



PAYS BELLEMOIS

Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine

DIAGNOSTIC

La Perrière

Approuvé par délibération du 14 mars 2019



SOMMAIRE

PREAMBULE

Rappel historique 5

1. LES GRANDES ETAPES DE L'EVOLUTION DE LA VILLE

Période médiévale	8
Période XVII ^e et XVIII ^e siècle	9
XIX ^e siècle et période contemporaine	10
La ville vers 1850	11
La ville vers 1890	12
Evolution récente 1960-1970	13

2. LE PATRIMOINE URBAIN

Les places et l'espace urbain	16
1 - La grande place	
2 - L'angle de la rue de la Juiverie et de la rue du Jeu de Boules	
3 - La place du monument aux morts	
Vue aérienne	20
Jardins et cheminements, murs de soutènement et de clôture	21
Les murs de pierre remarquables	22
Le réseau viaire	24

3. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

L'intérêt architectural du bâti	26
Chrono-typologie du bâti	27
Les typologies architecturales comme lecture historique de la ville	28



4. LES CARACTERISTIQUES DE LA TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

- 34 Les toitures
- 35 Les cheminées
- 36 Les rives de toiture
- 36 Les corniches
- 37 Les lucarnes
- 38 Les menuiseries extérieures
- 43 Les matériaux
- 46 Les devantures commerciales

5. LE PATRIMOINE PAYSAGER

- 51 Le paysage de La Perrière
- 56 Lecture du paysage
- 65 Les unités paysagères
- 86 Les protections réglementaires du paysage
- 88 Les enjeux au regard du développement durable

6. APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

- 92 Les objectifs du développement durable
- 92 Les composants et caractéristiques du tissu et du bâti actuel
- 95 Capacité du bâti ancien à recevoir des installations / énergies renouvelables

7. CARTES

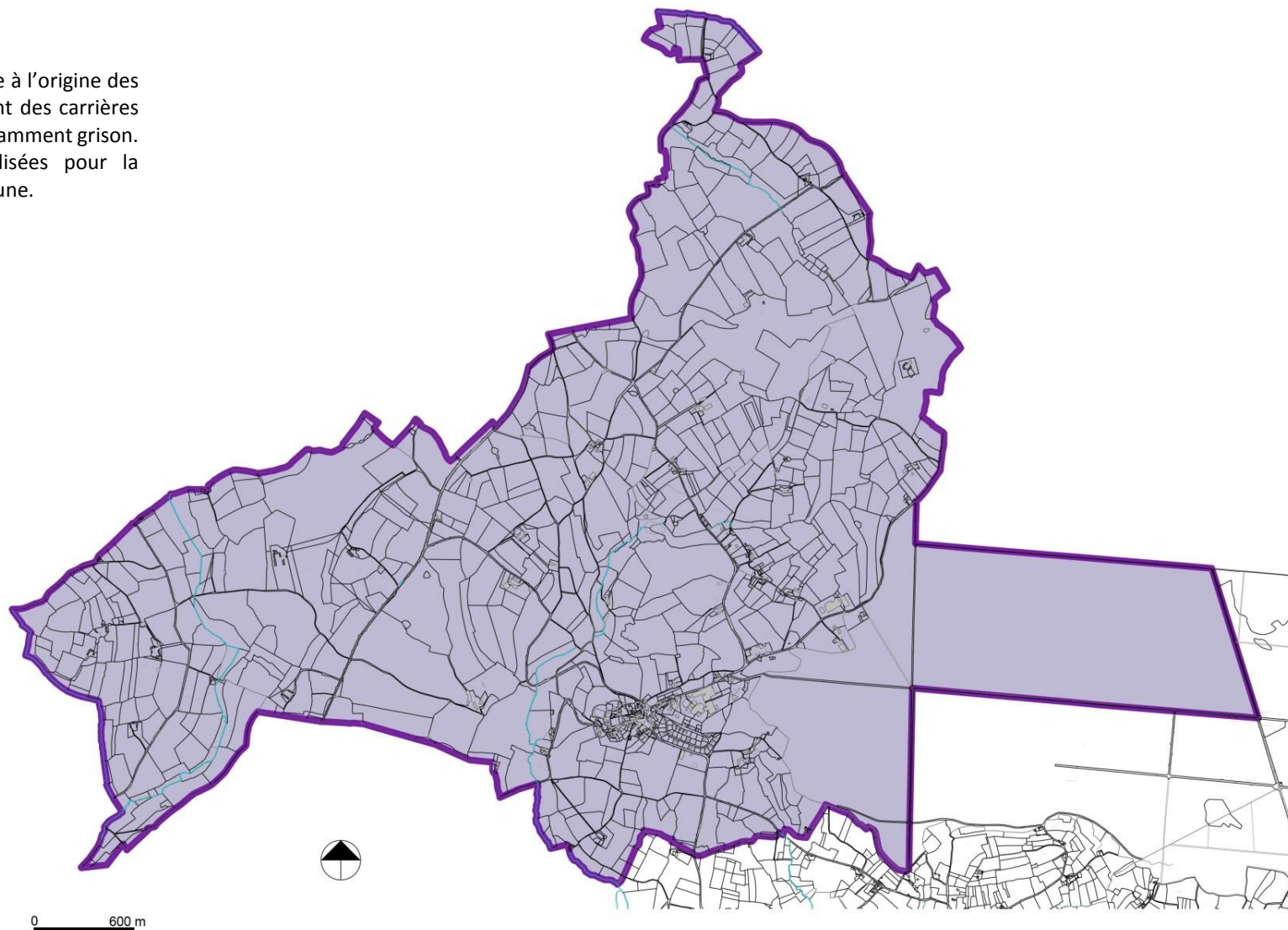
- 98 Le périmètre de la ZPPAUP et ses secteurs
- 99 Le périmètre de l'AVAP et ses secteurs



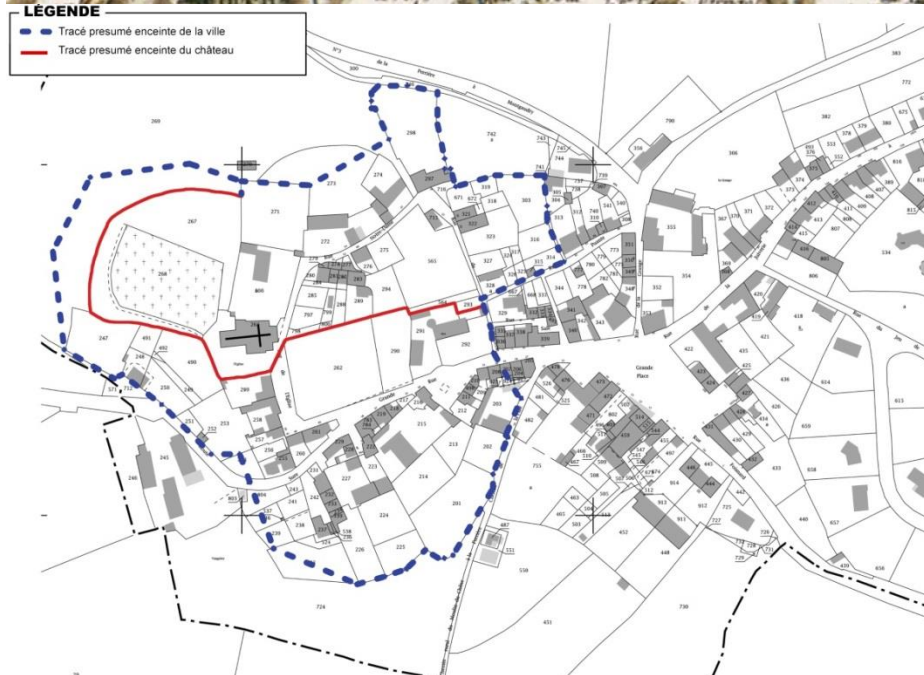
Préambule

RAPPEL HISTORIQUE

Si la topographie de la Perrière renvoie à l'origine des carrières de pierre « perreira », ce sont des carrières de pierres de « roussard », appelé couramment grison. Ces pierres ont été fortement utilisées pour la construction des maisons sur la commune.



1. LES GRANDES ETAPES DE L'EVOLUTION DE LA VILLE



Enceintes du château et de la ville d'après la carte de l'Abbé Guillet

PERIODE MEDIEVALE

La Perrière dès le XI^e siècle est composée d'un château et d'une ville ceinturée d'enceinte.

Robert de Bellême avait fait de la Perrière une forteresse, le château s'agrandit au début du XII^e siècle.

De cet ensemble il ne reste rien, il fut rasé au début du XV^e siècle sur ordre de Henri V roi des anglais, on retrouve des substructions dans les propriétés voisines.

De la chapelle seigneuriale, il reste des éléments de maçonnerie dont la façade Nord de l'église constituée ainsi.

Le cimetière a été implanté sur les restes de l'ancien château.

En 1326, les châteaux de Bellême et la Perrière furent donnés à Philippe de Valois lors des partages royaux.

Guillaume Manger, natif de la Perrière fut évêque de Scez de 1320 à 1356, il y fit construire un logis « Le logis de l'Evêque ».

Le bâtiment actuel qui a conservé le nom, a été reconstruit sur les fondations du bâtiment originel en 1636.

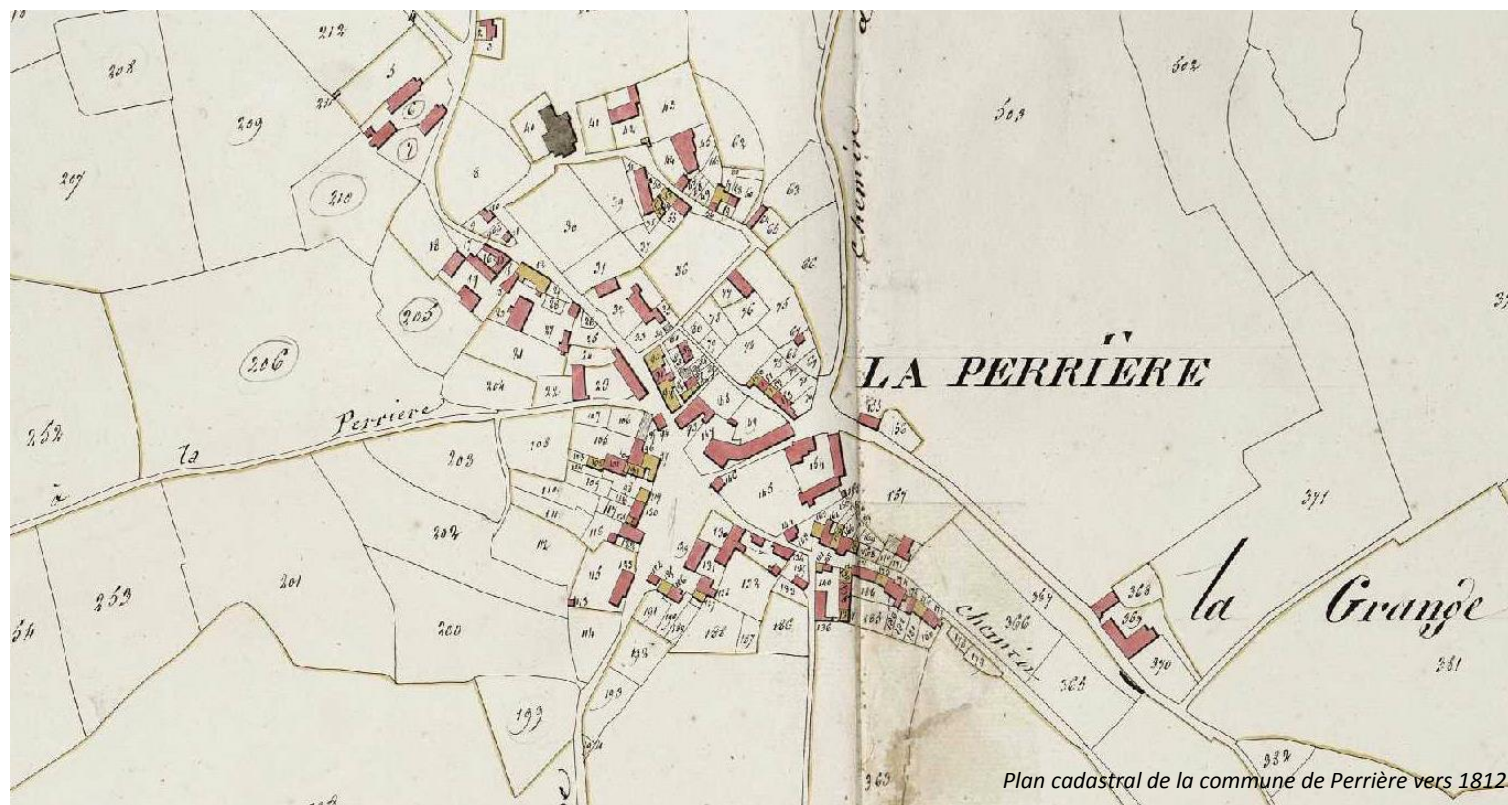
PERIODE XVII^e ET XVIII^e SIECLES

Le collège de La Perrière fut gardé au début du XVII^e siècle, pour l'instruction de la jeunesse, il subsiste jusqu'à la période révolutionnaire (ces caves voutées feraient parties de l'ancien château fort).

En 1788, La Perrière comptait 1118 habitants.

En 1831, La Perrière comptait 1054 habitants.

La révolution a complètement modifié La Perrière. La Noblesse et l'Église ont perdu une grande partie de leur biens, confisqués ou attribués à la Commune, un nouveau cadastre est donc nécessaire, il sera réalisé en 1802. La Perrière redevient un simple bourg.



Plan cadastral de la commune de Perrière vers 1812

LÉGENDE

■ Construction édifiées après 1812



Superposition du cadastre actuel et de celui de 1812

XIX^e SIECLE ET PERIODE CONTEMPORAINE

La superposition du plan cadastral de 1812 et actuel révèle les caractéristiques patrimoniales urbaines de la ville :

- ☑ Pérennité du parcellaire historique sur l'ensemble des rues et ruelles, il restitue le découpage parcellaire opéré après la révolution.
- ☑ Pérennité de l'ensemble des voies sur la ville.
- ☑ Subsistance de grandes parcelles dans la partie Ouest de la ville.

NOM DES RUES EN 1829

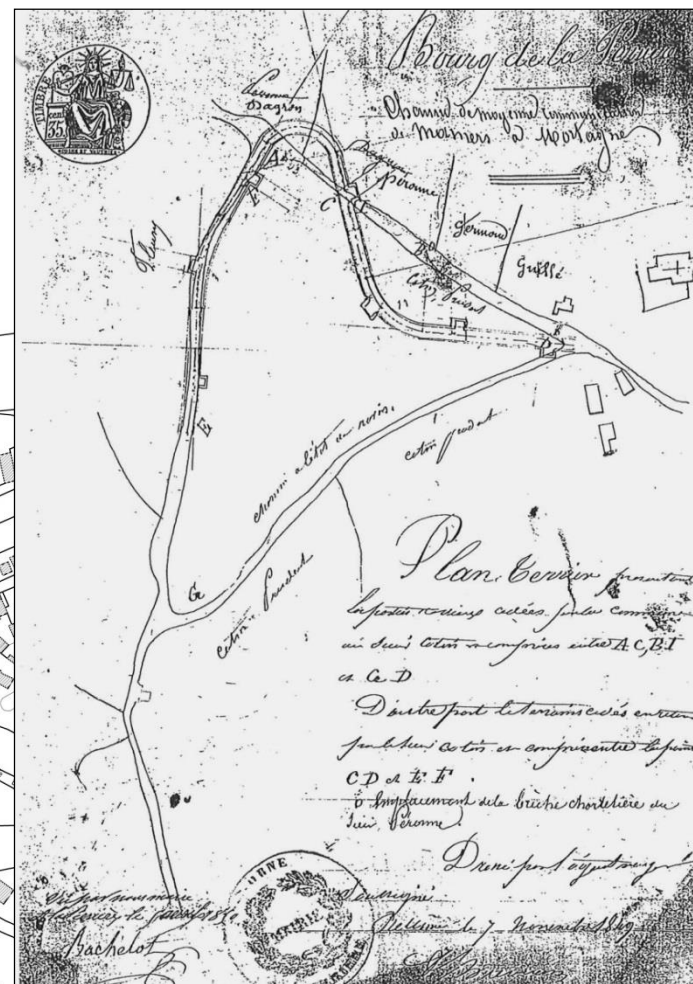
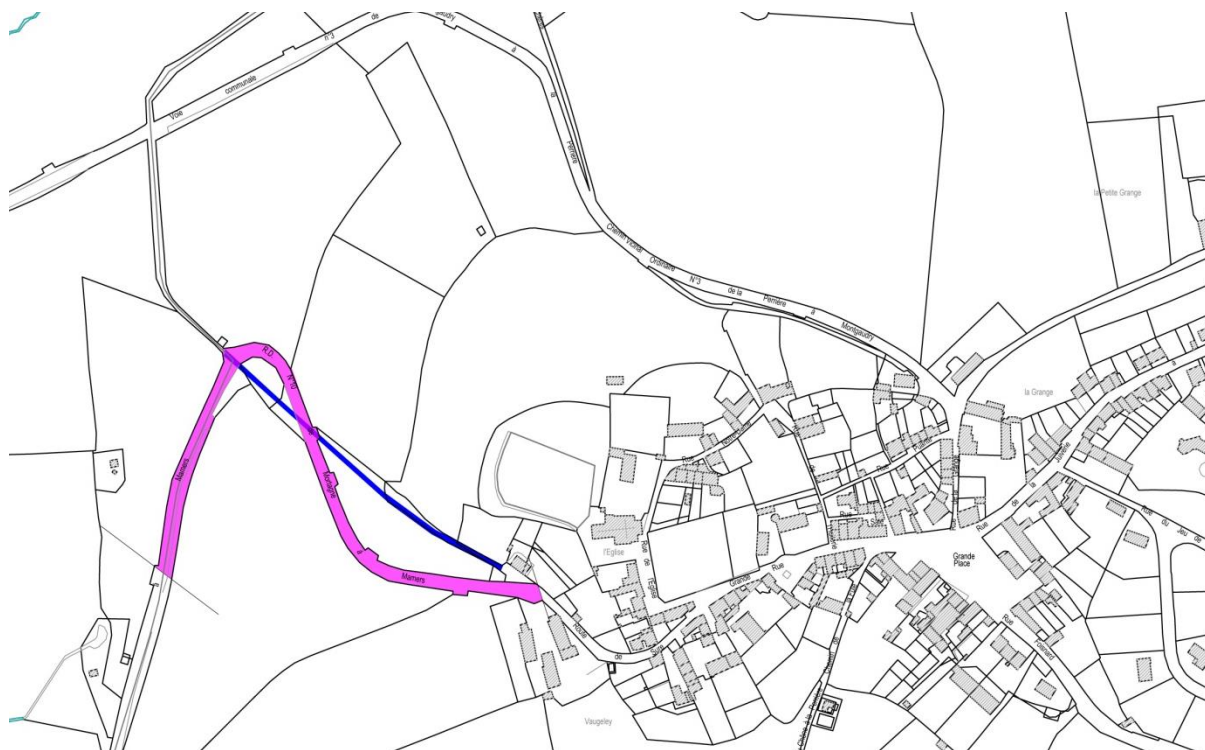
Grand Rue
 Rue de la Juiverie
 Rue de la Grange
 Rue de l'Eglise
 Rue Notre Dame
 Rue de l'Huilerie
 Rue Sale
 Ruelle Petit Jean
 Ruelle Puante

NOM DES RUES EN 2014

L'ensemble des noms des rues de 1829 sont inchangées.

LA VILLE VERS 1850

En 1842, une école est ouverte. Elle fait fonction de mairie et d'école. Elle sera démolie en 1929.
Les alignements du XIX^e siècle concernent l'alignement de la route de Suré en 1842, de la Grande Rue en 1864 et l'alignement de la rue de la Grange en 1865.



Plan Terrier d'élargissement de la route de SURÉ - permettant un accès moins pentu pour accéder à la commune. 1849-1850 - Archives municipales

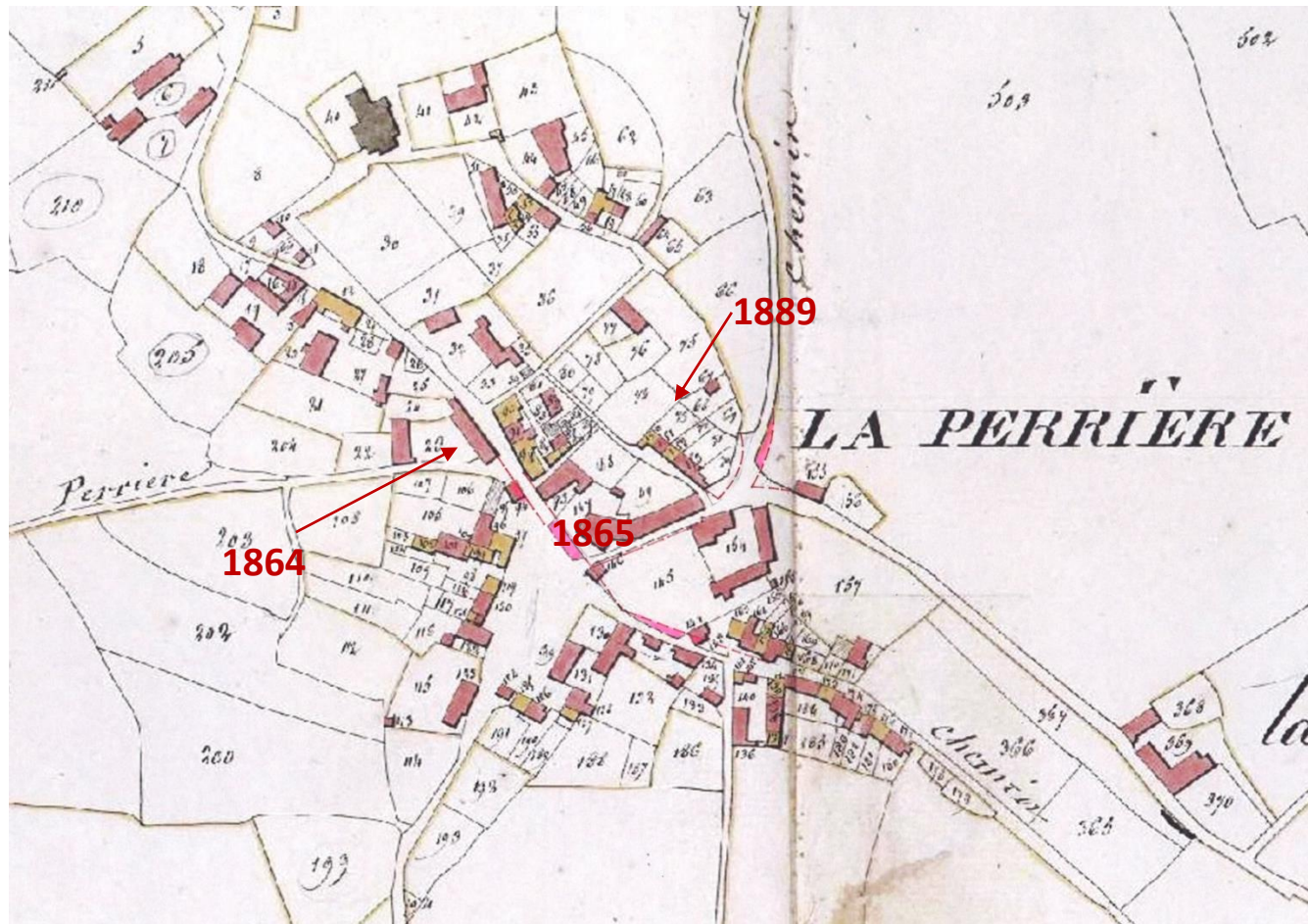
LA VILLE VERS 1890

Les plans d'alignement de 1864-1865 et 1885 ne modifient pas la morphologie de la ville.

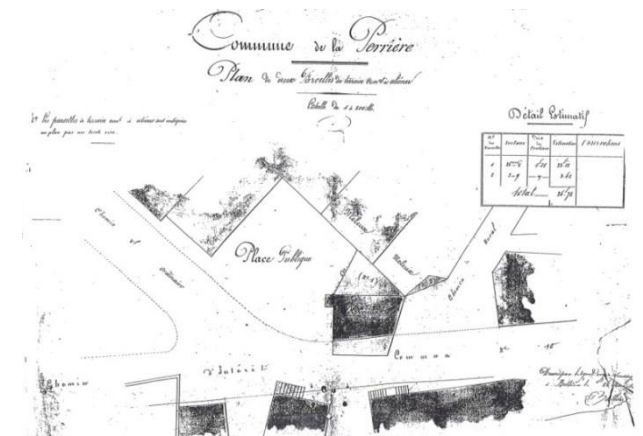
1864 : élargissement de la Grande Rue avec démolition de 2 bâtiments.

1865 : élargissement de la rue de la Juiverie.

1889 : redressement du chemin de La Perrière à Montgaudry

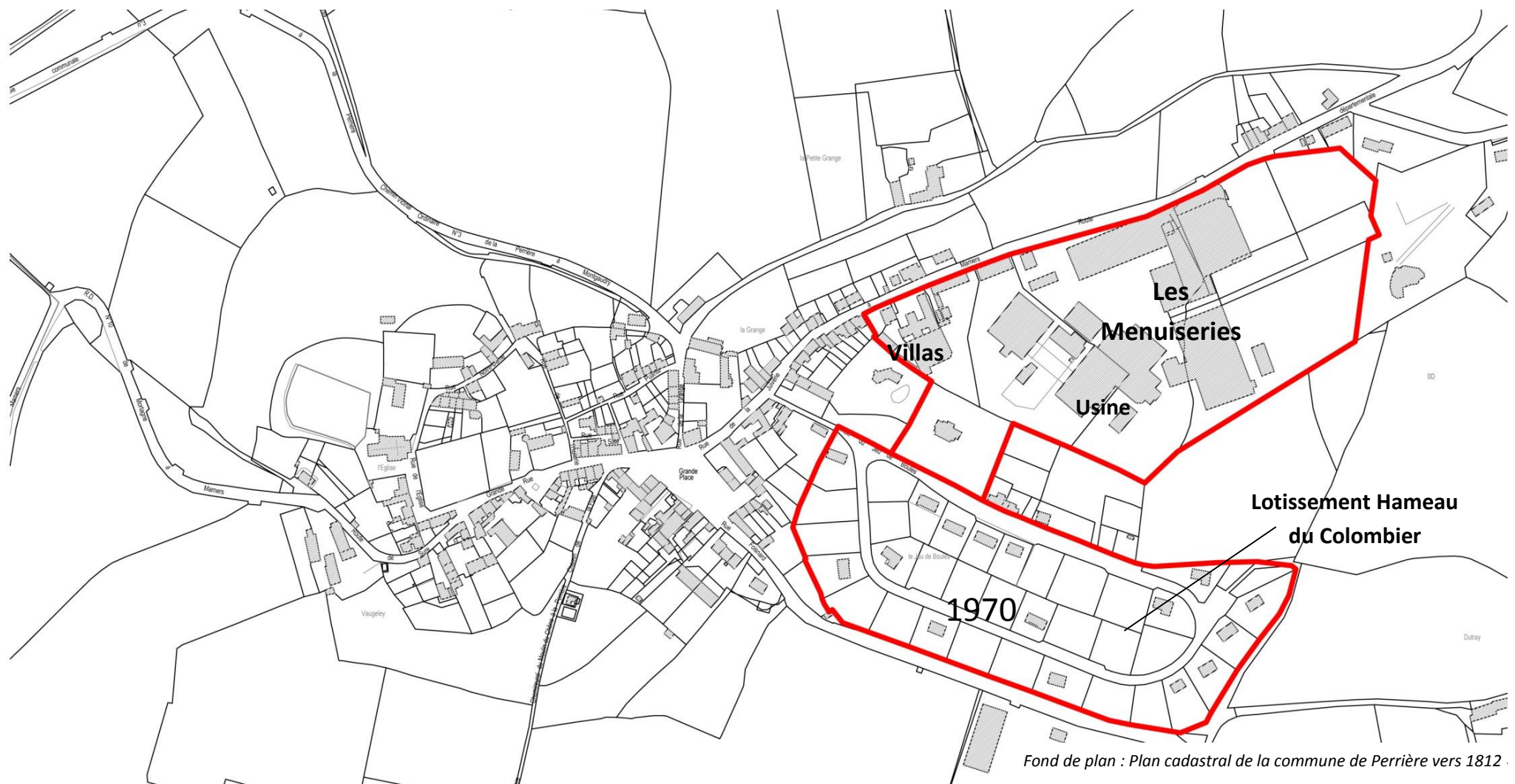


Fond de plan : Cadastre actuel (source : cadastre.gouv.fr)



Plan d'alignement de 1864 - 1865

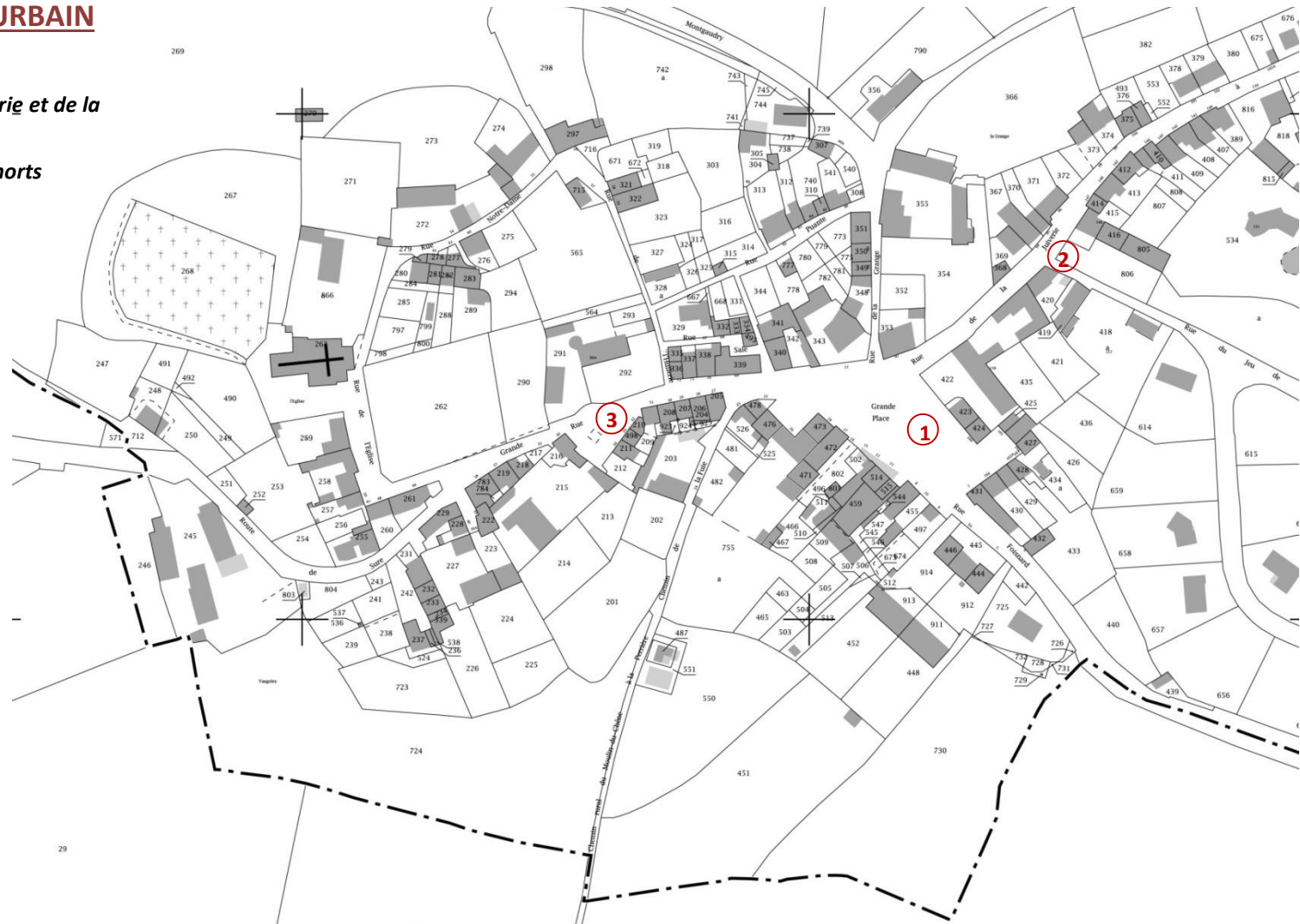
EVOLUTION RECENTE 1960 – 1970 : Le développement du site industriel des Menuiseries



2. LE PATRIMOINE URBAIN

LES PLACES ET L'ESPACE URBAIN

1. La grande place
2. Angle de la rue de la Juiverie et de la rue du Jeu de Boules
3. Place du monument aux morts

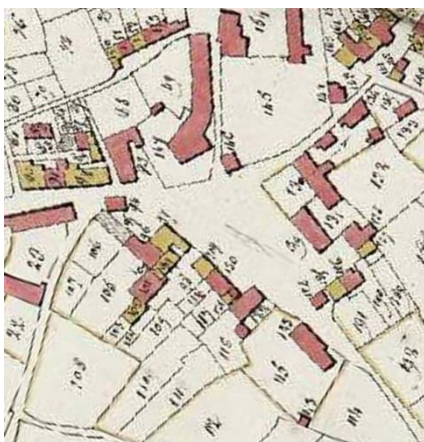


LES PLACES ET L'ESPACE URBAIN

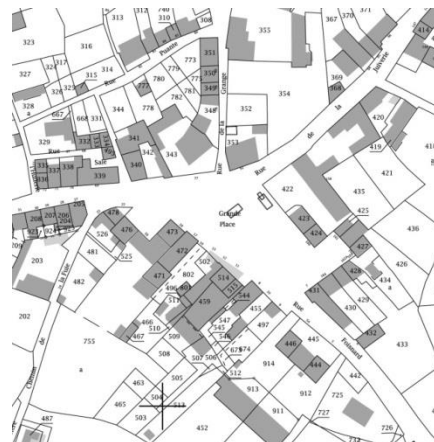
1. La grande place

Cette place a conservé la physionomie qu'elle avait au début du XXe siècle. Sa forme n'a pas évolué à part les modifications d'alignement dans la partie haute de cette dernière. Les alignements d'arbres sont toujours existants.

L'ensemble du bâti et des murs qui la compose existe sur le plan cadastral de 1812.



Plan cadastral en 1812



Plan de cadastre actuel



< La croix, avec une inscription datée de 1619, fut restaurée en 1879

Le pont à bascule dans la partie haute est daté de 1932.



LES PLACES ET L'ESPACE URBAIN

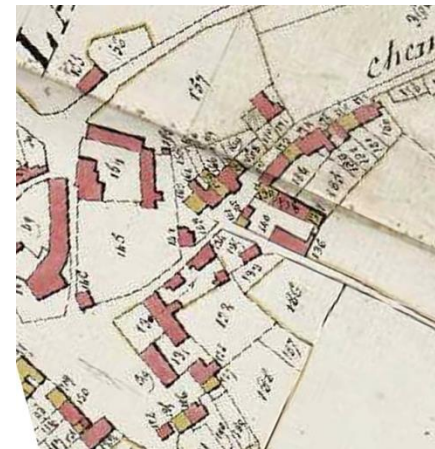
2. *Angle de la rue de la Juiverie et de la rue du Jeu de Boules*

État actuel

Cet espace, propriété communale en partie restitue l'ambiance urbaine du bourg dans son organisation ancienne. Il est nécessaire de lui conserver cette ambiance qui n'est pas celle d'une place.

Élément d'histoire

Le cadastre de 1812 identifie un parcellaire privatif, avec des bâtiments qui ont disparus au 19^e siècle.



Plan cadastral en 1812



Plan de cadastre actuel

LES PLACES ET L'ESPACE URBAIN

3. Place du monument aux morts

État actuel

Cet espace marque l'entrée de l'ancien « logis de L'évêque »; il est délimité dans sa partie Nord par la Grande Rue et dans sa partie Ouest le portail et les 2 pavillons de la propriété. Au centre de la place se dresse le monument au mort.

Élément d'histoire

Peu de sources historiques sur l'évolution de cette place qui résulte plus d'un alignement de 1864 avec l'élargissement de la Grande Rue.

Les logements construits perpendiculairement au porche d'entrée du Logis de l'Evêque sont postérieurs au cadastre 1812.



Plan cadastral en 1812



Plan de cadastre actuel



LES PLACES ET L'ESPACE URBAIN *Vue aérienne*



LES JARDINS ET CHEMINEMENTS, MURS DE SOUTÈNEMENT ET DE CLOTURE

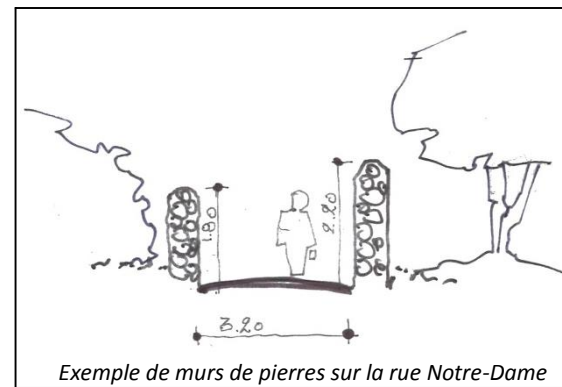
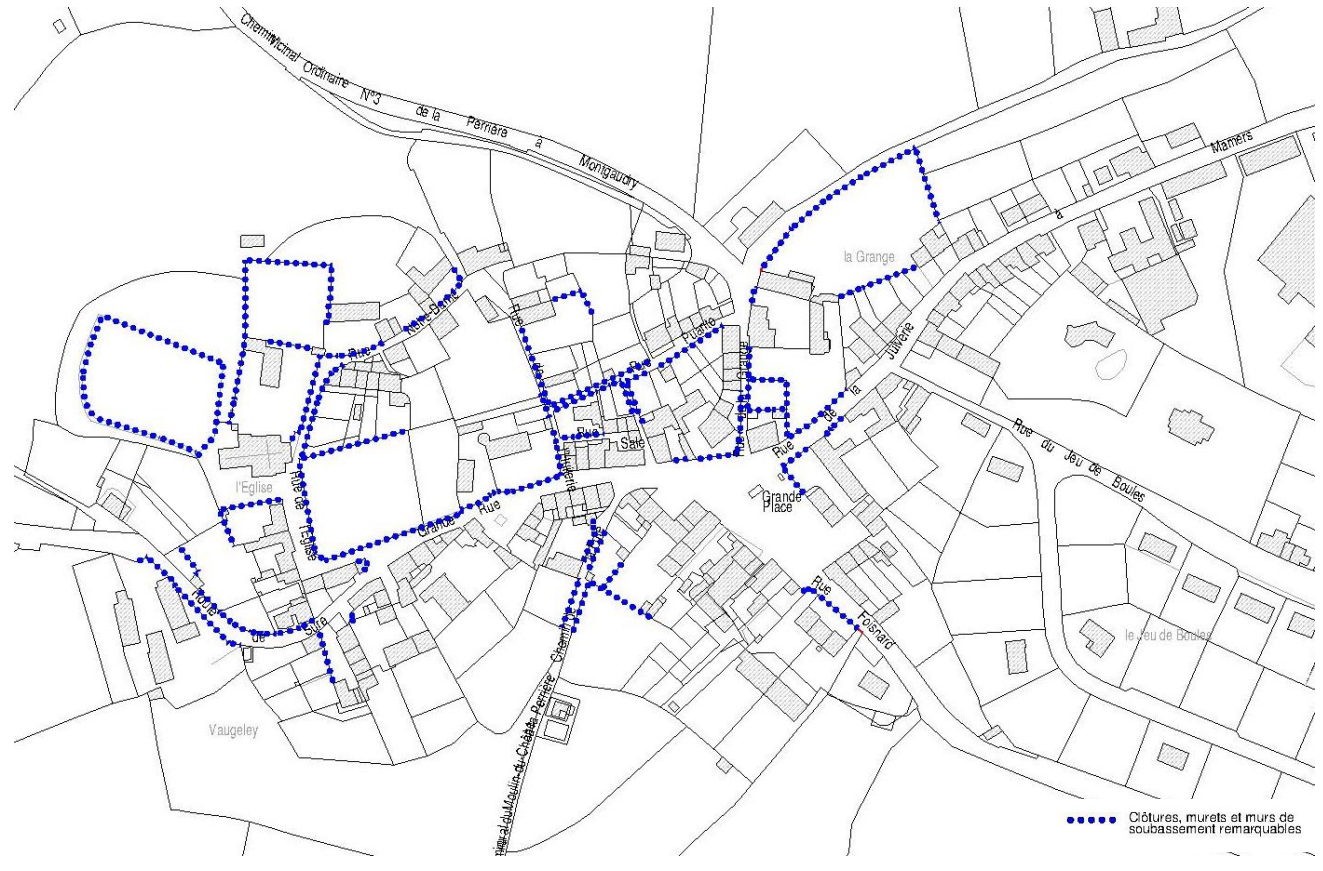


LES MURS DE PIERRE REMARQUABLES

De par sa situation privilégiée sur un éperon, le bourg s'est construit par étagement, bien que la totalité du bourg se situe dans la partie Est de l'éperon, la moins pentue.

La délimitation du parcellaire urbain s'est composée par une armature de murs de pierre, faisant office de murs de soutènement. D'autre part, les propriétés entourées de hauts murs font partie de l'organisation urbaine jusqu'au début du XIXe siècle.

Le bourg de La Perrière a conservé d'une façon forte les murs et clôtures des différentes propriétés qui structurent l'espace urbain.



Exemple de murs de pierres sur la rue Notre-Dame

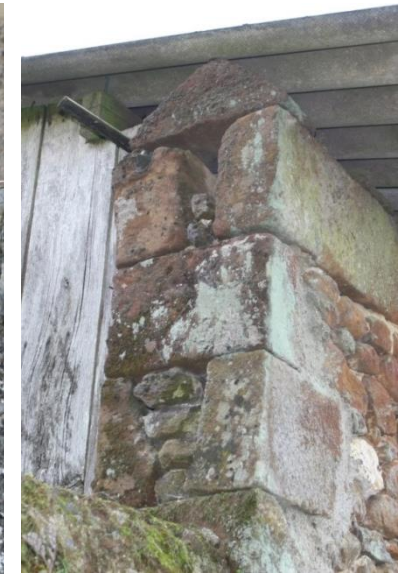


LES MURS DE PIERRE REMARQUABLES

Le traitement des parties sommitales des murs en pierres





Plusieurs techniques sont employées sur les sommets des murets :

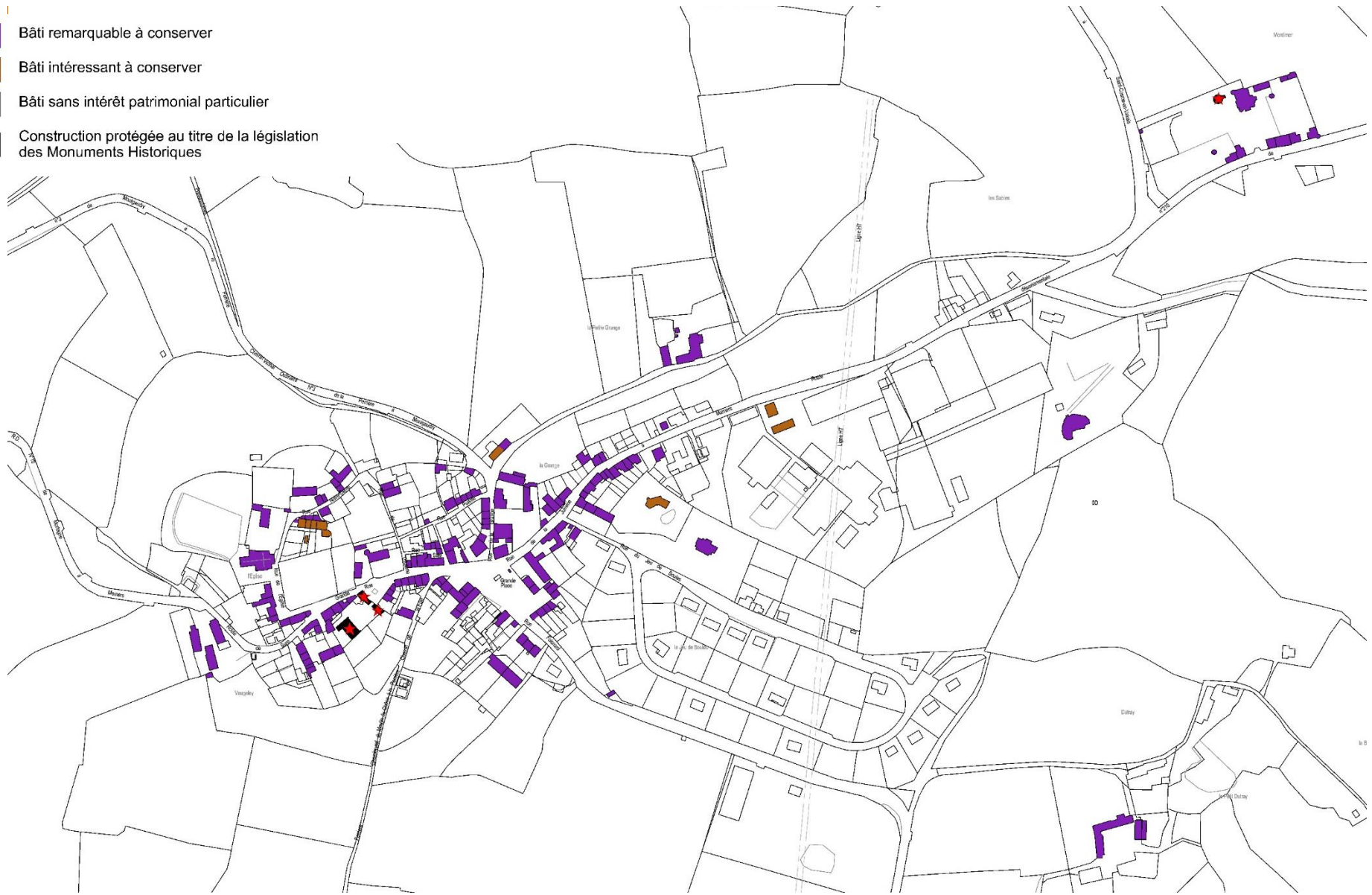
- Soit un simple glacis avec des pierres assez plates rejointoyées à la chaux.
- Soit une seule pierre restituant le glacis.



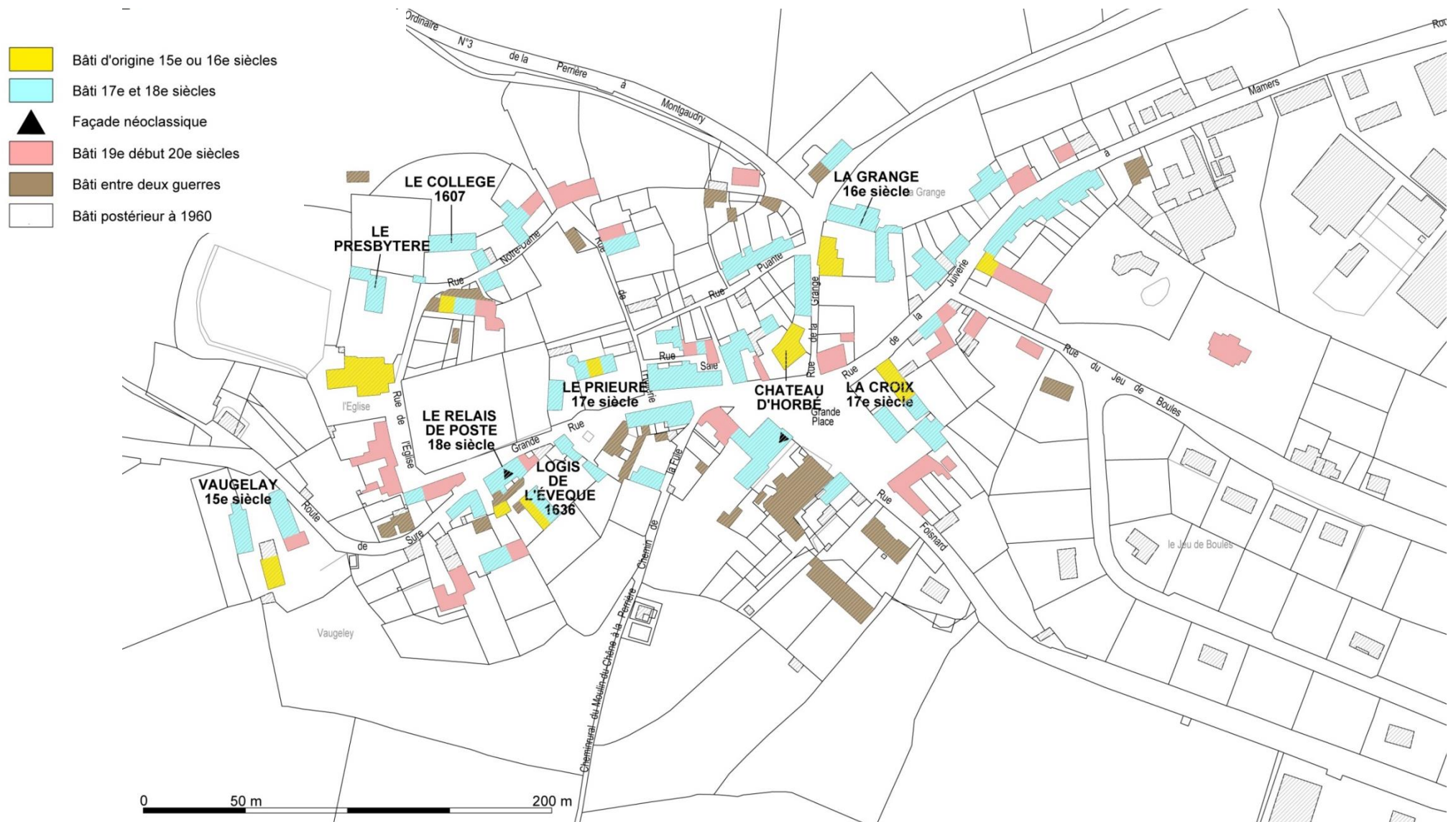
3. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL

INTERET ARCHITECTURAL DU BATI

-  Bâti remarquable à conserver
-  Bâti intéressant à conserver
-  Bâti sans intérêt patrimonial particulier
-  Construction protégée au titre de la législation des Monuments Historiques



CHRONO-TYPOLOGIE DU BATI



LES TYPOLOGIES ARCHITECTURALES COMME LECTURE HISTORIQUE DE LA VILLE

A – Les hôtels particuliers du XVIIe et maison de plaisance des XVIIe et XVIIIe siècles

Localisation : Dans le centre bourg

Datations principales : XVI^e, XVII^e et XVIII^e siècle.

Caractéristiques : Les hôtels particuliers sont des ensembles qui comportent un logis principal, des dépendances et des espaces libres réservés aux circulations : cours et jardins. Ils sont entourés de murs de pierre.



Le Logis de l'Evêque - XVII^e siècle



La Grange - XVI^e siècle



La ferme de la Croix - XVII^e siècle

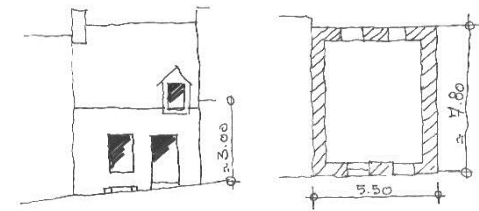
B – La maison traditionnelle RDC + Combles



Localisation : Dans le centre bourg, essentiellement dans la Grande Rue, la rue de la Juiverie et la rue de la Grange.

Datations principales : XVIII^e et XIX^e siècle.

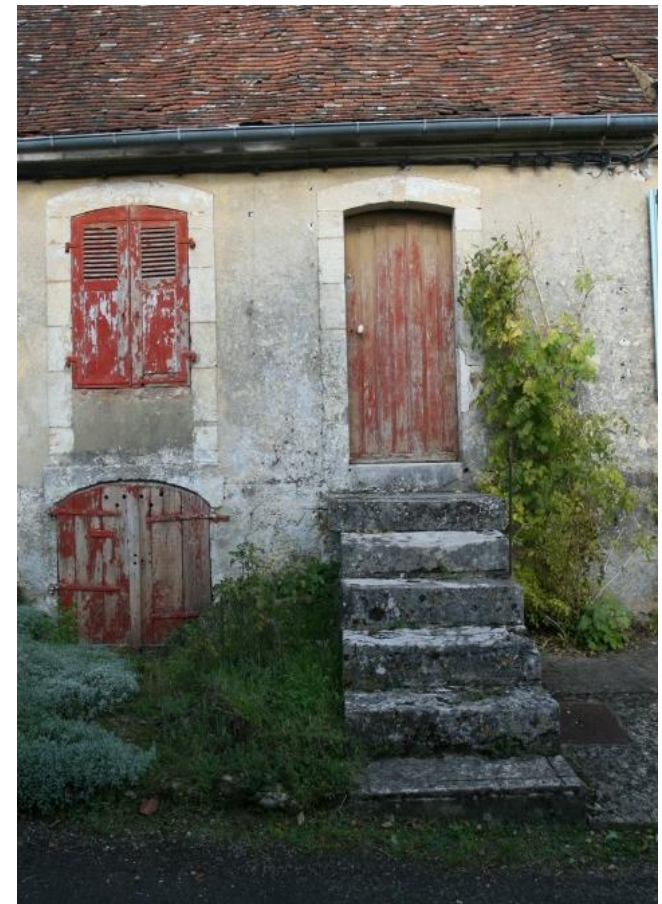
Caractéristiques : Maison modeste et plan allongé construite à l'alignement de la rue, élévation à rez-de-chaussée sous comble avec lucarne passante. La lucarne en maçonnerie est bien souvent disposée à l'aplomb de la porte d'entrée mais la composition de la façade est souvent dissymétrique. La maçonnerie de moellons de roussard et de calcaire, est enduite et chaulée autour de baies, les corniches sont en calcaire. Les toitures sont à long pan, couvertes en tuiles plates



C – La maison urbain traditionnelle RDC + Combles

Les caves

La maison traditionnelle est souvent composée d'un simple rez-de-chaussée et d'une cave dont l'accès empiète dans certains cas, sur le domaine public. Les caves font partie du patrimoine architectural de la Perrière, leurs accès s'articulent avec un escalier en maçonnerie permettant d'accéder au logement.

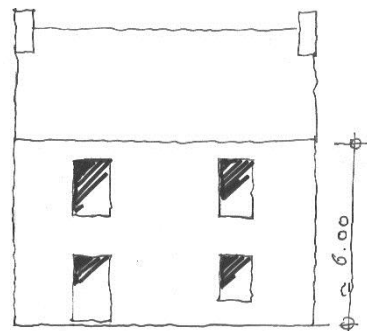
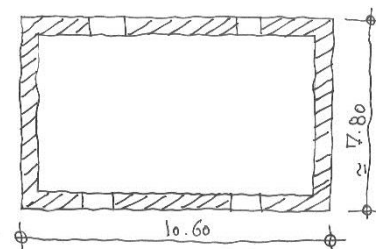


D – La maison urbaine traditionnelle à étage

Localisation : Dans le centre bourg, près de la Grande Place.

Datations principales : XVIII^e et XIX^e siècle.

Caractéristiques : Maison de plan allongé, construite à l'alignement de la rue. Élévation à un étage droit, les travées ne sont pas toujours respectées. Maçonnerie de calcaire et de roussard, encadrement des baies en pierre avec linteau calcaire ou bois, la façade est enduite et les encadrements des baies sont soit en pierre ou chaulée. Ces maisons, qui font partie du corpus le plus répandu sur le bourg, présente souvent de nombreux remaniements conséquents aux transformations opérés au cours des siècles.



E – Le Hameau de Bouvigny & les bâtis ruraux

Le Hameau de Bouvigny

Le hameau est composé de bâti assez modeste, implanté d'une façon linéaire, le long de la route. Ce sont des logis à rez-de-chaussée avec grenier, les façades sont sobres.



Les bâtis ruraux

Autour du bourg de La Perrière, les fermes ont conservé une partie de leur bâti ancien. Ce bâti est assez sobre mais il restitue par son organisation spatiale l'activité agricole d'une ferme. Les logis s'articulent autour d'un espace central avec différentes dépendances.

4. LES CARACTERISTIQUES DE LA TYPOLOGIE ARCHITECTURALE

LES TOITURES

De par sa situation typologique, le bourg de La Perrière dessine sur l'horizon un jeu de silhouette qui restitue l'histoire de la ville. Les grandes propriétés du XVII^e siècle sont couvertes avec deux versants de toiture sur gouttereau, couverte de tuiles plates.

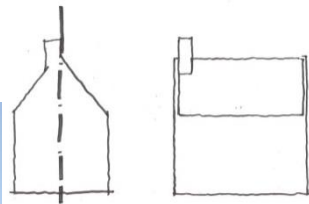
Les pentes de toiture sont à 50° sur les bâtiments antérieurs au XVIII^e et à partir du XIX^e et XX^e siècles les pentes sont à 45°.

Un soin particulier est apporté aux épis de faitage réalisés en terre cuite vernissée avec des motifs décoratifs.

L'habitat urbain reste avec des couvertures à deux pans, mais certaines parcelles étroites développent sur l'espace urbain des couvertures en pavillon.



Le Pavillon d'entrée du Logis de l'Evêque XVII



Pente 50° et cheminée désaxée



La Grange (XVIIe siècle)



LES CHEMINEES

Les cheminées font partie intégrantes de la composition de la toiture ; leur implantation est principalement sur les murs pignons, et elles sont désaxées par rapport au faitage. Elles sont réalisées en calcaire et pierre de roussard enduite ; la partie sommitale pouvant être en brique.

Certaines cheminées sont en brique enduite.

Sur les propriétés antérieures au XVIII^e siècle avec des murs pignons les cheminées sont en retrait par rapport à la chevronnière.

Elles sont aussi construites en pierre avec des jeux décoratifs en brique. Sur les propriétés couvertes en pavillon, elles encadrent le volume de toit et leur donne cette silhouette élevée.



LES RIVES DE TOITURES

Elles sont constituées d'un chevron de rive en bois.

Sur les habitations traditionnelles cette rive est constituée d'un chevron sur lequel repose les toitures.

Sur les bâtiments antérieurs au XVIII^e siècle, les rives sont constituées d'une chevronnière en pierre ; elle peut être également en bois.



LES CORNICHES

Les corniches les plus anciennes (XVI^e siècle) sont en pierre de calcaire avec une moulure assez simple.

On trouve quelques corniches ouvragées au XVIII^e siècle en tuffeau et en bois.



Au XIX^e siècle, apparaît la corniche composée de 4 rangs de briques formant saillies ; elles sont généralement chaulées >



< Type de moulure assez simple

LES LUCARNES

L'architecture traditionnelle se caractérise par deux grands versants de toiture sans aucun percement.



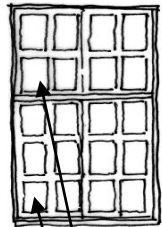
Les greniers sont accessibles par une petite lucarne au rez du plancher et sont fermés par un panneau de bois à lame verticale.



LES MENUISERIES EXTERIEURES

Les fenêtres

Les menuiseries extérieures en bois font partie intégrante de la composition de la façade.



17^e siècle, début 18^e siècle

Si les surfaces de vitrage augmentent, la dimension des vitrages reste inchangée et les petits bois renforcent le châssis

Imposte fixe

Châssis ouvrant



19^e - début 20^e siècle

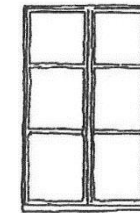
Les surfaces de vitrage augmentent ; la dimension des baies diminue.

La section des petits bois diminue.

Une certaine fantaisie apparaît dans l'organisation des traverses.

Imposte fixe

Châssis ouvrant



18^e siècle

La surface de vitrage augmente, elle permet d'agrandir la dimension des baies.

Les sections des parties en bois restent assez importantes.

Toute modification visant à simplifier le dessin de ces menuiseries remet en cause l'équilibre architectural de la composition. Dans le cas de remplacement de menuiseries dans la façade, les traverses, impostes ou petits bois devront être restitués à l'existant. Il reste très peu de menuiseries du 18^e siècle et souvent les menuiseries du 18^e siècle avec imposte fixe ont été remplacées par des ouvrants à petits bois.



Ce bâtiment XVIII^e a sans doute perdu ses menuiseries d'origine qui devait être à petit bois à l'image de la porte d'entrée. Dans ce même bâtiment, les fenêtres de l'étage ont une répartition différente des petits bois.



Ce bâtiment début XVIII^e siècle a perdu ses menuiseries d'origine, ce qui donne aux baies une composition de petits bois peu satisfaisante.



Bâtiment ayant conservé ses menuiseries d'origine ; fenêtres et porte avec imposte.

LES MENUISERIES EXTERIEURES

Les volets

Les volets extérieurs font partis intégrante de la composition de la façade. Leur suppression dénature l'équilibre architectural du bâtiment. Ils sont composés de lames en panneaux verticaux dans un cadre bois avec un persiennage partiel ou complet.



Dans certains cas, les lames sont assemblées dans un cadre, dans d'autres, l'assemblage est réalisé par une pièce de bois horizontale en saillis.

Par contre les assemblages en diagonale dénaturent l'écriture de la façade.



LES MENUISERIES EXTERIEURES

Les portes

Les portes XVII^e et XVIII^e siècles sont pleines avec impostes vitrées dont le rythme des petits bois s'harmonisent avec les autres menuiseries. Elles peuvent être décorées d'un jeu de tablettes saillantes, carrées ou rectangulaires.



Porte dite « Fermière »

D'autre part, on retrouve aussi des portes d'influence rurale à deux vantaux superposés à lames larges. Initialement le panneau du haut était plein et il s'est transformé en fenêtre.

LES MENUISERIES EXTERIEURES

Les portails

Il ne reste que peu de portails anciens, ces portails bois s'inscrivaient dans une composition marquant l'entrée de la propriété. Les portails doivent respecter la hauteur des piles de pierre dans lesquels ils s'intègrent.



Portail d'entrée de Vaugelay



Portail de la Ferme de la Croix



< Ce portail métallique est trop petit par rapport à la hauteur des piles en pierre.

LES MENUISERIES EXTERIEURES

Les ferronneries

De par la déclivité du terrain, les logements ont souvent un escalier extérieur. Cet escalier est composé d'un emmarchement en pierre et d'un seul garde-corps en ferronnerie composé de barreaudage en fer rond et d'une lisse plate. Il en reste que très peu d'éléments de ferronnerie ancienne sur les bâtiments, cette disposition spécifique à La Perrière doit être conservée.



LES MATERIAUX

La pierre

La pierre de roussard est utilisée dans l'architecture du bourg comme moellon de maçonnerie mais aussi en chaînage d'angle.

Les constructeurs ont su tirer un effet stylistique de l'alternance de pierre de roussard et du calcaire.

Les enduits ont disparus sur cette façade >



Il est a noté que sur cette façade a été appliqué un badigeon qui recouvrait une partie des pierres de roussard >



LES MATERIAUX

Les enduits & badigeons

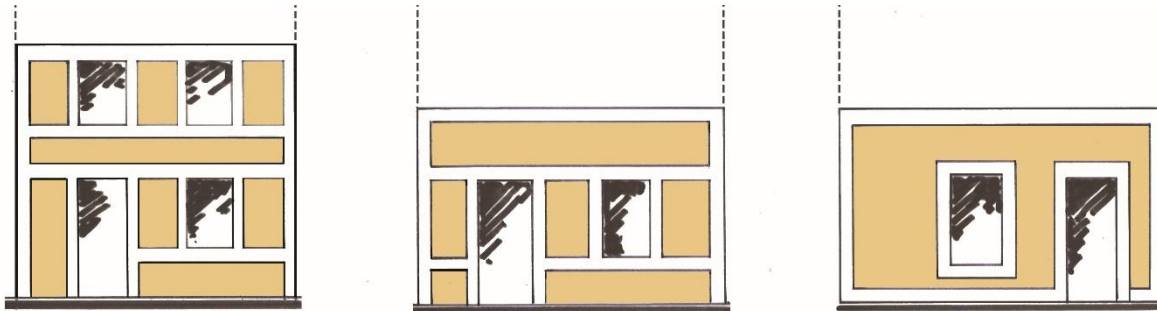
Les bâtiments ont été mis en valeur par un subtil jeu de cordons et de chaînage tracé sur les maçonneries.

La documentation photographique restitue l'ambiance urbaine de la ville à la fin du XIX^e siècle où ce jeu stylistique ordonne les façades.



LES MATERIAUX

Les enduits & badigeons



< Principe de composition des façades enduites : Les chainages étaient enduits



Exemples de façades enduites ; baies et cordons



La tendance actuelle à restituer les appareillages de pierre de roussard avec le calcaire supprime les effets stylistiques originels

LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les devantures commerciales doivent s'inspirer des vitrines de la fin du XIX^e siècle.



Grande Place au début du XX^e siècle (1915)



Sources : Archives de l'Orne



Etat actuel



Restitution contemporaine d'une vitrine en applique, dans l'esprit du XIX^e siècle.

LES DEVANTURES COMMERCIALES

Les enseignes

Aucun élément informatif, propre à un commerce, ne devra accrocher le regard d'une manière intempestive, ni entraîner une surenchère visuelle, finalement inutile et préjudiciable à la qualité urbaine de l'environnement. Les enseignes peintes sur la façade en bois découpée sont préconisées.

Il est conseillé d'éclairer les enseignes par des projecteurs intégrés aux suspentes.

Les éclairages

Un soin particulier sera apporté au dispositif d'éclairage et à sa position par rapport à la surface éclairée.

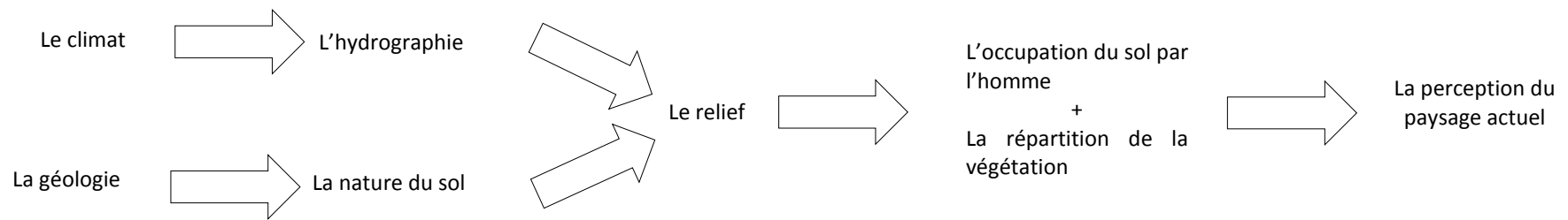


5. LE PATRIMOINE PAYSAGER

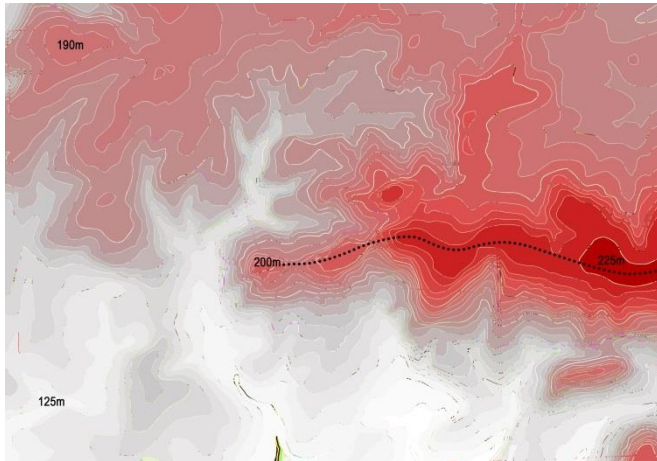
A. LE PAYSAGE DE LA PERRIERE



La formation du paysage



Une excroissance urbanisée sur sa ligne de crête, entourée de vallons organisés en bocage



Topographie



Hydrographie

La géologie de La Perrière est composée de roches sédimentaires plus ou moins tendres que l'érosion hydrique a sculptées différemment.

Les cours d'eau ont creusé les vallées faisant émerger les roches les plus dures.

L'Homme a fait de ce relief un atout pour implanter les voies principales de communication tantôt dans les vallées, tantôt sur les lignes de crête; sans oublier les interconnexions de collines en collines.



Urbanisation

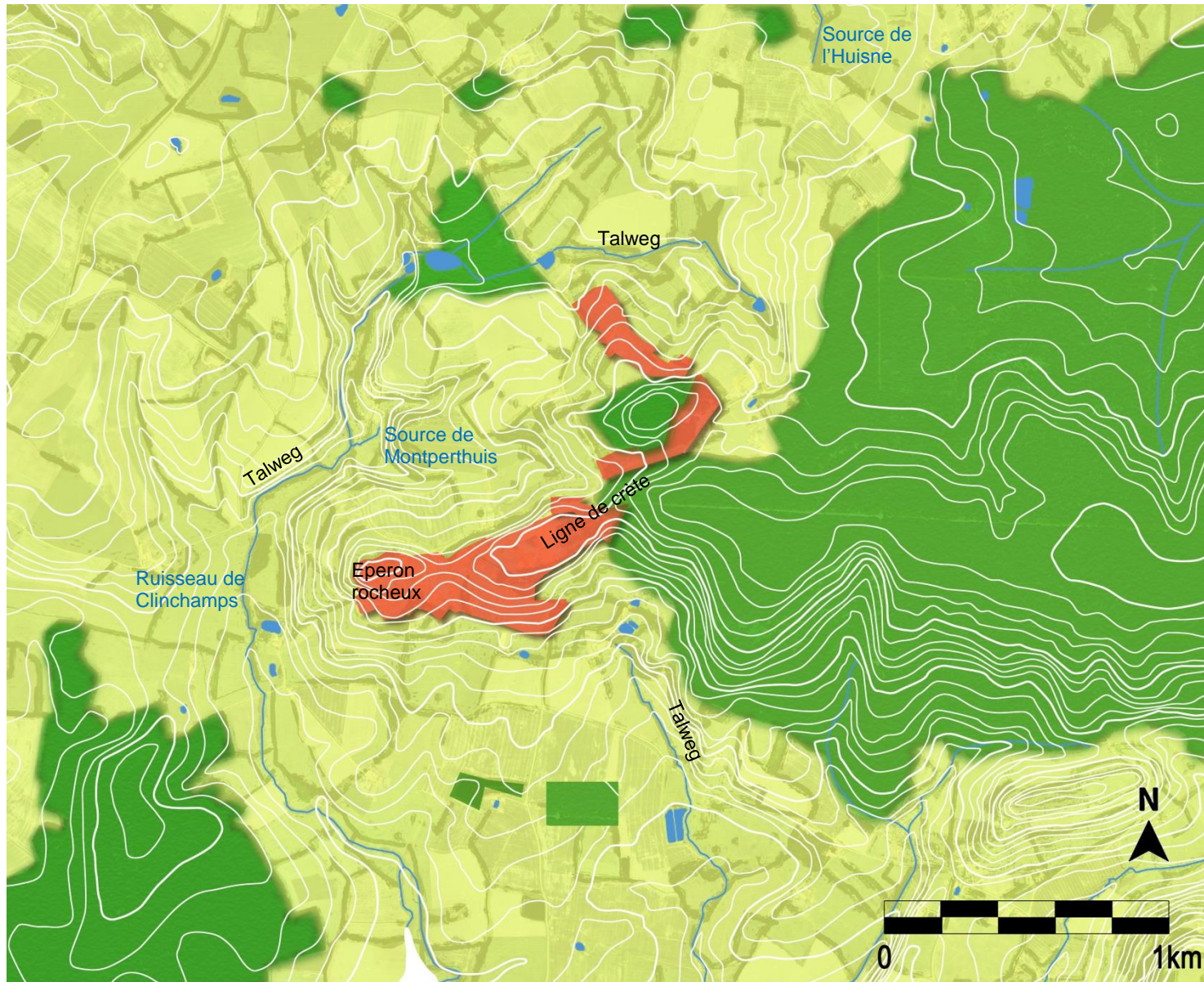


Végétation

L'Homme a également tiré profit du relief naturel pour y implanter ses habitations en des lieux stratégiques, principalement sur l'éperon rocheux pour la défense.

L'occupation du sol par l'homme explique la répartition de la végétation actuelle : la forêt se cantonne aux terrains médiocres et/ou trop pentus. L'agriculture en parcelles a engendré le paysage de bocage

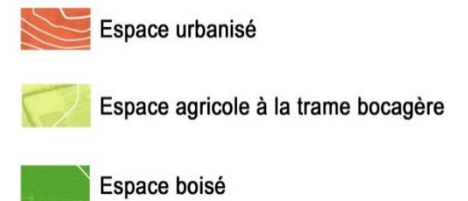
Les entités paysagères



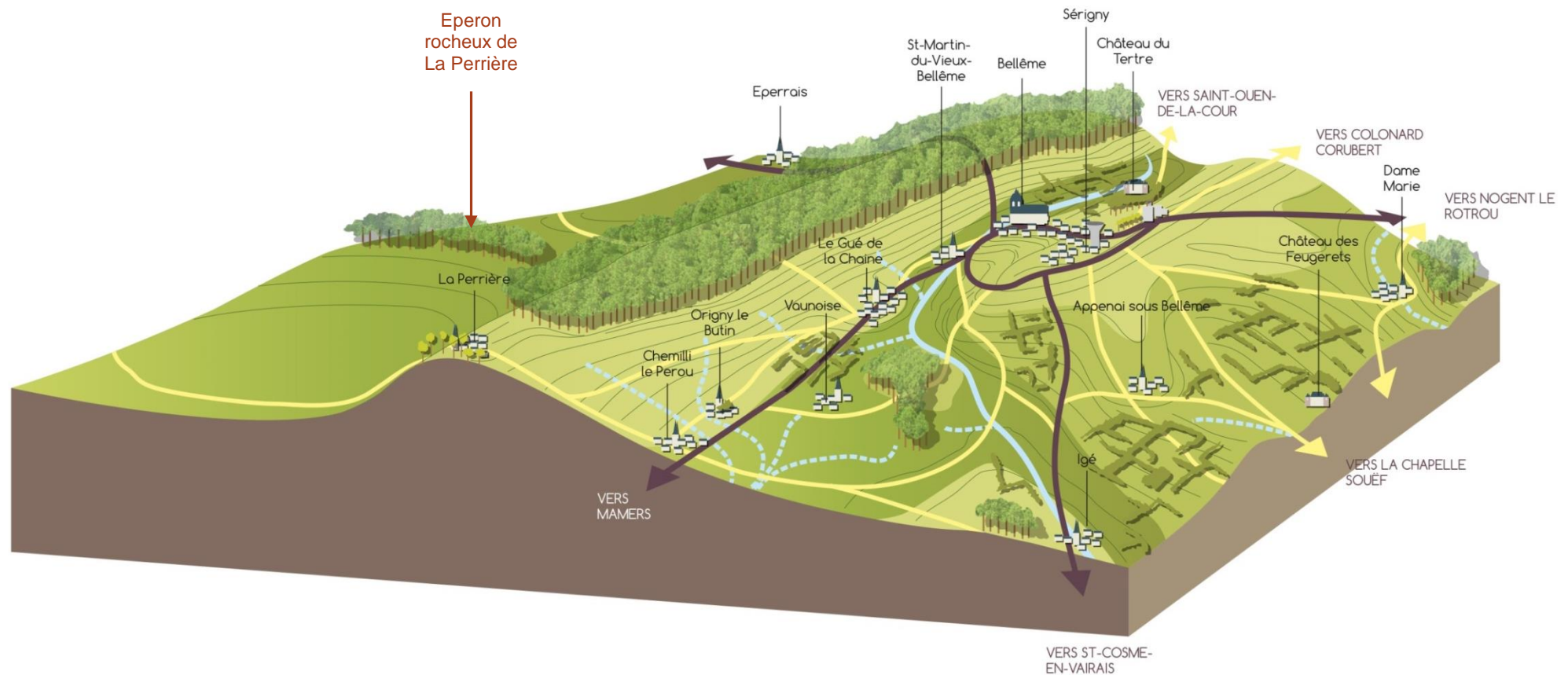
La Perrière se situe dans un écrin paysager constitué de vallons, de boisements et de bocages.

L'organisation de la commune est fortement liée à sa topographie (50m de dénivelé). Le bourg s'est développé sur une ligne de crête. Son installation est limitée à l'Ouest par la forêt domaniale de Bellême et à l'est par un éperon rocheux. L'éperon, point culminant de la commune, en est l'essentiel point de repère.

Aux alentours du bourg : des vergers sur les pentes les plus escarpées, des terres agricoles maillées par une trame bocagère et la forêt qui s'étend le long de la ligne de crête. Quelques hameaux épars, principalement le long de la D275. Un ancien système d'étangs alimentés par le ruisseau de Clinchamps est perceptible par la végétation de zones humides.



A l'échelle du Pays Bellêmois



Le Perche fait partie d'une zone géologique affaissée où se sont entassés les sédiments du Jurassique et du Crétacé durant le secondaire. Au tertiaire, les failles héritées du vieux socle hercynien ont rejoué. L'érosion des cours d'eau a patiemment façonné le relief actuel.

A l'instar des bourgs du Pays Bellêmois, le bourg La Perrière est construit le long d'une ligne de crête. Ceci explique le relief particulièrement marqué à cet endroit et donc la situation stratégique du bourg.

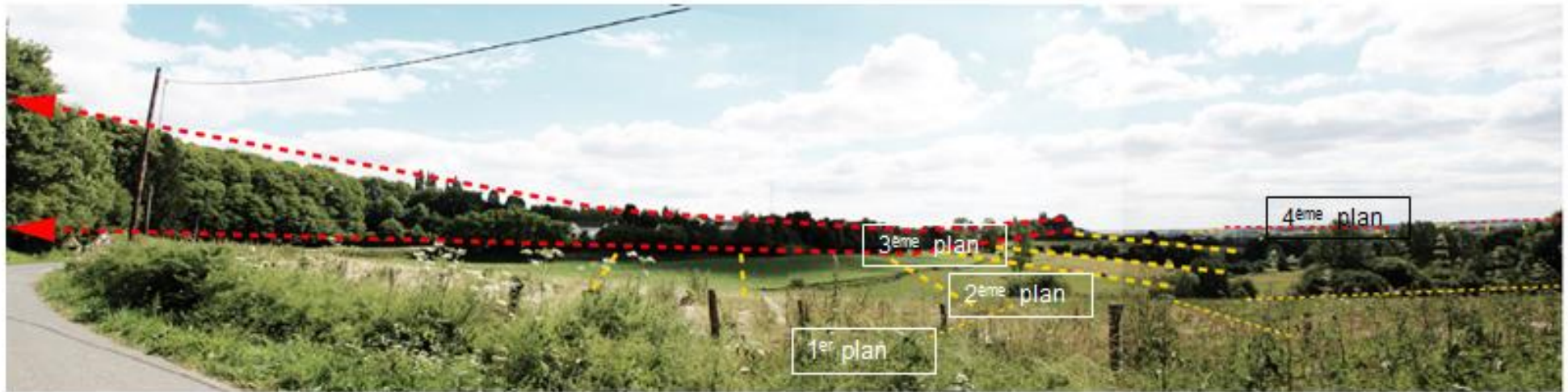
Les nombreux points culminants du pays offrent de beaux panoramas tantôt sur les bourgs, tantôt sur la forêt, les plaines et le bocage.

B. LECTURE DU PAYSAGE



Les lignes de composition

On observe une prédominance de « l'horizontale » sur le grand paysage, dessinée par **la ligne de crête de l'éperon rocheux**. La ligne horizontale de la crête, visible sur les panoramas, est « posée » sur les obliques des vallons. Le regard porte loin : de nombreux « plans de vue » se superposent.



Les lignes verticales induites par les constructions de l'Homme et ses activités, forment des points de repère dans le paysage : lignes à haute tension, clocher et quelques arbres majeurs.

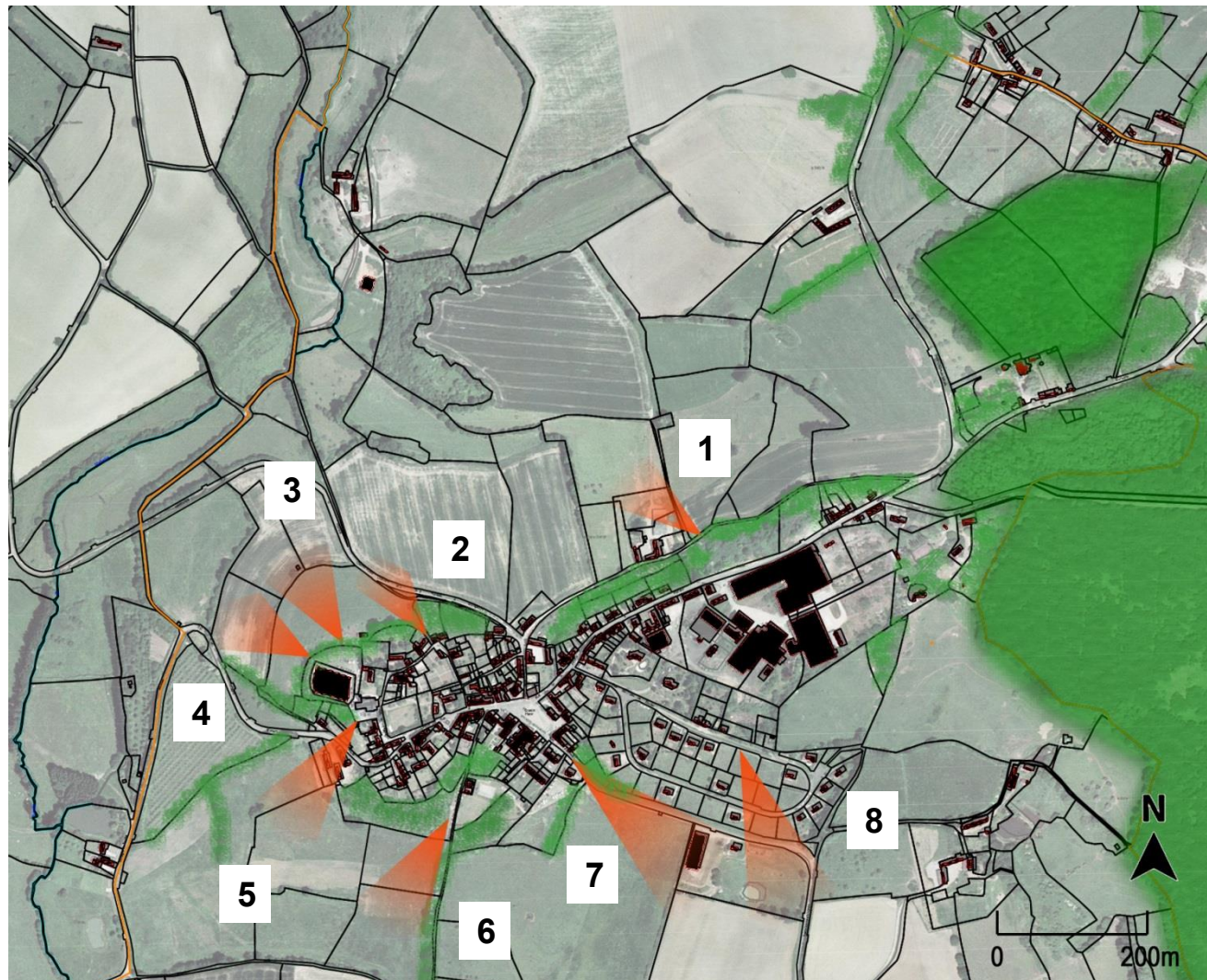


Une butte repère au sein du grand paysage

L'excroissance que forme l'éperon, est un point de repère au sein du grand paysage. Cet effet est accentué par son urbanisation « resserrée », en contraste avec les vallons essentiellement agricoles.



Les perspectives remarquables



Le village offre de nombreuses perspectives sur le grand paysage à la lisière du bourg.

Les vues depuis La Perrière donnent sur la campagne environnante, excepté à l'Est où les vues dans cette direction sont stoppées par la forêt domaniale de Bellême.

C'est donc à **travers un tissu d'habitation et un masque végétal dense, mais aussi des rues sinueuses**, que se dégagent ponctuellement des perspectives remarquables sur le paysage lointain.

Une pluralité de vues cadrées est alors à découvrir en lisière de bourg.





Les cônes de vue



Le village offre trois cônes de vue significatifs sur la campagne environnante.

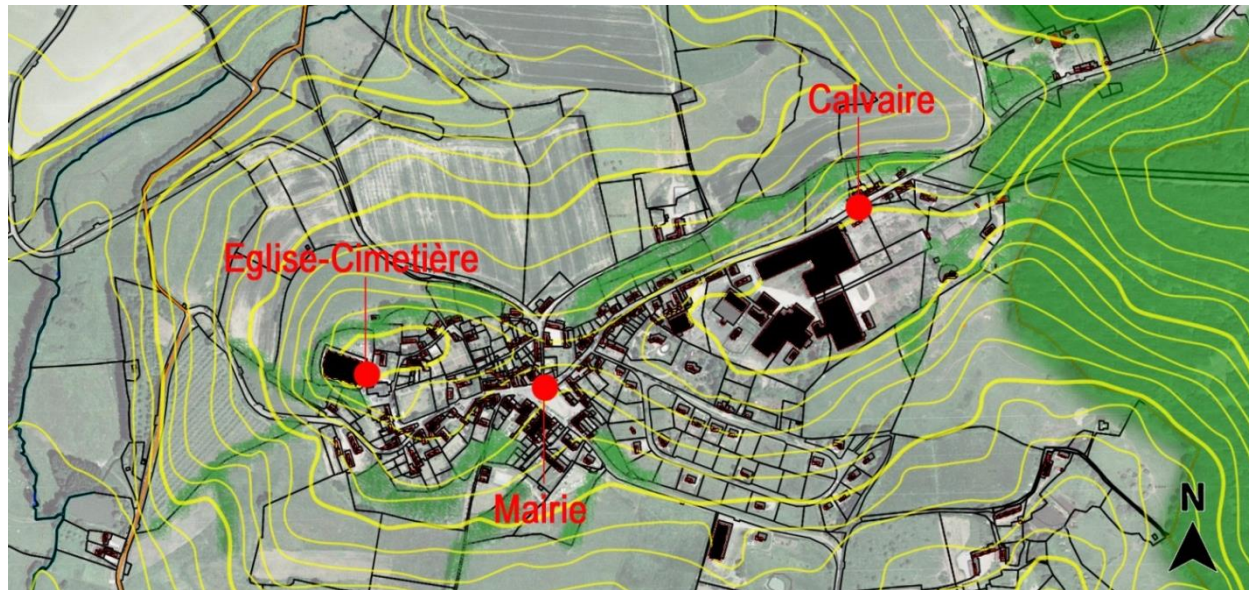
Un premier cône de vue se dégage à l'Est du bourg, aux abords du château. Il offre des vues sur l'éperon rocheux mais aussi sur la campagne proche et lointaine.

Un deuxième dégage des vues au Nord, et de la même manière, sur la campagne et la trame bocagère alentour.

Le troisième cône de vue, donnant sur le Sud, est perçu depuis le nouveau lotissement. En plus d'offrir un large panorama sur les terres agricoles, on peut apercevoir la skyline de villages voisins.



Des points de repère liés au relief



Le paysage de La Perrière est ponctué d'éléments architecturaux qui, par leur emplacement et/ou leur hauteur, en font des points focaux remarquables.

Les points de repère les plus marquants et les plus significatifs sur l'identité de La Perrière sont identifiés sur la carte ci-contre.

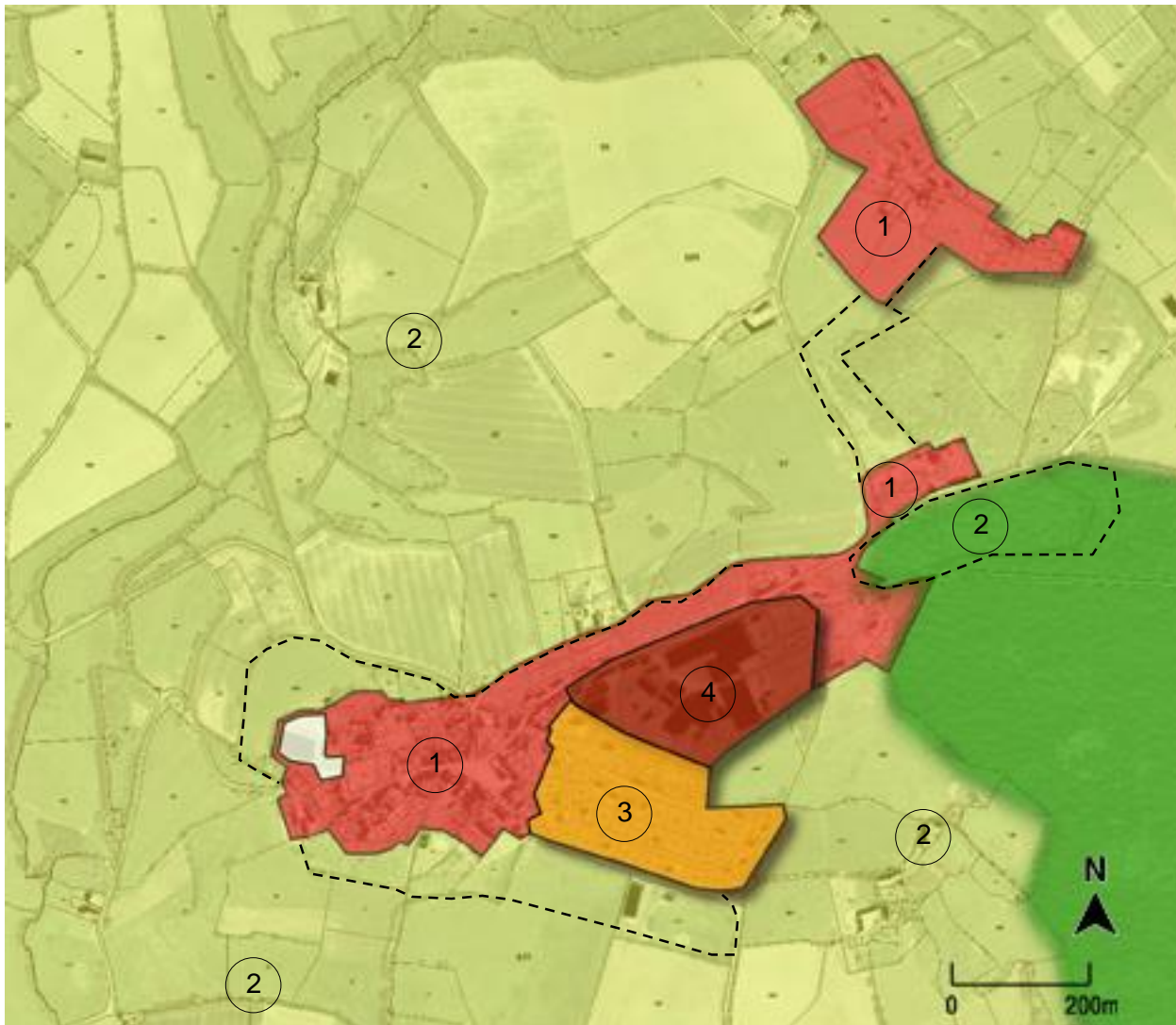
Au-delà de leur architecture, c'est **principalement par leur position en fonction du relief de la crête** qui en fait des points de repère : le calvaire et l'église se situent aux points culminants du village ; la place de la mairie en contre-bas.



C. LES UNITES PAYSAGERES



Un territoire composé de 4 unités paysagères



Le territoire de la Perrière peut se lire à travers quatre unités paysagères.

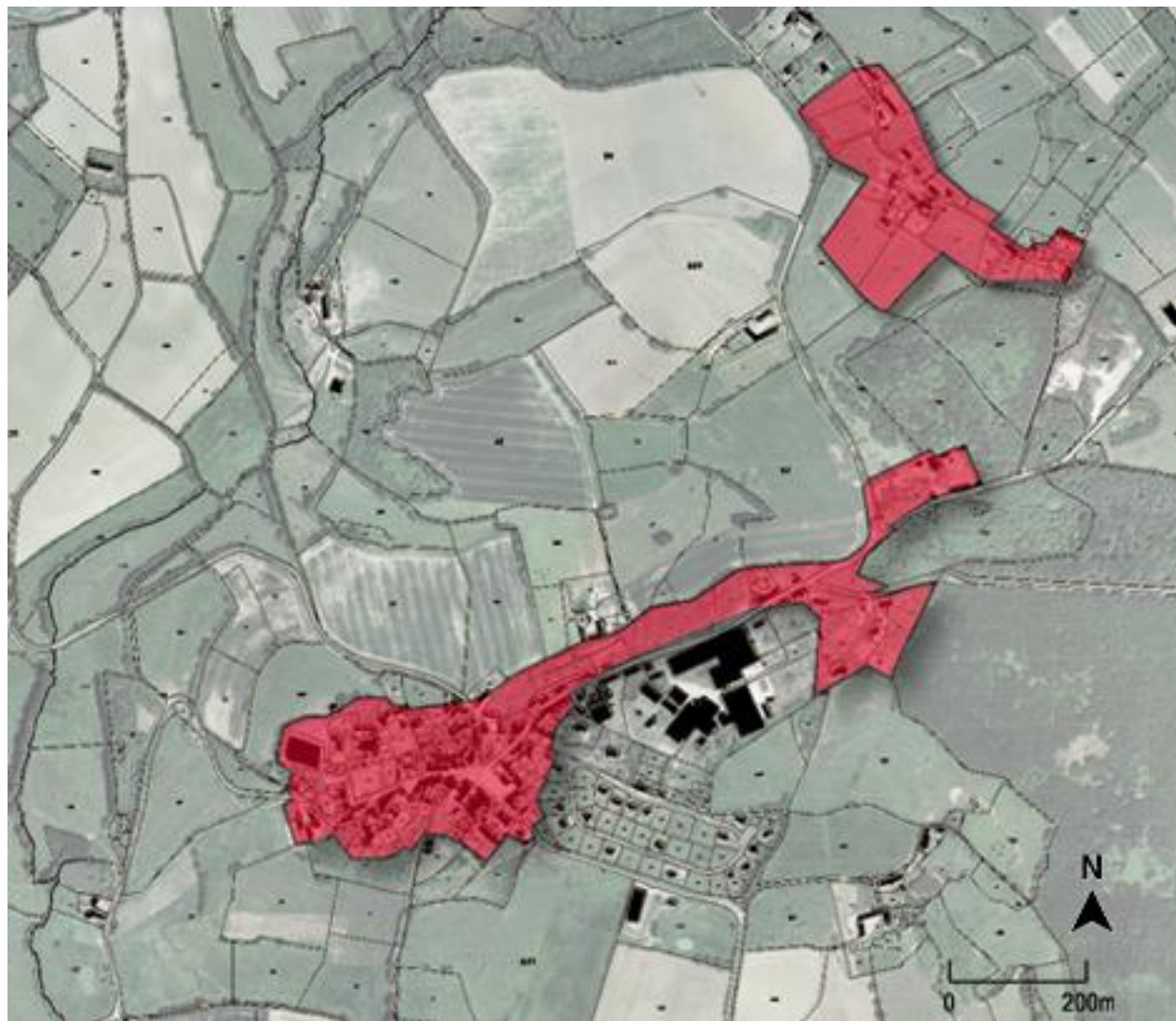
Cette composition renferme des espaces urbanisés tels que :

- Le centre-bourg, le faubourg Saint-Jacques, les hameaux (Bouvigny, Muserie), château de Montimer
- Le hameau du Colombier, composé de lotissements récents
- L'usine

Mais aussi des espaces naturels et agricoles tels que :

- Les boisements (forêt de Bellême) et les parcelles agricoles pour leur intérêt paysager

Secteur 1 : Bourg / Faubourg / Hameaux



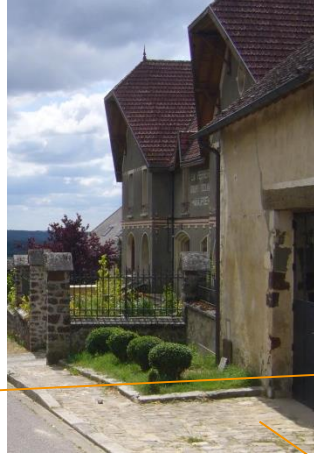
Ce secteur 1, relie le centre-bourg, le faubourg Saint-Jacques, le village de Bouvigny et le Château de Montimer.

Cette unité se retrouve tant d'un point de vue architectural que paysager.

En terme de matériaux, on retrouve par exemple dans ce bâti ancien la pierre de grison.

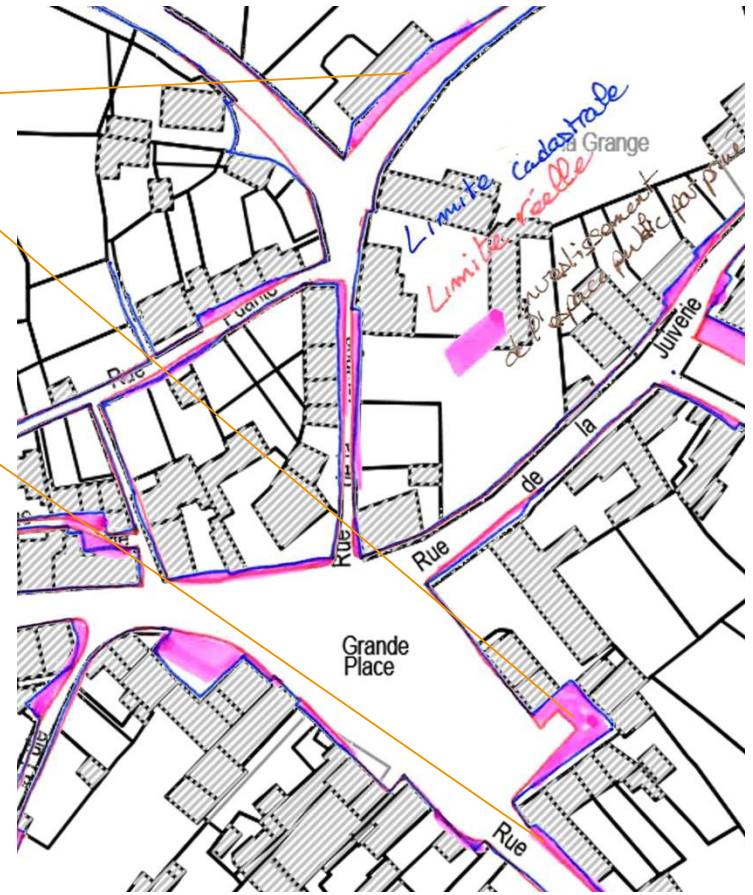
L'intérêt paysager est lisible à travers différentes strates végétales : trottoirs, murets et buissons, arbustes et arbres. On note **une limite floue entre espace public et espace privé** (due à la trame urbaine ancienne). Ces limites sont investies par les habitants qui, par leurs plantations « privées » débordant sur l'espace public, participent ainsi l'homogénéité et à la qualité de celui-ci.

En effet ces quatre unités urbaines présentent toutes un caractère pittoresque. Ce charme se traduit par un bâti ancien singulier mais surtout par **une appropriation qualitative de l'espace public**. On retrouve un **centre-bourg resté dans son jus, un fleurissement foisonnant, de nombreuses aspérités et détails**.



Espace public et espace privé : une limite floue.

L'hyper-fleurissement des abords des habitations débordent sur l'espace public. Les «quereux» (décrochages de la voirie en pied de maison) dessinent une limite floue entre public et privé où s'exprime la forte appropriation des habitants.



Hiérarchisation de la végétation :

- strate 1 : graminées des trottoirs
- strate 2 : fleurissement des interstices
- strate 3 : buissonnants des haies
- strate 4 : arbustes des jardins (peut d'arbres rapport à taille des jardins)
- strate 5 : arbres au loin (trame bocagère et forêt)



La Perrière présente un caractère pittoresque, à la fois par son bâti ancien mais aussi par son espace public qualitatif. En effet, les rues et places du village présentent un foisonnement de détails : diversité végétale, repères symboliques et identitaires, sculptures, aspérités, ...

La structure urbaine, ancienne, révèle alors une adaptation au terrain avec une diversité végétale et bâtie, faite au cas par cas.



Secteur 1 : Le centre-bourg

Les paysages du centre-bourg, du faubourg, du château et des hameaux sont à dissocier, notamment du fait de leurs organisations urbaines distinctes, en lien avec leurs situations géographiques

Le centre-bourg : l'éperon et la place de la mairie ressortent comme deux espaces significatifs autour desquels est organisé le centre-bourg. La Grande Rue joue un rôle de trait d'union entre ces deux pôles « excentrés ».



L'éperon rocheux, point culminant couronné de pins sylvestres, surmonté de l'église Notre-Dame, **offre des perspectives larges et profondes sur la région**. Il apparaît ainsi comme un point de repère, à la fois par sa visibilité depuis le lointain mais aussi par sa position dominante et son caractère identitaire (église du XV^{ème}, vestige de l'ancienne forteresse).



La Grande Place constitue un second point repère. Parvis de la mairie, cette place est entourée d'un bâti mitoyen, avec pour seules ouvertures visuelles, les percées cadrées des rues. Organisation hétéroclite dans l'imbrication entre bâtis, rues, nivellements, interstices, recoins, pratiques, plantations, volumes, ombres, lumières, teintes, revêtement de sols, etc..

Ce foisonnement de formes et de matériaux, fait le charme de La Perrière : palimpseste de détails, « d'aspérités » racontant le lieu. Ce caractère pittoresque contraste avec l'usage principal de cette « Grande Place » : un vaste parc de stationnement.

L'éperon, la place et la Grande Rue constituent l'axe structurant autour duquel vient s'accrocher l'urbanisation, qui se développe sur une trame de cheminements sinueux. L'organisation du centre-bourg se lit d'ailleurs assez clairement dans la hiérarchie des typologies de rue.

Essentiellement tourné vers « l'intérieur » de la crête, le bâti est accroché aux rues, avec en fond de parcelle, des jardinets, traités en terrasses aux endroits les plus abruptes (potagers, vergers, jardins-fleuris).



Le cœur de bourg présente un caractère singulier lié à sa frontière marquée entre le centre-bourg qui présente une urbanisation relativement dense et sa campagne environnante.

La transition entre espace construit, minéral et les abords composés essentiellement de champs est brute, effet d'ailleurs accentué par la topographie. Le village culmine ainsi sur son éperon rocheux.

Des vues qualitatives : le chemin de la Fuye et son cheminement densément boisé, la rue Foinart et les vues sur la vallée.



Secteur 1 : le faubourg Saint-Jacques

Le faubourg Saint-Jacques :

Telle une **entrée de bourg**, ce petit ensemble bâti se détache du cœur du village par la topographie, le changement de typologie d'urbanisation que marque l'usine et l'entrée symbolique que représente le calvaire.

C'est également dans sa composition elle-même qu'il se distingue du centre-bourg : jardins plus larges, bâtis moins collés à la voirie, organisation indépendante, typologie de voirie, présence végétale et type d'essence faisant transition entre urbain et champs/forêts, etc...



Secteur 1 : les hameaux

Les hameaux (Bouvigny, La Muserie) ont un caractère agricole prononcé.

Organisés en îlots, en cour de ferme, ils sont isolés par des haies bocagères et situés dans un vallon.

Contrairement au centre-bourg, les parcelles sont larges et ouvertes. On y retrouve vergers, potagers, fleurissement, clôtures et poteaux bois, etc...



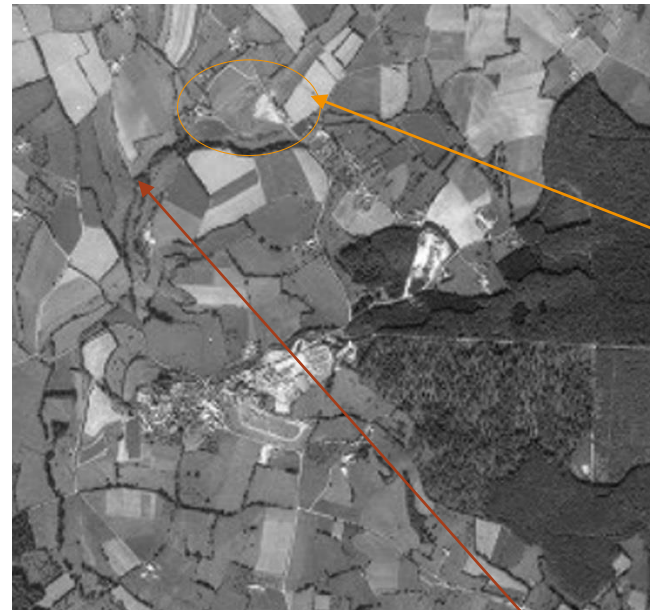
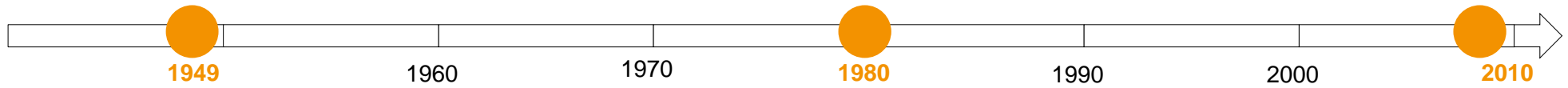
Secteur 1 : Le château de Montimer

Le paysage du château tranche avec celui du bourg. Celui-ci est entouré d'un écran de vert (forêt de Bellême) et semble isolé : jardins, volumes des végétaux (arbres majeurs), architecture des bâtis, son position par rapport à la voirie, etc...



Secteur 2 : les terres agricoles

Evolution du paysage et observation sur cartes aériennes



Le site de l'AVAP hérite d'un paysage qui s'est constitué au fil des soixante dernières années :

- En 1949, on observe la jeune structure de haies bocagères et quelques arbres distincts.
- En 1980, la structure bocagère a pris de l'ampleur, notamment le long du ruisseau de Clinchamps
- Dans les années 2010, la structure bocagère s'est étoffée, particulièrement autour du site de la Vallée.

Malgré quelques modifications, la trame bocagère s'est globalement maintenue. La surface et la densité de la forêt de Bellême également



Les terres agricoles sont structurées par une trame bocagère globalement préservée.

Le bocage de la Perrière (du Perche en général) est diversifié : **il est composé d'un réseau de haies continues à discontinues, de bosquets et d'arbres isolés, de vergers.**

Les « pleins » des haies et des arbres, rythment les « vides » des prairies et des cultures, offrant ainsi un paysage riche par sa diversité de composition.

Cette structure bocagère joue un rôle de masque visuel, puis par endroit, dévoile le cœur des parcelles.

Cette alternance rythme le paysage et participe à sa qualité.

Nota : concernant la qualité des haies, l'inventaire effectué dans le cadre du PLUi permettra d'étoffer précisément le diagnostic



Des vergers aux abords du village



Une trame bocagère relativement préservée dans les villages



Une trame bocagère relativement préservée dans les vallons, composée de différentes structures végétales associées à l'espace agricole :

- Des haies aux proportions généreuses, **composée d'arbres à grand développement**, s'apparentent à des rideaux arborés (masques végétales).

- Des haies basses **composées essentiellement de buissonnants**, préservant les ouvertures dans le paysage.

- Des **haies intermédiaires**, composées de buissonnants et d'arbres.

Principales essences recensées : chêne, frêne, hêtre, orme, charme, cormier, aubépine, houx, églantier, sureau, troène, viorne, ronce.

De cette trame se détache des haies et des bosquets principalement composés d'aulnes, de peupliers, de saules et de bouleaux. Ils traduisent par la présence de zones humides et de ruisseaux.



Secteur 2 : la Forêt de Bellême



Le bourg de La Perrière est limité à l'Ouest, physiquement et visuellement, par la forêt domaniale de Bellême. (densité, lisière « compacte », arbres de haut jet)

Majoritairement composée de chêne, des « îlot » de châtaigniers et de pins s'en détachent. (ambiances distinctes).

Cette une forêt d'exploitation. L'exploitation des forêts contribue à leur gestion durable et à la préservation du patrimoine forestier.

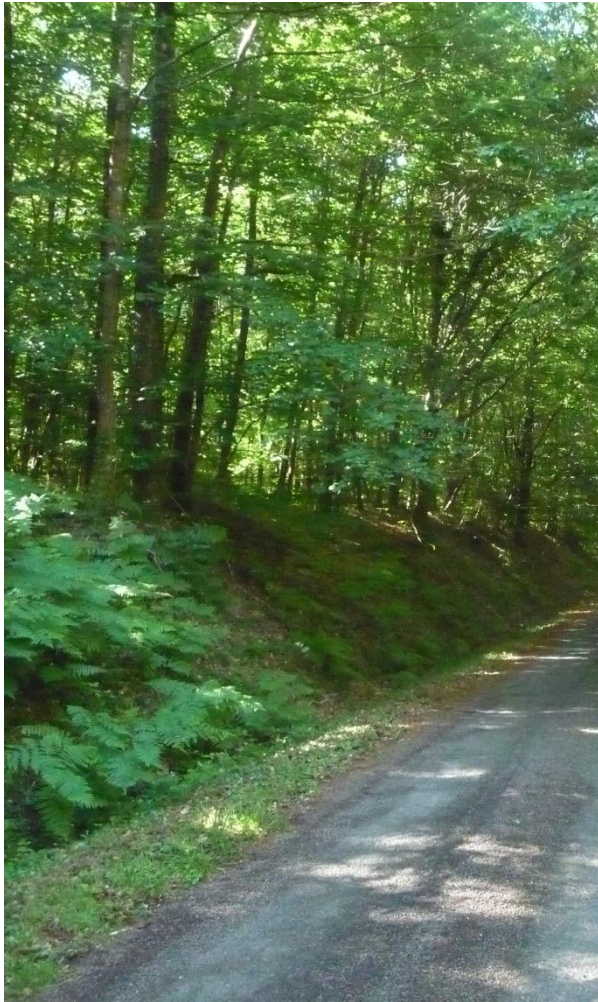
« Nous ne sommes pas dans un système d'exploitation minière de la forêt qui consisterait à prélever tous les bois au gré des besoins », explique Laurence Lefebvre, responsable du département Forêts de l'ONF.

Elle définit ainsi le rôle de la sylviculture :

« Nous accompagnons dans leur croissance une mosaïque des peuplements de différents âges, du jeune semis à l'arbre mûr dont les dimensions ont atteint l'optimum économique.

Au cours de leur cycle de vie, il est nécessaire de faire des éclaircies qui diminuent progressivement le nombre d'arbres d'un peuplement, pour favoriser les arbres les mieux à même de produire du bois de qualité, maintenir leur vitalité et leur potentiel de croissance, assurer leur bon état de santé, maintenir une diversité d'espèces, et enfin préparer leur régénération lorsqu'ils arrivent en fin de cycle sylvicole. »

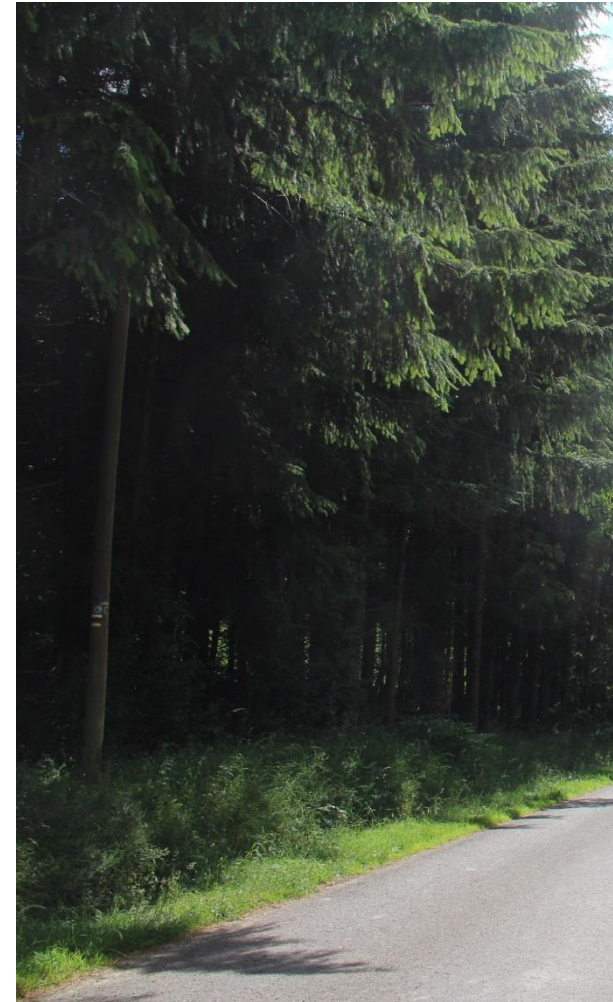
Chêne décidus



Châtaignier



Pin Douglas



Secteur 3 : le hameau du Colombier



Le hameau du Colombier se distingue du centre-bourg par la typologie de son bâti et l'implantation de celui-ci en milieu de parcelle. Cependant, c'est essentiellement par son organisation, qu'il s'en détache : contrairement au centre bourg, il n'est pas organisé vers l'intérieur de la crête, mais vers l'extérieur.

Ainsi le promeneur profite du large cône de vue sur les alentours, qui s'explique par sa position en flanc de coteau.

Le hameau du Colombier s'est peu développé : en effet il reste un certain nombre de parcelles disponibles qui donnent un aspect austère au site.

Quelques parcelles pourraient être utilisées pour recréer un environnement arboré, luttant contre l'aspect nu et sec actuel du secteur, en total contraste avec l'identité du bourg et donnant l'occasion de création de liaisons douces vers le cœur de bourg.



La distinction avec le centre-bourg est typologique mais également physique (topo, rétrécissement de la rue du jeu de boules) et visuelle, alignement de résineux). La voirie est organisée en boucle autour des parcelles.

Le quadrillage uniforme de parcelles, le bâti placé au centre de la parcelle, l'implantation en recul... dénote du système urbain qui fait le charme du cœur de la commune.



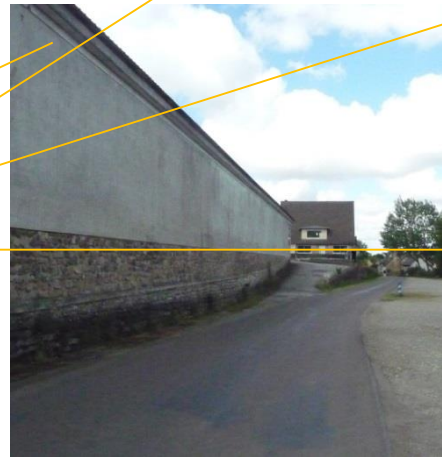
Par position et sa typologie, le hameau du Colombier assure la transition entre le centre-bourg et les vallons. (vues sur les toitures, le clocher, l'éperon / dégradé avec taille des parcelles agricoles et essences végétales présentes dans les haies / ouvertures sur le paysage des vallons).



Secteur 4 : l'usine



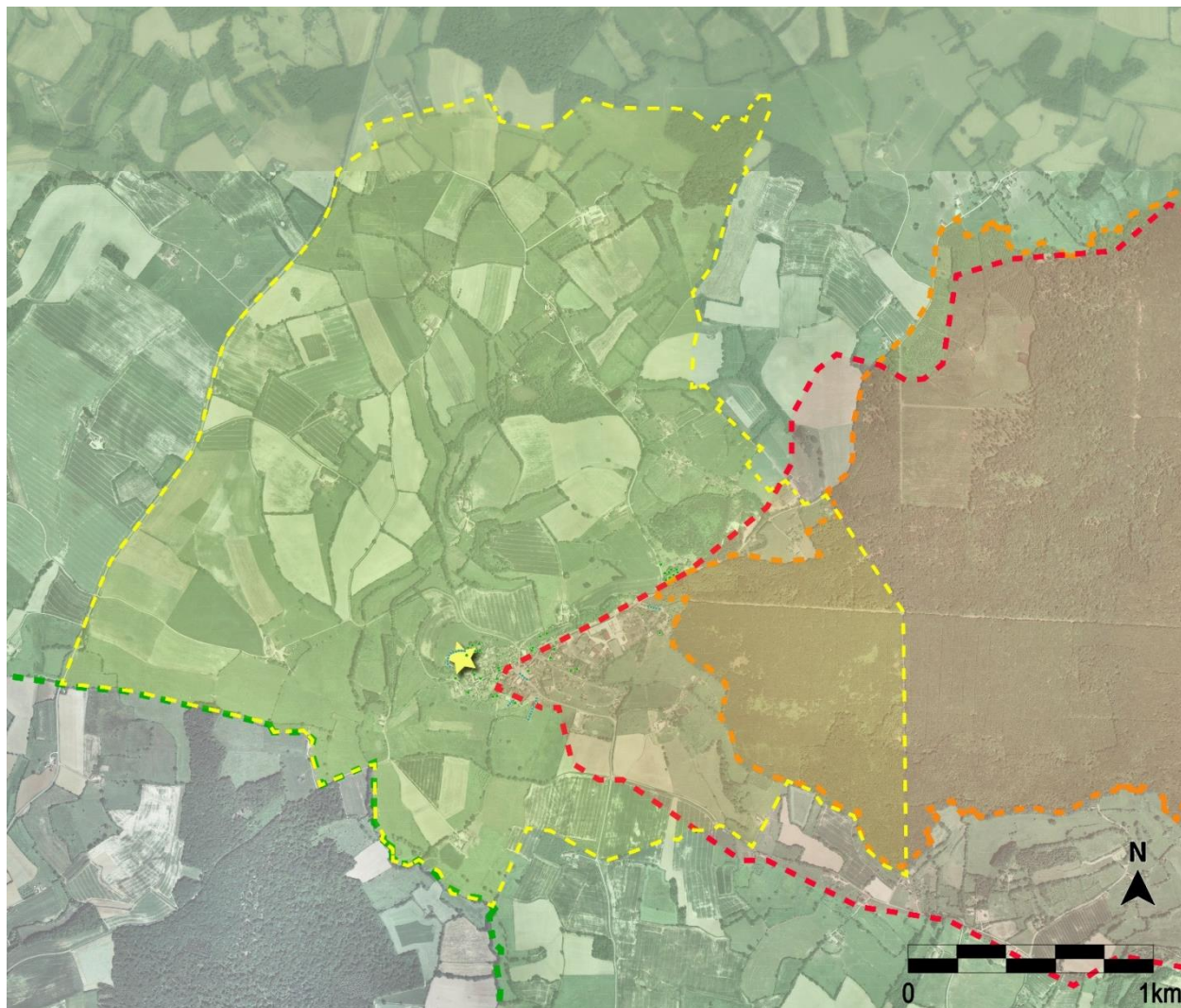
Les limites du secteur 4 sont à la fois minérales (sur la rue de la Juiverie) et végétales (côtés Est, Sud et Ouest)
Le secteur de l'usine est un espace à part, détaché, accompagné et clos de murs aveugles (rue de la Juiverie principale, traversant d'Ouest en Est) et sur le reste du village.
Ce secteur a perdu son activité principale, et semble à l'abandon : prémices de friche, végétation non entretenue, pousses de mauvaises herbes.



D. LES PROTECTIONS REGLEMENTAIRES DU PAYSAGE



A l'échelle du grand paysage












Afin de préserver ce caractère paysager fort, cet écrin végétal fait l'objet de plusieurs protections d'ordres écologiques ou paysagers. La plupart de ces protections se trouvent en dehors du périmètre du territoire communal.

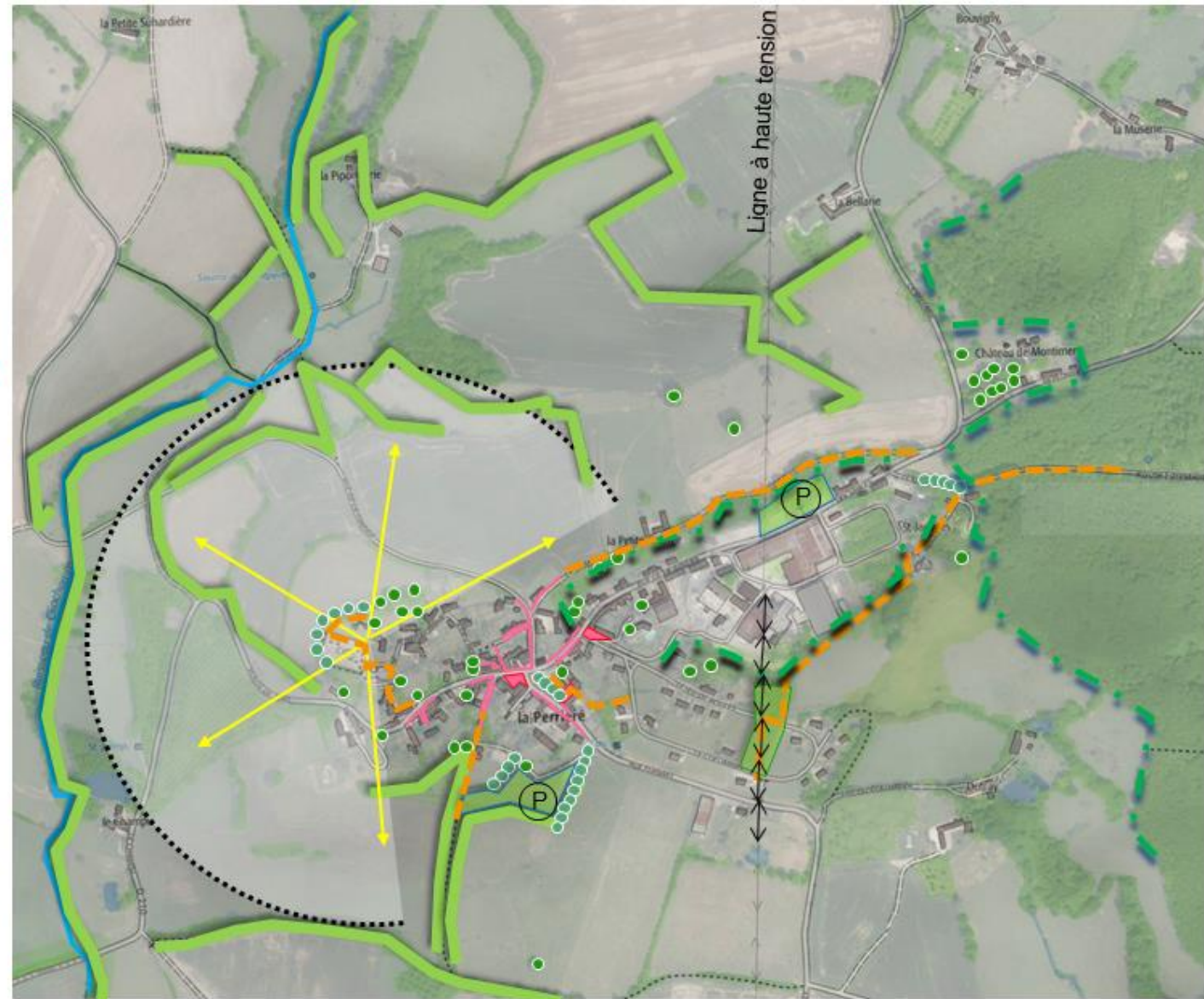
-  Parc Naturel Régional du Perche
-  Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
-  Site Natura 2000, au titre de la protection oiseaux
-  Zone d'importance pour la conservation des oiseaux
-  Site remarquable : Eperon rocheux

E. LES ENJEUX AU REGARD DU DEVELOPPEMENT DURABLE



Synthèse des enjeux paysagers

-  Encourager la possibilité d'observatoire sur le paysage, depuis l'éperon rocheux.
-  -limite visuelle du ruisseau du Clinchamps
▲ La limite des peupliers est visible depuis l'extérieur du bourg et permet de localiser l'éperon rocheux
-  Haies majeures figurant dans le rayon d'observation depuis le promontoire rocheux (à confronter avec le Djaq PLUi)
-  Protection proposée des arbres majeurs isolés.
-  Protection proposée des alignements.
-  Traiter la lisière proposée de la Forêt de Bellême et les arrières du secteur usine, chemin La Grange.
-  Encourager les plantations en pied de murs, sur murs, les limites publiques/privées.
-  Encourager les cheminements piétons et un espace public paysager au cœur du secteur 3 (sous la ligne haute tension).
-  Stationnement enherbé pour véhicules hors du cœur de bourg



Définition

Arbres remarquables (≠ Arbres majeurs)

Les arbres exceptionnels par leur âge, leurs dimensions, leurs formes, leur passé ou encore leur légende sont appelés **Arbres Remarquables**.

*Depuis l'an 2000, dans le cadre de l'opération : "**200 arbres pour retrouver nos racines**", notre association attribue le label "**Arbre Remarquable de France**".*

Ce label est attribué aux communes, collectivités territoriales, établissements publics et propriétaires privés qui, possédant un arbre exceptionnel, signent un accord de partenariat avec l'association, impliquant notamment :

Un engagement d'entretien, de sauvegarde et de mise en valeur de l'arbre en question, considéré comme patrimoine naturel et culturel, la mise en place sur le site d'un panneau de présentation de l'arbre portant le logo de l'association.

Depuis quelques années, l'association A.R.B.R.E.S. et l'Office National des Forêts (ONF) travaillent ensemble dans une démarche de préservation et de mise en valeur des arbres remarquables sur le territoire français. (convention de partenariat signée en 2002, et renouvelée en 2014 à l'occasion du 1er Congrès national des Arbres Remarquables)

6. L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE

LES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE

La transmission de notre patrimoine aux générations futures fait partie des enjeux du développement durable ; en ce sens, ce patrimoine doit être préservé et mis en valeur en tant qu'élément essentiel de notre identité collective. A ce titre, l'enjeu est de concilier d'une part les préoccupations contemporaines et de maîtrise de l'énergie avec la transmission d'un héritage historique.

Les exigences vis-à-vis du développement durable au sein de l'AVAP portent sur :

- La préservation et la mise en valeur du bâti ancien
- La préservation de la morphologie urbaine et la densité des constructions
- La mise en œuvre d'économie d'énergie, sous réserve d'en minimiser l'impact sur le bâti
- L'exploitation des énergies renouvelables sous réserve d'en minimiser l'impact non seulement sur le bâti mais aussi les espaces libres et le paysage.
- L'utilisation de matériaux locaux et des savoir-faire traditionnels.

LES COMPOSANTS ET CARACTERISTIQUES DU TISSU ET DU BATI ACTUEL

Les matériaux

Les matériaux et les techniques utilisés pour la construction du bâti ancien à La Perrière, sont essentiellement :

- Des maçonneries de moellons liées par un mortier de chaux ou de terre. Elles sont majoritaires dans le centre-bourg. Les performances thermiques de ces matériaux dépendent principalement de l'épaisseur de ces murs.
- Le bois ; il est principalement employé pour la réalisation des menuiseries extérieures et pour la réalisation des planchers
- Des enduits à la chaux, qui couvrent la totalité du bâti ancien. Il y a très peu de bâtiment avec des façades en pierres apparentes ; il est nécessaire de rappeler que l'enduit à la chaux, outre son rôle protecteur pour les maçonneries de pierre, est un isolant thermique et un régulateur d'humidité restituant la perméabilité de maçonnerie de pierre.





- Les pierres de taille sont principalement utilisées en soubassement, en chaînage d'angles et en entourage de baies.

- La tuile sert de matériau de couverture à presque la totalité du bâti.

Le bâti ancien a une bonne inertie et une bonne ventilation ; par contre, les points faibles quant à l'isolation sont les couvertures et les menuiseries. Tous les matériaux sont recyclables et biodégradables ; leur durabilité dépend de leur entretien et que leurs environnements ne soient pas modifiés : imperméabilisation des sols (enrobés, béton) ou des murs (enduit ciment).

La morphologie urbaine

La morphologie du bourg, caractérisée par un tissu urbain dense et continu, composé le long de rues étroites, participe à réduire la déperdition de chaleur en offrant une bonne protection aux vents.

D'autre part, l'armature des murs de pierre qui compose le bourg ancien concoure à réduire cette déperdition.

État initial de l'environnement dans le périmètre de l'AVAP

Le périmètre de l'AVAP ne recouvre pas la totalité du territoire communal.

Par contre, cette aire, outre le site classé qui en est exclu, concerne plusieurs zones dont les enjeux environnementaux sont importants et soumis à la réglementation.

- Le parc naturel régional du Perche
- Une zone d'importance pour la conservation des oiseaux
- Un site Natura 2000, au titre de la protection des oiseaux.



Parc Naturel Régional du Perche



Zone de Protection du Patrimoine
Architectural, Urbain et Paysager



Site Natura 2000, au titre de la
protection oiseaux



Zone d'importance pour la conservation
des oiseaux



Site remarquable : Eperon rocheux



CAPACITE DU BATI ANCIEN A RECEVOIR DES INSTALLATIONS / ENERGIES RENOUVELABLES

Si une AVAP a pour vocation de préserver le patrimoine paysager et de promouvoir un développement respectueux de l'environnement, elle prend aussi en compte la qualité des architectures et la morphologie urbaine ou encore les matériaux et techniques de construction traditionnels. Cette vision élargie de la notion de patrimoine permet de conserver toutes les composantes d'un territoire mais elle demande une réflexion et des compromis pour que la préservation de l'une de ces composantes ne se fasse pas au détriment d'une autre. Selon l'intérêt du bâtiment et sa situation dans le tissu urbain ou le paysage, toutes les techniques d'exploitation des énergies renouvelables et celles visant à améliorer l'isolation de l'habitation ne pourront être autorisées à l'intérieur du périmètre de l'AVAP.

- Le site concerné est situé sur un promontoire, et de par les différents cônes de vue engendrés, l'ensemble de l'aire est visible. Cette configuration donne une importance particulière aux toitures dont l'impact visuel est fort. Les matériaux, les teintes et tous les éléments rapportés (cellules photovoltaïques, capteurs, toiture végétalisée, etc.) nuiraient à l'homogénéité des couvertures en tuiles de la ville. Ils seraient en revanche mieux intégrés dans le secteur paysager des jardins et le secteur du Hameau du Colombier, en les plaçant dans les jardins non visibles du domaine public.

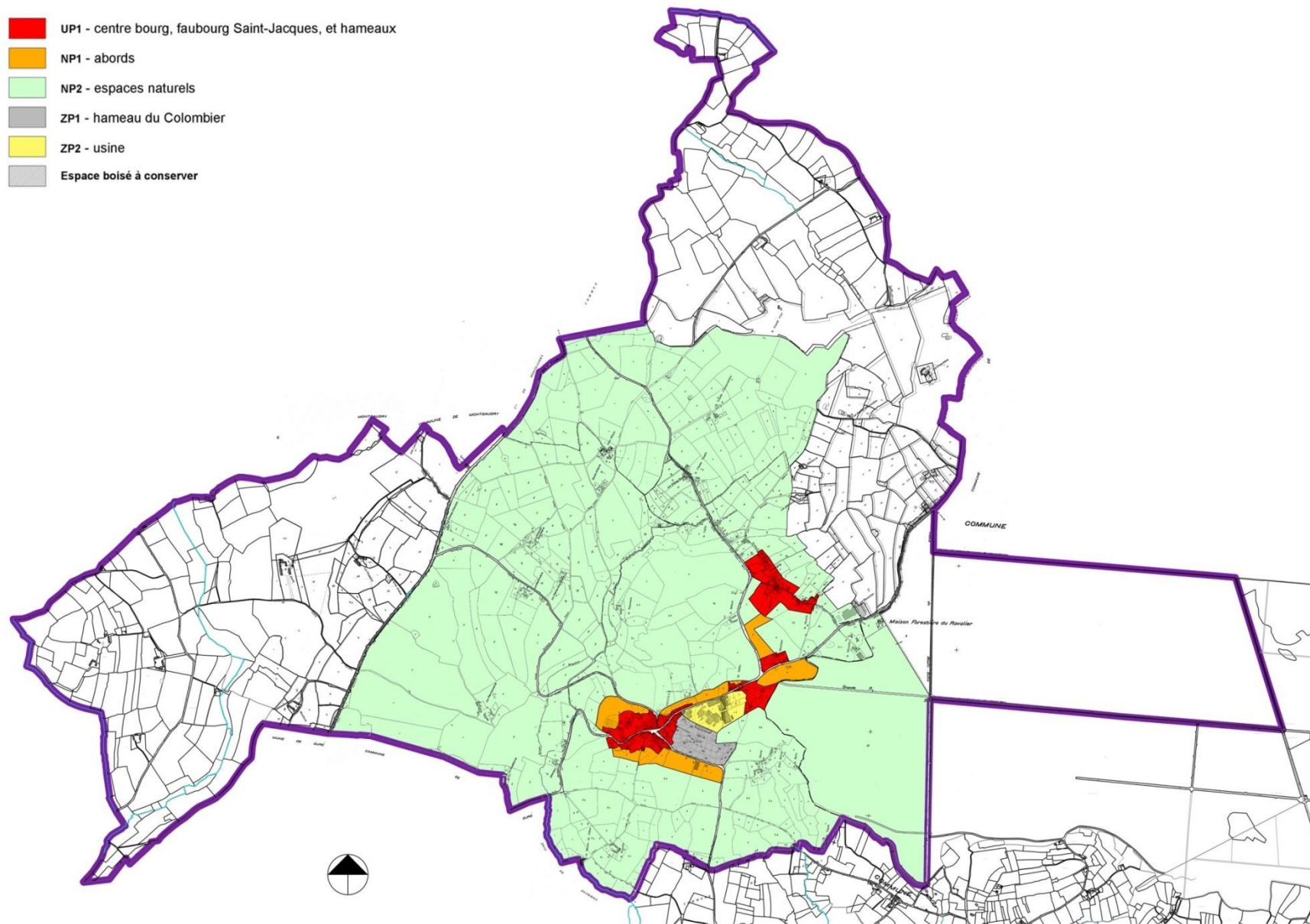
- Les alignements urbains de la ville basse sont un élément important de son identité. Cette cohérence et cette linéarité pourraient être dégradées par une isolation par l'extérieur ou des panneaux posés en façade qui masquent tous les encadrements et modénatures et introduit des ruptures dans l'alignement. De plus, cette isolation n'est pas toujours possible sur ces façades construites en limite de parcelle puisqu'elle empièterait sur l'espace public.

Les bâtiments remarquables et caractéristiques identifiés dans l'aire de protection sont soumis à des mesures de conservation plus strictes pour que soient préservés la volumétrie, la composition, les modénatures et les matériaux. Certaines techniques et installations nuisent à la compréhension et à la mise en valeur de ces éléments représentatifs du patrimoine bâti de La Perrière. Isolation par l'extérieur, triple vitrage (modifie la section des menuiseries), vitrages réfléchissants, capteurs en façade, etc., ne sont pas envisageables sur ces bâtiments.





7. CARTES

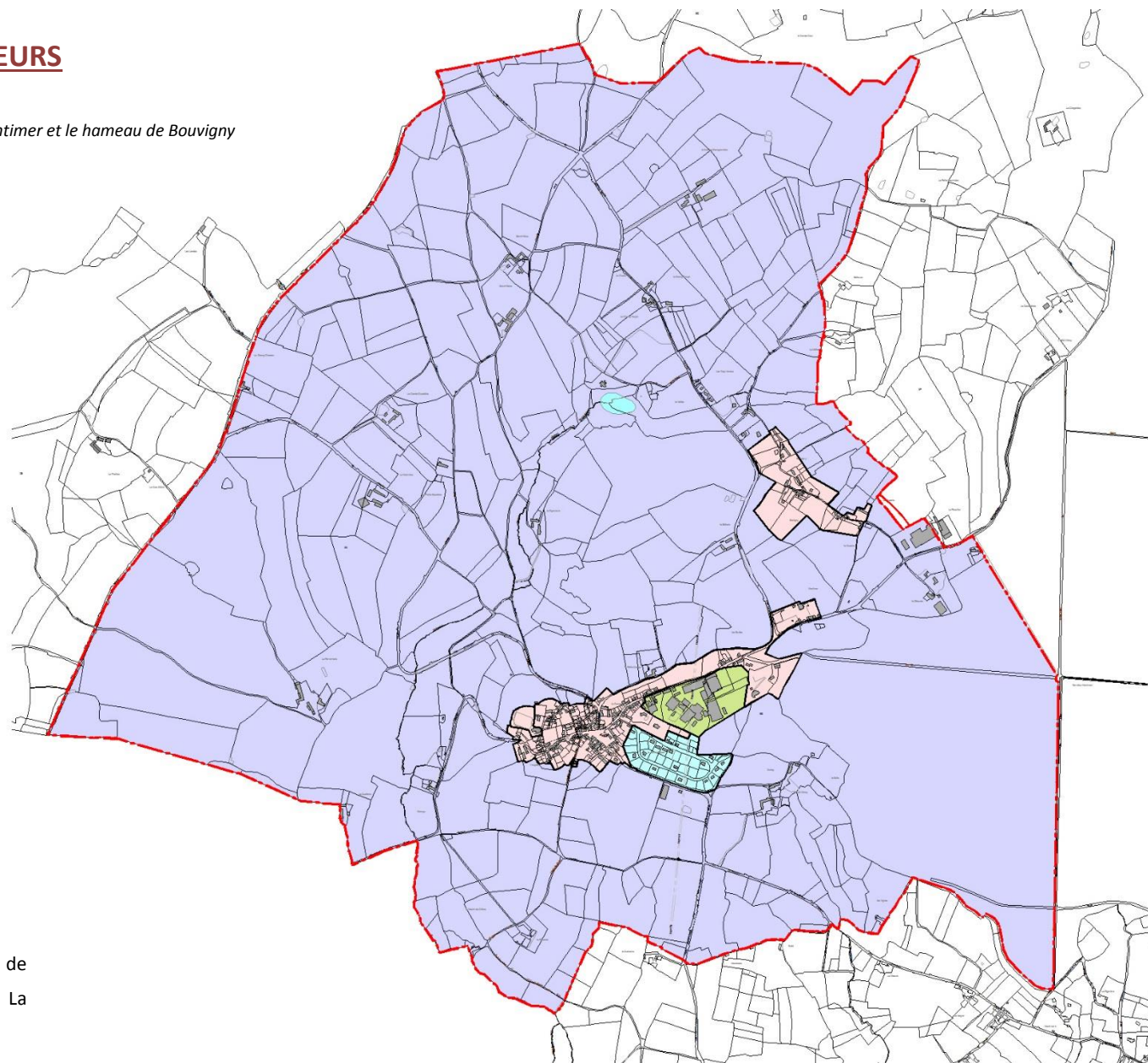
PERIMETRE DE LA ZPPAUP ET SES SECTEURS

-  UP1 - centre bourg, faubourg Saint-Jacques, et hameaux
-  NP1 - abords
-  NP2 - espaces naturels
-  ZP1 - hameau du Colombier
-  ZP2 - usine
-  Espace boisé à conserver



PERIMETRE DE L'AVAP ET SES SECTEURS

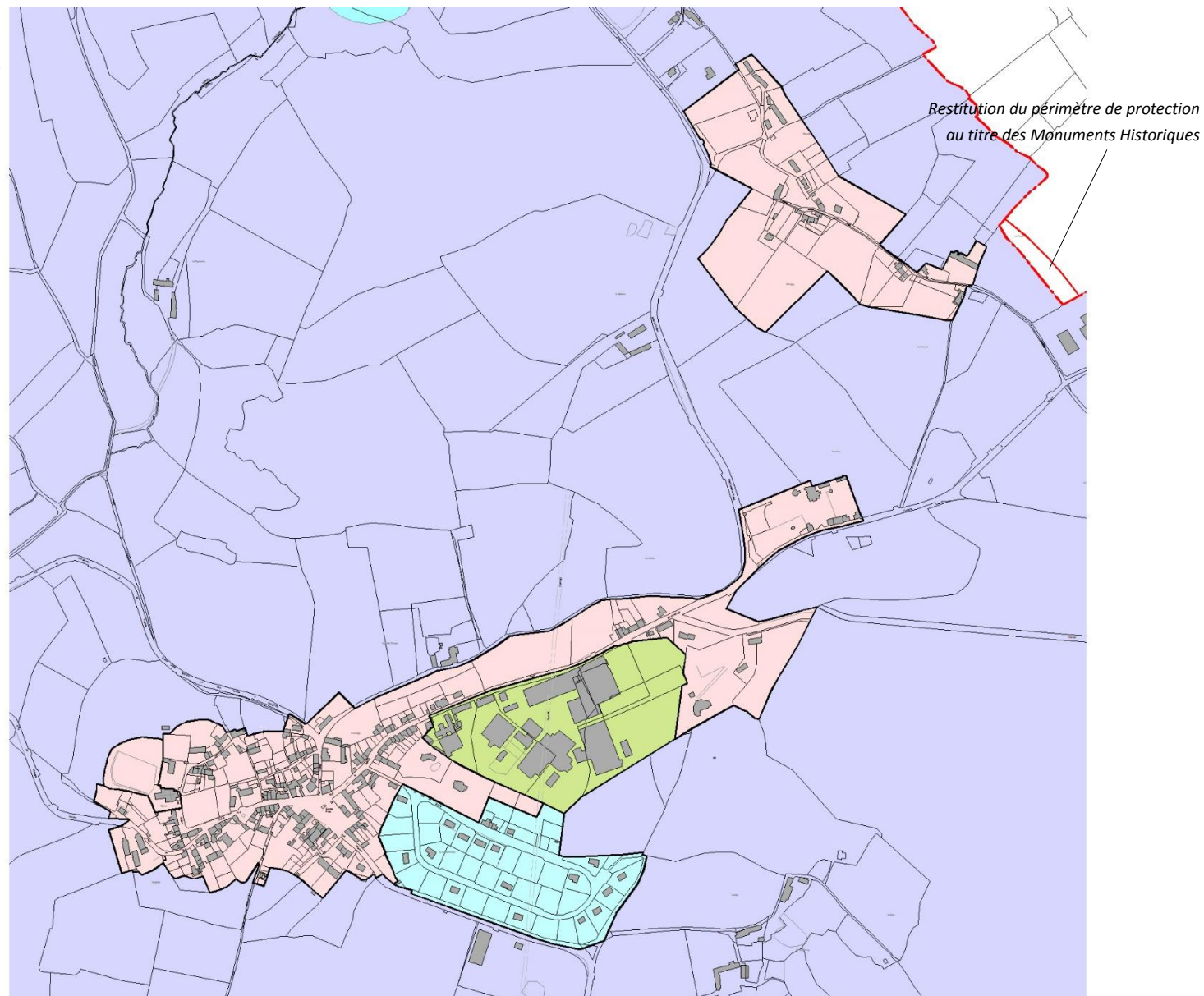
-  SECTEUR 1
Le centre-bourg historique, le site du Château de Montimer et le hameau de Bouvigny
-  SECTEUR 2
Le Grand Paysage
-  SECTEUR 4
Le Hameau du Colombier
-  SECTEUR 5
Le secteur industriel Dreux



* NB : Le secteur 3 ne concerne que les communes de Bellême, Saint Martin du Vieux Bellême et Sérigny. La numérotation se rapporte aux plans réglementaires.

PROPOSITION PERIMETRE DE L'AVAP ET SES SECTEURS

- SECTEUR 1
Le centre-bourg historique, le site du Château de Montimer et le hameau de Bouvigny
- SECTEUR 2
Le Grand Paysage
- SECTEUR 4
Le Hameau du Colombier
- SECTEUR 5
Le secteur industriel Dreux



* NB : Le secteur 3 ne concerne que les communes de Bellême, Saint Martin du Vieux Bellême et Sérigny. La numérotation se rapporte aux plans réglementaires.

