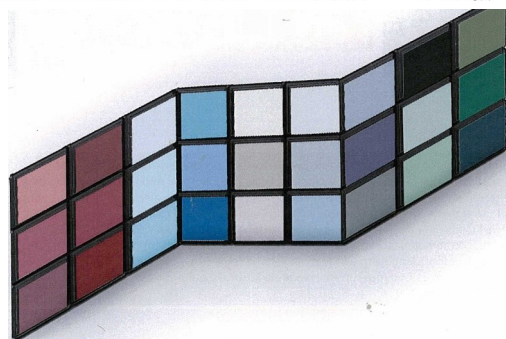


Des typologies de bâti répertoriées...

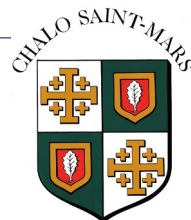


Un nuancier indicatif des couleurs du village...



Mairie
Place du Jeu de Paume
91780 CHALO SAINT MARS

Téléphone : 01 64 95 40 45
Télécopie : 01 69 95 31 80
Messagerie : mairie@chalosaintmars.fr



Mise en forme Commission de l'Information.
Extraits de l'étude de l'AVAP, par ALAP, alap@wanadoo.fr

Châlo-Saint-Mars

Le Secteur Patrimonial Remarquable et l'Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine



Pourquoi une AVAP à Châlo-Saint-Mars ?

L'AVAP de Châlo Saint Mars s'inscrit dans la continuité de la démarche de préservation de l'identité et du caractère de la commune engagée avec la mise en place de la ZPPAUP, zone de protection du patrimoine architectural urbain et paysager en 2010. La décision de transformation de la ZPPAUP en AVAP, a été prise par le Conseil municipal afin de prendre en compte les nouvelles lois issues du Grenelle de l'environnement. En évolution par rapport à la ZPPAUP, l'AVAP a en effet pour particularité principale l'introduction d'un volet spécifique à la prise en compte des préoccupations environnementales. Le Secteur Patrimonial Remarquable qui en résulte a été créé le 12 février 2018. Remarquables, le site d'inscription de Châlo Saint Mars et l'organisation du village et de ses 17 hameaux le long de deux vallées humides qui entaillent le plateau de la Beauce ont constitué le socle de l'approche patrimoniale de la ZPPAUP, reprise dans l'AVAP. La préservation et la mise en valeur du patrimoine chaloin reposent ainsi essentiellement sur celles du paysage naturel, des vues, et des ambiances contrastées entre entités bâties et espaces naturels.

La variété des types de constructions exprime l'histoire particulière de Châlo, mi-rurale mi-suburbaine. Toujours placée dans un écrin végétal organisé par le relief et marqué par la présence de l'eau, la combinaison qu'elle offre d'architectures rurales de grandes dimensions et modestes, de château, logis, résidences et maisons bourgeoises, maisons populaires et pavillons ménage quelques surprises. L'élaboration de l'AVAP s'est attachée à mettre en évidence la forte dépendance réciproque des espaces bâtis et du paysage naturel, considérant celle-ci comme l'axe essentiel de la protection et de la mise en valeur.

Cette approche constitue la clé d'entrée dans le Règlement : les règles attachées au paysage naturel précèdent celles se rapportant au paysage urbain et notamment aux implantations bâties. En troisième partie viennent les règles s'appliquant aux travaux sur le bâti ancien, à la construction neuve, et aux aménagements divers tels les clôtures et le stationnement.



L'AVAP, c'est ...

Les Aires de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine sont régies par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Loi « Grenelle 2 », articles L642-1 et L642-2 du code du patrimoine. Elles ont un caractère de servitude d'utilité publique. Une AVAP a pour objet de promouvoir la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces dans le respect du développement durable, dans un contexte donné décrit par le Diagnostic architectural, patrimonial et environnemental du territoire concerné. Le décret n°2011-1603 du 19 décembre 2011 relatif aux aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine prévoit une sanction pénale (amende) en cas de violation des dispositions relatives à l'autorisation de travaux.

L'AVAP est constituée des documents suivants à l'exclusion de tout autre :

- le Rapport de Présentation.
- le Diagnostic Architectural, Urbain, Paysager et Environnemental annexé au Rapport de présentation.
- le Règlement.
- le Document graphique composée de 2 cartes.

Le Règlement et le Document graphique sont opposables au titre du droit des sols.

En établissant des prescriptions sur le paysage, l'urbanisme et l'architecture assorties de recommandations, l'AVAP assure une gestion plus fine des autorisations diverses délivrées au titre de l'urbanisme. L'AVAP permet la prise en compte de la dimension patrimoniale en amont de l'intervention, évitant ainsi des altérations irréversibles. Cette démarche accompagne la mise en valeur du patrimoine.

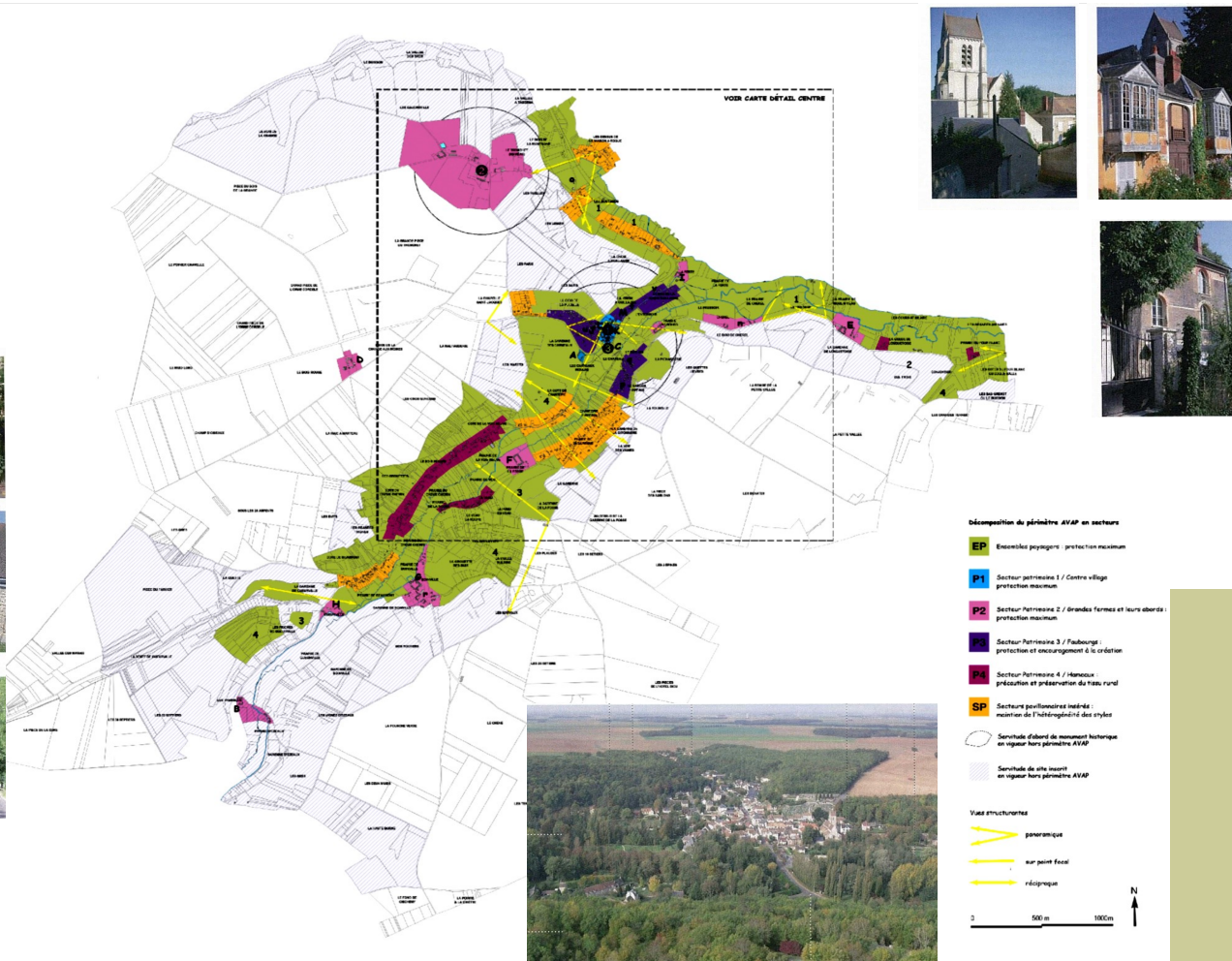
Les 3 composantes créent 3 objectifs de protection :

- protéger le paysage ouvert (naturel et agricole),
- protéger la forme urbaine et l'architecture locale,
- protéger les monuments, édifices et espaces remarquables.

Le travail sur le patrimoine existant s'assortit d'une attitude visant à son renouvellement :

- assurer la continuité entre tissu bâti existant et constructions nouvelles,
- ouvrir à la modernité,
- encourager la qualité et ainsi écarter la banalité.

N'hésitez pas à venir en mairie consulter le document, discuter et réfléchir avec l'aide de cette analyse. Vos projets en seront enrichis et contribueront à préserver le cadre de vie de notre village.



P1

Patrimoine 1 Centre-village

Le centre-village est le noyau d'origine de la commune. Groupé autour de l'église, son bâti, qui date principalement d'avant le XXe siècle, et conçu en mitoyenneté, les façades constituant la limite visuelle de l'espace public.

Le centre-village doit conserver son caractère dense et éviter l'insertion de bâti pavillonnaire non adapté à sa nature.

> Protection maximum

EP

Ensembles Paysagers

Il s'agit de tous les espaces à dominante végétale situés au fond de la vallée ou sur les coteaux dont la pente ne permet pas l'exploitation céréalière.

Ces espaces, même s'ils représentent un ensemble important et continu, sont fréquemment interrompus par des espaces appartenant à toutes les autres catégories.

> Protection maximum

P2

Patrimoine 2 Grandes fermes et leurs abords

De par leur taille, les grandes fermes constituent des hameaux indépendants groupés autour d'un bâti principal de qualité toujours antérieur au XXe siècle.

Leur intégrité et les possibilités que recèlent leur bâti abondant et de grandes dimensions invitent à une conservation de leur enveloppe et à un développement raisonné à l'intérieur de celle-ci.

> Protection maximum

SP

Secteurs pavillonnaires insérés

Modes d'urbanisation de la fin du XXe siècle, les lotissements se sont concentrés sur la limite entre secteurs agricoles et secteurs bâtis. La rapidité de mise sur le marché des terrains a facilité la création de 3 secteurs continus de logements individuels avec une architecture dominante: le pavillon de constructeur.

> Maintien de l'hétérogénéité des styles

P3

Patrimoine 3 Faubourgs

Extensions naturelles du centre-village, les faubourgs comprennent trois entités correspondant chacune à une prolongation de son bâti le long de chacune des routes y menant: Nord, Sud et Ouest.

Développé à partir du début du XXe siècle, il présente une mixité de styles et de modes de construction qui doit rester d'actualité et offrir la possibilité de créations contemporaines.

> Protection et Encouragement à la création

P4

Patrimoine 4 Hameaux

Groupé en petits ensembles le long des voies, le tissu rural présente l'intérêt de sa mixité et de la variété de ses bâtis en taille et en forme.

L'enveloppe extérieure des ensembles bâtis s'aligne sur l'espace public par les murs, les pignons ou la façade elle-même.

> Précaution et Préservation du tissu rural

Hors AVAP mais soumis au PLU

Territoire agricole / Boisements

La priorité donnée à l'activité agricole interdit toute urbanisation.

- aucune construction sauf agricole
- plan de paysage souhaité pour maintenir la cohérence du plateau (ex: définition des limites des bosquets, marquage des routes par des alignements, etc...)
- gestion dans un esprit de développement durable.