit présenter une simplicité d'organisation générale en faisant référence à la typologie architecturale du bâtiment auquel elle s'adosse ou qu'elle accompagne.

Les façades seront traitées avec les matériaux traditionnels (enduit, pierre de moellons, bois).

Il est possible d'employer d'autres matériaux à condition que leur texture et leur teinte s'insèrent dans l'environnement proche. Les matières plastiques sont interdites.

L'isolation par l'extérieur est admise sous réserve que l'aspect final et en particulier « la peau » et le traitement des détails soient en cohérence avec l'architecture du bâtiment.

### B/ LES OUVERTURES

- a) Les percements

Les percements sont réguliers, nettement plus hauts que larges, de proportions proches de celles des percements traditionnels.

- b) Les menuiseries extérieures

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse en harmonie avec la coloration de la façade.

Les portes d'entrée seront réalisées en bois ou en métal, pleines ou partiellement vitrées et de couleur sombre.

c) Les portes de garages

Les portes seront réalisées en bois. Elles reprendront le dessin de l'un des types de portes cochères traditionnelles. Un modèle très simple, à planches larges, est préconisé. Le percement étant obligatoirement plus large que haut, la porte pleine pourra être surmontée d'une imposte fixe, pouvant être vitrée si la porte elle-même est plus large que haute.

Ces portes seront constituées de deux vantaux ouvrants « à la française ». Si cette disposition est techniquement impossible, on utilisera un modèle figurant des lames verticales irrégulières, posées en feuillure de la baie ou au nu de l'imposte si elle existe. Le PVC est autorisé.

## C/ LA COUVERTURE

Les matériaux admis sont la tuile plate, l'ardoise, le zinc, le cuivre et l'acier à joint debout.

Cas particulier : remplacement d'un bâtiment s'inscrivant dans un lotissement ou dans un alignement homogène.

- La construction nouvelle reprendra le gabarit, les grandes lignes de composition et les matériaux de façades et couverture du lotissement ou de l'alignement considéré.

Les volumes seront simples, dans décrochement non justifié ; le volume de toit n'abritera qu'un niveau d'habitation.

Les toitures terrasses devront bénéficier d'un traitement particulier pour assurer l'esthétique (teinte sombre, végétalisation, gravillons).

### ARTICLE 4.3 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir règlement du PLUi

### ARTICLE 4.4 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Voir règlement du PLUi

Les constructions seront édifiées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit selon des dispositions similaires aux implantations voisines.

### ARTICLE 4.5 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'égout et de faîtage des bâtiments futurs ou à modifier se rapprochera des égouts des bâtiments contigus ou les plus proches, de façon à assurer la meilleure transition possible entre le bâtiment nouveau ou modifié et ceux de son environnement immédiat, en particulier s'il s'agit de bâtiments d'intérêt ou de grand intérêt architectural.

### ARTICLE 4.6 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments devra s'accorder avec les principes d'implantation du secteur et de la densité du bâti proche.

Sur les terrains comportant des bâtiments répertoriés au titre de l'AVAP, l'emprise au sol autorisée, en cas de reconstruction après sinistre, est celle des bâtiments protégés.

## ARTICLE 4.7 – CLÔTURES

La clôture sur l'espace public participe de la structuration du paysage urbain, elle est à ce titre indispensable. Elle assure la continuité du front bâti dans les espaces du centre-ville. Elle crée un premier plan visuel dans le cas d'implantations plus diffuses. Elle est, dans tous les cas, tout à fait déterminante de la qualité de l'espace public dont elle constitue les limites. Son traitement architectural est, en conséquence, un enjeu fondamental dans l'AVAP.

### A/ CLÔTURES ET MURS REMARQUABLES

La démolition des clôtures et murs remarquables repérés au plan de règlement par un pointillé bleu sera interdite, sauf en cas de reconstitution à l'identique ou d'un état antérieur disparu de qualité. Dans cette hypothèse, il sera pertinent d'appuyer cette demande de tous documents anciens, justifiant la meilleure qualité.

D'une manière générale, aucune modification ne sera acceptée sur ces clôtures, hormis dans l'unique perspective de retrouver les caractéristiques et les valeurs d'origine de la clôture remarquable concernée.

Seules des interventions ponctuelles pourront être prévues et délivrées au cas par cas pour la création d'un percement (porte piétonne ou cochère). Un seul percement par parcelle sera autorisé, d'une largeur maximale de 4 mètres, dans le cas d'un linéaire de plus de 15 mètres pour la parcelle concernée. En dessous de 15 mètres, seul le percement d'une porte piétonne sera autorisé. L'implantation du percement pourra être imposée suivant la qualité du mur en question.

#### Formes et matériaux

Un entretien général et régulier des clôtures et murs identifiés comme remarquables est impératif afin d'éviter leur dégradation et, par voie de conséquence, leur mise en péril, voire leur disparition.

Ces clôtures seront à conserver, à restaurer et à compléter dans certains cas, elles devront lors de leur restauration :

- ne pas être modifiées dans leur aspect, leur structure ou leurs matériaux (à l'exception des percements ponctuels ci-dessus évoqués) ;
- être remplacées, impérativement, à l'identique du mur préexistant.

#### Portails et portillons

Les portails et portillons existants seront à conserver, à restaurer si besoin ou à reconstituer dans leur intégralité.

En ce qui concerne leurs éléments architecturés :

- les piles seront restaurées à l'identique en adéquation avec la typologie architecturale de l'immeuble dont dépend la clôture ;
- les soubassements de maçonnerie seront restaurés à l'identique ;
- les entablements de maçonnerie seront restaurés à l'identique.

En ce qui concerne les matériaux et dessins des parties à claire-voie et des ouvrants, on utilisera uniquement le fer forgé ou le bois.

### B/ NOUVELLES CLÔTURES

Les projets des nouvelles clôtures devront, selon leur contexte architectural, puiser leur source dans le catalogue traditionnel des clôtures anciennes de la commune, en apportant un soin particulier à leur réalisation et au dessin de leurs finitions, car elles participent fortement à l'identité de l'espace urbain.

## Formes et matériaux

Le caractère dominant de la séquence urbaine devra être respecté. Selon le contexte urbain, la clôture devra néanmoins être adaptée, dans sa composition, au caractère dominant de la rue, en veillant particulièrement à son articulation avec les clôtures mitoyennes. Elle pourra éventuellement être constituée :

- d'un mur bahut maçonné entre 0.60 et 0.80 m de hauteur maximum, en pierre, en brique ou en enduit de mortier de chaux blanche et de sable de pays. Ce mur bahut couronné d'un entablement de brique posée sur chant ou de pierre naturelle ou reconstituée supportera une structure à claire-voie (simple garde-corps traité en balustres, claustra ou grille) de 1.20 m de hauteur maximum, dont la proportion de vide sera supérieure à celle des pleins. La partie de clôture à claire-voie pourra être en bois ou métal ou fer forgé ;
- d'un simple mur de soubassement, complété d'une haie végétale.

Afin de conserver l'unité d'une séquence urbaine, une hauteur différente pourra être autorisée.

Les nouvelles clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle devront être constituées d'éléments à moindre impact visuel (grillage doublé d'une haie végétale, pierre ou parpaing enduit ponctuellement). Des restrictions d'utilisation de ces matériaux pourront être imposées.

Les matériaux interdits sont les suivants :

- les clôtures en matières plastiques ;
- les tissages synthétiques ;
- les panneaux en treillis soudé avec soubassement en béton ;
- les matériaux en béton préfabriqué : plaque de béton en fibrociment ;
- les panneaux de tôle ondulée ;
- les blocs de béton brut non enduit ou peint.

## Portails et portillons

Les nouveaux portails et portillons seront en bois, métal et fer forgé et de la même hauteur que le soubassement.

Les portails et portillons en matière plastique seront interdits.

## C/ ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES CLÔTURES

Ces dispositions portent sur les clôtures existantes ou à créer, situées en limite du domaine public et en limite mitoyenne

Les clôtures ne pourront être doublées que d'arbustes plantés en haie ou de plantes grimpantes. Ces haies pourront être mono spécifiques, avec des végétaux à feuillage caduc ou persistant ou bien être composées de 5 essences différentes maximum.

Il sera évité les essences banalisées et présentant un trop grand développement, tels que le thuya, le chamaecyparis, le cupressocyparis, le cupressus, le cotoneaster, le berberis et le laurier palme. Les feuillages au caractère trop horticole (pourpre ou panaché) seront limités à 1/10 plants.

La hauteur de la haie sera limitée à la hauteur de la clôture. La haie devra être entretenue régulièrement.

Les clôtures ne pourront pas être doublées de brandes.

## D/ – LES MURS DE SOUTÈNEMENT ET GESTION DE TALUS

La composition des jardins en terrasses doit être respectée. Les murs de soutènement en pierre doivent être conservés, entretenus (gestion des eaux de ruissellement et limitation de la végétation) et restaurés.

Dans le cas de nouvelles constructions de murs de soutènement ou de création de talus, la hauteur des murs et la pente des talus devront être cohérentes avec leur environnement. Les pentes de talutage seront soutenues de préférence avec des murets en maçonneries de moellons appareillés. Les murs en béton devront être habillés d'un parement en pierre.

Les murs de soutènement en module de béton préfabriqués sont interdits ainsi que les enrochements.

Pour les talus, les paillages non dégradables devront être associés à des végétaux pour favoriser leur intégration paysagère.

#### ARTICLE 4.8 – OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIÉS AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

##### a) Énergie solaire

Bâti intéressant (aplats violet)

Les capteurs solaires et les panneaux voltaïques sont interdits.

Bâti d'accompagnement (aplat marron) et bâti repéré par un aplat gris

Leur utilisation n'est admise que s'ils ne sont pas visibles du domaine public et présentent une parfaite intégration au plan de toiture.

##### b) Énergie éolienne

Leur utilisation est interdite.

## **TITRE V - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 4** ***La Perrière : « Le Hameau du Colombier »***

### ARTICLE 5.1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET NEUVES

Les prescriptions architecturales concernent l'ensemble du bâti existant, à savoir :

- les constructions anciennes non protégées au plan de l'AVAP (Titre I - article 4), repérées par un aplat gris (cela concerne l'ensemble du bâti du secteur)
- Les futures constructions

### GÉNÉRALITÉS

Afin d'assurer la continuité de l'architecture traditionnelle, tout en permettant aussi la réalisation de projets d'expression contemporaine, un soin particulier sera apporté à l'insertion architecturale et paysagère.

### A/ FACADES ET VOLUMES

La façade doit présenter une simplicité d'organisation générale, avec :

- Le long des voies bâties en continuité d'alignement, les façades devront respecter, par leur composition, la trame ancienne donnée par les façades voisines, à la fois en horizontalité (hauteur des niveaux) et en verticalité (rythme des façades et de leurs percements), ainsi que les matériaux employés et les couleurs.
- Dans la composition des façades, la notion de pleins (murs) l'emporte sur celle des vides (percements et baies). Les revêtements de façade doivent assurer la traduction contemporaine des « décors » spécifiques aux façades traditionnelles du centre- bourg de La Perrière.

Les façades peintes ou enduites seront dans la gamme des ocres en référence à la couleur des enduits traditionnels et à la typologie architecturale. Cf. nuancier « les couleurs du bâti percheron » du Parc naturel régional du Perche.

Les entourages de baies, les chaînages d'angles, les cordons pourront être peints d'une couleur plus claire.

La pierre et le bois naturel peuvent être employés ponctuellement.

### Isolation thermique et phonique des façades

Seule une isolation avec une finition enduite sera autorisée.

### B/ LES OUVERTURES

#### a) Les percements

Les percements sont réguliers, nettement plus hauts que larges, de proportions proches de celles des percements traditionnels.

#### b) Les menuiseries extérieures (fenêtres, volets, persiennes et volets roulants)

Outre le bois et le métal, les matières plastiques sont autorisées.

Elles seront peintes ou teintées dans la masse en harmonie avec la coloration de la façade.

Les portes d'entrée seront réalisées en bois, métal ou aluminium, pleines ou partiellement vitrées et de couleur sombre.

c) Les portes de garages

Les portes seront réalisées en bois ou en matière plastique.

C/ TOIT ET COUVERTURE

La couverture (pente, forme, matériaux) doit être en cohérence avec celle des bâtiments existants, et dans le cas d'une extension, avec celle du bâtiment concerné.

Les volumes de toit seront simples, sans décrochement non justifié ; le volume de toit n'abritera qu'un niveau d'habitation.

Les matériaux admis sont la tuile plate en terre cuite et l'ardoise naturelle.

Les volumes de couverture auront une pente comprise entre 40 et 60°.

Les châssis de toit, verrières et tabatières

Leurs dimensions maximales n'excéderont pas 0.80 de largeur par 1.20 m de hauteur. Ils seront encastrés dans la couverture et ne comporteront pas de dispositifs d'occultation extérieure. Ils seront implantés dans la toiture, selon les caractéristiques des combles, dans le tiers inférieur du rampant ou à mi pente de toiture. Toute pose à proximité du faîtage est proscrite. Un seul niveau d'implantation sera autorisé.

D/ LES ACCESSOIRES TECHNIQUES

• Les antennes et les paraboles

Les antennes paraboliques râteaux ou treillis ne doivent pas être visibles de l'espace public. Les paraboles seront peintes de la tonalité du matériau sur lequel elles se détachent.

ARTICLE 5.2 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait similaire aux implantations voisines, soit à l'alignement de toutes voies publiques ou privées.

ARTICLE 5.3 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions ou partie de constructions ou de mur de clôture seront édifiés, soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit selon des dispositions similaires aux implantations voisines.

Ne sont pas soumis à cette règle :

- les bâtiments publics.

ARTICLE 5.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'égout des bâtiments futurs ou à modifier sera comprise entre celle des égouts des bâtiments contigus ou les plus proches (soit R + 1).

ARTICLE 5.5 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments doit d'accorder avec les principes d'implantation et de densité du bâti proche du centre bourg.

## ARTICLE 5.6 – CLÔTURES

La clôture sur l'espace public participe de la structuration du paysage urbain, elle est à ce titre indispensable. Elle assure la continuité du front bâti dans les espaces du centre-ville. Elle crée un premier plan visuel dans le cas d'implantations plus diffuses. Elle est, dans tous les cas, tout à fait déterminante de la qualité de l'espace public dont elle constitue les limites. Son traitement architectural est, en conséquence, un enjeu fondamental dans l'AVAP.

### A/ NOUVELLES CLÔTURES

Les projets des nouvelles clôtures devront, selon leur contexte architectural, puiser leur source dans le catalogue traditionnel des clôtures anciennes de la commune, en apportant un soin particulier à leur réalisation et au dessin de leurs finitions, car elles participent fortement à l'identité de l'espace urbain.

#### Formes et matériaux

Le caractère dominant de la séquence urbaine devra être respecté. Selon le contexte urbain, la clôture devra néanmoins être adaptée, dans sa composition, au caractère dominant de la rue, en veillant particulièrement à son articulation avec les clôtures mitoyennes. Elle pourra éventuellement être constituée :

- d'un mur bahut maçonné entre 0.60 et 0.80 m de hauteur maximum, en pierre, en brique ou en enduit de mortier de chaux blanche et de sable de pays. Ce mur bahut couronné d'un entablement de brique posée sur chant ou de pierre naturelle ou reconstituée supportera une structure à claire-voie (simple garde-corps traité en balustres, claustra ou grille) de 1.20 m de hauteur maximum, dont la proportion de vide sera supérieure à celle des pleins. La partie de clôture à claire-voie pourra être en bois ou métal ou fer forgé ;
- d'un simple mur de soubassement, complété d'une haie végétale.

Afin de conserver l'unité d'une séquence urbaine, une hauteur différente sera autorisée.

Les nouvelles clôtures en limites séparatives et en fond de parcelle devront être constituées d'éléments à moindre impact visuel (grillage doublé d'une haie végétale, pierre ou parpaing enduit ponctuellement). Des restrictions d'utilisation de ces matériaux pourront être imposées.

Les matériaux interdits sont les suivants :

- les clôtures en matières plastiques ;
- les tissages synthétiques ;
- les panneaux en treillis soudé avec soubassement en béton ;
- les matériaux en béton préfabriqué : plaque de béton en fibrociment ;
- les panneaux de tôle ondulée ;
- les blocs de béton brut non enduit ou peint.

#### Portails et portillons

Les nouveaux portails et portillons seront en bois plein ou en aluminium de ton foncé et de la même hauteur que le mur.

### B/ ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES CLÔTURES

Ces dispositions portent sur les clôtures existantes ou à créer, situées en limite du domaine public et en limite mitoyenne

Les clôtures ne pourront être doublées que d'arbustes plantés en haie ou de plantes grimpantes. Ces haies pourront être mono spécifiques, avec des végétaux à feuillage caduc ou persistant ou bien être composées de 5 essences différentes maximum.

**Dans la partie sud du lotissement, afin d'améliorer l'intégration paysagère des nouvelles constructions, les clôtures seront accompagnées d'arbres de hautes et moyennes tiges. Les plantations à l'intérieur des parcelles privatives seraient souhaitables.**

Il sera évité les essences banalisées et présentant un trop grand développement, tels que le thuya, le chamaecyparis, le cupressocyparis, le cupressus, le cotoneaster, le berberis et le laurier palme. Les feuillages au caractère trop horticole (pourpre ou panaché) seront limités à 1/10 plants.

## ARTICLE 5.7 – OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIÉS AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### A/ ÉNERGIE SOLAIRE

Leur utilisation n'est admise que s'ils ne sont pas visibles du domaine public et présentent une parfaite intégration au plan de toiture.

### B) ÉNERGIE ÉOLIENNE

Les éoliennes domestiques sont interdites sur les façades et les couvertures

Les équipements techniques liés aux énergies alternatives (géothermie, aérothermie) ne doivent pas être visibles du domaine public. Ils doivent faire l'objet d'une insertion architecturale ou paysagère.

## **TITRE VI - PRESCRIPTIONS APPLICABLES AU SECTEUR 5**

### ***La Perrière : Le secteur industriel Dreux***

#### **ARTICLE 6.1 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET NEUVES**

Les prescriptions architecturales concernent l'ensemble du bâti ancien, à savoir :

- les constructions anciennes non protégées au plan de l'AVAP, dès lors qu'elles sont conservées et entretenues (Titre IV - article 4), repérées par un aplat gris (cela concerne l'ensemble du bâti du secteur)
- les futures constructions

#### **A/ FACADES ET VOLUMES**

##### **BATIMENTS D'ACTIVITÉS**

La création de volumes relativement importants et l'emploi de techniques industrialisées ne doivent pas exclure une bonne insertion dans le paysage.

La volumétrie d'un bâtiment d'activité ne doit pas présenter une silhouette émergente dans le paysage, dans le cas de bâtiments d'importance, il sera recherché une décomposition des volumes permettant d'éviter tout effet de masse hors d'échelle dans le paysage .

Les bardages seront disposés verticalement et réalisés en bois brut ou métal de ton gris foncé.

#### **B/ LES OUVERTURES**

Les menuiseries seront peintes ou teintées dans la masse en harmonie avec la coloration de la façade.

#### **C/ TOIT ET COUVERTURE**

##### **BATIMENTS D'ACTIVITÉS**

Les matériaux admis sont l'ardoise naturelle ou artificielle et le bac acier de ton soutenu gris foncé.

Les éclairages en toitures se feront par des verrières alignées horizontalement sur le versant le moins visible.

#### **ARTICLE 6.2 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Voir règlement du PLUi

#### **ARTICLE 6.3 – IMPLANTATION DU BÂTI PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Voir règlement du PLUi

#### **ARTICLE 6.4 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### **BATIMENTS D'ACTIVITÉS**

La hauteur d'égout des bâtiments futurs ou à modifier sera proche de celle des bâtiments contigus ou les plus proches, sans excéder 6 mètres.

## ARTICLE 6.5 – LES CLÔTURES

### A/ NOUVELLES CLÔTURES

Dans le cas d'autorisation de création d'un nouvel ouvrage de clôture, celui-ci ne devra, en aucun cas, altérer la qualité du paysage.

Les clôtures, barrières et portails doivent se fondre dans le paysage. A ce titre, ils ne seront ni blanc, ni de couleur vive.

### B/ ACCOMPAGNEMENT VÉGÉTAL DES CLOTURES

En clôture végétale simple ou en accompagnement d'une clôture construite, le choix de la végétation se portera sur des essences locales, de forme libre, sans caractère horticole.

La hauteur de la haie sera limitée à la hauteur de la clôture. La haie devra être entretenue régulièrement.

Les clôtures ne pourront pas être doublées de brandes.

### C/ LES MURS DE SOUTÈNEMENT ET GESTION DE TALUS

Dans le cas de nouvelles constructions de murs de soutènement ou de création de talus, la hauteur des murs et la pente des talus devront être cohérentes avec leur environnement. Les pentes de talutage seront soutenues de préférence avec des murets en maçonneries de moellons appareillés ou en talus végétalisés.

Pour les talus, les paillages non dégradables devront être associés à des végétaux pour favoriser leur intégration paysagère.

Les murs de soutènement en module de béton préfabriqués sont interdits ainsi que les enrochements.

## ARTICLE 6.6 – OUVRAGES ET INSTALLATIONS LIÉS AUX OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### A/ ÉNERGIE SOLAIRE

Leur utilisation n'est admise que s'ils ne sont pas visibles du domaine public au sol.

### B/ ÉNERGIE ÉOLIENNE

Leur utilisation est interdite sur l'ensemble des bâtiments du secteur 5.