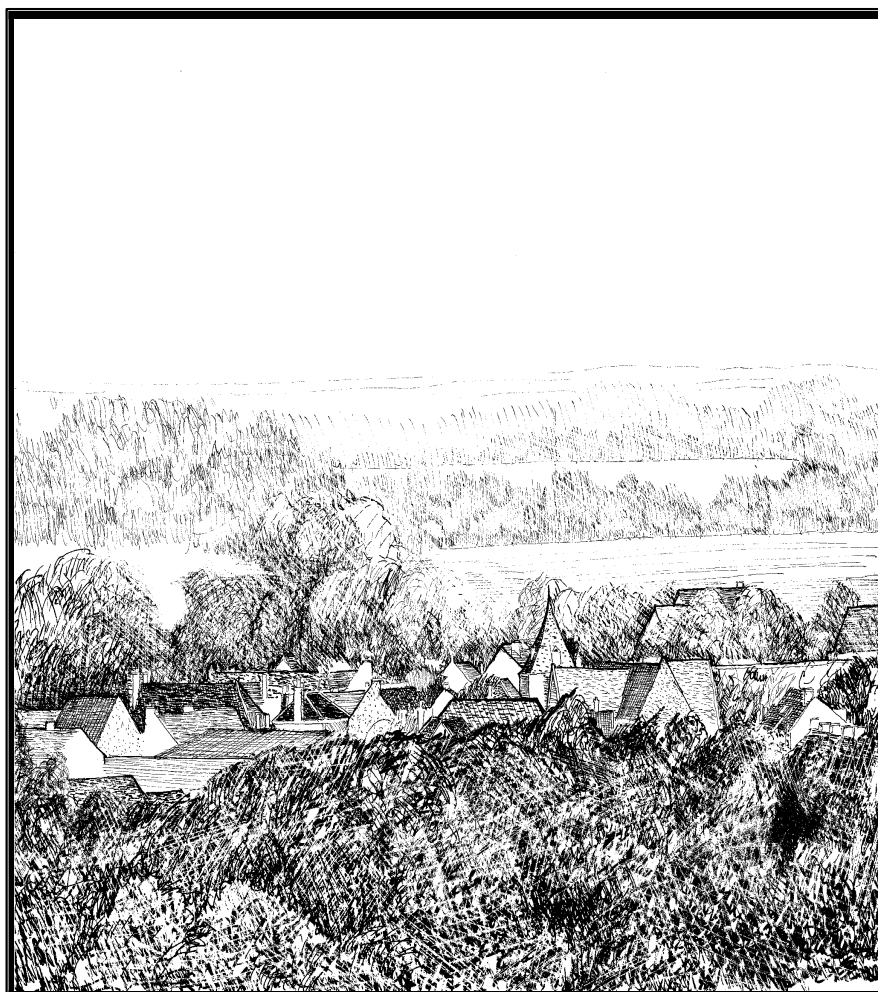


ORNE

PRÉAUX-DU-PERCHE

ZONE DE PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL, URBAIN ET PAYSAGER



RÈGLEMENT

ALAIN BARBIER

Architecte du Patrimoine

Le Mans 02 43 87 63 10

Novembre 2006

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

RÈGLES GÉNÉRALES ET RECOMMANDATIONS

SOMMAIRE

1.	ANALYSE SOMMAIRE DU TERRITOIRE CONCERNÉ	2
2.	AVIS CONFORME DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE	2
3.	COMPOSITION DE LA Z.P.P.A.U.P.	2
4.	AMÉNAGEMENTS INTERDITS	3
5.	CONSTRUCTIONS A PROTÉGER OU A DÉMOLIR	3
6.	SITES ARCHÉOLOGIQUES SENSIBLES	3
7.	ADAPTATIONS MINEURES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES	3
A. CENTRE BOURG		
1.	RÈGLES GÉNÉRALES	4
2.	RÈGLES ARCHITECTURALES	4
2.1.	RECOMMANDATIONS	4
2.2.	TOITURES	4
2.3.	MATÉRIAUX DE COUVERTURE	5
2.4.	DÉTAILS DE TOITURES	5
2.5.	MAÇONNERIES	6
2.6.	PERCEMENTS	8
2.7.	MENUISERIES EXTÉRIEURES	8
2.8.	FERRONNERIE / SERRURERIE	9
2.9.	DEVANTURES COMMERCIALES	9
2.10.	ENSEIGNES	9
3.	RÈGLES PAYSAGÈRES	10
3.1.	MODELÉ DU TERRAIN	10
3.2.	PLANTATIONS	10
3.3.	ESPACES PUBLICS	10
3.4.	CLOTURES	11
3.5.	RÉSEAUX	11
3.6.	MOBILIER URBAIN	12
3.7.	RUE VICTOR QUINEAU	12
B. LOTISSEMENTS		
1.	RECOMMANDATIONS	13
1.1.	CONSTRUCTIONS AUTORISÉES	13
2.	RÈGLES URBAINES	13
3.	RÈGLES ARCHITECTURALES	13
3.2.	AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS	14
3.3.	RÉSEAUX	14
3.4.	HAIES	15
3.5.	ESPACES PUBLICS	15
3.6.	RÉSEAUX PUBLICS	15
3.7.	MOBILIER URBAIN	15
C. SECTEURS PAYSAGERS		
1.	RÈGLES URBAINES	16
2.	RÈGLES ARCHITECTURALES	17
2.1.	RECOMMANDATIONS	17
2.2.	TOITURES	17
2.3.	MATÉRIAUX DE COUVERTURE	17
2.4.	DÉTAILS DE TOITURES	17
2.5.	MAÇONNERIES	19
2.6.	PERCEMENTS	20
2.7.	MENUISERIES EXTÉRIEURES	21
2.8.	FERRONNERIE / SERRURERIE	22
3.	RÈGLES PAYSAGÈRES	22
3.1.	MODELÉ DU TERRAIN	22
3.2.	PLANTATIONS	22
3.3.	ESPACES PUBLICS	23
3.4.	CLOTURES	23
3.5.	RÉSEAUX	23
3.6.	MOBILIER URBAIN	23
3.7.	PARC NATURE	24

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

RÈGLES GÉNÉRALES ET RECOMMANDATIONS

DOCUMENTS GRAPHIQUES

1. Périmètre de la ZPPAUP
2. Secteurs du bourg
3. Prescriptions dans le bourg
4. Pentes de toits
5. Extensions de corps de bâtiment
6. Lucarnes
7. Souches
8. Epis de toits
9. Corniches et égouts
10. Décors
11. Façades du bourg
12. Façades des lieux-dits
13. Fenêtres
14. Appuis
15. Portes du bourg
16. Portes des lieux-dits
17. Seuils
18. Cimetière

1. ANALYSE SOMMAIRE DU TERRITOIRE CONCERNÉ

Concernée par six rayons de protection autour de monuments historiques, la commune de Préaux-du-Perche possède un patrimoine ancien construit de grande qualité (église, centre bourg, nombreux manoirs et bâtiments remarquables, de nombreux hameaux), des paysages vallonnés de bocage traversés par deux rivières, un ensemble de vergers, de haies et de chemins: la qualité de l'ensemble de ce patrimoine, bâti et paysager justifie la création d'une ZPPAUP sur la commune.

Trois zones distinctes peuvent être identifiées au sein du bourg : le noyau constitué aux époques médiévale et classique au fond de la vallée, puis étendu au XIX^e siècle le long des axes de communication, la Rue Victor Quineau créée en 1872 et les deux lotissements du XX^e et XXI^e siècles.

2. AVIS CONFORME DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

Tout projet susceptible de modifier les espaces compris à l'intérieur du périmètre de protection, y compris les coupes et abattages d'arbres, doit être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, qu'il relève du permis de construire, de démolir, de lotir, des régimes déclaratifs et forestiers, ou d'une simple autorisation. Sa consultation préalable est vivement conseillée :

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine
Logis Saint-Léonard
15 bis, rue de Fresnay
61000 ALENÇON
Téléphone : 02 33 26 03 92
Télécopieur : 02 33 32 99 60
Adresse mail : sdap61@culture.gouv.fr

3. COMPOSITION DE LA Z.P.P.A.U.P.

La Z.P.P.A.U.P. comprend trois grands secteurs subdivisés en sous-secteurs délimités en fonction de leur intérêt architectural, urbain et paysager (cf. planches 1 et 2).

A - les secteurs bâtis anciens ainsi que les ensembles et immeubles d'intérêt général :

- A1 Le centre bourg
- A2 La rue Victor Quineau

B - les secteurs péri-urbains

- B1 Le lotissement sud-est
- B2 Le lotissement sud

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

RÈGLES GÉNÉRALES ET RECOMMANDATIONS

C - Les secteurs paysagers

- C1 Les abords du bourg (dont le Parc Naturel)
- C2 Les espaces cultivés et naturels (hors le lieu-dit de la Tarainière, dont le rayon de protection des monuments historiques s'applique sur la commune de Saint-Cyr la Rosière).

4. AMÉNAGEMENTS INTERDITS

- dépôts de véhicules usagés et les décharges non contrôlées
- stationnement des habitats légers de loisirs et des caravanes
- carrières
- publicité et préenseignes
- affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux ou minerais
- décharge
- création de plans d'eau, à l'exception de ceux dont l'existence est attestée historiquement, et dont les traces sont lisibles sur le terrain.

Interdits complémentaires pour les lotissements:

- utilisation agricole
- entrepôt
- lieux de dépôts temporaires ou permanents
- édification de constructions provisoires ou de caractère précaire tels que volières, poulaillers, clapiers, étables, porcheries, bergeries, chenils, etc.,

5. CONSTRUCTIONS A PROTÉGER OU A DÉMOLIR

Les documents annexés au présent règlement distinguent :

- . les Monuments Historiques (loi du 31 décembre 1913)
- . les immeubles d'intérêt architectural et les ensembles urbains cohérents à protéger (cf. planche 3)
- . les terrains non aedificandi

6. SITES ARCHÉOLOGIQUES SENSIBLES

Les sites archéologiques sensibles ne peuvent faire l'objet de travaux susceptibles d'affecter le sous-sol sans accord préalable de l'Architecte des Bâtiments de France et du Service Régional de l'Archéologie compétent:

Direction Régionale des Affaires culturelles
Service Régional de l'Archéologie
13 bis, rue Saint-Ouen
14052 CAEN CEDEX
Téléphone : 02 31 38 39 40
Télécopieur : 02 31 23 84 65

La localisation du château détruit en 1428 n'étant pas connue d'une part, et la commune étant riche en patrimoine bâti par ailleurs, toute découverte fortuite doit immédiatement être signalée au maire, à l'Architecte des Bâtiments de France et au Service Régional de l'Archéologie. Sondages et études d'impact peuvent être prescrits pour déterminer l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être mis au jour.

7. ADAPTATIONS MINEURES ET PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES

Le présent règlement ne pouvant valoir document normatif absolu, des adaptations mineures pourront être admises ainsi que des prescriptions particulières de l'Architecte des Bâtiments de France afin de tenir compte, dans la mesure du possible, de la spécificité de chaque projet et du caractère de son environnement.

De telles adaptations ou prescriptions devront être justifiées, notamment pour des raisons d'ordre historique, archéologique, urbain, architectural et/ou paysager.

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

A - LES SECTEURS BATIS ANCIENS,

Le centre bourg, la rue Victor Quineau, les bâtiments d'intérêt général

1. RÈGLES GÉNÉRALES

Afin de préserver la cohérence et la qualité du patrimoine bâti, il convient de :

- 1.1.1. respecter la légende des plans annexés,
- 1.1.2. conserver les immeubles d'intérêt architectural répertoriés,
- 1.1.3. respecter les alignements en bordure de voies et tenir compte de l'implantation du bâti avoisinant,
- 1.1.4. respecter le rythme des parcelles, en fractionnant les volumes le cas échéant,
- 1.1.5. limiter la hauteur du bâti à un rez-de-chaussée et un étage carré,
- 1.1.6. respecter les dénivellations du terrain naturel en limitant au maximum les terrasses en surplomb et les extensions par décaissement,
- 1.1.7. laisser lisibles les anciennes limites cadastrales dans le cas de regroupement d'unités foncières, sous forme de muret s'il existe ou de haie, sur la moitié, au moins, de la longueur de cette limite,
- 1.1.8. ne pas modifier la volumétrie existante, sauf dans le cas d'un retour à des dispositions anciennes archéologiquement attestées, ou par analogie avec celles-ci pour améliorer un bâtiment actuellement considéré comme inadapté,
- 1.1.9. avant tout projet de modification, établir un dossier photographique de l'état des lieux, montrant clairement chacune des façades conservées, qui sera déposé en mairie. Accompagner toute demande de modification, transformation, extension par des perspectives dessinées ou montages photographiques des états actuels et projetés montrant l'insertion dans le tissu environnant.

2. RÈGLES ARCHITECTURALES

Afin de conserver et mettre en valeur les qualités spécifiques de l'architecture locale

2.1. RECOMMANDATIONS

- 2.1.1. les éléments d'architecture intérieure qui font partie intégrante du patrimoine local (escaliers, caves, lambris, parquets, plafonds, menuiseries, cheminées, fours à pain, potagers, peintures murales ou sur plafonds, ...) gagneront à être conservés et mis en valeur.
- 2.1.2. les techniques ou procédés d'aménagement (faux planchers, faux plafonds, doublages abusifs...) qui détruisent ou qui masquent les éléments d'architecture intérieure les plus remarquables seront évités.

2.2. TOITURES

- 2.2.1. les toitures auront une pente comprise entre 45 ° et 60°. Dans le cas de toit à croupe, cette dernière aura une pente plus forte de 10° par rapport aux versants principaux (cf. planche 4).

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

A - LES SECTEURS BATIS ANCIENS,

Le centre bourg, la rue Victor Quineau, les bâtiments d'intérêt général

- 2.2.2. les égouts de toit et les faitages des bâtiments principaux seront disposés parallèlement aux voies de desserte, en tenant particulièrement compte des orientations dominantes du bâti environnant.
- 2.2.3. les ruptures de pente des appentis seront limitées à 10° par rapport à la pente du toit du corps de bâtiment principal.

2.3. MATÉRIAUX DE COUVERTURE

- 2.3.1. les couvertures seront en tuiles plates de terre cuite (environ 70 au m²), patinées et vieilles, si possible de largeurs variables et de pureaux inégaux, en ayant un léger panachage de couleurs brunes orangées naturelles aux nuances variées, en harmonie avec les toitures existantes. Les restaurations ou réhabilitations seront exécutées en conservant, voire en restituant, le cas échéant, le matériau original. Ainsi, un changement de matériau pourra être imposé s'il est archéologiquement attesté.
- 2.3.2. les couvertures en ardoises naturelles de schiste, prévues ainsi à l'origine sur certains bâtiments de la seconde moitié du XIX^e siècle, seront conservées et restaurées (pose au clou ou éventuellement au crochet en inox teinté noir) sur ceux-ci.
- 2.3.3. pour les constructions de faible gabarit (annexe ou appentis d'une construction existante), l'emploi du bois est accepté, d'aspect non verni, en couverture ou en bardage.
- 2.3.4. tout autre matériau est interdit.
- 2.3.5. les matériaux existants et non conformes (tôles, fibrociment, ...) seront supprimés lors des travaux réalisés sur les bâtiments qu'ils couvrent.

2.4. DÉTAILS DE TOITURES

- 2.4.1. les lucarnes (cf. planche 6) seront adaptées à la composition de la façade tant dans leurs proportions que dans leur nombre ou leur frame. Dans le cas d'une architecture composée, elles seront axées sur les baies inférieures (et de dimensions inférieures à celles-ci) ou sur les trumeaux; elles seront de forme rectangulaire verticales avec pour dimensions maximales entre tableaux: largeur : 70 x hauteur : 110 cm.
- 2.4.2. les lucarnes en maçonnerie seront toujours posées à l'aplomb du mur de façade.
- 2.4.3. la toiture des lucarnes sera composée de deux versants, à pignon ou à croupe, au maximum de même pente que le toit principal et reliées avec des noues fermées ou rondes.
- 2.4.4. les lucarnes pourront être réalisées en pierre de taille ou en bois, voire en béton dans le cas d'une construction récente.
- 2.4.5. les châssis ou "fenêtres de toit" seront réduits autant que possible et seront de dimension maximale 60 cm x 75 cm environ, posés en encastrement et au nu exact de la couverture (raccord spécifique du fabricant), sans aucune saillie par rapport au matériau de couverture, la grande longueur étant disposée dans le sens de la pente. Une dimension supérieure pourra être acceptée sur les versants non visibles depuis la voie publique.
- 2.4.6. les souches de cheminée (cf. planche 7) sur les bâtiments anciens seront restaurées selon leurs dispositions d'origine, correspondant à leur époque de construction (en pierres, en briques, ou enduites partiellement); le couronnement des souches en pierre sera mouluré, celui des briques sera constitué de plusieurs lits saillants avec éventuellement un rang de boutisses formant décor, et un bandeau saillant d'une hauteur d'assise en partie intermédiaire de la

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

A - LES SECTEURS BATIS ANCIENS,

Le centre bourg, la rue Victor Quineau, les bâtiments d'intérêt général

souche; les souches sur les nouveaux bâtiments seront bâties en pierres, en briques ou en maçonnerie enduite, suivant un plan rectangulaire (minimum 66 sur 45 cm).

- 2.4.7. les éléments traditionnels de couverture (débords, lucarnes, souches de cheminée, girouettes, rives, en zinc, plomb ou terre cuite ...), seront conservés, restaurés, et au besoin restitués.
- 2.4.8. sur les toitures en tuiles de terre cuite, les faîtages seront en tuiles demi-rondes, scellées avec crêtes et embarrures au mortier de chaux hydraulique naturelle; sur les bâtiments du XIX^e siècle couverts en ardoises, les faîtages pourront également être en zinc prépatiné, simples, à baguette roulée ou à crête décorative.
- 2.4.9. sur les toitures en tuiles de terre cuite, les épis de faîtage (cf. planche 8) seront en terre cuite selon les modèles traditionnels.
- 2.4.10. les ventilations de toiture en tuiles seront assurées par des chatières de teinte brune orangée, patinées et vieillies, en terre cuite, de grandes dimensions, de forme arrondie.
- 2.4.11. les antennes, de quelque type qu'elles soient, seront non perceptibles depuis les voies publiques et dissimulées à l'intérieur des combles, derrière une souche de cheminée, posée dans une noue ou placée au sol, peintes en vert sous un couvert végétal à l'intérieur des jardins arrières et non visibles du voisinage.
- 2.4.12. les panneaux de capteurs solaires et, plus généralement, tout dispositif de production d'énergie, seront acceptés sous réserve qu'ils s'intègrent le plus harmonieusement possible au bâti qu'ils accompagnent et qu'ils ne soient pas perceptibles depuis la voie publique.
- 2.4.13. les rives seront sans saillie. Le chevron de rive ne sera pas saillant par rapport au pignon et sera caché par une ruellée. Le plan de couverture adjacent sera redressé en dévirure.
- 2.4.14. sur les toits en tuiles, les arêtières seront réalisés en ruellée étroite au mortier de chaux ou en tuiles traditionnelles d'arêtier. Sur les toits en ardoises, les arêtières seront entièrement en ardoises, fermés et, dans la mesure du possible, à rangs consécutifs.
- 2.4.15. les gouttières seront en zinc prépatiné sur les couvertures en ardoises, et très fortement recommandées en cuivre sur les toitures en tuiles plates; les descentes d'eaux pluviales seront reportées en limites latérales et les dauphins en fonte peints du ton des gouttières.

2.5. MAÇONNERIES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

- 2.5.1. les éléments disparus, mais archéologiquement attestés, des maçonneries traditionnelles seront restaurés ou au besoin restitués en conservant la totalité des éléments d'origine (linteaux, appuis, encadrements de baies, bandeaux, corniches, chaînes d'angles...) (cf. planches 9, 10).
- 2.5.2. l'encadrement d'une baie, les chaînes d'angles, les frises sous corniches ou les bandeaux, réalisés en badigeon de chaux pourront être conservés ou restitués conformément aux aspects de l'architecture traditionnelle percheronne.
- 2.5.3. les peintures sur les maçonneries de pierre de taille ou de moellons sont interdites.
- 2.5.4. la destruction ou le recouvrement de sculpture, modénature ou ornementation ancienne sont proscrits.
- 2.5.5. d'une manière générale la totalité des scellements sera réalisée à la chaux aérienne (C.L. ou D.L.) ou à la chaux hydraulique naturelle (N.H.L.) ou au mortier bâtard (mélange des deux).

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

A - LES SECTEURS BATIS ANCIENS,

Le centre bourg, la rue Victor Quineau, les bâtiments d'intérêt général

PIERRE

- 2.5.6. les ouvrages en grand appareil de pierre seront nettoyés exclusivement à l'eau sous faible pression (80 bars maximum) et à la brosse douce en nylon. L'usage de produits basiques abondamment rincés à l'eau claire, est autorisé. En revanche, le ponçage, l'eau sous forte pression, l'utilisation de brosses métalliques et le sablage à sec ou humide des pierres sont strictement interdits, de même que tout type de nettoyage abrasif.
- 2.5.7. les pierres dégradées seront remplacées par des pierres d'aspect, de forme, de dimensions, de couleur et de texture rigoureusement identiques, sur 25 cm minimum d'épaisseur.
- 2.5.8. le rejointoiement des ouvrages en grand appareil de pierres sera réalisé, à son nu, sans creux, ni saillie, et sera de même teinte que la pierre de parement,

COMPOSITION DES ENDUITS, MORTIERS ET JOINTS

- 2.5.9. hormis les éléments en pierres de taille, les maçonneries des murs (moellons des murs de façades principales destinés traditionnellement à ne pas rester apparents), recevront un enduit.
- 2.5.10. les mortiers, d'enduits ou de joints seront composés des éléments suivants :
- sable de carrière du pays,
 - chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (C.A.E.B. ancienne norme), chaux calcique (CL) ou dolomitique (DL) nouvelle norme, ou chaux hydraulique ou naturelle (NHL) pour faîtières et scellement,
 - éventuellement pour la réalisation de badigeons, adjonction de pigments minéraux naturels ocrés.
- 2.5.11. à l'occasion de travaux de façade, les enduits existants en ciment seront supprimés ou peints de teinte ocrée, de la même couleur que les enduits anciens.
- 2.5.12. les mortiers de ragréage des pierres seront constitués de mélange de poudre de pierre naturelle et de chaux aérienne; les ragréages n'excéderont pas 5 cm².
- 2.5.13. la mise à nu du support par suppression d'enduit en contradiction avec le principe de composition originel des façades, est interdite.
- 2.5.14. les pignons et les dépendances non enduits à l'origine seront simplement jointoyés au nu des moellons.
- 2.5.15. les enduits ne recouvriront pas les fenêtres anciennes (visibles avant les travaux ou découvertes en cours); elles seront laissées apparentes.

FINITION DES ENDUITS

- 2.5.16. les enduits seront posés à la truelle, sans taloché, recoupés frais; leur finition pourra être brossée (sans arracher le grain), légèrement sablée et dans tous les cas non dressée, ni à la règle, ni à la taloché.
- 2.5.17. la teinte sera donnée par la couleur ocrée du sable local et des enduits anciens, des variations et des nuances de teinte par édifice étant recommandées (cf. l'analyse p. 41).
- 2.5.18. le niveau fini de l'enduit est donné par le nu des pierres de taille.

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

A - LES SECTEURS BATIS ANCIENS,

Le centre bourg, la rue Victor Quineau, les bâtiments d'intérêt général

- 2.5.19. un badigeon en trois couches à la chaux teinté à l'aide d'ocres jaunes naturels issus de colorants minéraux pourra être réalisé sur les enduits préalablement lissés.

2.6. PERCEMENTS (cf. planches 11, 13, 14, 15, 17)

- 2.6.1. les baies anciennes seront conservées et restaurées en restituant, si nécessaire, les dispositions d'origine.
- 2.6.2. la composition et la proportion des percements seront respectées selon le style de la façade.
- 2.6.3. les fenêtres en création seront à dominante verticale (rapport 1 x 1,5 au minimum).
- 2.6.4. les encadrements de baie ou les chaînes d'angles seront réalisés en pierre d'aspect identique à la pierre d'origine locale ou lissés au mortier de chaux aérienne avec pose, le cas échéant, d'un badigeon blanc de chaux.
- 2.6.5. dans le cas de maçonneries enduites, la périphérie des ouvertures recevra un badigeon blanc sur une largeur de 20 cm environ, ainsi que les chaînes d'angles, bandeaux sous toiture sur une trentaine de cm de large.
- 2.6.6. les appuis seront droits ou moulurés, d'une hauteur comprise entre 15 et 25 cm.
- 2.6.7. les compteurs électriques seront dissimulés dans la maçonnerie, derrière une porte pleine en bois peinte de la teinte de l'enduit, sans saillie, ni creux, par rapport au nu extérieur du mur.
- 2.6.8. les escaliers extérieurs d'accès aux caves seront conservés, restaurés ou restitués.

2.7. MENUISERIES EXTÉRIEURES

- 2.7.1. les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées dans le respect de leurs dispositions d'origine.
- 2.7.2. l'occultation des fenêtres antérieures au XIX^e siècle sera réalisée au moyen de volets intérieurs. L'occultation des fenêtres postérieures au XVIII^e siècle sera réalisée par des contrevents persiennés au tiers supérieur ou des contrevents pleins à lames verticales de bois peint, à barres et pentures, sans écharpes.
- 2.7.3. les fenêtres pourront être garnies de vitraux au plomb sur les bâtiments antérieurs au XVIII^e siècle, à petits bois sur ceux du XVIII^e siècle et, à partir du XIX^e siècle jusqu'aux constructions neuves, recoupées à deux fois trois carreaux ou plus, respectant une proportion verticale ou au maximum 1/3 plus haut que large.
- 2.7.4. les sections des montants, traverses et petits bois auront les mêmes dimensions que celles des menuiseries anciennes.
- 2.7.5. les petits bois seront assemblés à coupe d'onglet, sauf pour les immeubles récents où la pose des petits bois pourra se faire à minima, sur la face extérieure du vitrage.
- 2.7.6. la forme de la menuiserie suivra celle de la baie : les baies cintrées auront des portes, fenêtres et/ou contrevents de même rayon de courbure que l'arc de la baie.
- 2.7.7. dans le cas de remplacement de fenêtre, les dormants anciens seront déposés et remplacés; la pose dite "en rénovation" est interdite.

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

A - LES SECTEURS BATIS ANCIENS,

Le centre bourg, la rue Victor Quineau, les bâtiments d'intérêt général

- 2.7.8. les volets roulants et persiennes repliables sont interdits.
- 2.7.9. les menuiseries seront colorées dans une gamme de teintes pastels froids : gris de lin, vert d'eau, vert amande, vert tilleul, vert olive, bleu pervenche, gris bleu, ... ou respectant la couleur d'origine si celle-ci peut être établie (vestiges de couleur, description d'archives, ...). Le blanc sera autorisé sur les fenêtres des bâtiments postérieurs au XVIII^e siècle. Les fenêtres seront de teinte claire, les volets et les portes de même couleur, mais de ton plus soutenu, et les métalleries dans une nuance sombre. Les portes d'entrées ou fenêtres des bâtiments du XVI^e siècle pourront être laissées en bois naturel et traitées mat (huile de lin).
- 2.7.10. les portails en bois, portes de garages ou vantaux de bâtiments annexes seront peints dans une teinte sombre.

2.8. FERRONNERIE / SERRURERIE

- 2.8.1. les ferronneries anciennes (heurtors, pentures, grilles, garde-corps...) seront conservées et restaurées à l'identique. Le cas échéant, les éléments disparus seront restitués à l'identique.
- 2.8.2. les éléments de serrurerie nouveaux seront en fer peint de couleur sombre.

2.9. DEVANTURES COMMERCIALES

- 2.9.1. les devantures commerciales anciennes et traditionnelles seront conservées et restaurées.
- 2.9.2. les dispositions d'origine seront rétablies lorsque celles-ci sont connues (à partir de cartes postales anciennes ou tout autre document).
- 2.9.3. le style de la façade et les descentes de charge seront respectés (alignement vertical des travées de baies et de trumeaux).
- 2.9.4. les devantures seront en bois mouluré, peint de teinte soutenue. Le recours aux techniques de peintures en faux marbre ou faux bois, ou plus généralement décoratives, peut être admis dès lors qu'il est en cohérence avec le parti architectural de la devanture.
- 2.9.5. les devantures auront une allège minimale, en accord avec le style de la façade.
- 2.9.6. les vitrines seront closes à l'aide de vitrages transparents (clairs ou gravés à l'acide ou sablés), de petites tailles, essentiellement verticaux ; tout dispositif de sécurité ou d'aération sera reporté à l'intérieur du magasin (les éventuelles grilles de ventilation devront être intégrées dans la composition, la forme et la couleur de la devanture).
- 2.9.7. les poutres en bois formant poitrail et destinées traditionnellement à être masquées, seront occultées par la nouvelle devanture.

2.10. ENSEIGNES

- 2.10.1. chaque commerce pourra être signalé par deux enseignes au maximum par rue concernée : une en applique composée d'une raison sociale et d'une illustration (bandeau) et une perpendiculaire (drapeau).
- 2.10.2. les enseignes seront en tôle ou en bois découpé et peint, n'excédant pas 3 cm d'épaisseur.

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

A - LES SECTEURS BATIS ANCIENS,

Le centre bourg, la rue Victor Quineau, les bâtiments d'intérêt général

- 2.10.3. les enseignes bandeaux pourront éventuellement être réalisées sous forme de lettres séparées constituées d'une seule face opaque, éventuellement éclairée, soit par spots, soit en "ombre chinoise" par une source lumineuse, non visible, placée à l'arrière de chaque lettre.
- 2.10.4. les spots lumineux éclairant les enseignes seront intégrés dans la moulure de couronnement formant corniche en partie supérieure du bandeau.
- 2.10.5. les caissons lumineux et les néons apparents et, d'une manière générale, tout éclairage diffusant, sont interdits.
- 2.10.6. les décorations lumineuses privées seront autorisées uniquement entre le 15 décembre et le 15 janvier.

3. RÈGLES PAYSAGÈRES

3.1. MODELÉ DU TERRAIN

- 3.1.1. les dénivellations du terrain naturel seront traitées en murs de soutènement en maçonnerie de moellons rejointoyée pour consolidation des sols, avec mise en place de barbacanes en pied de mur pour évacuation des eaux internes.
- 3.1.2. la mise aux normes des réseaux d'assainissement ne devra pas engendrer de modification du niveau du terrain naturel.

3.2. PLANTATIONS

- 3.2.1. les plantations existantes seront complétées à l'aide d'essences locales:

arbres de haut jet : châtaignier, chêne pédonculé, frêne, hêtre, merisier, noyer commun, orme, peuplier, tilleul, ...
arbres moyens : alisier torminal, aulne, bouleau, cerisier à grappes, charme, cormier, érable champêtre, poirier sauvage, robinier faux acacia, sorbier des oiseleurs, tremble, ...
grands arbustes : bourdaine, cerisier, cornouiller, cytise, fusain d'Europe, néflier, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule, sureau noir, viorne obier, ...
Liste non exhaustive, se référer au Guide des Essences du Perche.
- 3.2.2. la plantation de conifères, résineux ou persistants est interdite.
- 3.2.3. les arrachages de haies bocagères sont strictement interdits,
- 3.2.4. la régénération des haies se fera par recépage ou plantation d'arbres en complément.
- 3.2.5. la plantation de végétaux, (rosiers, clématites, glycine...) est vivement encouragée le long des façades, à l'exclusion des plantes couvrantes (lierre, vigne vierge ...).

3.3. ESPACES PUBLICS

- 3.3.1. pour le cimetière, il est souhaité de présenter un projet de tombe en pierre calcaire ou grès ferrugineux s'inspirant de modèles anciens (voir le plan de repérage des tombes, 18).
- 3.3.2. les anciennes tombes du cimetière seront conservées et restaurées.

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

A - LES SECTEURS BATIS ANCIENS,

Le centre bourg, la rue Victor Quineau, les bâtiments d'intérêt général

- 3.3.3. les arbres de hautes tiges seront intégrés au traitement des espaces publics.
- 3.3.4. tout traitement de sol banalisé sera évité en limitant les parties en bitume aux seules chaussées ouvertes en permanence à la circulation automobile.
- 3.3.5. les espaces publics seront aménagés comme support et accompagnement des architectures qui les bordent, dans l'esprit de leur composition d'origine.
- 3.3.6. les trottoirs seront aménagés en tenant compte de la déclivité naturelle des rues.
- 3.3.7. des matériaux naturels conformes à ceux anciens utilisés traditionnellement seront utilisés comme revêtement : blocs de calcaire, pavés en grès, béton désactivé, sol stabilisé... ; les pavés en béton ou du type autobloquant ne seront pas admis.
- 3.3.8. la numérotation des immeubles et les plaques de rues seront peintes de préférence sur les façades des constructions ou les murs de clôture, au badigeon de chaux.

3.4. CLOTURES

- 3.4.1. les murs anciens de clôture ou de soutènement en moellons seront conservés, restaurés, complétés, rejointoyés au mortier de chaux aérienne, restitués ou créés, sur une hauteur comprise entre 1,60 et 2,00 m environ.
- 3.4.2. les murs en moellons assisés et au parement taillé seront rejointoyés, à la chaux aérienne (C.L. ou D.L.) et au sable de pays au nu des moellons. Ils seront couronnés en briques ou en moellons enduits posés en léger arrondi, avec faible débord, et sans larmier.
- 3.4.3. les grillages éventuels et les poteaux (lorsqu'ils ne sont pas en bois) seront de teinte vert sombre et placés à l'intérieur de la propriété, doublés d'une haie vive, à l'exclusion de toute plaque en béton.
- 3.4.4. les clôtures de parcelles peuvent être réalisées en haies vives, haies mortes ou tressées.
- 3.4.5. les portails d'accès aux parcelles pourront être de type "rustique" à claire-voie, ou, entre murs, à panneaux en bois, à claire voie à barreaux carrés posés sur l'angle, ou en fer forgé.

3.5. RÉSEAUX

- 3.5.1. l'ensemble des réseaux (électriques, téléphoniques, ...) sera enterré.
- 3.5.2. les raccordements et compteurs EDF/France Télécom et tout câble de façade seront dissimulés.
- 3.5.3. les poteaux d'éclairage public seront en bois (type EDF/France Télécom)
- 3.5.4. les réverbères ou lanternes d'éclairages public seront choisis parmi des modèles simples, dans l'esprit de ceux du XIX^e siècle.
- 3.5.5. les infrastructures lourdes (transformateurs, cabines téléphoniques, toilettes publiques, ...) seront intégrées au bâti et à la structure urbaine.

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

A - LES SECTEURS BATIS ANCIENS,

Le centre bourg, la rue Victor Quineau, les bâtiments d'intérêt général

3.6. MOBILIER URBAIN

- 3.6.1. les puits, moulins, pompes, fontaines, lavoirs..., seront conservés, mis en valeur et éventuellement restitués dans leurs dispositions originelles connues.
- 3.6.2. les formes et les matériaux du mobilier urbain courant (panneaux d'information, poteau pour autocar, corbeilles, bancs, ...) seront de nature à se fondre dans l'ambiance générale du bourg (bois, enduits ocrés, ...), et placés pour ne pas gêner les perspectives principales tant vers l'église, que rue Quineau.
- 3.6.3. les panneaux de signalisation routière seront unifiés en limitant leur nombre et leur impact (notamment leur hauteur).
- 3.6.4. les bacs urbains à plantations ne sont pas autorisés.

3.7. RUE VICTOR QUINEAU

- 3.7.1. les particularités du parcellaire de ce secteur seront préservées : alignement des parcelles des jardins avec celles des maisons, alignement des jardins, alignement de la rue et des maisons, murets séparatifs en maçonnerie de moellons avec leur couronnement, chemin en fond de jardin, ...
- 3.7.2. les particularités du bâti de cette rue seront préservées : conservation de l'alignement des façades, des escaliers d'accès avec leur ferronnerie, des lucarnes passantes en pierres de taille décalées par rapport aux fenêtres, des souches en briques, sur les refends, des enduits au mortiers de chaux, des encadrements droits et rectangulaires, des contrevents persiennés, ...
- 3.7.3. toute intervention sur les lucarnes rampantes, les moellons apparents, les enduits hydrauliques, les garde-corps d'escalier en maçonnerie, les vérandas et marquises en aluminium, les barres et écharpes des contrevents, devra avoir pour effet de les faire disparaître.

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

B - RÈGLES PARTICULIÈRES

Les lotissements

1. RECOMMANDATIONS

1.1. CONSTRUCTIONS AUTORISÉES

- 1.1.1. seules sont autorisées les constructions destinées essentiellement à l'habitation. Toutefois les bâtiments construits pourront être en partie utilisés pour l'exercice d'une activité tertiaire, à la condition que celle-ci ne soit pas de nature à créer une gêne pour le voisinage et n'engendre pas un trafic automobile supérieur à 20 véhicules par jour.

2. RÈGLES URBAINES

Pour faciliter l'insertion avec le bâti ancien du bourg :

- 2.1.1. les constructions seront implantées conformément aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme et du plan de masse du lotissement qui définit une zone de constructibilité et l'orientation du faîtage principal pour chacun des lots.

3. RÈGLES ARCHITECTURALES

Les bâtiments construits devront, tant par leur implantation, leur volumétrie, les matériaux, les baies, participer à la qualité du cadre de vie du bourg de Préaux. Ils prendront en compte la topographie des lieux et son environnement.

Les constructions s'inspireront étroitement des maisons percheronnes traditionnelles en reprenant leurs caractéristiques essentielles:

- 3.1.1. largeur du bâtiment n'excédant pas 7,50 mètres.
- 3.1.2. couverture de pente comprise entre 45 et 60°, en tuiles plates de pays brun nuancé (70 unités au m²) sans décor en découpes de tuiles.
- 3.1.3. rives de toits non saillantes, sans façon de bardeli.
- 3.1.4. le cas échéant, châssis de toit posés en encastrement et au nu exact de la couverture (raccords spécifiques du fabricant).
- 3.1.5. enduit de couleur ocre soutenue, avec encadrement des baies et chaînes d'angles soulignés par un badigeon blanc ou blanc cassé.
- 3.1.6. emploi du bois en bardeaux ou bardage, non peint, non lasuré, non vernis.
- 3.1.7. fenêtres un tiers plus hautes que larges.
- 3.1.8. volets battants en bois à lames verticales sans écharpes ou à persiennes, si souhait de mettre des volets.
- 3.1.9. le cas échéant, coffre des volets roulants entièrement intégré dans la maçonnerie et leurs coulisses et rails de guidage ne dépassant pas le nu du tableau.
- 3.1.10. menuiseries recoupées à 2 x 3 carreaux ; au minimum, petits bois posés sur la face externe du vitrage.
- 3.1.11. souches de cheminées de plan rectangulaire (longueur = 2 fois la largeur).

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

B - RÈGLES PARTICULIÈRES

Les lotissements

- 3.1.12. pas de garage enterré.
- 3.1.13. les constructions s'adapteront à la déclivité naturelle du terrain en limitant les déblais et les remblais au maximum.
- 3.1.14. abris et appentis de dimensions suffisantes pour s'intégrer aux façades sans paraître ajoutés.
- 3.1.15. ruptures de pente de toit limitées à 10° pour les appentis.

3.2. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

- 3.2.1. la pente générale du terrain naturel sera préservée. Les mouvements de terre devront être réduits au minimum et respecter la topographie générale existante afin de ne pas créer de reliefs d'aspects artificiels.
- 3.2.2. les clôtures seront composées soit de haies vives d'essences locales (cf. ci-dessous), de haies mortes, tressées ou plessées, de lisses de bois munies ou non de grillage plastifié, ou de murs en maçonnerie de moellons enduite côté voirie d'une hauteur maximale de 1,50 m.
- 3.2.3. dans le cas d'un sol naturellement en pente, le muret de soutènement recouvert d'un enduit ocre ne dépassera pas les terres qu'il soutient.
- 3.2.4. le volume du garage devra être intégré à l'architecture de l'habitation et accolé à celle-ci.
- 3.2.5. les portails d'accès aux parcelles pourront être de type "rustique" à claire-voie, ou, entre murs, à panneaux en bois, à claire voie, à barreaux carrés posés sur l'angle, ou en fer forgé.
- 3.2.6. les entrées devront être conformes au plan de masse.
- 3.2.7. les plantations seront constituées d'essences locales:

arbres de haut jet : châtaignier, chêne pédonculé, frêne, hêtre, merisier, noyer commun, orme, peuplier, tilleul, ...

arbres moyens : alisier torminal, aulne, bouleau, cerisier à grappes, charme, cormier, érable champêtre, poirier sauvage, robinier faux acacia, sorbier des oiseleurs, tremble, ...

grands arbustes : bourdaine, cerisier, cornouiller, cytise, fusain d'Europe, néflier, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule, sureau noir, viorne obier, ...

Liste non exhaustive, se référer au Guide des Essences du Perche.

3.3. RÉSEAUX

- 3.3.1. tous les réseaux (eau, électricité, téléphone, assainissement, ...) devront être enterrés.
- 3.3.2. aucune modification de terrain ne devra être effectuée à l'occasion de la réalisation de l'assainissement.
- 3.3.3. les antennes, de quelque type qu'elles soient, seront non perceptibles depuis les voies publiques: dissimulées à l'intérieur des combles, ou derrière une souche de cheminée, ou posées dans une noue, ou placées au sol peintes en vert sous un couvert végétal à l'intérieur des jardins arrières et non visibles du voisinage.
- 3.3.4. les panneaux de capteurs solaires et, plus généralement, tout dispositif de production d'énergie, seront acceptés sous réserve qu'ils participent à la conception générale du projet de construction et qu'ils ne soient pas perceptibles depuis la voie publique.

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

B - RÈGLES PARTICULIÈRES

Les lotissements

3.4. HAIES

- 3.4.1. les arrachages de haies sont strictement interdits, hormis pour les conifères, résineux et lauriers palmés.

3.5. ESPACES PUBLICS

- 3.5.1. les arbres de hautes tiges seront intégrés au traitement des espaces publics et privés,
- 3.5.2. la plantation d'arbustes grimpants sur les façades (vigne, poirier en espalier, glycine, chèvrefeuille, rosier ...) et en treilles sera favorisée et développée,
- 3.5.3. les trottoirs et voies piétonnes seront laissés en herbe en limitant les parties en bitume aux seules chaussées ouvertes en permanence à la circulation automobile,
- 3.5.4. les espaces publics seront aménagés comme support et accompagnement des architectures qui les bordent, dans l'esprit de leur composition originelle,
- 3.5.5. les trottoirs seront aménagés en tenant compte de la déclivité naturelle des rues,
- 3.5.6. le revêtement des accès aux parcelles sera réalisé en blocs ou pavés (calcaire, grès, ou béton), ou en béton désactivé, en sol stabilisé... ; les pavés de type "autobloquants" ne sont pas admis,

3.6. RÉSEAUX PUBLICS

- 3.6.1. lors des travaux de renforcement, l'ensemble des réseaux électriques, téléphoniques... sera enterré,
- 3.6.2. les raccordements et compteurs électriques et téléphoniques et les câbles en façade seront dissimulés,
- 3.6.3. les poteaux d'éclairage public seront en bois (type électriques et téléphoniques)
- 3.6.4. les infrastructures lourdes (transformateurs, cabines téléphoniques, toilettes publiques...) seront intégrées au bâti et à la structure urbaine,

3.7. MOBILIER URBAIN

- 3.7.1. l'impact du mobilier urbain courant : panneaux d'information, corbeilles, bancs..., sera limité, afin qu'il ne perturbe pas les constructions environnantes ainsi que les perspectives les plus remarquables,
- 3.7.2. les panneaux de signalisation routière seront unifiés en limitant leur nombre et leur impact,
- 3.7.3. les bacs urbains à plantations ne sont pas autorisés.

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

C - LES SECTEURS PAYSAGERS

1. RÈGLES URBAINES

Les secteurs C sont différenciés de la façon suivante :

- **C 1** : Parc Nature et abords du bourg: aucune construction nouvelle n'est autorisée,
- **C 2** : espaces naturels : les constructions nouvelles sont soumises aux recommandations ci-dessous.

Pour préserver la qualité de ce secteur, il convient de :

- 1.1.1. respecter la légende des plans annexés,
- 1.1.2. conserver les bâtiments d'intérêt architectural répertoriés, ainsi que tout le bâti ancien caractéristique du Perche (moulins, lavoirs, puits, ...),
- 1.1.3. ne pas implanter les constructions nouvelles en prolongement linéaire le long des voies,
- 1.1.4. respecter, pour les constructions nouvelles, le principe de composition des villages, hameaux, lieux-dits, au sein desquels elles devront s'inscrire ou faire référence au cadastre ancien,
- 1.1.5. limiter la hauteur du bâti à un rez-de-chaussée et un étage carré, la hauteur du bâti à l'égout et au faitage s'effectuant par référence aux bâtiments d'habitation,
- 1.1.6. intégrer les bâtiments agricoles dans le paysage et le bâti environnants, par fractionnement des surfaces importantes en plusieurs corps de bâtiment, par des ruptures des niveaux de faitage, par un revêtement en bois sur leurs façades,
- 1.1.7. respecter les dénivellations du terrain naturel en limitant au maximum les terrasses en surplomb et les extensions par décaissement,
- 1.1.8. laisser lisibles les anciennes limites cadastrales dans le cas de regroupement d'unités foncières, sous forme de muret s'il existe ou de haie, sur la moitié, au moins, de la longueur de cette limite,
- 1.1.9. ne pas modifier la volumétrie existante, sauf dans le cas d'un retour à des dispositions anciennes archéologiquement attestées, ou par analogie avec celles-ci pour améliorer un bâtiment actuellement considéré comme inadapté,
- 1.1.10. avant tout projet de modification, établir un dossier photographique de l'état des lieux, montrant clairement chacune des façades conservées, qui sera déposé en mairie. Accompagner toute demande de modification, transformation, extension par des perspectives dessinées ou montages photographiques des états actuels et projetés montrant l'insertion dans le paysage environnant,
- 1.1.11. en outre, la constructibilité sera gagée sur la base d'un certificat d'urbanisme opérationnel établi à partir d'une étude paysagère qui devra être fournie avec tout projet de construction nouvelle, afin d'en mesurer l'impact dans le paysage.

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

C - LES SECTEURS PAYSAGERS

2. RÈGLES ARCHITECTURALES

Afin de conserver et mettre en valeur les qualités spécifiques de l'architecture locale

2.1. RECOMMANDATIONS

- 2.1.1. les éléments d'architecture intérieure qui font partie intégrante du patrimoine local (escaliers, caves, lambris, parquets, plafonds, menuiseries, cheminées, fours à pain, potagers, peintures murales ou sur plafonds, ...) gagneront à être conservés et mis en valeur.
- 2.1.2. les techniques ou procédés d'aménagement (faux planchers, faux plafonds, doublages abusifs...) qui détruisent ou qui masquent les éléments d'architecture intérieure les plus remarquables seront évités.

2.2. TOITURES

- 2.2.1. les toitures auront une pente comprise entre 45 ° et 60°. Dans le cas de toit à croupe, cette dernière aura une pente plus forte de 10° par rapport aux versants principaux.
- 2.2.2. les égouts de toit et les faitages des bâtiments principaux seront disposés parallèlement aux voies de desserte, en tenant particulièrement compte des orientations dominantes du bâti environnant.
- 2.2.3. les ruptures de pente des appentis seront limitées à 10° par rapport à la pente du toit du corps de bâtiment principal.

2.3. MATÉRIAUX DE COUVERTURE

- 2.3.1. les couvertures seront en tuiles plates de terre cuite (environ 70 au m²), patinées et vieilles, si possible de largeurs variables et de pureaux inégaux, en ayant un léger panachage de couleurs brunes orangées naturelles aux nuances variées, en harmonie avec les toitures existantes. Les restaurations ou réhabilitations seront exécutées en conservant, voire en restituant, le cas échéant, le matériau original. Ainsi, un changement de matériau pourra être imposé s'il est archéologiquement attesté.
- 2.3.2. les couvertures en ardoises naturelles de schiste, prévues ainsi à l'origine sur certains bâtiments de la seconde moitié du XIX^e siècle, seront conservées et restaurées (pose au clou ou éventuellement au crochet en inox teinté noir) sur ceux-ci.
- 2.3.3. pour les constructions de faible gabarit (annexe ou appentis d'une construction existante), l'emploi du bois est accepté, d'aspect non verni, en couverture ou en bardage.
- 2.3.4. les couvertures des bâtiments agricoles pourront être réalisées en bois ou en plaques de fibre-ciment; ces dernières seront de teinte mate, rouge tuile, ou verte dans le cas de façades bardées de bois ; les plaques translucides seront positionnées de manière limitée et équilibrée.

2.4. DÉTAILS DE TOITURES

- 2.4.1. les lucarnes seront adaptées à la composition de la façade tant dans leurs proportions que

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

C - LES SECTEURS PAYSAGERS

dans leur nombre ou leur trame. Dans le cas d'une architecture composée, elles seront axées sur les baies inférieures (et de dimensions inférieures à celles-ci) ou sur les trumeaux; elles seront de forme rectangulaire verticales avec pour dimensions maximales entre tableaux: largeur : 70 x hauteur : 110 cm.

- 2.4.2. les lucarnes en maçonnerie seront toujours posée à l'aplomb du mur de façade.
- 2.4.3. la toiture des lucarnes sera composée de deux versants, à pignon ou à croupe, au maximum de même pente que le toit principal et reliées avec des noues fermées ou rondes.
- 2.4.4. les lucarnes pourront être réalisées en pierre de taille ou en bois, voire en béton dans le cas d'une construction récente.
- 2.4.5. les châssis ou "fenêtres de toit" seront réduits autant que possible et seront de dimension maximale 60 cm x 75 cm environ, posés en encastrement et au nu exact de la couverture (raccord spécifique du fabricant), sans aucune saillie par rapport au matériau de couverture, la grande longueur étant disposée dans le sens de la pente. Une dimension supérieure pourra être acceptée sur les versants non visibles depuis la voie publique.
- 2.4.6. les souches de cheminée sur les bâtiments anciens seront restaurées selon leurs dispositions d'origine, correspondant à leur époque de construction (en pierres, en briques, ou enduites partiellement); le couronnement des souches en pierre sera mouluré, celui des briques sera constitué de plusieurs lits saillants avec éventuellement un rang de boutisses formant décor, et un bandeau saillant d'une hauteur d'assise en partie intermédiaire de la souche; les souches sur les nouveaux bâtiments seront bâties en pierres, en briques ou en maçonnerie enduite, suivant un plan rectangulaire (minimum 66 sur 45 cm).
- 2.4.7. les éléments traditionnels de couverture (débords, lucarnes, souches de cheminée, girouettes, rives, en zinc, plomb ou terre cuite ...), seront conservés, restaurés, et au besoin restitués.
- 2.4.8. sur les toitures en tuiles de terre cuite, les faîtages seront en tuiles demi-rondes, scellées avec crêtes et embarrures au mortier de chaux hydraulique naturelle; sur les bâtiments du XIX^e siècle couverts en ardoises, les faîtages pourront également être en zinc prépatiné, simples, à baguette roulée ou à crête décorative.
- 2.4.9. sur les toitures en tuiles de terre cuite, les épis de faîtage seront en terre cuite selon les modèles traditionnels.
- 2.4.10. les ventilations de toiture en tuiles seront assurées par des chatières de teinte brune orangée, patinées et vieilles, en terre cuite, de grandes dimensions, de forme arrondie.
- 2.4.11. les antennes, de quelque type qu'elles soient, seront non perceptibles depuis les voies publiques et dissimulées à l'intérieur des combles, derrière une souche de cheminée, posée dans une noue ou placée au sol, peintes en vert sous un couvert végétal à l'intérieur des jardins arrières et non visibles du voisinage.
- 2.4.12. les panneaux de capteurs solaires et, plus généralement, tout dispositif de production d'énergie, seront acceptés sous réserve qu'ils s'intègrent le plus harmonieusement possible au bâti qu'ils accompagnent et qu'ils ne soient pas perceptibles depuis la voie publique.
- 2.4.13. les rives seront sans saillie. Le chevron de rive ne sera pas saillant par rapport au pignon et sera caché par une "ruellée". Le plan de couverture adjacent sera redressé en "déviture".
- 2.4.14. sur les toits en tuiles, les arêtières seront réalisés en ruellée étroite au mortier de chaux ou en tuiles traditionnelles d'arêtier. Sur les toits en ardoises, les arêtières seront entièrement en ardoises, fermés et, dans la mesure du possible, à rangs consécutifs.
- 2.4.15. les gouttières seront en zinc prépatiné sur les couvertures en ardoises, et seront très fortement

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

C - LES SECTEURS PAYSAGERS

recommandées en cuivre sur les toitures en tuiles; les descentes d'eaux pluviales seront reportées en limites latérales et les dauphins en fonte peints du ton des gouttières.

- 2.4.16. la suppression des gouttières devra s'effectuer en présence d'un fort débord de toiture avec corniche et sera accompagnée d'un recueil des eaux de ruissellement en pied de mur (drainage en caniveau gravillonné),
- 2.4.17. les descentes d'eaux pluviales seront reportées en limites latérales et les dauphins en fonte peints du ton des gouttières.

2.5. MAÇONNERIES

PRINCIPES GÉNÉRAUX

- 2.5.1. les éléments disparus, mais archéologiquement attestés, des maçonneries traditionnelles seront restaurés ou au besoin restitués en conservant la totalité des éléments d'origine (linteaux, appuis, encadrements de baies, bandeaux, corniches, chaînes d'angles...).
- 2.5.2. l'encadrement d'une baie, les chaînes d'angles, les frises sous corniches ou les bandeaux, réalisés en badigeon de chaux pourront être conservés ou restitués conformément aux aspects de l'architecture traditionnelle percheronne.
- 2.5.3. les peintures sur les maçonneries de pierre de taille ou de moellons sont interdites.
- 2.5.4. les enduits existants en ciment pourront être peints en peinture minérale.
- 2.5.5. sur les bâtiments agricoles bardés en bois, les murs de soubassement (hauteur maximale 1,00 mètre) construits en parpaings de qualité soigneusement rejointoyés pourront être laissés apparents,
- 2.5.6. les bardages de façade seront en bois.
- 2.5.7. la destruction ou le recouvrement de sculpture, modénature ou ornementation ancienne sont proscrits.
- 2.5.8. d'une manière générale la totalité des scellements sera réalisée à la chaux aérienne (C.L. ou D.L.) ou à la chaux hydraulique naturelle (N.H.L.) ou au mortier bâtard (mélange des deux).

PIERRE

- 2.5.9. les ouvrages en grand appareil de pierre seront nettoyés exclusivement à l'eau sous faible pression (80 bars maximum) et à la brosse douce en nylon. L'usage de produits basiques abondamment rincés à l'eau claire, est autorisé. En revanche, le ponçage, l'eau sous forte pression, l'utilisation de brosses métalliques et le sablage à sec ou humide des pierres sont strictement interdits, de même que tout type de nettoyage abrasif.
- 2.5.10. les pierres dégradées seront remplacées par des pierres d'aspect, de forme, de dimensions, de couleur et de texture rigoureusement identiques, sur 25 cm minimum d'épaisseur.
- 2.5.11. le rejointoiement des ouvrages en grand appareil de pierres sera réalisé, à son nu, sans creux, ni saillie, et sera de même teinte que la pierre de parement,

COMPOSITION DES ENDUITS, MORTIERS ET JOINTS

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

C - LES SECTEURS PAYSAGERS

- 2.5.12. hormis les éléments en pierres de taille, les maçonneries des murs (moellons des murs de façades principales destinés traditionnellement à ne pas rester apparents), recevront un enduit.
- 2.5.13. les mortiers, d'enduits ou de joints seront composés des éléments suivants :
- sable de carrière du pays,
 - chaux aérienne éteinte pour le bâtiment (C.A.E.B. ancienne norme), chaux calcique (CL) ou dolomitique (DL) nouvelle norme, ou chaux hydraulique ou naturelle (NHL) pour faitières et scellement,
 - éventuellement pour la réalisation de badigeons, adjonction de pigments minéraux naturels ocrés.
- 2.5.14. à l'occasion de travaux de façade, les enduits existants en ciment seront supprimés ou peints de teinte ocrée, de la même couleur que les enduits anciens.
- 2.5.15. les mortiers de ragréage des pierres seront constitués de mélange de poudre de pierre naturelle et de chaux aérienne; les ragréages n'excéderont pas 5 cm².
- 2.5.16. la mise à nu du support par suppression d'enduit en contradiction avec le principe de composition originel des façades, est interdite.
- 2.5.17. les pignons et les dépendances non enduits à l'origine seront simplement jointoyés au nu des moellons.
- 2.5.18. les enduits ne recouvriront pas les fenêtres anciennes (visibles avant les travaux ou découvertes en cours); elles seront laissées apparentes.

FINITION DES ENDUITS

- 2.5.19. les enduits seront posés à la truelle, sans taloché, recoupés frais; leur finition pourra être brossée (sans arracher le grain), légèrement sablée et dans tous les cas non dressée, ni à la règle, ni à la taloché.
- 2.5.20. la teinte sera donnée par la couleur ocrée du sable local et des enduits anciens, des variations et des nuances de teinte par édifice étant recommandées (cf. l'analyse p. 41).
- 2.5.21. le niveau fini de l'enduit est donné par le nu des pierres de taille.
- 2.5.22. un badigeon en trois couches à la chaux teinté à l'aide d'ocres jaunes naturels issus de colorants minéraux pourra être réalisé sur les enduits préalablement lissés.

2.6. PERCEMENTS (cf. planches 12, 16)

- 2.6.1. les baies anciennes seront conservées et restaurées en restituant, si nécessaire, les dispositions d'origine.
- 2.6.2. la composition et la proportion des percements seront respectées selon le style de la façade.
- 2.6.3. les fenêtres en création seront à dominante verticale (rapport 1 x 1,5 au minimum).
- 2.6.4. les encadrements de baie ou les chaînes d'angles seront réalisés en pierre d'aspect identique à la pierre d'origine locale ou lissés au mortier de chaux aérienne avec pose, le cas échéant, d'un badigeon blanc de chaux.

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

C - LES SECTEURS PAYSAGERS

- 2.6.5. dans le cas de maçonneries enduites, la périphérie des ouvertures recevra un badigeon blanc sur une largeur de 20 cm environ, ainsi que les chaînes d'angles, bandeaux sous toiture sur une trentaine de cm de large.
- 2.6.6. les appuis seront droits ou moulurés, d'une hauteur comprise entre 15 et 25 cm, sans saillie, le cas échéant.
- 2.6.7. les compteurs électriques seront dissimulés dans la maçonnerie, derrière une porte pleine en bois peinte de la teinte de l'enduit, sans saillie, ni creux, par rapport au nu extérieur du mur.
- 2.6.8. les escaliers extérieurs d'accès aux caves seront conservés, restaurés ou restitués, en adoptant un dispositif de bordure en pierre éloignant les eaux pluviales et de ruissellement.

2.7. MENUISERIES EXTÉRIEURES

- 2.7.1. les menuiseries anciennes seront conservées et restaurées dans le respect de leurs dispositions d'origine.
- 2.7.2. l'occultation des fenêtres antérieures au XIX^e siècle sera réalisée au moyen de volets intérieurs. L'occultation des fenêtres postérieures au XVIII^e siècle sera réalisée par des contrevents persiennés au tiers supérieur ou des contrevents pleins à lames verticales de bois peint, à barres et pentures, sans écharpes.
- 2.7.3. les fenêtres pourront être garnies de vitraux au plomb sur les bâtiments antérieurs au XVIII^e siècle, à petits bois sur ceux du XVIII^e siècle et, à partir du XIX^e siècle jusqu'aux constructions neuves, recoupées à deux fois trois carreaux ou plus, respectant une proportion verticale ou au maximum 1/3 plus haut que large.
- 2.7.4. les sections des montants, traverses et petits bois auront les mêmes dimensions que celles des menuiseries anciennes.
- 2.7.5. les petits bois seront assemblés à coupe d'onglet, sauf pour les bâtiments récents où la pose des petits bois pourra se faire à minima, sur la face extérieure du vitrage.
- 2.7.6. la forme de la menuiserie suivra celle de la baie : les baies cintrées auront des portes, fenêtres et/ou contrevents de même rayon de courbure que l'arc de la baie.
- 2.7.7. dans le cas de remplacement de fenêtre, les dormants anciens seront déposés et remplacés; la pose dite "en rénovation" est interdite.
- 2.7.8. les volets roulants et persiennes repliables sont tolérés, sous réserve que le coffre des volets roulants soit entièrement intégré dans la maçonnerie et que leurs coulisses et rails de guidage ne dépassent pas le nu du tableau.
- 2.7.9. les menuiseries seront colorées dans une gamme de teintes pastels froids : gris de lin, vert d'eau, vert amande, vert tilleul, vert olive, bleu pervenche, gris bleu, ... ou respectant la couleur d'origine si celle-ci peut être établie (vestiges de couleur, description d'archives, ...). Le blanc sera autorisé sur les fenêtres des bâtiments postérieurs au XVIII^e siècle. Les fenêtres seront de teinte claire, les volets et les portes de même couleur, mais de ton plus soutenu, et les métalleries dans une nuance sombre. Les portes d'entrées ou fenêtres des bâtiments du XVI^e siècle pourront être laissées en bois naturel et traitées mat (huile de lin).
- 2.7.10. les portails en bois, portes de garages ou vantaux de bâtiments annexes seront peints dans une teinte sombre.

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

C - LES SECTEURS PAYSAGERS

2.8. FERRONNERIE / SERRURERIE

- 2.8.1. les ferronneries anciennes (heurtours, pentures, grilles, garde-corps...) seront conservées et restaurées à l'identique. Le cas échéant, les éléments disparus seront restitués à l'identique.
- 2.8.2. les éléments de serrurerie nouveaux seront en fer peint de couleur sombre.

3. RÈGLES PAYSAGÈRES

3.1. MODELÉ DU TERRAIN

- 3.1.1. les dénivellations du terrain naturel seront traitées en murs de soutènement en maçonnerie de moellons rejointoyée ou maçonnerie en pierre sèche pour consolidation des sols, avec mise en place de barbacanes en pied de mur pour évacuation des eaux internes.
- 3.1.2. les modifications, rectifications, recalibrages et reprofilages de cours d'eau sont interdits.
- 3.1.3. la mise aux normes des réseaux d'assainissement ne devra pas engendrer de modification du niveau du terrain naturel.

3.2. PLANTATIONS

- 3.2.1. les plantations existantes seront complétées à l'aide d'essences locales:

arbres de haut jet : châtaignier, chêne pédonculé, frêne, hêtre, merisier, noyer commun, orme, peuplier, tilleul, ...

arbres moyens : alisier torminal, aulne, bouleau, cerisier à grappes, charme, cormier, érable champêtre, poirier sauvage, robinier faux acacia, sorbier des oiseleurs, tremble, ...

grands arbustes : bourdaine, cerisier, cornouiller, cytise, fusain d'Europe, néflier, noisetier, pommier sauvage, prunellier, saule, sureau noir, viorne obier, ...

Liste non exhaustive, se référer au Guide des Essences du Perche.

- 3.2.2. la plantation de conifères, résineux ou persistants est interdite.
- 3.2.3. les arrachages de haies bocagères sont strictement interdits,
- 3.2.4. la régénération des haies se fera par recépage ou plantation d'arbres en complément.
- 3.2.5. les plantations nouvelles veilleront à renforcer les points de vue repérés dans l'analyse de la présente étude.
- 3.2.6. la plantation de végétaux, (rosiers, clématites, glycine...) est vivement encouragée le long des façades, à l'exclusion des plantes couvrantes (lierre, vigne vierge ...).
- 3.2.7. toute construction, agrandissement de bâtiment agricole devra s'accompagner de plantations destinées à l'intégrer dans le contexte paysager.
- 3.2.8. les chemins récemment débroussaillés et rendus à la circulation piétonne seront bordés de haies et entretenus.
- 3.2.9. les espaces boisés doivent être conservés ou remplacés en feuillus.

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

C - LES SECTEURS PAYSAGERS

- 3.2.10. les arbres remarquables isolés seront préservés et conservés.

3.3. ESPACES PUBLICS

- 3.3.1. les arbres de hautes tiges seront intégrés au traitement des espaces publics.
- 3.3.2. les anciens chemins ruraux non revêtus de produit bitumé seront entretenus en l'état ; les parties en bitume seront limitées aux seules chaussées ouvertes en permanence à la circulation automobile,
- 3.3.3. les espaces publics seront aménagés comme support et accompagnement des architectures qui les bordent, dans l'esprit de leur composition d'origine.
- 3.3.4. des matériaux conformes à ceux anciens utilisés traditionnellement seront utilisés comme revêtement : blocs de calcaire, pavés en grès, béton désactivé, sol stabilisé... ; les pavés en béton ou du type autobloquant ne seront pas admis.

3.4. CLOTURES

- 3.4.1. les murs anciens de clôture ou de soutènement en moellons seront conservés, restaurés, complétés, rejointoyés au mortier de chaux aérienne, restitués ou créés, sur une hauteur comprise entre 1,60 et 2,00 m environ.
- 3.4.2. les murs en moellons assisés et au parement taillé seront rejointoyés, à la chaux aérienne (C.L. ou D.L.) et au sable de pays au nu des moellons. Ils seront couronnés en briques ou en moellons enduits posés en léger arrondi, avec faible débord, et sans larmier.
- 3.4.3. les haies seront doublées côté intérieur de la propriété, par un grillage posé sur potelets métalliques, et laqués vert sombre ou sur piquets bois.
- 3.4.4. les portails d'accès aux parcelles pourront être de type "rustique" à claire-voie, ou, entre murs, à panneaux en bois, à claire voie à barreaux carrés posés sur l'angle, ou en fer forgé.

3.5. RÉSEAUX

- 3.5.1. l'ensemble des réseaux (électriques, téléphoniques, ...) sera enterré.
- 3.5.2. les raccordements électriques, téléphoniques seront dissimulés et tout câble visible en façade sera évité,
- 3.5.3. les poteaux d'éclairage public seront en bois (type EDF/France Télécom)
- 3.5.4. les infrastructures lourdes (transformateurs, cabines téléphoniques, toilettes publiques, ...) seront intégrées au bâti et à la structure urbaine.

3.6. MOBILIER URBAIN

- 3.6.1. les puits, moulins, pompes, fontaines, lavoirs..., seront conservés, mis en valeur et

PRÉAUX-DU-PERCHE - Z.P.P.A.U.P.

C - LES SECTEURS PAYSAGERS

éventuellement restitués dans leurs dispositions originelles connues.

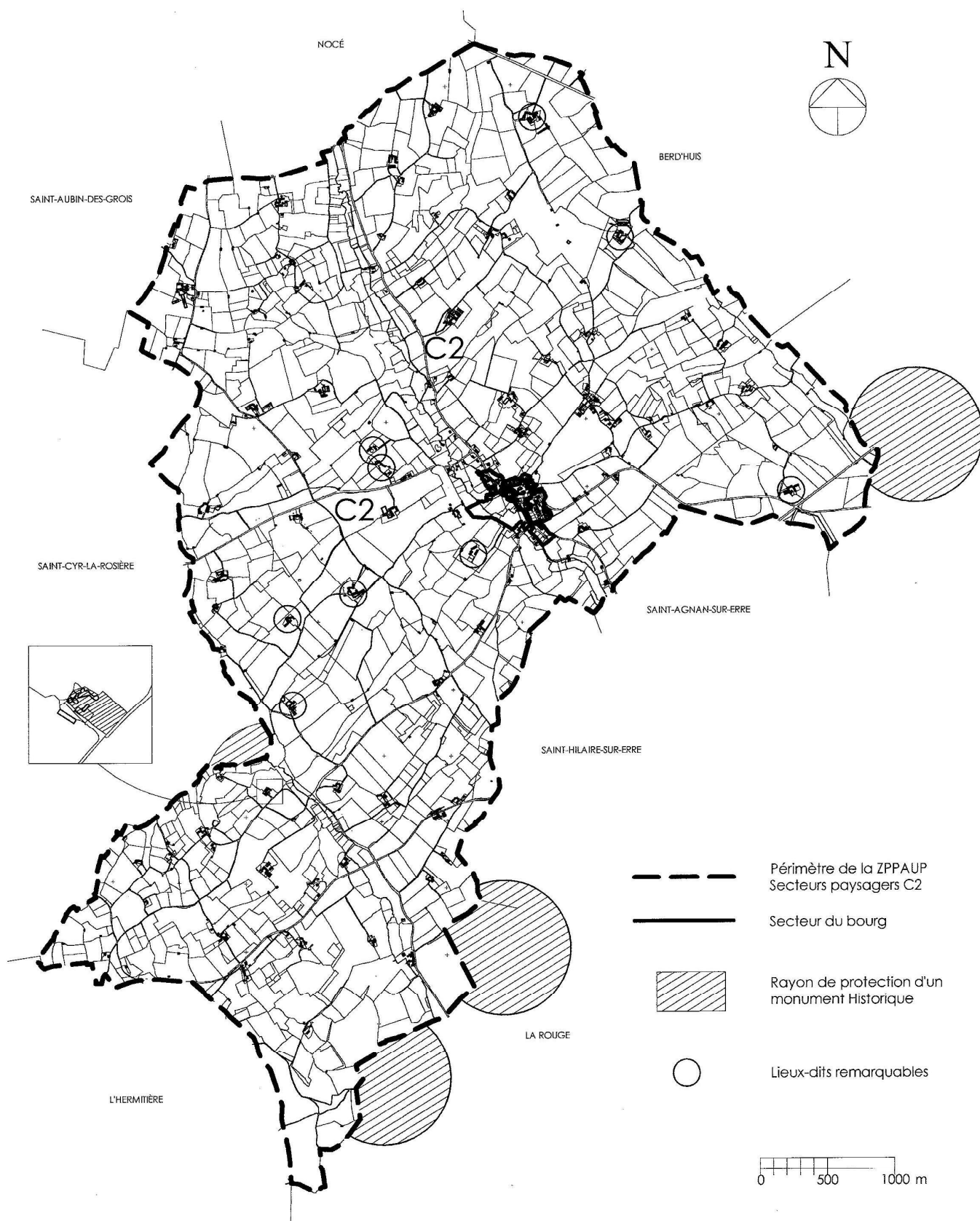
3.6.2. les panneaux de signalisation routière seront unifiés en limitant leur nombre et leur impact (notamment leur hauteur).

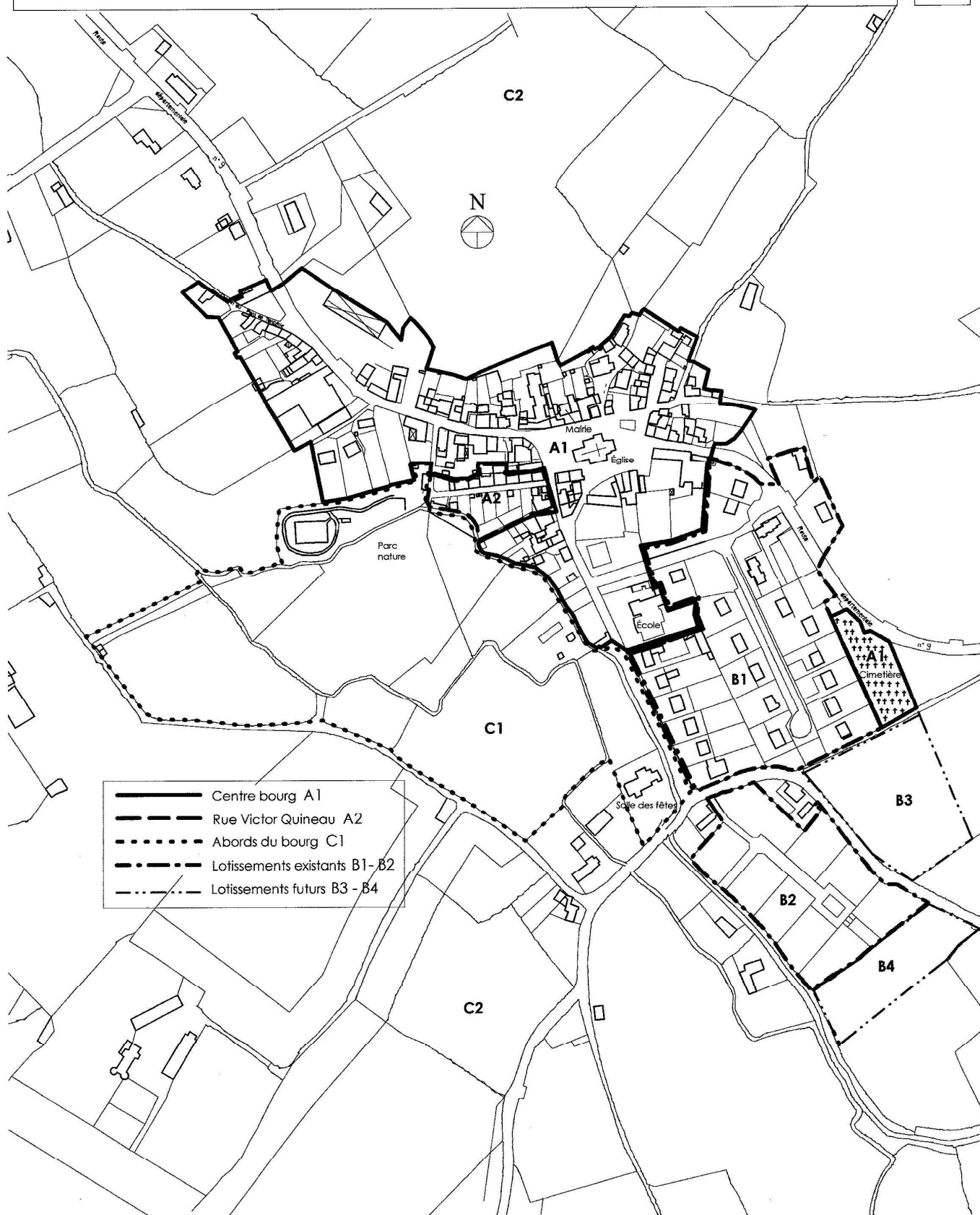
3.6.3. les éventuelles glissières de sécurité seront en bois autoclavé.

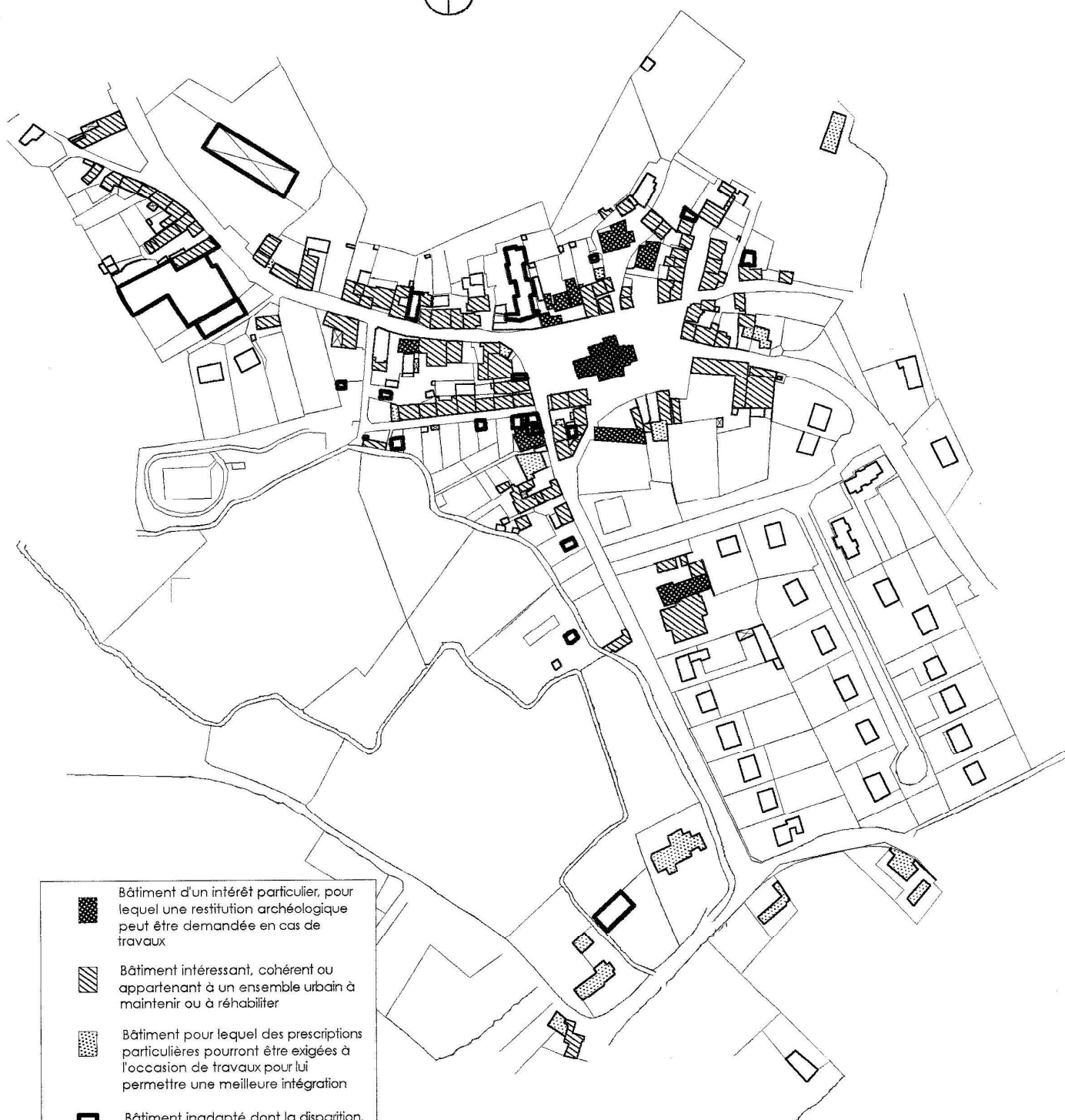
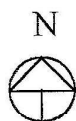
3.7. PARC NATURE





3.7.1. la particularité de ce parc consiste dans la cohabitation de deux zones : l'une conservatoire et l'autre destinée aux loisirs et à la détente.

3.7.2. malgré des vocations différentes, les deux parties du parc sont liées. Ainsi des actions conservatoires peuvent être menées dans l'aire de détente (plantation de haie bocagère, par exemple), alors que des aménagements pour le public ont été réalisés dans la zone réservée.

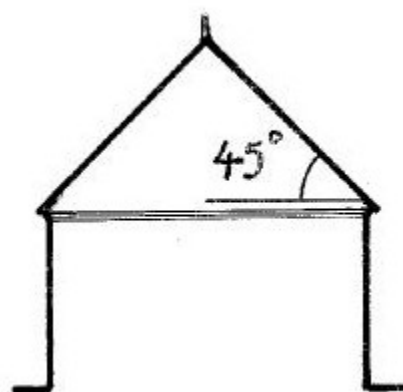
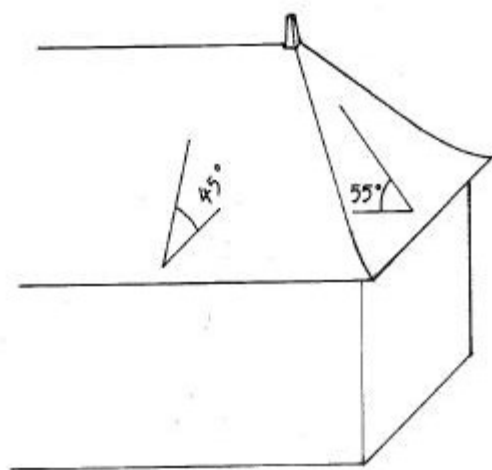
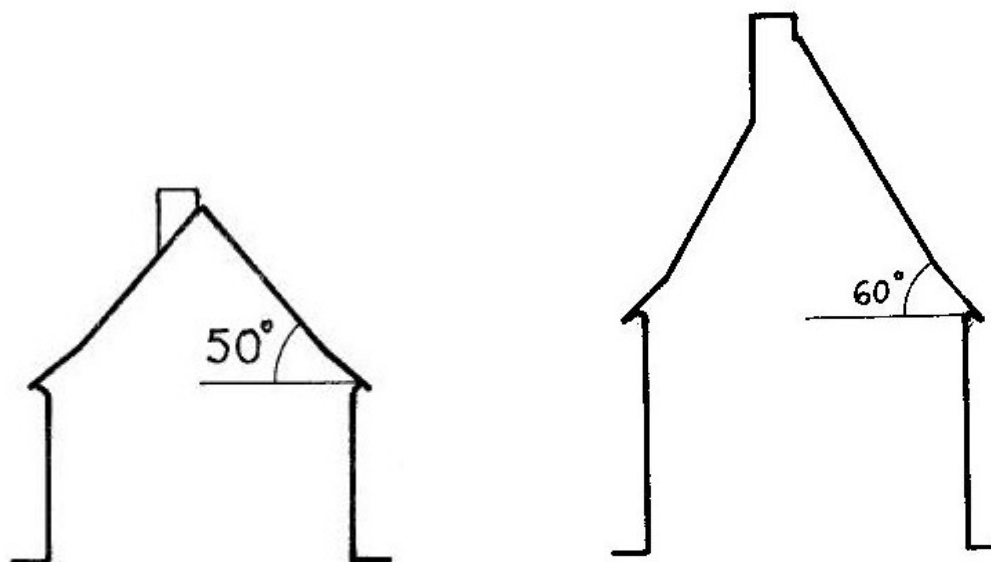




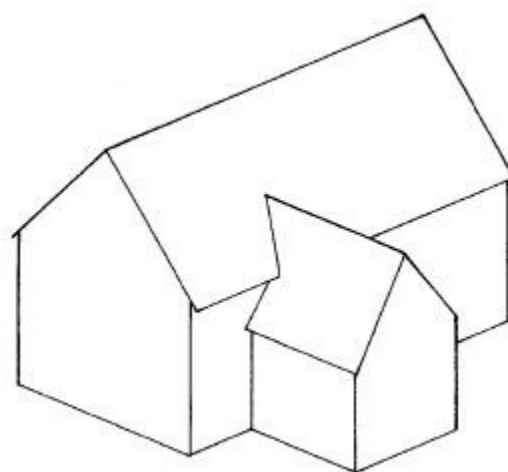
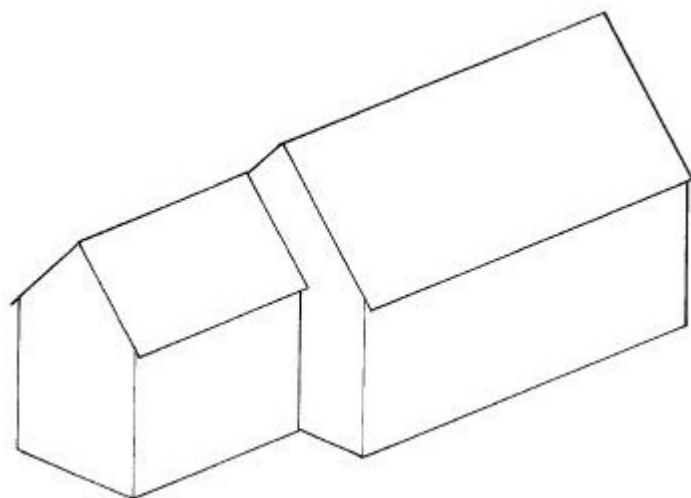
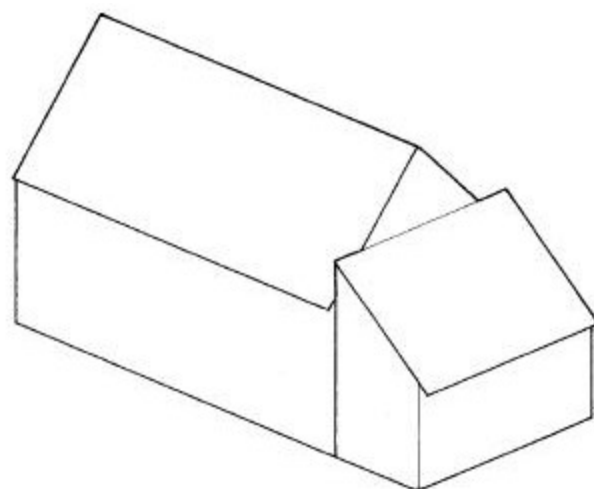
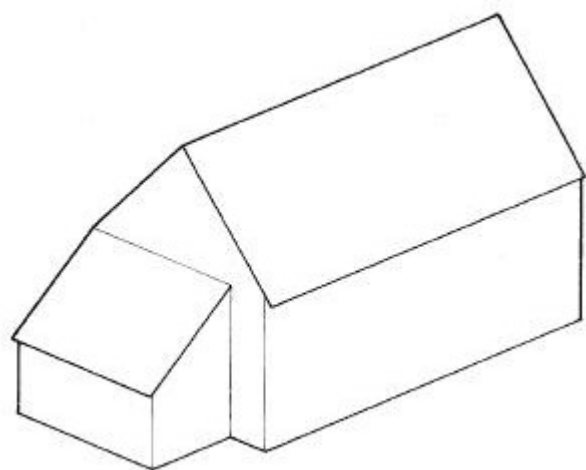
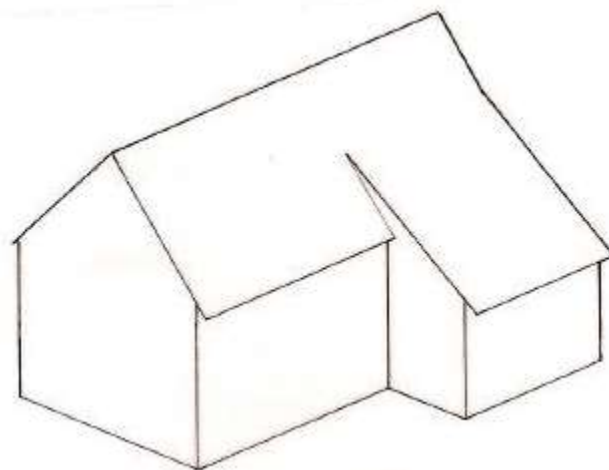
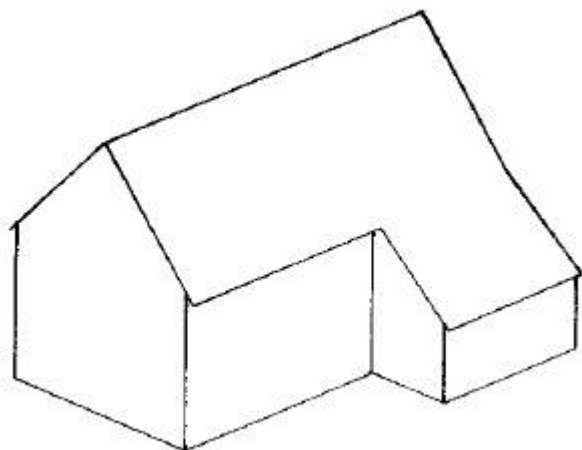


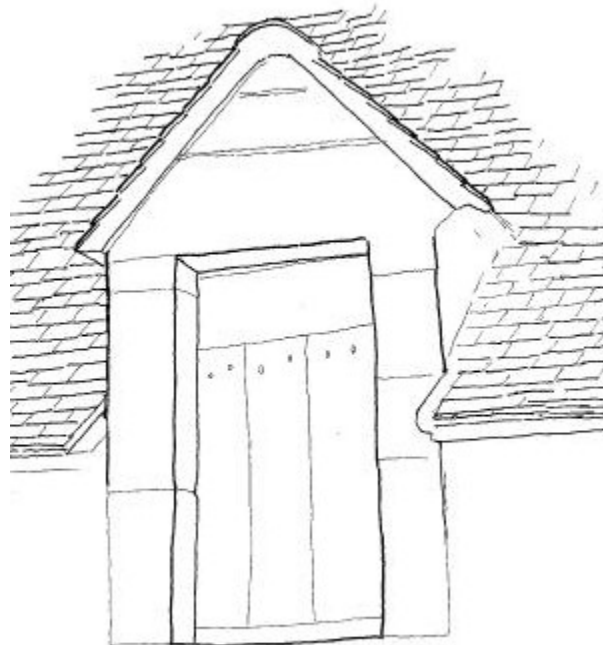
-  Bâtiment d'un intérêt particulier, pour lequel une restitution archéologique peut être demandée en cas de travaux
-  Bâtiment intéressant, cohérent ou appartenant à un ensemble urbain à maintenir ou à réhabiliter
-  Bâtiment pour lequel des prescriptions particulières pourront être exigées à l'occasion de travaux pour lui permettre une meilleure intégration
-  Bâtiment inadapté dont la disparition, à terme, est souhaitable; ni les travaux confortatifs, ni sa reconstruction ne seraient autorisés en cas de sinistre

0 10 30 50 100 m

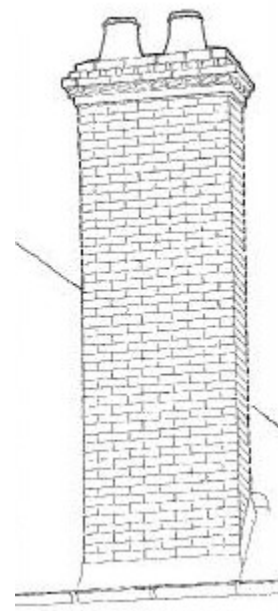
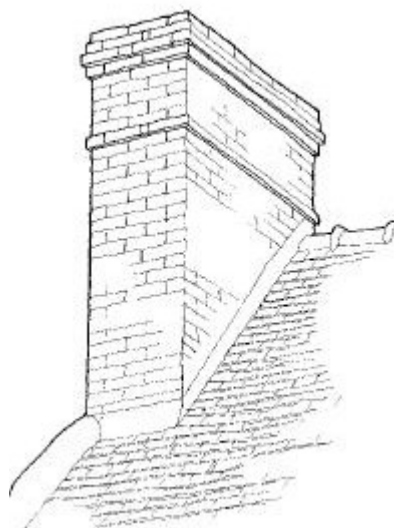


La pente de la croupe doit être supérieure de 10 degrés à celle des autres versants

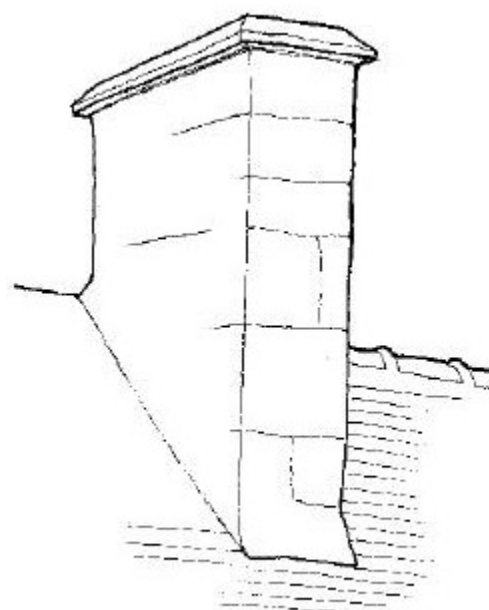
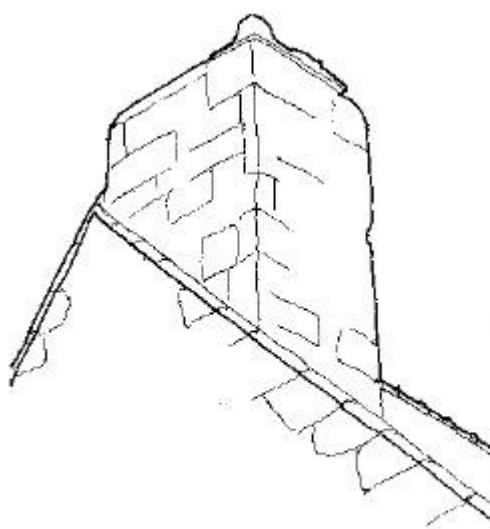




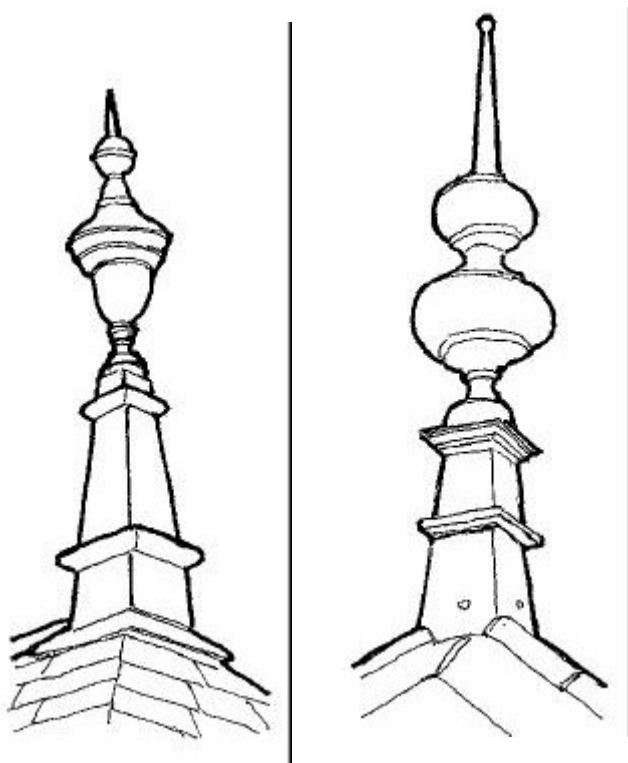
BOURG



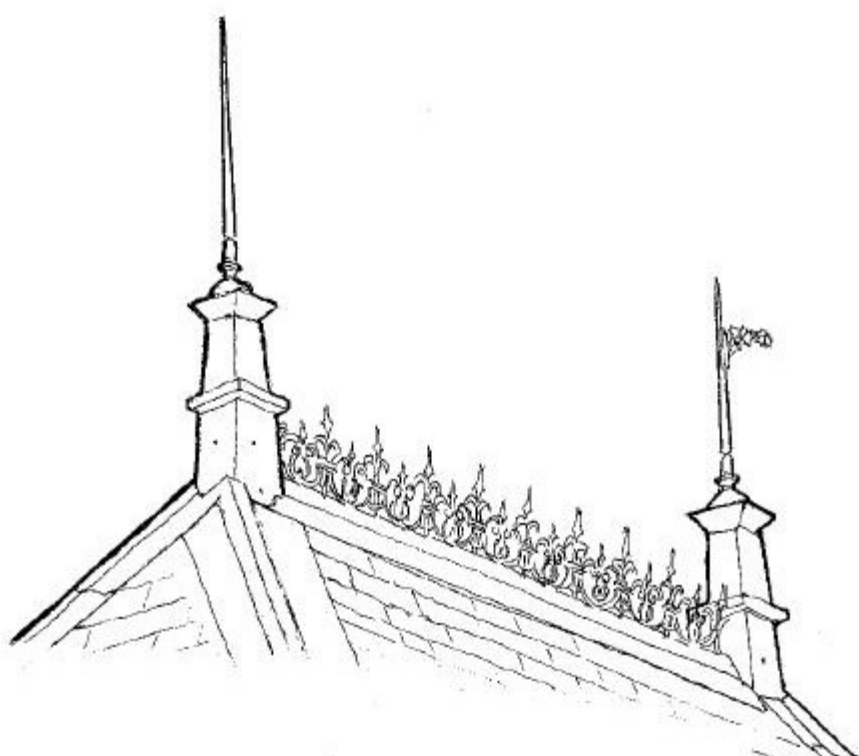
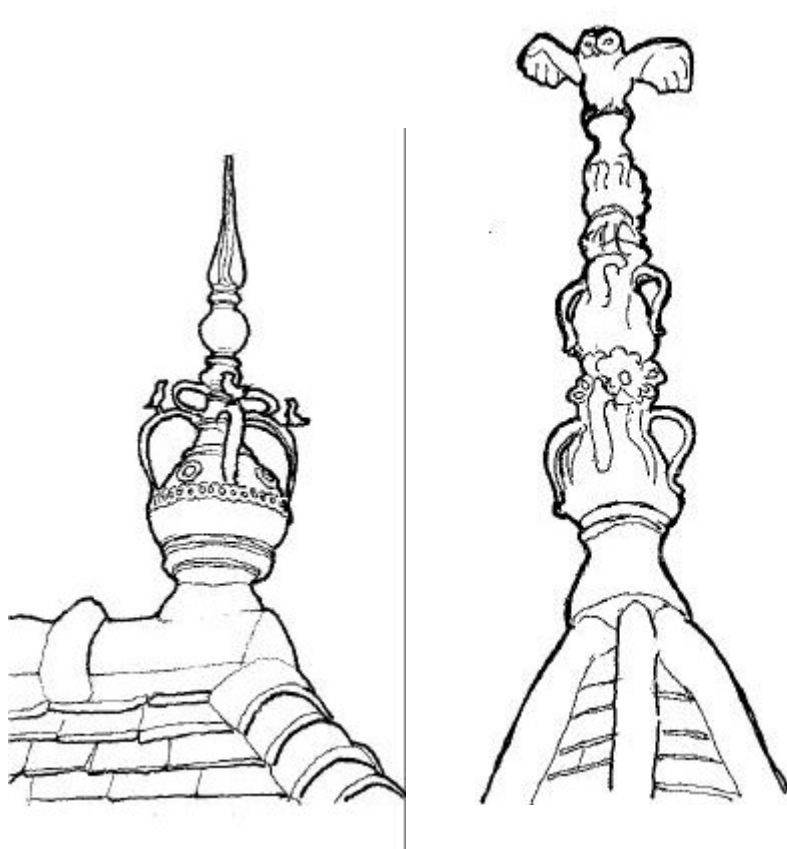
LIEUX-DITS



BOURG



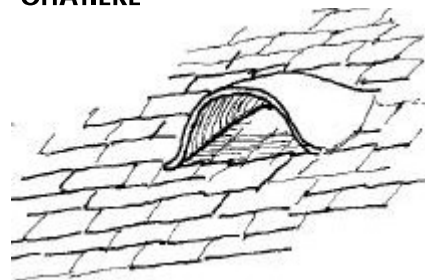
LIEUX-DITS



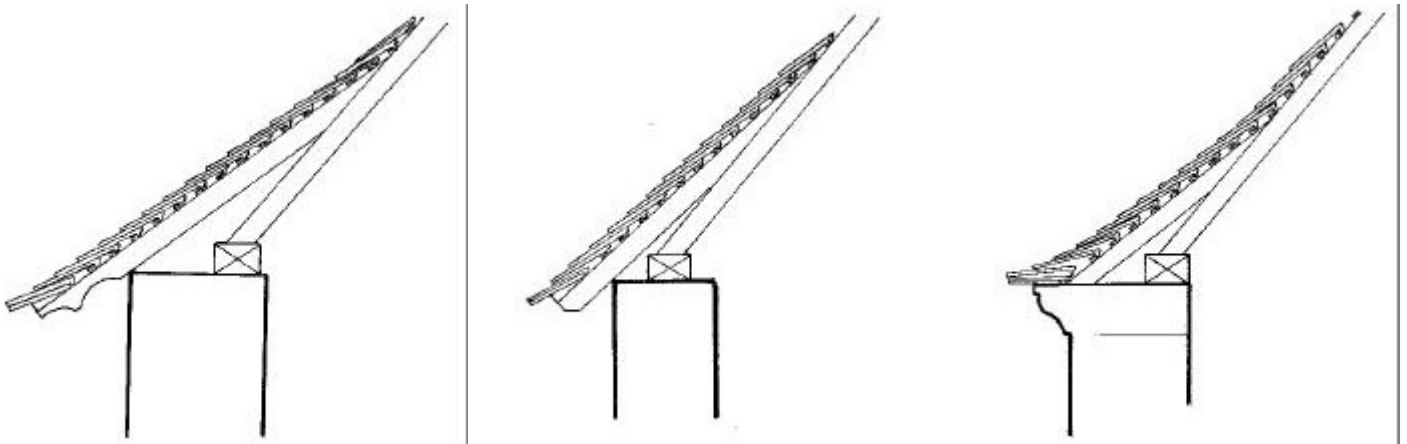
PASSE-BARRE



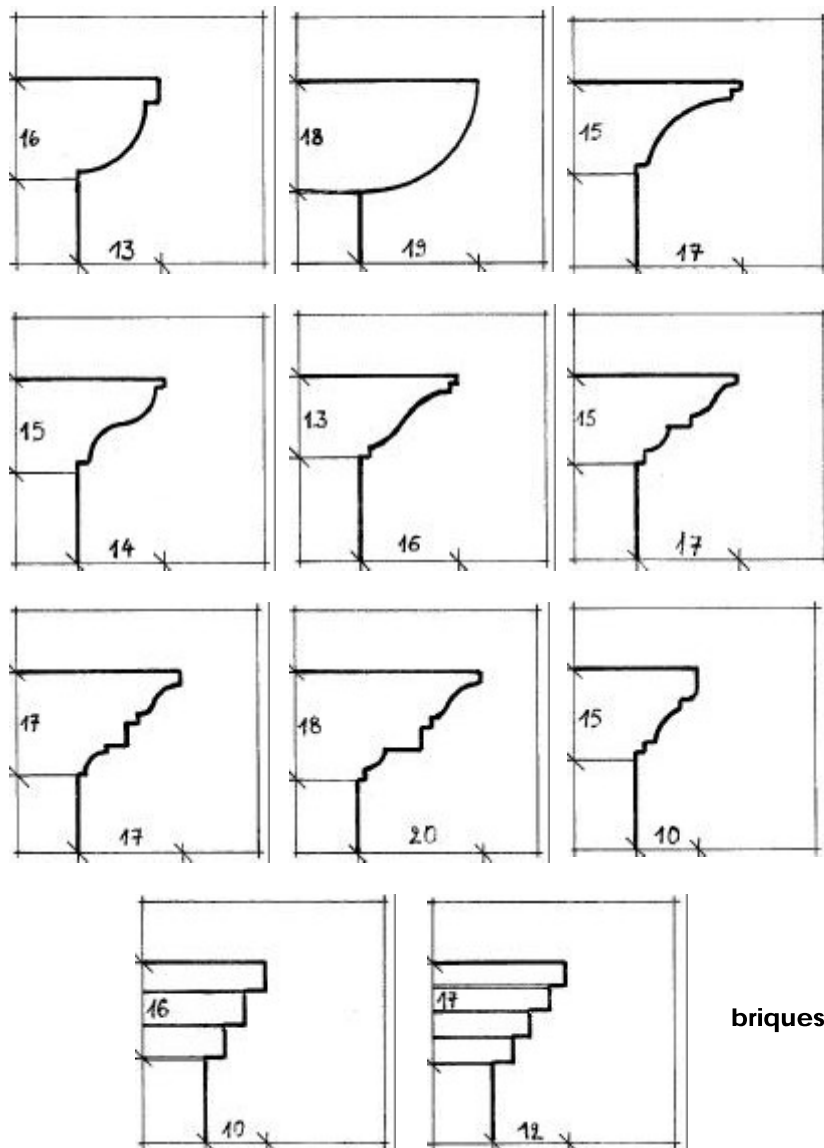
CHATIÈRE



ÉGOUTS DE TOIT

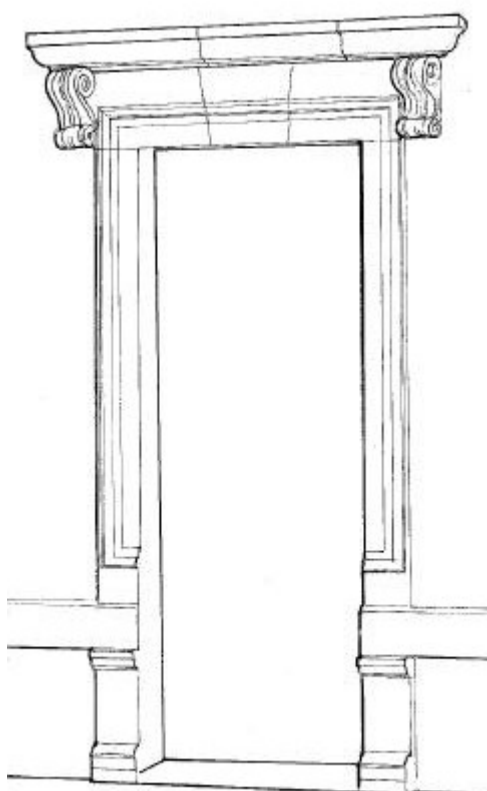
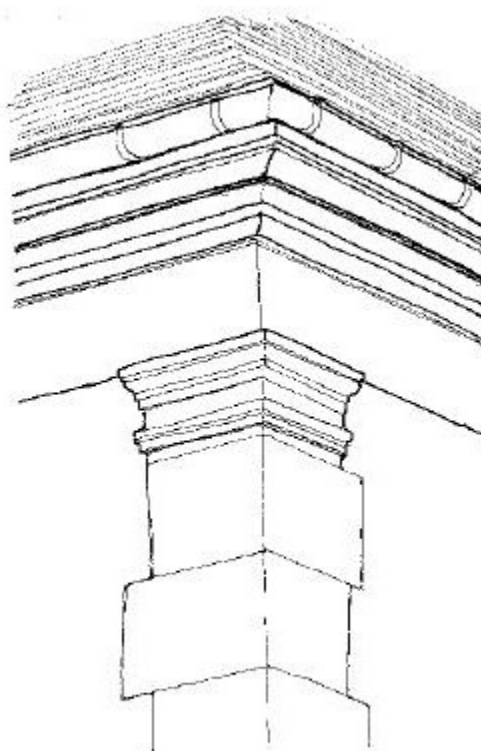
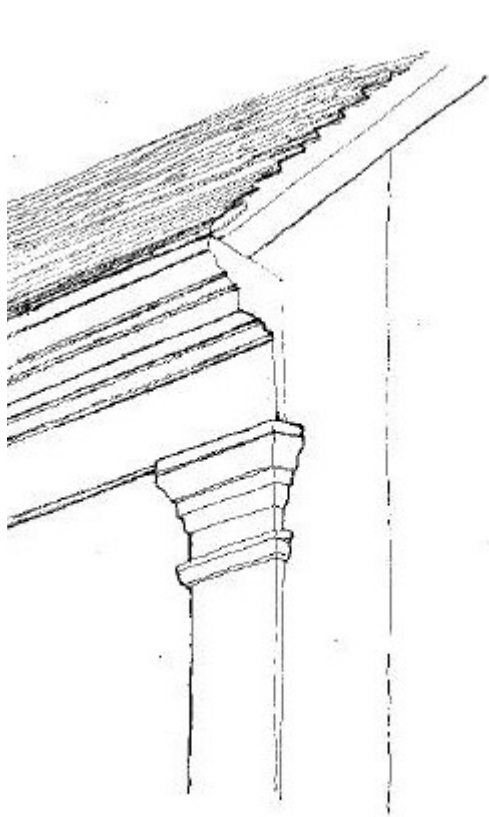


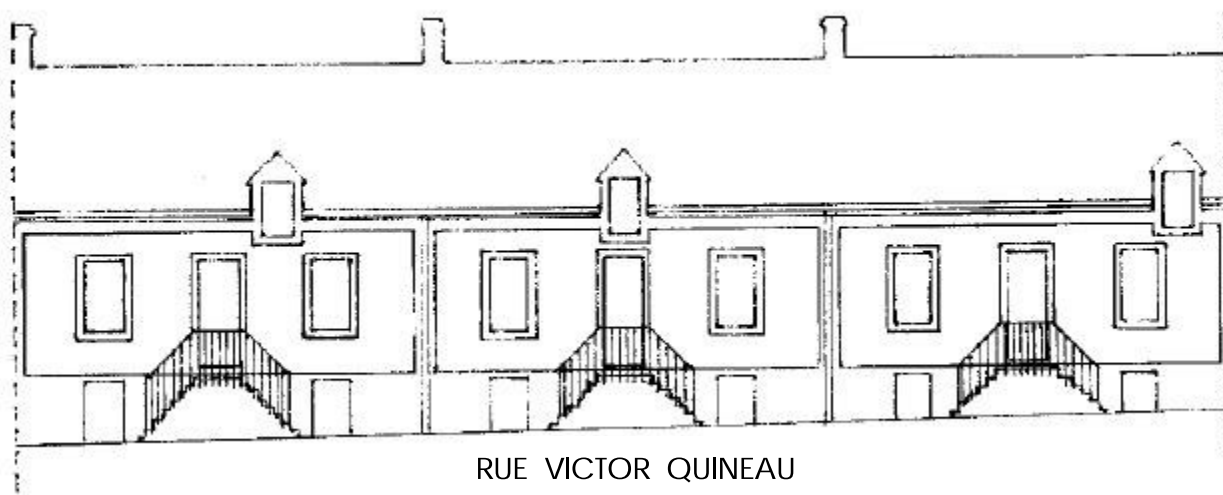
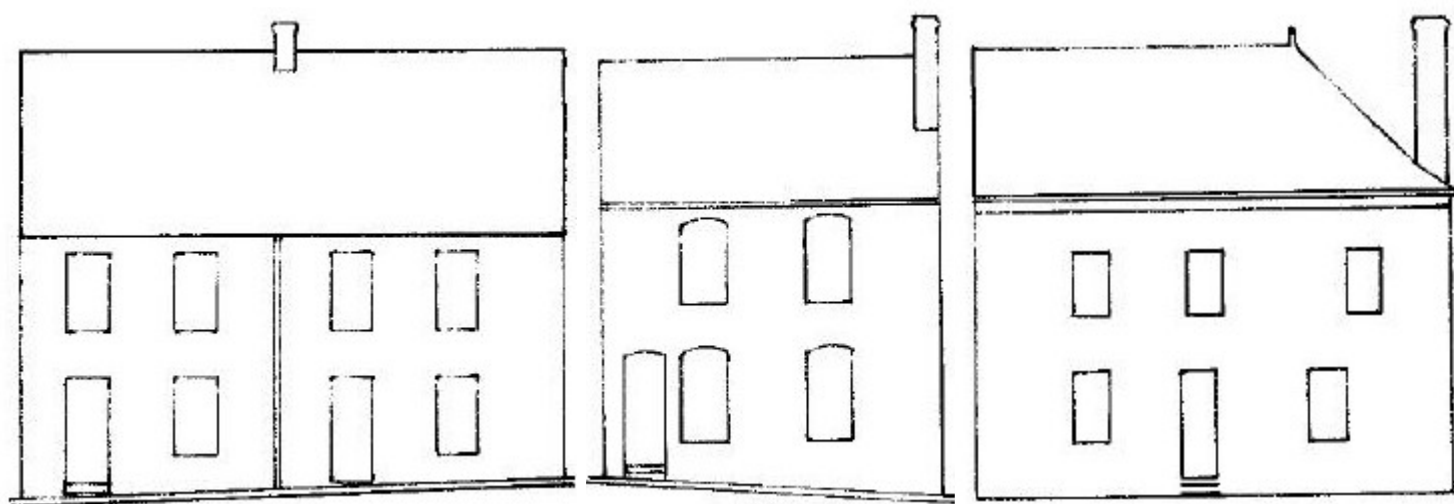
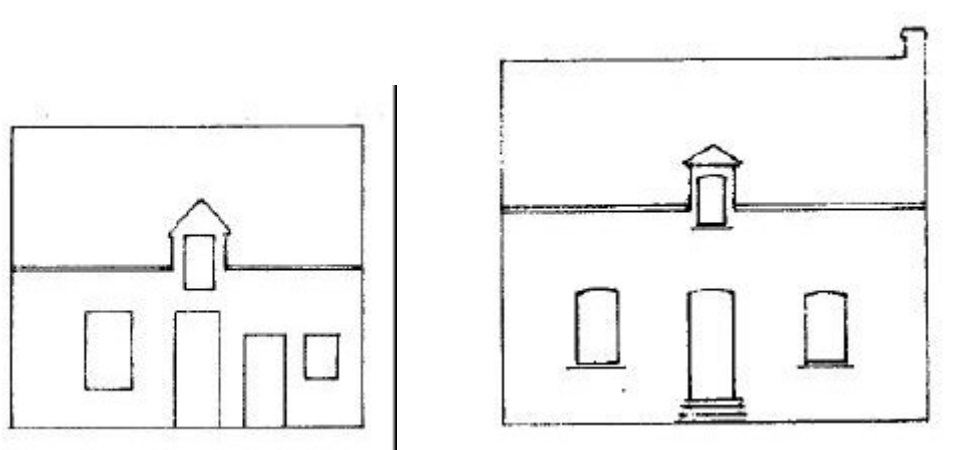
CORNICHES



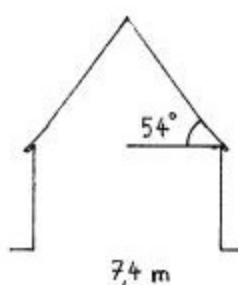
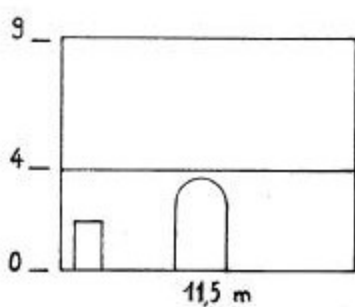
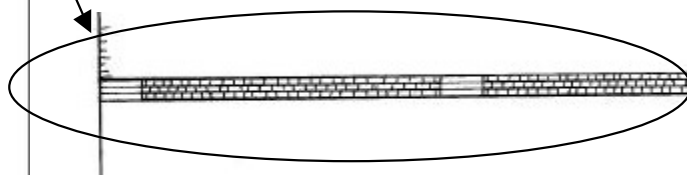
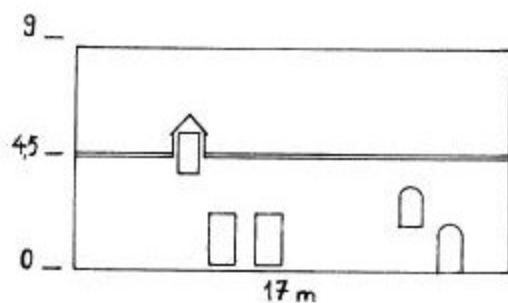
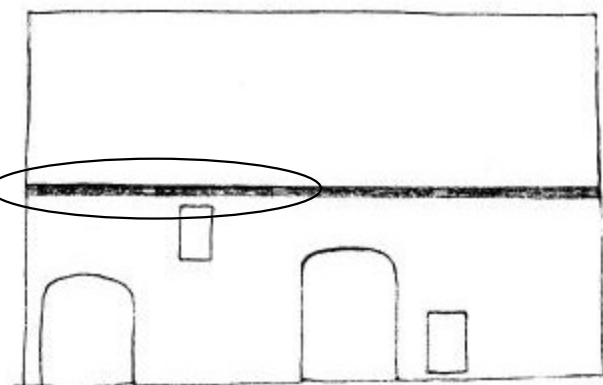
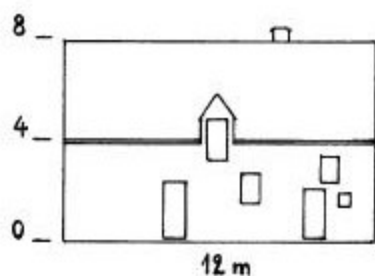
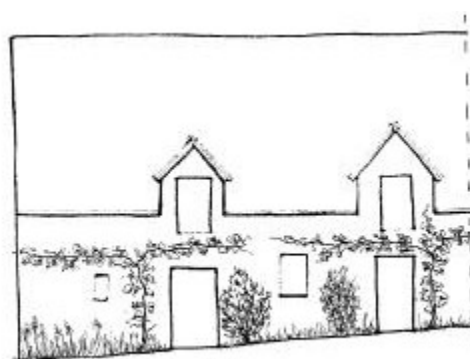
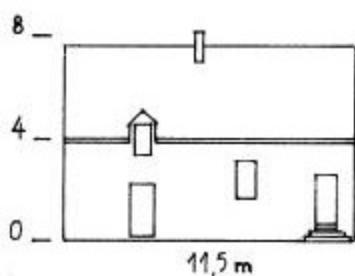
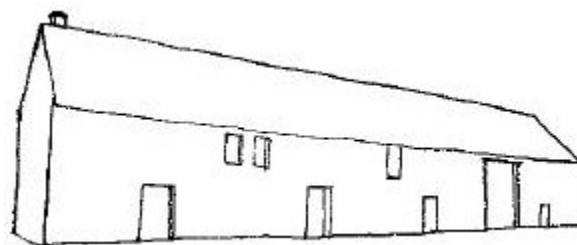
pierre

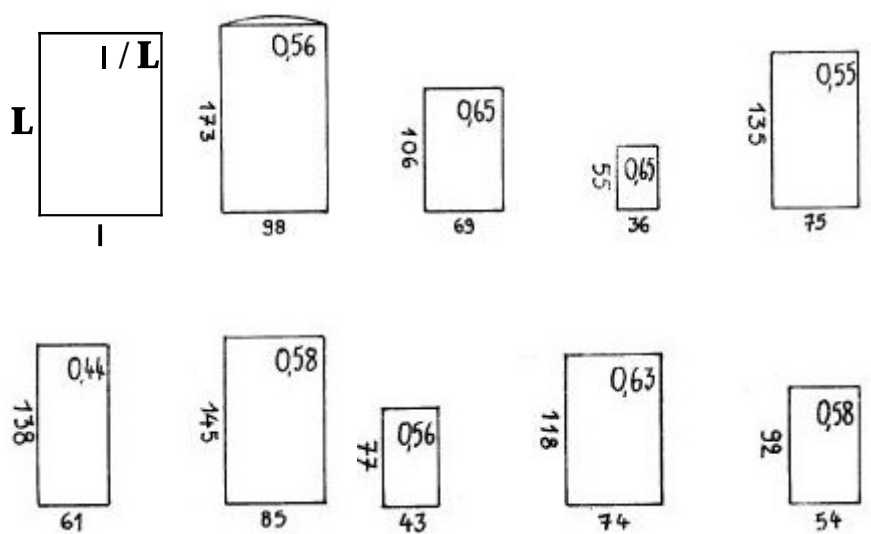
briques

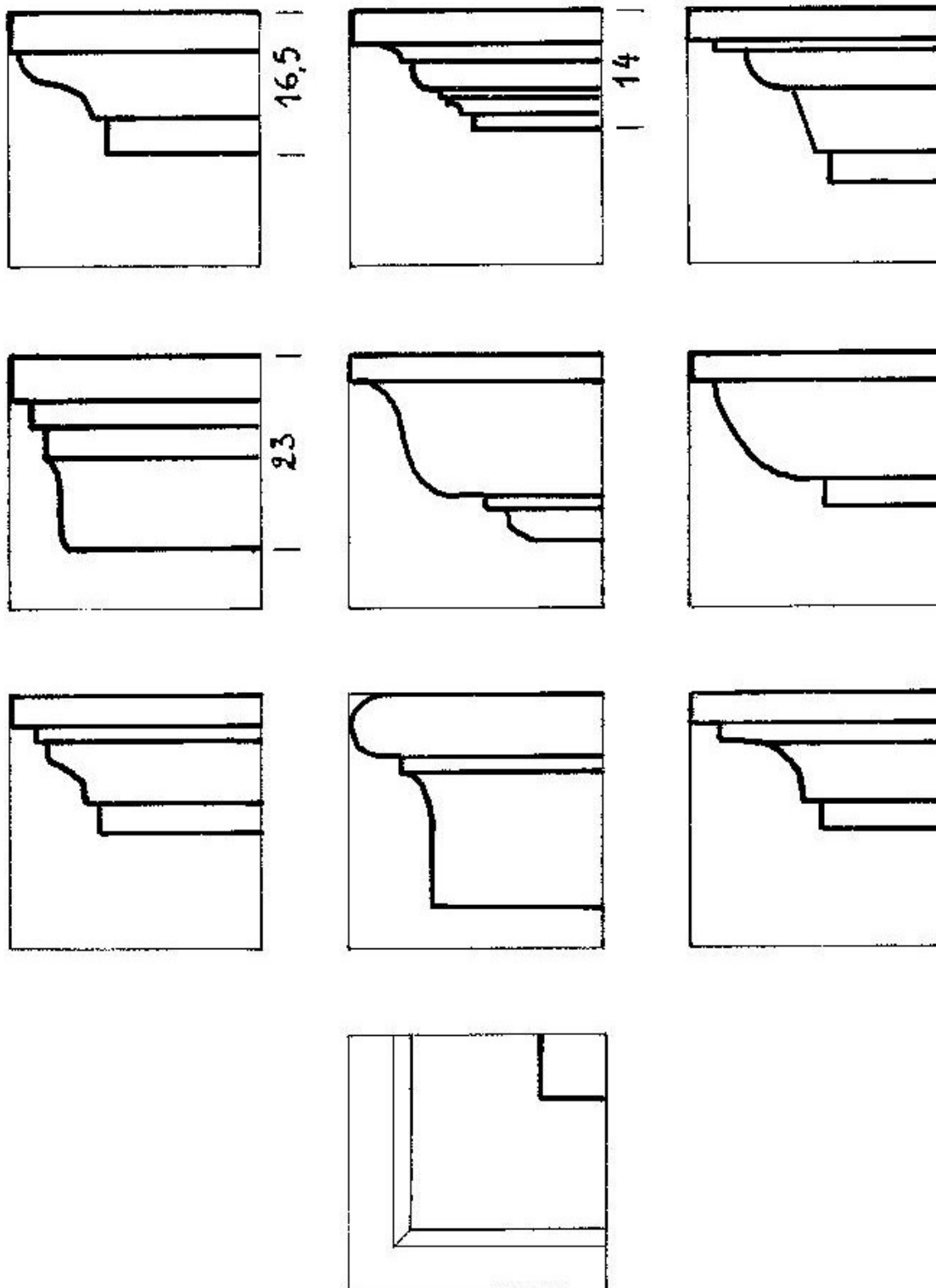




RUE VICTOR QUINEAU





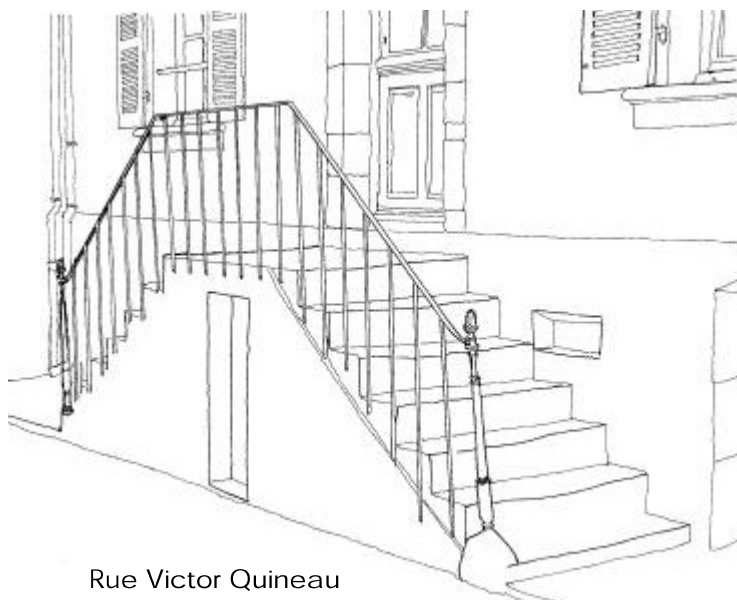
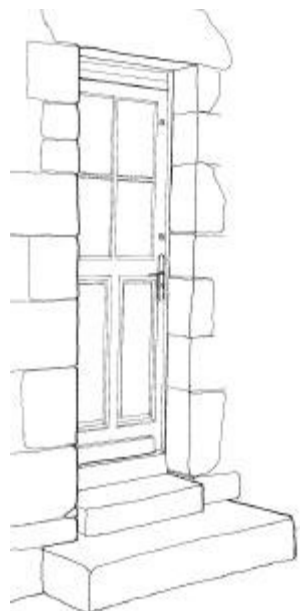
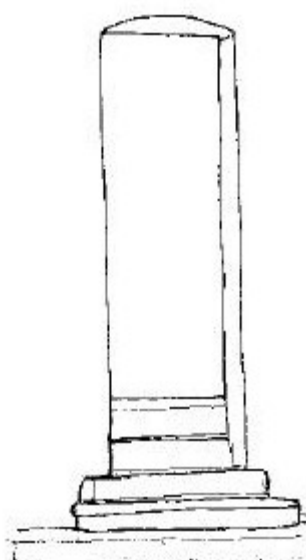
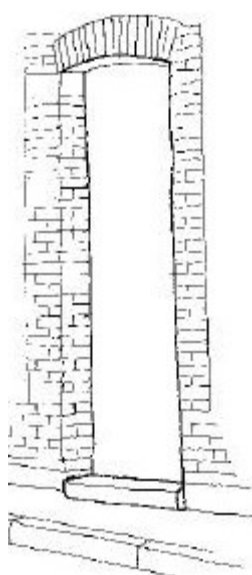
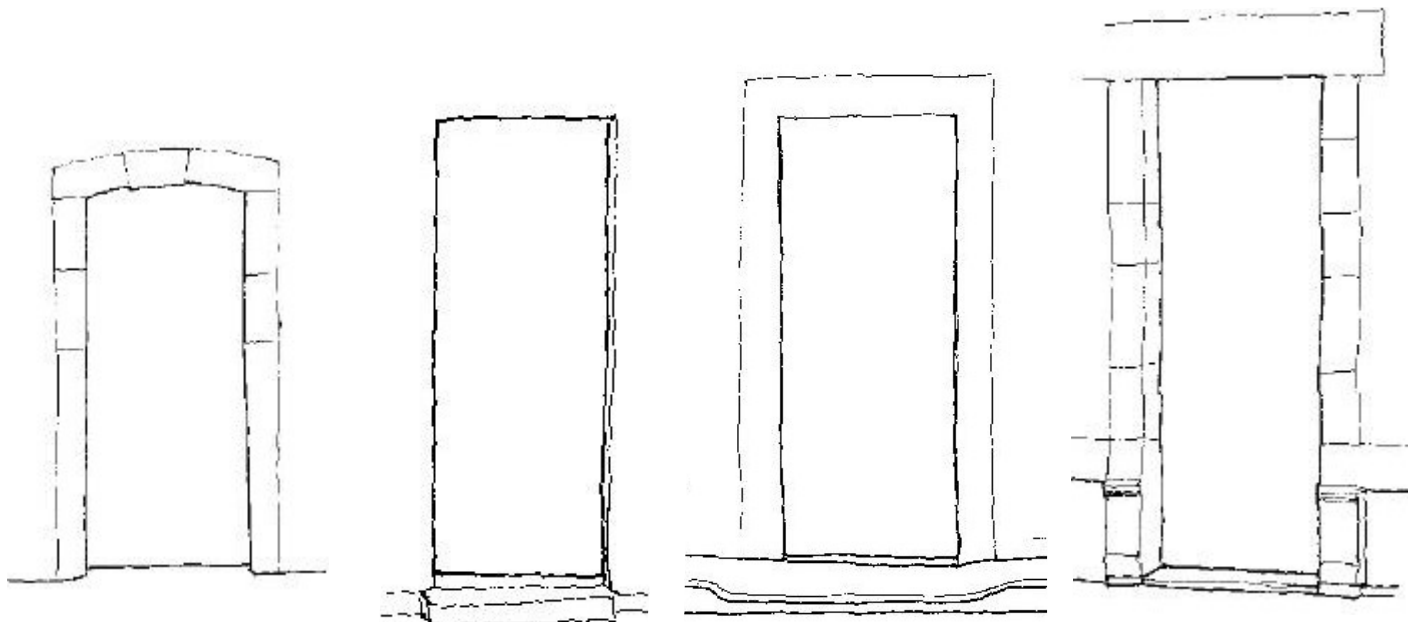




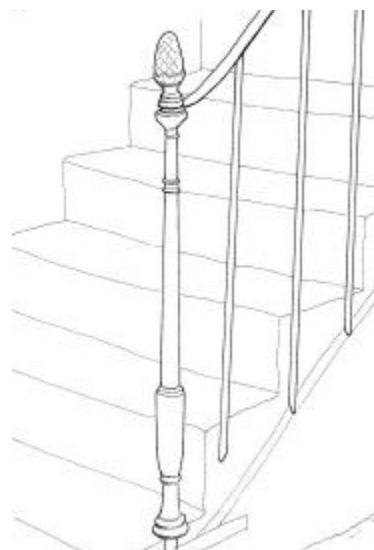
Portes de cave








Rue Victor Quineau




Détail de ferronnerie


LOCALISATION DES TOMBES ANCIENNES A CONSERVER

LÉGENDE

 Tombe simple à croix en métal

 Tombe à croix simple en pierre ou béton

 Tombe volumineuse à croix plus ouvragée

 Tombe particulière

