



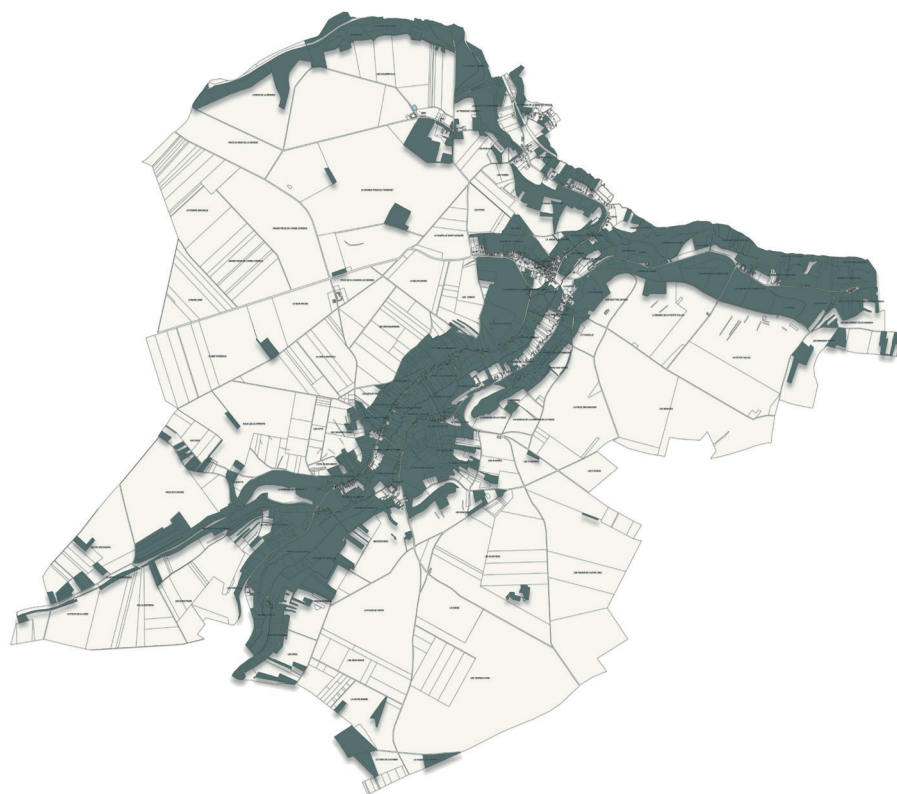
PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Préfecture de région Ile-de-France
5 rue Leblanc 75015 PARIS



CHALO-SAINT-MARS
en Essonne

Mairie
Place du Jeu de Paume
91780 Châlo-Saint-Mars



AVAP de Châlo-Saint-Mars

aire de mise en valeur de
l'architecture et du patrimoine

Règlement

édition 26/05/2017

ALAP
urbanisme architecture paysage

Christiane Luc & Bruno Régnier
architectes urbanistes
5 impasse Charles Trenet 16200 FLEURAC
tél 05 45 35 84 49 <alap@wanadoo.fr>

avec Marie-Hélène Micaux, Architecte du Patrimoine

Dispositions générales p 1	Paysage p 9	Urbanisme p 14	Architecture p 21	
1. Généralités p 2	1. Perspectives et horizon p10	1. Objectifs de développement urbain p15	Principes généraux p22	8. Commerces dans le bâti ancien p30
1.1 Nature juridique de l'AVAP	1.1 Vues	1.1 Redonner de la structure et hiérarchiser la trame urbaine	1. Objectifs de qualité architecturale p22	8.1 Champ d'application
1.2 Contenu de l'AVAP	1.2 Horizon	1.2 Distinguer Châlo-Saint-Mars par la qualité de son urbanisme	1.1 S'intégrer dans la trame bâtie	8.2 Création de devantures dans le bâti ancien
1.3 Destinataires de l'AVAP	1.3 Coteaux calcaires	1.3 Limiter le développement	1.2 Favoriser l'architecture contemporaine	8.3 Locaux professionnels de services
1.4 Appropriation du contexte chalouin	1.4 Montoirs	1.4 Éviter le mitage	1.3 Encourager la qualité esthétique	8.4 Enseignes sur le bâti ancien
1.5 Objectifs de protection	1.5 Petites falaises des fronts calcaires			
1.6 Règlement et documents graphiques	1.6 «Chambres végétales» et «murgers»			
2. Territoire concerné par l'AVAP p 3	2. Vallées p 11	2. Potentiel urbain actuel p16	2. Adaptation au contexte p23	Construction neuve p31
2.1 Le Périmètre de l'AVAP	2.1 Paysages des milieux humides	2.1 Tissus urbains	2.1 Adaptation au terrain	9.1 Volumétrie générale
2.2 Les secteurs de l'AVAP	2.2 Ouvrages liés aux cours d'eau	2.2 Ensembles urbains de 2 logements et plus	2.2 Accès et espace public	9.2 Façades
2.3 Hors AVAP	2.3 Cours d'eau participant à l'espace public	2.3 Limites urbaines	2.3 Implantation sur limites séparatives entre parcelles privées	9.3 Percements
	2.4 Circulations douces	2.4 Extensions urbaines	2.4 Constructions individuelles	9.4 Matériaux et Couleurs
3. Contexte de l'AVAP p 4	3. Surfaces agricoles et paysagères p12	3. Nouveaux ensembles urbains p17	2.5 Ensembles de construction	9.5 Toitures
3.1 L'AVAP et les éléments du paysage	3.1 Principes	3.1 Objectifs	2.6 Activités économiques	9.6 Constructions agricoles
3.2 L'AVAP et les éléments de l'urbanisme	3.2 Cressonnières	3.2 Architectures		
3.3 L'AVAP et les éléments bâtis	3.3 Pâtures	3.3 Plantations	3. Principes d'architecture p24	Aménagements divers p32
4. Protections initiales p 5	3.4 Boisements	3.4 Implantation dans la pente	3.1 Objectifs	10. Clôtures p32
4.1 Edifices protégés au titre des monuments historiques	3.5 Vergers	3.5 Implantation par rapport aux cotes NGF	3.2 Champ d'application	10.1 Objectifs
4.2 Abords des monuments historiques	4. Espaces verts publics p12	3.6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	3.3 Transformations	10.2 Clôtures neuves, Murs et clôtures maçonnées
4.3 Site inscrit	5. Espaces verts privés p13	4. Objectifs des Aménagements urbains p18	3.4 Percements	10.3 Clôtures en grillage
4.4 Espaces naturels sensibles	5.1 Terrassements	4.1 Redonner de la qualité urbaine	3.5 Balcons et terrasses	10.4 Clôtures végétales
4.5 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique	5.2 Plantations	4.2 Accompagner le patrimoine	3.6 Démolitions	10.5 Clôtures existantes
4.6 Archéologie	5.3 Revêtement des surfaces de circulation	4.3 Établir une référence à l'usage des particuliers	Intervention sur bâti existant.. p25	10.6 Portails
5. Catégories de bâtis existant dans l'AVAP p 6	5.4 Espaces d'accompagnement	5. Espaces publics minéraux p19	4. Façades p26	11. Stationnement, garages p33
5.1 Bâti remarquable repéré au titre de l'AVAP		5.1 Trottoirs et espaces piétonniers	4.1 Ravalements	11.1 Principes pour le stationnement
5.2 Bâti non repéré		5.2 Cheminements doux	4.2 Composition des enduits	11.2 Garages intégrés dans le bâti principal
5.3 Bâti assimilable à un type		5.3 Stationnement	4.3 Matériaux	11.3 Garages indépendants
5.4 Autre bâti		5.4 Dispositifs paysagers d'élimination des eaux pluviales	4.4 Finition des maçonneries	11.4 portes de garage
7. Travaux à l'intérieur de l'AVAP p 7		6. Espaces publics végétaux p20	5. Menuiseries extérieures p27	12. Constructions annexes p34
7.1 Travaux soumis à autorisation		6.1 Jardins publics	5.1 Portes	12.1 Recherche d'intégration
7.2 Rôle de l'Architecte des bâtiments de France		6.2 Plantations	5.2 Auvents et vérandas	12.2 Architecture adaptée
7.3 Présentation des dossiers de droit des sols		6.3 Arbres d'alignement	5.3 Fenêtres	12.3 Appentis, abris de jardin, cabanons, etc.
8. Projet architectural p 8		7. Cours d'eau p20	5.4 Double vitrage	12.4 Piscines
8.1 Les choix architecturaux		7.1 Lits des rivières et biefs	5.5 Volets et systèmes d'occultation	
8.2 La charge de la preuve		7.2 Ouvrages liés aux cours d'eau	6. Toitures p28	13. Equipements techniques p35
8.3 L'instruction des dossiers		7.3 Cours d'eau participant à l'espace public	6.1 Principes	13.1 Intégration des équipements
			6.2 Structure et charpente	13.2 Coffrets de branchements
			6.3 Isolation de toiture par l'extérieur	13.3 Equipements de chauffage et ventilation
			6.4 Matériau de couverture	13.4 Récupérateur d'eaux pluviales
			6.5 Lucarnes	13.5 Panneaux solaires
			6.6 Châssis de toit	13.6 Éoliennes
			6.7 Ensembles de châssis	13.7 Télécommunications
			6.8 Zinguerie	
			7. Surélévations et extensions p29	14. Publicité p35
			7.1 Champ d'application	
			7.2 Extensions	
			7.3 Surélévations	

Dispositions générales

1. Généralités

1.1 Nature juridique de l'AVAP

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.

1.2 Contenu de l'AVAP

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 (présent document).
- le Document graphique composée de 2 cartes :
 - 1- Périmètre et secteurs
 - 2- Détail centre

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

Pour chaque thème, les règles énoncées sont applicables à l'ensemble de l'AVAP.

Des variations de ces règles, en plus ou en moins, applicables à un ou plusieurs des 6 secteurs particuliers du territoire, sont indiquées dans des encadrés en trait plein.

1.3 Destinataires de l'AVAP

La protection du patrimoine s'applique à la fois à la collectivité et aux particuliers. C'est pourquoi l'AVAP s'adresse en premier lieu aux acteurs urbains directement impliqués :

- habitants et actifs implantés,
- élus de la commune,
- maîtres d'ouvrage privés ou publics,
- maîtres d'oeuvre et professionnels du bâtiment

L'AVAP, dont l'ambition est l'accompagnement vers une préservation et une mise en valeur du patrimoine chalouin, s'adresse aussi aux différents acteurs d'un développement maîtrisé de la commune :

- services instructeurs
- Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis selon le règlement en vigueur, dans le respect de ce règlement et de l'esprit de l'AVAP.
- maire de Châlo-Saint-Mars, qui délivre les Autorisations de Droit des sols.

1.4 Appropriation du contexte chalouin

Par l'étude de la géographie du territoire communal et par l'analyse de l'évolution de l'urbanisation et de la typologie de l'architecture, le projet d'AVAP a confirmé l'existence et la valeur du patrimoine architectural, urbain et paysager de Châlo-Saint-Mars.

Comme tout patrimoine rural, celui de Châlo-Saint-Mars trouve tout son sens dans son contexte : sa valeur intrinsèque tient à sa situation.

L'appropriation du contexte architectural, urbain et paysager de Châlo-Saint-Mars par l'ensemble des acteurs permet d'établir une base de connaissances communes. Préalable à toute intervention en vue de respecter, de conserver et aussi d'améliorer le patrimoine, cette appropriation s'impose lorsque la préservation de l'identité de la commune et l'amélioration du cadre de vie des habitants sont déclarées comme priorités.

Des encadrés en traits pointillés précisent des points d'application du règlement.

1.5 Objectifs de protection

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.

1.6 Règlement et documents graphiques

Le règlement et les documents graphiques, indissociables, sont opposables aux tiers.

Les documents graphiques repèrent le périmètre de l'AVAP et ses secteurs auxquels s'appliquent les prescriptions.

Le présent règlement s'établit comme suit :

- a/ Il fait référence aux secteurs de l'AVAP définis par les documents graphiques.
- b/ Il énonce les prescriptions réglementaires établies autour de dispositions relatives aux trois thèmes :
 - paysage et espaces extérieurs ;
 - urbanisme ;
 - architecture.

2. Territoire concerné par l'AVAP

2.1 Le Périmètre de l'AVAP

L'AVAP englobe le territoire situé sous le plateau céréalier, soit les coteaux calcaires et les fonds de vallées.

La démarcation entre le plateau céréalier et les coteaux calcaires correspond à une valeur moyenne assimilable à l'altitude NGF 95.0, soit la cote la plus basse des surfaces agricoles.

Le territoire comprend 17 entités urbaines allant du centre-village aux différents hameaux et aux grandes fermes isolées.

Ce maillage du territoire caractérise Châlo-Saint-Mars qui s'étend sur plusieurs ensembles paysagers organisés autour de deux vallées et de leur confluence.

2.2 Les secteurs de l'AVAP

L'AVAP se décompose en 6 secteurs qui découlent de l'histoire urbaine et de l'analyse de l'environnement géographique, paysager et architectural (détaillés dans le Diagnostic).

Ils couvrent une partie seulement du territoire de la commune et se distinguent par leurs caractéristiques propres, qui justifient les prescriptions qui s'appliquent à chacun d'eux.

Compte tenu des enjeux identitaires et de protection définis dans le rapport de présentation, le champ géographique de l'AVAP répond à une logique de secteurs urbains et paysagers.

Ces secteurs déterminent et modulent le règlement de l'AVAP.

Ce sont :

- EP : Ensembles paysagers
- P1 : Centre-village,
- P2 : Grandes fermes et leurs abords,
- P3 : Faubourgs,
- P4 : Hameaux.

auxquels s'ajoutent, même si leurs caractéristiques les éloignent des préoccupations de préservation et de mise en valeur patrimoniale d'une AVAP :

- SP : secteurs pavillonnaires insérés,

Chaque secteur se distingue par :

- le découpage foncier,
- la nature de l'occupation,
- les paysagements,
- les possibilités d'urbanisation.

Les prescriptions qui s'y rapportent sont décrites dans les 3 chapitres du Règlement.

2.3 Hors AVAP

Le territoire hors AVAP correspond essentiellement au plateau céréalier.

Ces espaces à vocation agricole comprennent :

- des terres cultivées,
- des bois et bosquets recoupant le territoire cultivé,
- des friches agricoles intercalées à l'intérieur de ces territoires.

Les projets d'aménagement sur ces espaces ne sont pas soumis au présent règlement.

Les hameaux autour des grandes fermes du plateau (Le Tronchet et la Grange aux Moines), bien que situés sur le plateau céréalier, sont inclus dans le périmètre de l'AVAP.

3. Contexte de l'AVAP

3.1 L'AVAP et les éléments du paysage

Toute intervention sur les bâtis et les espaces végétaux ou ouverts doit se faire dans le respect de l'intégrité des paysages de l'ensemble du territoire puisque les vues portent largement au-delà des secteurs inclus dans le périmètre de l'AVAP.

A l'intérieur de l'AVAP, il est tenu compte des points suivants :

- le contrôle des perspectives et des horizons,
- la nécessité de maintenir l'activité agricole,
- la conservation des éléments spécifiques (ex : les prairies calcicoles devenues rares) constituant l'arrière-plan du paysage villageois,
- la continuité des espaces végétaux des coteaux et fonds de vallées qui comprennent :
 - les alignements d'arbres,
 - les espaces verts publics,
 - les espaces verts privés,
 - les espaces d'accompagnement de l'urbain et tout particulièrement de l'habitat.

La prise en compte du paysage s'impose dans chaque type de projet dont :

- tout projet de logement, individuel, groupé ou collectif
- en rénovation comme en construction neuve,
- tout projet d'équipement public ou commercial,
- les lotissements,
- les terrains de camping ou de loisirs,
- les terrains de sports,
- les aires de stationnement, etc.

3.2 L'AVAP et les éléments d'urbanisme

Sont concernés les éléments suivants :

- les entrées de ville et points de repères,
- les retraits,
- les places,
- la voirie et les ouvrages d'art
- la trame urbaine.

Les opérations immobilières pouvant prendre place à l'intérieur de l'AVAP sont soumises aux contraintes suivantes :

- le respect de la trame urbaine directement voisine,
- l'intégration dans la trame urbaine villageoise,
- l'intégration dans le paysage urbain par une étude qui permet d'en apprécier l'impact.

3.3 L'AVAP et les éléments bâtis

Les travaux devront respecter les prescriptions ci-après et cela même si des modifications antérieures non conformes à celles-ci ont déjà été réalisées :

- soit sur la construction concernée,
- soit sur des immeubles d'un type identique.

A l'occasion de travaux sur un bâti existant, la démolition, la suppression ou la modification d'éléments dont le résultat permettra la restitution de l'aspect originel sont vivement recommandées.

La Notice explicative pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable dresse la liste des documents se rapportant à l'insertion du projet dans son contexte.

Ces documents doivent faire état de la différence entre «état actuel» et «état projeté».

A télécharger sur :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N319>

4. Protections initiales

4.1 Édifices protégés au titre des monuments Historiques

Les bâtiments classés ou inscrits au titre des Monuments historiques sont régis par la loi du 31 décembre 1913. La commune de Châlo-Saint-Mars est concernée par trois monuments historiques inscrits :

- église de Châlo-Saint-Mars,
- manoir et ferme du Tronchet,
- chapelle du château du Grand Saint-Mars.

L'AVAP ne modifie pas les réglementations et demandes d'autorisations nécessaires aux travaux portant sur ces bâtiments.

4.2 Abords des Monuments historiques

Les servitudes d'utilité publique instituées en application des articles L.621-30-1, L.621-31 et L.621-32 du Code du patrimoine pour la protection du champ de visibilité des immeubles inscrits ou classés au titre des monuments historiques, sont suspendues dans le périmètre de l'AVAP.

Ces servitudes demeurent hors périmètre AVAP. Toutefois, à Châlo-Saint-Mars, elles recouvrent des zones agricoles dont la constructibilité est très limitée dans le PLU.

4.3 Site inscrit

Les effets du site inscrit sont suspendus dans le périmètre de l'AVAP mais ils demeurent dans la partie du site inscrit non couverte par l'AVAP.

4.4 Espaces naturels sensibles

Les ENS des départements sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics mis en place dans le droit français et régis par le code de l'urbanisme. Les ENS sont pris en compte dans le PLU, et rappelés dans le Diagnostic paysager de l'AVAP.

4.5 Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Floristique et Faunistique

Outils de connaissance des milieux naturels, les ZNIEFF se traduisent par un zonage d'inventaire qui n'a pas d'implication réglementaire. Les ZNIEFF sont prises en compte dans le PLU et rappelées dans le Diagnostic paysager de l'AVAP.

4.6 Archéologie

Châlo-Saint-Mars comporte 11 zones de sensibilité archéologique répertoriées par la Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France (voir carte dans le Rapport de présentation de l'AVAP, p6).

L'AVAP est sans effet sur la législation en matière d'archéologie qui continue à s'appliquer dans et hors de son périmètre :

- Livre V du code du patrimoine, relatif à l'archéologie préventive.
- Loi du 15 juillet 1980 (art. 322.1-322.2 du nouveau code pénal) relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance (dont destruction, détérioration de vestiges archéologiques ou d'un terrain contenant des vestiges archéologiques).
- Loi n°89-900 du 18 décembre 1989 relative à l'utilisation des détecteurs de métaux et son décret d'application n°91-787 du 19 août 1991.
- articles L.521-1, L.522-1 à L.522-16 et L.531-1 à L.531-19, R522-1 du code du patrimoine et les décrets n°2011-573 et n°2011-574 du 24 mai 2011 et leurs annexes, relatifs à la réglementation des fouilles archéologiques.

La démolition ou la destruction de ce patrimoine est interdite. Il devra être mis en valeur suivant l'avis du Service Régional de l'Archéologie. Les éventuelles découvertes fortuites de vestiges archéologiques situés dans le périmètre de l'AVAP seront déclarées auprès du ministère chargé de l'archéologie.

5. Catégories de bâti existant dans l'AVAP

5.1 Bâti remarquables repérés au titre de l'AVAP

L'AVAP les a retenus pour leur rôle de points de repère dans la trame villageoise à laquelle ils apportent un caractère fort par leur authenticité.

- manoir des Carneaux,
- logis d'Ezeaux,
- château du Grand Saint-Mars,
- ferme de La Grange aux Moines,
- logis de Longuettoise,
- ferme de La Fosse,
- ferme de Boinville,
- ferme de Gueurville (ancien bâtiment),
- villa de la Ferté (bâtiment début XXème),
- ancienne mairie (actuellement école maternelle) rue du Docteur Solon,
- Le Cottage, 3 rue Eudes Lemaire,
- ancienne épicerie-mercerie, angle rues du Docteur Solon et de l'Eglise,
- maison «à tavaillons», rue Eudes Lemaire.

5.2 Bâti de qualité repérés au titre de l'AVAP

L'AVAP les a retenus pour rôle de témoins de leur époque et leur capacité à confirmer le caractère d'un lieu.

- Chérel,
- vieille ferme, 11 route de Boutervilliers,
- villa des Sablons, 27 rue des Sablons,
- maison avec toiture en berceau, impasse du Château,
- bâti paysan du hameau de Boinville,
- ensembles de maisons avant XXème, rue de la Pelleterie,
- La Croix Guillaume, 13 rue Eudes Lemaire,
- ferme de La Ferté, 21 rue Eudes Lemaire,
- maison d'architecte fin XXème, rue Masse de Combles.

Bâti remarquables et de qualité : l'objectif est leur pérennité dans le respect de leurs caractéristiques.

Les bâtiments voisins de ces bâti remarquables et de qualité constituent avec eux un ensemble cohérent auquel s'applique l'objectif de mise en valeur.

5.3 Bâti non repérés mais assimilables à un type décrit dans le diagnostic

Les bâti s'assimilant aux types en présence analysés dans la section Architecture du Diagnostic, pages 44 à 50, ont vocation à être conservés et embellis dans le respect des caractéristiques relevées :

- Architecture rurale traditionnelle : Grandes fermes, Petites fermes, Bâti traditionnel des hameaux, Maisons d'ouvriers agricoles, Maisons de vigneron, Bâti du centre village.
- Architecture résidentielle : Maisons bourgeoises fin XIXème-début XXème, Maisons de campagne début XXème, Maisons populaires début XXème / Pavillons des Trente Glorieuses.

Principes et objectifs :

- Leur pérennité et leur évolution priment.
- Les bâtiments qui leur sont voisins constituent avec eux un ensemble cohérent.

5.4 Autres bâti

Cette catégorie comprend toutes les constructions non repérées ou non assimilables aux bâti décrits dans la typologie mais incluses dans l'AVAP.

La transformation ou la modification de ces constructions, y compris les annexes, clôtures, garages, ne devra pas entraîner une dévalorisation de leur environnement direct : l'objectif de respect d'un ensemble cohérent s'applique lorsque la construction est voisine d'un ou plusieurs bâti qui relèvent des catégories ci-dessus 5.1 à 5.3. Il en va de même pour leur démolition totale ou partielle.

Concernant :

- les bâti remarquables
- les bâti de qualité,
- les bâti assimilables à une typologie décrite dans le diagnostic.

L'AVAP les a retenus pour leur rôle de points de repère dans la trame villageoise à laquelle ils apportent un accent par leur authenticité. Leur transformation ou leur démolition totale ou partielle peut être refusée si elle est susceptible de porter atteinte à la qualité du paysage urbain.

6. Constructions neuves

Les constructions neuves doivent s'intégrer dans leur contexte.

La construction neuve, y compris ses éléments divers d'accompagnement (annexes, clôtures, garages), ne doit pas entraîner une dévalorisation de son environnement direct.

7. Travaux à l'intérieur de l'AVAP

7.1 Les travaux soumis à autorisation

Les travaux de construction, de démolition, de déboisement, de transformation et de modification de l'aspect des immeubles bâtis ou non bâtis compris dans l'AVAP sont soumis à autorisation.

Conformément au Code de l'urbanisme (articles L.421-1 et suivants et R.421.1 et suivants),

Tout projet de démolition, de modification ou de transformation, d'extension ou de construction dans le périmètre de l'AVAP devra faire l'objet au préalable d'une demande d'autorisation de travaux selon la nature et l'importance des travaux envisagés :

- permis de démolir,
- déclaration préalable,
- permis de construire,
- permis d'aménager.

Au titre de l'AVAP, les travaux ayant pour effet de modifier :

- la nature ou l'aspect d'un ensemble paysager,
- un ensemble urbain,
- un immeuble bâti ou non bâti implanté dans l'AVAP et non soumis à un régime d'autorisation,

doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou deviennent soumis à autorisation.

7.2 Rôle de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

Les prescriptions de l'AVAP, offrent un cadre dans lequel s'exerce le pouvoir d'appréciation de l'Architecte des Bâtiments de France et s'imposent à ce dernier et à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations.

Il en résulte que toute intervention dans le périmètre de l'AVAP susceptible de modifier les immeubles bâtis ou non bâtis, quelle qu'en soit l'importance concerne l'Architecte des Bâtiments de France.

L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis selon le règlement en vigueur, dans le respect de ce règlement et de l'esprit de l'AVAP.

Pour fonder son opinion, l'Architecte des Bâtiments de France devra disposer de documents explicites et compréhensibles qui constitueront la demande d'autorisation. A défaut ou si le besoin s'en fait sentir, il peut demander des pièces complémentaires et visiter les lieux pour être en possession de tous les éléments nécessaires à son pouvoir d'appréciation.

NOTA : la décision finale est prise par le Maire.

7.3 Présentation des dossiers de droit des sols

Les dossiers de demande devant permettre d'apprécier le projet dans sa totalité comprendront :

a/ Les pièces administratives prévues par la réglementation en vigueur.

b/ Les documents graphiques explicites (plan de masse avec représentation des abords, plans, coupes, élévations, photographies couleur, perspectives) présentant les lieux avant et après travaux.

c/ La notice descriptive devra prendre en compte tous les éléments du projet et répondre aux demandes mises en évidence par l'AVAP selon le type de bâtiment ou son emplacement par rapport aux secteurs de l'AVAP.

d/ Les éléments indispensables à une bonne compréhension du projet devront être joints au dossier :

- Echantillons et référence des matériaux de façade
- Palette et référence des couleurs
- Documentation ou images-exemples sur les matériels incorporés au bâti (second-oeuvre) : fenêtres, volets, garde-corps, éclairages, etc
- Documentation sur les éléments destinés aux clôtures : poteaux, grilles, grillages, portails
- Référence précise et force des végétaux.

e/ Pour faire la preuve d'une intégration de qualité dans le secteur concerné de l'AVAP, les éléments du dossier traitant de l'insertion paysagère devront être complets, précis et argumentés.

Les vues et profils devront s'étendre aux parcelles directement voisines de celle sur laquelle porte la demande de Permis de construire. Les images photographiques et montages devront être réalistes, notamment dans les proportions et le respect de la perspective.

8. Projet architectural

8.1 Les choix architecturaux

Les choix architecturaux pour le projet seront argumentés en référence :

- à l'adéquation du projet à sa nature et sa fonction.
- à la typologie retenue et à la reprise d'un minimum de 3 points constitutifs de cette typologie, tels que décrits sur les fiches du Diagnostic.

En aucun cas la présence de solutions existantes inacceptables au regard du règlement de l'AVAP ne pourra servir de référence pour l'application de solutions équivalentes.

De même les références choisies dans le contexte devront être cohérentes avec la nature du projet.

8.2 La charge de la preuve

Il appartient au pétitionnaire d'apporter la preuve que son projet préserve l'intégrité du contexte dans lequel il prend place.

Cette exigence a pour bénéfice :

- un plus grand engagement de la part du pétitionnaire qui maîtrise les points sur lesquels le projet sera instruit,
- une instruction simplifiée des dossiers de la part de l'Architecte des bâtiments de France et du maire de Châlo-Saint-Mars ; d'autant plus efficace que le projet sera argumenté.

Pour argumenter, le pétitionnaire se rapportera aux éléments analysés dans la phase Identification et Diagnostic de l'étude de l'AVAP. Il pourra utiliser des exemples pris à Châlo-Saint-Mars (intervention sur bâti existant ou construction neuve) ou ailleurs (construction neuve).

L'implantation du projet sera argumentée en référence :

- à la position par rapport aux enjeux paysagers et urbains de Châlo-Saint-Mars,
- aux caractéristiques du secteur dans lequel se trouve le projet,
- au contexte urbain et bâti direct: voisinage, mitoyenneté, appartenance à un ensemble, proximité et/ou co-visibilité avec un élément de patrimoine bâti remarquable, etc.

Nota : il est utile de consulter le CAUE, Conseil en architecture, urbanisme et environnement de l'Essonne en amont du projet.

8.3 L'Instruction des dossiers

Les dossiers seront instruits en fonction de 3 familles de critères:

a/ Enjeux paysagers

- position assurant une bonne intégration à distance (vues) et à proximité (insertion dans les éléments en présence),
- respect des patrimoines naturels, agricoles et végétaux.

b/ Enjeux urbains

- respect de la forme urbaine,
- insertion dans les ensembles existants,
- valeur d'innovation pour les ensembles nouveaux.

c/ Enjeux architecturaux

- adéquation du projet à son usage,
- respect des patrimoines architecturaux, monumentaux ou modestes,
- capacité à devenir un patrimoine.

Si le projet, par son implantation, ses gabarits, son vocabulaire architectural ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte à la qualité ou au caractère des lieux, il peut être soit refusé, soit accordé en étant assorti de prescriptions particulières.

Les services instructeurs pourront demander des explications ou des documents complémentaires au pétitionnaire au moment du dépôt du dossier afin de limiter les risques de refus.

Paysage

1. Perspectives et horizon

1.1 Vues

La protection des vues structurantes repérées sur le Document graphique constitue l'un des enjeux paysagers de l'évolution de Châlo-Saint-Mars.

- Pour toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante s'interposant dans un panorama ou une vue réciproque, il doit être proposé des dispositions particulières d'intégration dans le paysage et de préservation de la qualité des vues.
- Dans la demande d'autorisation de construire ou d'aménager, les dispositions particulières sont argumentées et figurent sur des croquis ou des montages photographiques réalisés à partir de vues existantes présentées simultanément.
- Lorsque des plantations sont prévues pour réaliser l'intégration paysagère dans les vues et panoramas repérés, elles doivent s'intégrer à la végétation existante tant en essence qu'en volume, et non constituer un simple écran destiné à cacher la future construction.

1.2 Horizon

- Végétation et topographie créent un système de fonds paysagers qui se détachent sur un horizon proche.
- La ligne d'horizon formant la transition entre coteaux et plateau calcaire doit être protégée et conservée dans son état actuel.
- Les coupes d'arbres seront limitées et les taillis doivent permettre leur renouvellement à 15/20 ans.

1.3 Coteaux calcaires

L'occupation agricole des vallées et des coteaux (maraîchage, élevage extensif aujourd'hui abandonné, cressonières, production de bois) et l'aménagement des cours d'eau qui y est lié ont façonné le paysage particulier de Châlo-Saint-Mars. L'inscription de ces anciennes surfaces agricoles dans le secteur EP «ensembles paysagers» dans le périmètre de l'AVAP a pour objectif de préserver leurs caractéristiques paysagères dans l'espace et dans le temps.

Seuls sont autorisés dans le secteur EP du périmètre de l'AVAP :

- l'agrandissement de constructions existantes par adjonction de bâti mitoyen,
- la construction de locaux annexes,
- les constructions à destination agricole.

1.4 Montoirs

Les montoirs, chemins qui empruntent les entailles dans le relief du coteau pour relier le fond de vallée au plateau agricole, doivent être préservés et entretenus.

- Les accès aux montoirs, doivent rester parfaitement visibles depuis les routes et voies communales; les montoirs seront maintenus en bon état d'entretien.
- Aucun accès carrossable principal à une parcelle bâtie ne devra être aménagé depuis un montoir sauf dispositions particulières prévues par le POS ou le PLU.
- Les accès secondaires sont tolérés pour le passage d'engins d'entretien.

1.5 Petites falaises des fronts calcaires

Les vues sur les petites falaises depuis l'espace public constituent un élément à préserver.

- Les constructions s'interposant entre le domaine public et les falaises devront être conçues de manière à mettre en valeur ce paysage particulier.
- Tout aménagement à réaliser sur des constructions existantes interposées entre l'espace public et les falaises ou sur leurs abords, devra mettre en valeur la vue sur les falaises. Lorsque cette vue a été dégradée ou dévalorisée par des travaux antérieurs, il sera demandé que des améliorations soient apportées à l'occasion des nouveaux aménagements.

1.6 «Chambres végétales» et «murgers»

Les coteaux sont localement ponctués de boisements en lanières entre lesquelles des prairies ou des cultures forment des «chambres végétales». Certains boisements se sont développés autour des «murgers», amas de pierres résultant de l'épierrage des champs voisins, d'autres au contraire abritent des excavations.

- Les boisements qui forment les «chambres végétales» seront conservés
- Les vues proches et lointaines sur les «chambres végétales» seront préservées ; toute construction ou extension d'une construction existante en co-visibilité avec les «chambres végétales» devra tenir compte de cet élément de patrimoine paysager. Cette disposition comprend les vues depuis le coteau opposé.

Ces différentes caractéristiques du paysage de Châlo-Saint-Mars sont repérées sur la carte «Synthèse des Composantes et Enjeux paysagers» à la fin du volet Paysage du Diagnostic.

2. Vallées

2.1 Paysages des milieux humides

Occupés par des prairies humides, des cressonnières, des jardins et des boisements, les milieux humides des fonds de vallée jouent un rôle majeur dans la maîtrise des crues et la régulation des régimes hydrologiques en agissant comme des éponges par absorption de l'excès d'eau et restitution progressive.

Les milieux naturels fragiles que constituent les zones humides sont menacés de disparition par l'urbanisation, les remblais, l'imperméabilisation des sols, les drainages, les dépôts et décharges sauvages, etc.

Véritables réservoirs de biodiversité, elles possèdent en outre une valeur culturelle en tant que témoins de modes de gestion et de pratiques ancestrales. Les zones humides ont une influence sur notre sécurité et notre cadre de vie telle qu'il apparaît aujourd'hui essentiel de les préserver.

- Toute intervention ayant pour conséquence un appauvrissement des milieux est interdite : étanchéisation à proximité des berges, plantation d'essences uniques ou d'espèces végétales exotiques. : par exemple, l'Allante et la Renouée du Japon, espèces envahissantes qui colonisent les milieux humides au détriment de la flore autochtone et présentent des risques sanitaires ne devront pas être introduites; leur présence éventuelle devra être signalée.
- Les clôtures maçonnées sont interdites.

RAPPEL: Pour les coupes d'arbres, l'AVAP reprend la règle du Site Inscrit, à savoir :

- demande d'autorisation pour des travaux non strictement nécessités par l'exploitation des fonds ruraux et pouvant modifier l'aspect des lieux (loi du 2 mai 1930 modifiée sur la protection des monuments naturels et des sites).
- Les coupes d'arbres susceptibles de détruire, altérer ou dégrader les milieux particuliers à des espèces animales ou végétales protégées peuvent être interdites (loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature).
- Une coupe de bois qui a pour but la perte de la destination forestière du terrain (installation de cultures, tentes,

caravanes... et constructions) nécessite en outre une autorisation de défricher.

2.2 Ouvrages liés aux cours d'eau

Les ponceaux anciens et d'une manière générale tous les ouvrages permettant le franchissement des cours d'eau par les piétons ou par les véhicules légers aux entrées des parcelles, des lavoirs, des clôtures parallèles aux cours d'eau devront être conservés et faire l'objet d'un entretien attentif.

Rappel du Code Rural :

- *Le riverain d'un cours d'eau est responsable de la berge et à ce titre son entretien lui incombe; il doit obtenir une autorisation pour toute implantation de clôture ou de pont au dessus de la rivière, il lui est interdit de jeter à la rivière des ordures ménagères, le produit des tontes de gazon, celui des coupes d'arbres et du ramassage des feuilles.*
- *Le riverain ne doit pas empêcher le bon écoulement de l'eau dans la rivière. Par exemple, il ne doit pas implanter un barrage ou ficher des pieux dans le lit de la rivière.*
- *D'une façon générale il doit conserver le lit exempt de toute construction.*
 - *Les ouvrages de franchissement des cours d'eau existants doivent être maintenus et entretenus.*
 - *Lors de la reconstruction ou de la création d'un ouvrage de franchissement, les réalisations anciennes présentes sur la commune devront servir de guide; le revêtement d'asphalte ou de bitume sera proscri; les revêtements de bois, béton de gravillons ou pavés seront privilégiés.*
 - *Les ouvrages divers liés à l'eau tels que lavoirs, vannes de régulation, doivent être entretenus et restaurés si nécessaire.*
 - *Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera formée d'une haie vive (voir règlement Architecture chapitre Clôtures) plantée en recul de la berge de manière à permettre le passage pour l'entretien.*

2.3 Cours d'eau participant à l'espace public

La présence de l'eau dans l'espace public se retrouve dans différentes configurations sur le territoire communal : entre voie routière et parcelles bâties, en milieu urbain, en secteur pavillonnaire, doublée d'un chemin piéton, mise en scène dans le parc public.

- Les cours d'eau seront mis en valeur par des aménagements de leurs abords adaptés aux espaces qu'ils longent ou traversent (dominante bâtie ou dominante végétale).
- Les cheminements existants le long des cours sont à maintenir et entretenir.
- Les clôtures en maçonnerie de pierre parallèles au cours d'eau seront entretenues et si nécessaire restaurées.
- Toute clôture nouvelle à édifier parallèlement au cours d'eau devra être implantée en recul de la berge ; la distance de recul devra être suffisante pour la plantation d'arbustes et vivaces visibles de l'espace public, à réaliser par le riverain en même temps que la clôture, et comprendre un passage pour l'entretien.

2.4 Circulations douces

Les cheminements piétons et/ou vélos parallèles aux cours d'eau sont très partiels et discontinus dans leur configuration actuelle : ils ne permettent pas de relier entre eux les hameaux ni ceux-ci au centre de Châlo-Saint-Mars.

Dans le sens du développement durable, mais aussi plus quotidiennement pour la sécurité des déplacements des enfants notamment, il est prévu d'étudier la mise en place d'un réseau de circulations douces.

3. Surfaces agricoles et paysagères

3.1 Principes

Les parcelles cultivées, les parcs et jardins publics et privés inclus dans le secteur EP «ensembles paysagers» du périmètre de l'AVAP présentent des caractéristiques paysagères susceptibles d'évoluer dans le temps en fonction de l'évolution des utilisations du sol. Les prescriptions du présent chapitre ont pour objectif de s'assurer que ces évolutions n'auront pas d'impact négatif sur la qualité des paysages des «ensembles paysagers».

Dans les zones inscrites à l'intérieur du périmètre de l'AVAP dans le secteur EP «ensembles paysagers» toute mutation de l'utilisation du sol doit faire l'objet d'un projet d'intégration paysagère.

3.2 Cressonnières

Toute mutation dans l'utilisation des surfaces occupées par les cressonnières devra faire l'objet d'un véritable projet d'intégration paysagère.

3.3 Pâtures

La transformation de pâtures en un autre usage du sol doit s'accompagner d'un projet d'intégration paysagère.

3.4 Boissements

RAPPEL: Pour les coupes d'arbres, l'AVAP reprend la règle du Site Inscrit, à savoir :

- demande d'autorisation pour des travaux non strictement nécessités par l'exploitation des fonds ruraux et pouvant modifier l'aspect des lieux (loi du 2 mai 1930 modifiée sur la protection des monuments naturels et des sites).
- Les coupes d'arbres susceptibles de détruire, altérer ou dégrader les milieux particuliers à des espèces animales ou végétales protégées peuvent être interdites (loi du 10 juillet 1976 sur la protection de la nature).
- Une coupe de bois qui a pour but la perte de la destination forestière du terrain (installation de cultures, tentes, caravanes, constructions) nécessite en outre une autorisation de défricher.

3.5 Vergers

L'abattage d'arbre(s) fruitier(s) n'est autorisé que si la replantation de nouveaux arbres fruitiers est effectuée simultanément à raison d'un arbre par arbre supprimé au minimum.

Les murs entourant les vergers et également les anciens jardins potagers doivent être maintenus et entretenus.

4. Espaces verts publics

Seules les essences locales ou régionales (en genre, espèce et variété) seront employées lors de plantations nouvelles ou de remplacement.

Exceptionnellement des «arbres de parc» pourront être employés dans le cadre d'un projet paysager, tels que cèdre, séquoïa.

Dans le parc public, des plantations réalisées par la commune (pommiers, haies vives de saule tressé) peuvent servir d'exemple pour les jardins privés.

Espèces arborées locales :

- Alisier torminal, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Erable champêtre, Merisier, Poirier sauvage, Pommier sauvage, Peuplier grisard, Tremble, Poirier à feuilles en coeur, Poirier commun, Sorbier des oiseleurs, Sorbier domestique, Tilleul à petites feuilles (éviter l'érable sycomore envahissant)

Plantations arbustives locales :

- Ajonc d'Europe, Aubépine monogyne, Bourdaine, Callune, Cerisier de Sainte-Lucie, Clématite des haies, Cornouiller sanguin, Cytise, Eglantier, Fusain, Houx, Groseillier à maquereau, Néflier, Nerprun purgatif, Noisetier, Sureau noir, Troène, Viorne lantane

Nota : les producteurs d'espèces végétales locales sont rares en Ile-de-France. Le respect des zones bioclimatiques des espèces exige de s'adresser à des producteurs les moins éloignés possibles du site de plantation.

(listes indicatives)

5. Espaces verts privés

5.1 Terrassements

Dans toute la mesure du possible, les terrassements seront évités : les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, et non l'inverse.

Parcelles en pente inférieure à 10% : si des terrassements ne peuvent être évités, ils seront réalisés en pente douce au plus près du terrain naturel. Les talus engendrés n'excéderont pas 30% de pente et seront plantés d'arbustes et de couvre-sols.

Parcelles en pente supérieure à 10% : le remodelage des terres sera le plus possible limité par une conception adaptée au terrain en pente. Si des terrassements ne peuvent être évités, ils seront réalisés en terrasses successives accompagnant la pente, dans les conditions suivantes :

- terrasses suivant les courbes de niveau,
- égalité volumétrique des déblais et des remblais,
- maçonnerie de soutènement en accord avec la construction principale, d'une hauteur totale de 1,20 mètre maximum.

Les ouvrages en blocs de béton ou matériau de synthèse préfabriqués sont proscrits même s'ils sont décrits comme « à végétaliser ».

Les gabions sont autorisés; leur végétalisation doit être facilitée.

Les rampes d'accès doivent être aménagées de manière à être le moins possible visibles depuis l'espace public.

5.2 Plantations

Les plantations nouvelles ou de remplacement seront réalisées avec des essences locales ou régionales (en genre, espèce et variété).

Exceptionnellement des « arbres de parc » à grand développement pourront être plantés dans les parcelles de plus de 3000 m², tels que cèdre, séquoïa.

Les plantations du parc public peuvent être prises en exemple pour l'aménagement des jardins privés (pommiers, haies vives de saule tressé, graminées).

Les clôtures sur limites parcellaires non bâties devront être végétalisées et constituées d'un mélange d'arbustes de 3 à 5 essences différentes dont aucune ne représente plus de 50%. Des arbres à moyen et grand développement, d'essences locales, pourront être associés ponctuellement à condition de respecter le recul de 2m minimum par rapport à la limite séparative.

5.3 Revêtement des surfaces de circulation

Pour s'accorder au contexte à dominante végétale et afin de contribuer à la lutte contre l'imperméabilisation des sols qui accélère l'écoulement de l'eau en provoquant la surcharge des canalisations et cours d'eau, les revêtements infiltrants seront employés en priorité : dalles de gazon renforcé, graviers, galets, stabilisé, pavés à joints enherbés...

Les revêtements non infiltrants (enrobé, bitume, asphalte, béton, etc.) ne sont autorisés qu'en surfaces limitées et uniquement sur les bandes de roulement des véhicules pour accès au garage.

5.4 Espaces d'accompagnement

Il s'agit des espaces privatifs situés hors clôtures des parcelles privatives, directement au contact avec l'espace public : pieds de murs ou de clôture grillagée ou végétale, talus, bas-côtés d'accès véhicules, renforcement des portes d'entrée, etc.

Bien que n'appartenant pas stricto sensu au domaine public, ces espaces verts privatifs jouent un rôle important dans la qualité et la perception de l'espace public.

Les riverains propriétaires doivent entretenir ces espaces; ils sont encouragés à y réaliser des plantations en utilisant les essences arbustives locales et/ou des vivaces, de préférence en s'accordant entre voisins le cas échéant pour obtenir un effet d'ensemble, tout en veillant à maintenir le passage des piétons.

Il est à noter que ces espaces verts jardinés extérieurs à la clôture se révèlent être d'excellents espaces de convivialité et de sociabilité, outre leur apport esthétique.

Espèces arborées locales :

- Alisier torminal, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Erable champêtre, Merisier, Poirier sauvage, Pommier sauvage, Peuplier grisard, Tremble, Poirier à feuilles en coeur, Poirier commun, Sorbier des oiseleurs, Sorbier domestique, Tilleul à petites feuilles (éviter l'érable sycomore envahissant)

Plantations arbustives locales :

- Ajonc d'Europe, Aubépine monogyne, Bourdaine, Callune, Cerisier de Sainte-Lucie, Clématite des haies, Cornouiller sanguin, Cytise, Eglantier, Fusain, Houx, Groseillier à maquereau, Néflier, Nerprun purgatif, Noisetier, Sureau noir, Troène, Viorne lantane

Nota : les producteurs d'espèces végétales locales sont rares en Ile-de-France. Le respect des zones bioclimatiques des espèces exige de s'adresser à des producteurs les moins éloignés possibles du site de plantation.

(listes indicatives)

Urbanisme

1. Objectifs de développement urbain

1.1 Redonner de la structure et hiérarchiser la trame urbaine

L'AVAP définit un zonage dans le but de préserver l'intégrité de la trame urbaine et garder sa personnalité à chaque entité: structure parcellaire, nature de l'occupation, paysage.

Les possibilités d'urbanisation varient selon les secteurs :

- en fonction de son impact sur le paysage,
- en renforçant leurs caractéristiques : un hameau agricole reste un hameau agricole, un lotissement déjà établi peut accepter d'autres pavillons,
- en évitant un développement uniforme à tout le territoire.

Châlo-Saint-Mars retrouvera et pérennisera ses qualités environnementales en adoptant une organisation urbaine définie et cohérente. Les solutions peuvent comprendre :

- confirmer la trame urbaine actuelle (centre-village et hameaux),
- imaginer de nouvelles solutions urbaines adaptées à la situation actuelle,
- réserver aux secteurs fortement patrimoniaux un développement à l'intérieur de leur propre bâti.

Toute nouvelle implantation de commerces et d'activités se fera dans le respect de la trame urbaine actuelle et en priorité à l'intérieur des secteurs bâtis ou au contact direct de ceux-ci.

1.2 Distinguer Châlo-Saint-Mars par la qualité de son urbanisme

En mettant en évidence les qualités de son paysage et de son bâti et en les affirmant comme un standard, Châlo-Saint-Mars se met en situation d'attirer de nouveaux habitants.

Les nouveaux ensembles s'adresseront à des publics motivés par l'attention particulière au cadre de vie clairement énoncée dans les documents d'urbanisme.

Les deux grands axes de la qualité de vie à Châlo-Saint-Mars sont :

- attention forte à la préservation de l'environnement,
- mise en valeur et préservation des patrimoines.

Cette prise de position doit se traduire par une tendance à l'amélioration des espaces. Elle deviendra un élément de choix clairement accepté et valorisant pour les nouveaux arrivants. Elle se retrouvera dans la démarche des différents acteurs fonciers et immobiliers: architectes, paysagistes, agents, aménageurs, promoteurs et constructeurs ayant fait le choix de la qualité.

Un des objectifs de l'AVAP est de continuer à offrir le cadre de vie de qualité qui caractérise Châlo-Saint-Mars et que les ensembles urbains créés contribuent à ce cadre de vie.

1.3 Limiter le développement

L'AVAP s'inscrit dans le PADD du PLU qui prévoit un développement contrôlé de Châlo-Saint-Mars en s'appuyant sur deux axiomes :

- valorisation du bâti : rénovations, reconversions, extensions, etc,
- opérations d'habitat individuel, limitées et contrôlées par des règles de l'AVAP et du PLU.

1.4 Eviter le mitage

L'impact des implantations nouvelles d'un ou plusieurs pavillons dispersés a une action négative : le mitage du paysage. La répétition de ce mode opératoire a toujours pour conséquences :

- une multiplication de petites opérations individuelles réalisées sans prise en compte du contexte villageois,
- une banalisation du paysage villageois par la répétition de modèles de faible qualité.

L'un des objectifs de l'AVAP est le contrôle du mitage du paysage par plusieurs règles :

- interdisant l'implantation d'habitat individuel dans le secteur EP,
- limitant le pavillonnaire aux secteurs déjà pavillonnaires,
- prévoyant des opérations concertées dans des secteurs définis.

2. Potentiel urbain actuel

2.1 Tissus urbains

Le tissu urbain dense de Châlo-Saint-Mars n'offre aujourd'hui que peu de possibilités d'insertion d'ensembles urbains de plus grande taille que les opérations individuelles habituelles.

Néanmoins la pression foncière et l'évolution des bâtis les plus anciens ou les moins désirables rend possible des regroupements de plusieurs parcelles en une ou plusieurs entités foncières autorisant des ensembles urbains nouveaux.

Cette possibilité va dans le sens de la réactivation d'une morphologie villageoise traditionnelle (ex: bâti continu de maisons de village).

Il est essentiel que toute nouvelle opération soit menée avec le plein accord de la collectivité, dans le cadre des objectifs de l'AVAP de préservation et de mise en valeur.

2.2 Ensembles urbains de 2 logements et plus

Les projets de 2 logements devront se conformer à plusieurs exigences :

- capacité à participer au patrimoine,
- respect du contexte bâti, urbain et paysager,
- alignement ou front par rapport à l'espace public (voirie ou autre),
- respect de la morphologie du secteur d'inscription,
- valeur d'innovation architecturale et qualité environnementale.

Variations en secteurs P1 Centre village et P 2 Grandes fermes

3.1 Les caractéristiques de ces secteurs excluent toute possibilité d'implantation d'un nouvel ensemble de 2 logements et plus (construction neuve).

2.3 Limites urbaines

Aujourd'hui les petites implantations nouvelles (essentiellement divisions de terrain) trouvent souvent leur place à l'extrémité des entités urbaines villageoises.

Dans le cas de nouvelles implantations à l'extrémité d'une entité urbaine, les études de conception devront intégrer :

- prise en compte des points d'entrée dans l'entité urbaine,
- pré-végétalisation des terrains à développement futur,
- étude de l'impact sur les vues (notamment automobiles) de tout projet situé sur cette limite,
- respect de la séparation entre les entités (ex: hameaux de la vallée Nord-Sud) et mise en valeur des espaces paysagers intercalés.

2.4 Extensions urbaines

Si des secteurs d'extension urbaine sont autorisés par le PLU dans un secteur AVAP, leur étude devra intégrer une véritable réflexion sur la place qu'elles prendront dans la maille urbaine chalouine.

Le travail devra porter sur les éléments suivants :

- prise en compte des points d'entrée dans chaque entité urbaine,
- pré-végétalisation des terrains à développement futur,
- étude de l'impact sur les vues automobiles,
- connexion avec le réseau des circulations douces.

Les extensions urbaines projetées devront en outre se conformer à plusieurs exigences :

- capacité à participer au patrimoine paysager, urbain et architectural,
- valeur d'innovation architecturale,
- qualité environnementale.

Les opérateurs immobiliers et leur concepteurs devront prendre contact avec la Mairie et l'ABF, et soumettre leur projet à avis aux différents stades de son avancement.

3. Nouveaux ensembles urbains

3.1 Objectifs

Tout projet de nouvel ensemble urbain devra faire l'objet d'un dossier complet faisant état de la prise en compte des 3 composantes de l'AVAP (Paysage, Urbanisme et Architecture) dans son implantation et dans celle des différents bâtiments le composant.

L'AVAP a pour objectif de préserver l'intégrité de la trame urbaine et de garder sa personnalité à chaque entité. Les possibilités d'urbanisation varieront selon les secteurs :

- en fonction de leur impact sur le paysage
- en renforçant leur nature: un hameau à caractère agricole le reste, un lotissement déjà établi peut accepter d'autres pavillons.

NOTA : les dispositions de densité, et de hauteurs des bâtis sont définies par le PLU.

3.2 Architectures

Tout projet de nouvel ensemble urbain devra s'intégrer dans la trame urbaine et faire la preuve de sa prise en compte des contraintes urbaines et paysagères analysées et hiérarchisées dans le Diagnostic de l'AVAP.

Les éléments bâtis devront répondre aux contraintes s'appliquant à l'architecture voir Règlement /3. Architecture (section constructions neuves) et notamment le choix de la modernité, en tant que bâtis individuels et en même temps en tant qu'ensemble.

3.3 Plantations

Les plantations devront s'intégrer aux composantes paysagères analysées et hiérarchisées dans la section Paysage du Diagnostic de l'AVAP.

Leur silhouette et leur perception à distance devront permettre une parfaite intégration dans le paysage agricole-naturel et dans la silhouette urbaine de Châlo-Saint-Mars. Il s'agit en particulier de :

- haies séparatives d'arbustes caduques ou persistants,
- plantations d'arbres d'ombrage en tiges ou cépées, notamment sur les stationnements groupés.

3.4 Implantation dans la pente

a) Sur les terrains plats, les niveaux des rez-de-chaussée devront se tenir au plus près du niveau du terrain naturel.

b) Parcelles en pente inférieure à 10% : les terrassements doivent être évités. Si des terrassements ne peuvent être évités, ils seront réalisés en pente douce au plus près du terrain naturel. Les talus engendrés n'excéderont pas 30% de pente et seront plantés d'arbustes et de couvre-sols.

c) Parcelles en pente supérieure à 10% : le remodelage des terres sera le plus possible limité par une conception adaptée au terrain en pente. Si des terrassements ne peuvent être évités, ils seront réalisés en terrasses successives accompagnant la pente, dans les conditions suivantes :

- terrasses suivant les courbes de niveau,
- égalité volumétrique des déblais et des remblais,
- maçonnerie de soutènement en accord avec la construction principale, d'une hauteur totale de 1,20 mètre maximum.

D'une manière générale dans le cas où le terrain est en pente :

- les lignes de faitage ou les façades principales devront être implantées en tenant compte du contexte et du bâti existant directement voisin ;
- les exhaussements devront minimiser le remodelage du terrain naturel ;
- les talus et soutènements devront respecter le Règlement de la section Paysage.

3.5 Implantation par rapport aux cotes NGF

Afin de préserver le paysage des coteaux qui constitue le fond paysager de Châlo-Saint-Mars, aucun ensemble ne pourra être implanté au-dessus de la cote NGF 100.

Les ensembles qui pourraient y trouver place devront respecter les conditions suivantes :

- les rez-de-chaussée devront être implantés sous la cote NGF 90,
- le point le plus haut (faitage ou ligne d'égout hors superstructures ou cheminées) de tout bâti devra se situer sous la cote NGF 100.

3.6 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

D'une manière générale, les nouveaux ensembles urbains doivent être implantés en tenant compte du contexte paysager et du bâti voisin :

a) en contexte de front bâti continu :

- construction de limite latérale à limite latérale en continuité du bâti existant,
- façade principale à l'alignement de la voie publique avec ligne de faitage parallèle à la voie publique ,
- ou à défaut façade principale en accord avec les constructions voisines existantes.

b) en contexte de front bâti discontinu, matérialisation de l'alignement par :

- façade principale ou façade pignon ,
- élément construit en complément sur la largeur de la parcelle : clôture et/ou construction annexe (remise, garage),
- ligne de faitage parallèle ou perpendiculaire à la voie publique,
- possibilité de retrait en accord avec l'implantation des constructions voisines existantes.

De par la complexité du tissu paysager et urbain ces dispositions resteront sujettes à l'accord de l'ABF qui appréciera chaque projet en fonction de son contexte.

4. Objectifs des Aménagements urbains

4.1 Redonner de la qualité urbaine

Les aménagements urbains jouent un rôle important dans la préservation et la mise en valeur du cadre de vie :

- ils unissent différents lieux par un vocabulaire commun,
- ils confirment l'espace public dans son rôle social,
- ils accompagnent et prolongent le bâti qu'ils bordent,
- ils expriment les valeurs chalouines de qualité de l'environnement et du paysage,
- ils établissent un «style» caractérisant Châlo-Saint-Mars.

4.2 Accompagner le patrimoine

En plus de leur fonction de circulation, les aménagements urbains accompagnent et soulignent le patrimoine qu'ils bordent.

Leurs caractéristiques et l'attention qui est portée à leur conception doivent créer un dialogue avec le patrimoine. Celui-ci doit aussi à son tour prendre en compte les aménagements urbains qui le valorisent.

A ce titre les projets d'aménagements urbains, même s'ils ne sont pas soumis aux contraintes d'autorisation de travaux, seront soumis à l'avis de l'ABF.

4.3 Etablir une référence à l'usage des particuliers

La qualité des aménagements urbains servira d'inspiration ou de répertoire d'idées pour les particuliers, dans l'objectif de renforcer les spécificités de la commune et d'harmoniser son paysage :

- écriture architecturale réfléchie ;
- matériaux et méthodes de mise en oeuvre soignés ;
- solutions techniques appropriées.

Les particuliers peuvent utiliser ce répertoire d'idées pour la mise au point de leur projet et du dossier d'autorisation de travaux.

5. Espaces publics minéraux

5.1 Trottoirs et espaces piétonniers

Lorsque le riverain est autorisé par la Commune à reprendre la section de trottoir ou l'espace piétonnier situé devant son bâtiment rénové ou sa construction nouvelle, il doit observer les principes suivants :

- matériaux et couleurs coordonnés aux façades ou aux murs
- mise en place éventuelle de végétalisation
- géométrie reprenant les lignes de composition du bâti.

L'aménagement de placettes réparties sur l'ensemble du territoire en conjonction avec les autres espaces publics s'imposera à chaque projet public ou en accompagnement des projets d'ensembles privés.

5.2 Cheminements doux

Les circulations douces n'ont d'intérêt que si elles constituent un réseau reliant les entités urbaines.

Les projets d'espace public doivent être conçus dans l'objectif de constituer un réseau de cheminements reliés entre eux.

5.3 Stationnement

Le parc automobile s'accroît en permanence. Si le trafic ne pose pas de problème direct au patrimoine chalouin, le stationnement -temporaire et permanent- y porte gravement atteinte.

Le stationnement à cheval sur les trottoirs doit être réduit progressivement partout où il est possible d'y remédier. Plusieurs solutions sont possibles et peuvent se combiner pour y faire face :

- parcs de stationnement répartis sur les points centraux,
- règles du PLU imposant le stationnement sur la parcelle, et mise en oeuvre du contrôle,
- dispositifs d'interdiction : haies et si nécessaire bornes et bordures infranchissables.

5.4 Dispositifs paysagers d'élimination des eaux pluviales

Pour s'accorder au contexte à dominante végétale et afin de contribuer à la lutte contre l'imperméabilisation des sols qui accélère l'écoulement de l'eau en provoquant la surcharge des canalisations et cours d'eau, les revêtements infiltrants seront employés en priorité : dalles de gazon renforcées, gravier, galet, stabilisé, pavés à joints enherbés.

Les revêtements non infiltrants (enrobé, bitume, asphalte, béton, etc.) ne sont autorisés qu'en surfaces limitées.

6. Espaces publics végétaux

6.1 Jardins publics

Le succès du jardin public organisé sur les terrains bas à proximité du centre-village doit établir un précédent.

D'autres jardins plus modestes peuvent être créés, adaptés à leur contexte mais apportant le même agrément et les mêmes qualités de réalisation à d'autres secteurs :

- reprise du vocabulaire paysager (végétaux, mobilier, etc.),
- effet de réseau avec coordination des circulations douces,
- apport de biodiversité.

Les plantations du jardin public doivent être prises comme référence pour l'aménagement des petits jardins publics dans les hameaux (pommiers, haies vives de saule tressé, graminées), tout en recherchant un caractère propre à chacun.

6.2 Plantations

Seules les essences locales ou régionales (en genre, espèce et variété) sont autorisées lors de plantations nouvelles ou de remplacement.

Sur les parcelles de grandes dimensions, les «arbres de parc» à grand développement (cèdre, séquoïa) pourront être employés par exception.

Espèces arborées locales :

- Alisier torminal, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Erable champêtre, Merisier, Poirier sauvage, Pommier sauvage, Peuplier grisard, Tremble, Poirier à feuilles en coeur, Poirier commun, Sorbier des oiseleurs, Sorbier domestique, Tilleul à petites feuilles (éviter l'érable sycomore envahissant)

Plantations arbustives locales:

- Ajonc d'Europe, Aubépine monogyne, Bourdaine, Callune, Cerisier de Sainte-Lucie, Clématite des haies, Cornouiller sanguin, Cytise, Eglantier, Fusain, Houx, Groseillier à maquereau, Néflier, Nerprun purgatif, Noisetier, Sureau noir, Troène, Viorne lantane

6.3 Arbres d'alignement

Entre nature et urbanité, les arbres d'alignements représentent une échelle paysagère à l'intérieur de la trame villageoise.

Leur prise en compte se décline selon leur nature :

- entretien et renouvellement progressif des alignements existants,
- mise en place de nouveaux alignements dans d'autres secteurs,
- dans le cadre de la pré-végétalisation de terrains susceptibles d'urbanisation ou de leurs abords.

Les alignements affirment une direction dans le paysage, qui peut mettre en évidence un point singulier, cadrer un cône de vue ou souligner un élément de paysage.

Les voies de tout nouvel ensemble devront comporter des arbres d'alignement.

Nota : les producteurs d'espèces végétales locales sont rares en Ile-de-France. Le respect des zones bioclimatiques des espèces exige de s'adresser à des producteurs les moins éloignés possibles du site de plantation.

A éviter : la plantation de haies de résineux, de haies uniformes d'une essence unique ou au contraire d'un mélange d'essences très nombreuses.

7. Cours d'eau

7.1 Lits des rivières et biefs

Part importante du patrimoine chalouin et composants majeurs du secteur EP Ensemble paysager, les cours d'eau doivent conserver leurs caractéristiques.

Si le Syndicat de la Juine coordonne l'entretien des cours d'eau, il reste de la responsabilité des riverains et des différents acteurs urbains d'en assurer la qualité patrimoniale (cf Code Rural).

La prise en compte des lits de rivières et des biefs devra ressortir clairement dans les dossiers d'autorisation de travaux sur des parcelles riveraines et sera soumise à l'avis de l'ABF.

7.2 Ouvrages liés aux cours d'eau

Les ponceaux anciens et d'une manière générale tous les ouvrages permettant le franchissement des cours d'eau par les piétons ou par les véhicules légers aux entrées des parcelles, des lavoirs, des clôtures parallèles aux cours d'eau devront être conservés et faire l'objet d'un entretien attentif.

7.3 Cours d'eau participant à l'espace public

Les cours d'eau seront mis en valeur par des aménagements de leurs abords adaptés aux espaces qu'ils longent ou traversent (dominante bâtie ou dominante végétale).

Les cheminements existants le long des cours sont à maintenir et entretenir.

Les clôtures en maçonnerie de pierre parallèles au cours d'eau seront entretenues et si nécessaire restaurées.

Toute clôture nouvelle à édifier parallèlement au cours d'eau devra être implantée en recul de la berge ; la distance de recul devra être suffisante pour la plantation d'arbustes et vivaces visibles de l'espace public, à réaliser par le riverain en même temps que la clôture, et comprendre un passage pour l'entretien.

Architecture

1. Objectifs de qualité architecturale

1.1 S'intégrer dans la trame bâtie existante

L'objectif principal étant la préservation du paysage, les constructions neuves devront avant tout s'intégrer le plus efficacement possible dans le contexte.

Une bonne intégration s'aborde différemment selon le programme:

a) Constructions uniques

Il est demandé la reprise des caractéristiques principales des constructions voisines: organisation, volumétrie, couleurs, etc, et leur adaptation à la nature de la construction et à son usage final.

b) Ensembles de plusieurs constructions

L'unité sera recherchée en priorité. Elle ne passera pas par la répétition de modèles uniques mais plutôt par l'adaptation de caractères ou éléments déclinés sur les différentes constructions pour former un ensemble, comme dans l'architecture traditionnelle locale.

c) Utilisation de solutions techniques traditionnelles locales

L'adaptation ou la ré-interprétation de dispositifs traditionnels architecturaux locaux sera encouragée, dans la mesure où ils sont utilisés pour leur fonction et non comme objets de décoration ou de pittoresque.

1.2 Favoriser l'architecture contemporaine

Pour reprendre une tendance bien établie à Châlo-Saint-Mars, le bâti chalouin doit être de son temps et profiter de l'évolution de l'architecture.

Aucun style n'est imposé, mais les principes architecturaux suivants sont recommandés dans la mise au point de véritables projets architecturaux respectueux du contexte :

- Modernité simple et non démonstrative.
- Solutions constructives adaptées.
- Impact minimum sur l'environnement.
- Respect du contexte bâti et du patrimoine.
- Économie de matériaux et d'énergie.
- Originalité et créativité.

Dans tous les cas les architectures contemporaines devra faire l'objet d'un travail de conception adapté.

1.3 Encourager la qualité esthétique

Les constructions doivent faire preuve de pertinence dans le choix de l'architecture et d'intégration par rapport au contexte : organisation, volumétrie, matériaux, couleurs, etc.

La banalité n'a pas sa place dans le contexte patrimonial et paysager de qualité qu'offre Châlo-Saint-Mars.

Sont proscrits :

a) Les pavillons standards sans adaptation au contexte :

- Les pavillons ne faisant pas état d'une adaptation pertinente à leur implantation (position sur le terrain, orientation, accès).
- Les pavillons ne montrant aucun effort d'intégration.
- Les pavillons de faible qualité technique ne prenant pas en compte leur pérennité et risquant de dévaloriser leur contexte lorsqu'ils se dégraderont ou changeront de propriétaires.

b) Les architectures hors propos

- Les modèles abusivement déclarés « régionaux » : imitation de mas provençal, chalet montagnard, maison «Île de France» à toit Mansard, etc.
- Les modèles cherchant à imiter les architectures nobles ou classiques (tour, terrasses à balustres, escaliers ornementaux, frontons, etc.)
- Les modèles présentant des caractéristiques régionales inadaptées, notamment les maisons de type montagnard ou nordique (bois massif) et les maisons méditerranéennes (tuile canal, arcades, clochetons, etc.)
- Les modèles relevant d'un type régional affirmé, étranger à la région (ex: néo-provençal) notamment par l'emploi de couleurs non adaptées ou criardes.

Variation : secteur SP Pavillonnaire

1. Les règles « Objectifs de qualité architecturale » ne s'appliquent pas au secteur Pavillonnaire dont la tendance à la variété de style, à l'auto-construction et l'importation de styles exogènes est largement confirmée au point de devenir la référence.

Variation : secteur P2 Grandes fermes

- 1.1 Les constructions neuves sont proscrites, sauf celles trouvant place à l'intérieur d'un ensemble non visible de l'espace public. Elles devront être le travail d'un véritable concepteur architecte (ou agréé en architecture).

Variation : secteurs P1 Centre village et P3 Faubourgs

- 1.3 Les pavillons sur plan-types ne sont pas adaptés au contexte des secteurs les plus patrimoniaux. **Le travail de conception du projet comprend, entre autres exigences, la prise en compte du contexte et l'implantation adaptée au site et à la construction.**

2. Adaptation au contexte

2.1 Adaptation au terrain

L'adaptation du bâtiment au terrain (plutôt que l'adaptation du terrain au bâtiment) est de règle.

Les volumes devront être implantés de manière à s'adapter au maximum aux caractéristiques du terrain et à sa pente.

Des terrassements limités seront acceptés si le projet le justifie.

2.2 Accès et espace public

Les volumes devront être implantés parallèles ou perpendiculaires à la voie d'accès principale.

L'accès le plus logique et le plus direct sera toujours privilégié.

Dans le cas de construction isolée, toute implantation différente ou accès différent devra être justifié par la nature et la géométrie du contexte paysager ou de l'espace public en co-visibilité avec elle.

2.3 Implantation

Les règles d'implantation du PLU s'appliquent.

L'implantation de plusieurs volumes tendra à reprendre la configuration vernaculaire de plusieurs bâtiments assemblés autour d'une placette commune, selon les principes traditionnels du bâti rural modeste, principalement dans les hameaux.

Variation : Secteur SP Pavillonnaire

2.1 L'adaptation du bâtiment au terrain (plutôt que l'adaptation du terrain au bâtiment) est de règle pour autant qu'elle ne génère pas des volumes inadaptés au contexte.

2.4 Constructions individuelles

a/ Construction en dent creuse

Les constructions trouvant leur place sur un terrain voisin d'au moins un autre terrain bâti devront répondre aux enjeux suivants:

- Inscription dans un alignement (volontaire ou constaté)
- Participation à un ensemble
- Cohérence de la façade sur l'espace public.

L'étude de ces constructions doit s'attacher à leur rapport avec le contexte bâti. La solution de reprise des caractéristiques générales des bâtis voisins doit porter sur:

- La hauteur et les proportions entre façade et toiture
- L'implantation en alignement ou à la moyenne de deux alignements
- L'implantation dans la parcelle
- Les accès respectant les accès voisins.

b/ Construction isolée

Sont considérées isolées les constructions :

- Non visibles de l'espace public
- Ne s'inscrivant visuellement dans aucun contexte bâti (autres constructions).

Ces constructions devront répondre aux enjeux paysagers à grande échelle et aux contraintes qu'ils impliquent:

- Vues lointaines
- Position par rapport au relief
- Intégration dans les ensembles végétaux.

c/ Constructions sur une même parcelle

Une construction annexe (extension de la construction principale, garage, abri de jardin, appentis, etc) peut être édifiée sur la même parcelle que la construction principale pour autant qu'elle soit construite en accord avec les dispositions se rapportant au secteur et au type de bâti de la construction principale.

Variation : secteurs P1, P2 et P3

2.4 Les constructions isolées sont prosrites.

2.5 Ensembles de constructions

a) Principes

Les ensembles de constructions neuves représentent une possibilité de développement et peuvent répondre à des besoins actuellement non satisfaits par l'offre chalouine.

L'importance de tout projet en ce sens implique une véritable étude de fond, notamment sur l'implantation et l'insertion dans le site.

b) Habitat

L'implantation de tout nouvel ensemble neuf de maisons devra faire l'objet d'une étude abordant:

- l'impact sur le paysage et sur l'environnement
- la connexion aux réseaux de circulation actuels et projetés
- le plan de végétalisation : du pré-verdissement au traitement des espaces publics, des espaces communs et des parcelles.

2.6 Activités économiques

Les locaux d'activités devront faire l'objet d'une étude d'implantation abordant:

- l'impact sur le paysage et sur l'environnement
- l'insertion paysagère dans la trame bâtie villageoise
- la connexion aux réseaux de circulation actuels et projetés
- le plan de végétalisation, y compris le pré-verdissement des extensions possibles
- le raccord aux espaces publics (notamment s'il s'agit de commerces s'insérant dans ou à proximité directe de la trame bâtie villageoise).

3. Principes d'architecture

3.1 Objectifs

Il s'agit ici de conserver, de préserver, de retrouver et de mettre en valeur les qualités architecturales de ces immeubles. Dans un souci d'éviter toutes altérations irréversibles des dispositions originelles, les prescriptions s'inspirent des fiches typologiques et peuvent être assorties de recommandations lors de l'instruction des dossiers.

3.2 Champ d'application

Les prescriptions s'appliquent différemment selon le type de bâti :

a) Ont vocation à être conservés et embellis les types de bâtis suivants :

- Bâti remarquable et de qualité repérés au titre de l'AVAP.
- Bâti assimilable à un type (voir définition en 5.3 du présent règlement p 5).

La transformation ou la démolition totale ou partielle peut être refusée si elle est susceptible de porter atteinte à la qualité du paysage urbain par :

- interruption du rang ou la création d'une dent creuse,
- dévalorisation d'un front bâti,
- défiguration des abords d'un monument historique ou d'un bâti repéré au titre de l'AVAP.

b) Autre bâti

La transformation ou la modification des constructions non repérées ou non assimilables aux bâtis décrits dans la typologie mais incluses dans l'AVAP ne devra pas entraîner une dévalorisation qualitative du paysage urbain.

Il en va de même pour leur démolition totale ou partielle.

3.3 Transformations

a) Notion d'ensemble

Lorsqu'un immeuble constitue un élément d'un ensemble ou d'un rang, qu'il participe à une composition symétrique ou à un rythme de constructions jumelées, la lecture de la composition architecturale est à préserver.

b) Rythme vertical

Le nombre et les proportions des travées doivent être respectés. Toute intervention doit s'inscrire dans la géométrie et la trame structurelle du bâtiment, notamment entre les différents niveaux qui doivent montrer une cohérence et un report des charges logique.

c) Lignes horizontales

Les soubassements et bossages qui marquent la partie basse des bâtiments antérieurs au XXème doivent être rénovés et conservés en gardant la technique d'origine de finition de la façade.

d) modénatures et détails

Les corniches, cordons, appuis filants, bandeaux, frises et archivoltes, saillants ou non saillants ainsi que l'ornementation sont à conserver.

Le remplacement ou les réparations doivent être exécutés dans la stricte observation des profils existants et avec des matériaux identiques.

Les corniches et tous décors ou détails rapportés en matériaux de synthèse sont interdits.

3.4 Percements

La création ou la modification de percements est autorisée si celle-ci vient s'inscrire harmonieusement dans la composition de la façade. Elle ne peut toutefois pas faire disparaître les éléments de modénature en place participant au décor.

Les ouvertures doivent respecter les proportions du bâti ancien : plus hautes que larges. Des proportions différentes pourront être acceptées dans le cas d'un projet architectural cohérent.

Les baies murées ou les fausses baies peuvent être (ré)ouvertes en prenant en considération les tableaux et linteaux existants pour leur dimensionnement.

Les linteaux (droits ou cintrés) ne peuvent être démolis. En cas de désordre structurel, ceux-ci doivent être remplacés à l'identique.

La mise en oeuvre de linteaux ayant pour objet le raccourcissement de la hauteur des baies est interdite. Il en va de même pour le déplacement des tableaux qui aura pour effet la disparition du caractère vertical des baies.

Si l'intervention prévoit le bouchement d'un percement existant, celui-ci doit être réalisé en retrait du parement extérieur, à l'aplomb des feuillures, et dans le matériau prédominant de la façade.

3.5 Balcons et terrasses

Sur la façade sur rue, seul le premier étage peut accueillir un balcon. Il ne pourra excéder 1,00 m de profondeur mesuré au nu de la façade.

Les garde-corps seront réalisés en ferronnerie métallique peinte ou en bois peint. Les garde-corps en verre, en profilés d'aluminium et en matière plastique sont proscrits.

Les garde-corps devront être accordés à l'architecture du bâtiment dont ils devront reprendre les caractéristiques typologiques (matériaux, couleur).

Les garde-corps exogènes suivants sont proscrits :

- garde-corps à balustres de style Classique
- balustrades rustiques en planches brutes ou découpées
- tous éléments au dessin décalé par rapport au contexte.

Les canisses et brandes de bambou ou de plastique sont proscrits.

3.6 Démolitions

Tout projet de démolition devra par ailleurs faire l'objet d'une demande d'autorisation ou de permis de démolir.

Certaines de ces constructions peuvent receler des éléments patrimoniaux inconnus et/ou invisibles à ce jour (vestiges de fortifications, puits, fours, etc.). Dans tous les cas, le confortement de l'ouvrage doit être préféré à la démolition.

Si la totalité ou une partie de l'édifice devait disparaître, une reconstruction dans des dispositions comparables en terme de hauteur, gabarit et volume (cf. Dispositions relatives à l'urbanisme) s'impose.

La réutilisation des ouvrages significatifs encore intacts ou, à défaut, le réemploi des matériaux prélevés sur les vestiges devront être privilégiés.

4. Façades

4.1 Ravalements

Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'ordonnement des façades en suivant les sujétions traditionnelles d'origine, de composition, d'appareil, d'application et de coloration des mortiers et peintures.

Couleurs :

- Les couleurs doivent être choisies dans le répertoire des bâtiments directement voisins de celui en question;
- Sur les dossiers de droit des sols, la référence doit être indiquée par rapport à un nuancier usuel (ex : RAL) ; toute description générique telle que «ton pierre», «teinte naturelle» ou «teinte traditionnelle» sera rejetée;
- Les matériaux modulaires de façade (bardeaux, essentages, etc.) doivent adopter une couleur appropriée au contexte.

4.2 Composition des enduits

Sur le bâti ancien, antérieur au XIX^{ème} siècle, les enduits seront réalisés à l'aide de mortiers dont le liant sera de la chaux.

Sur le bâti du XIX^{ème} siècle, les enduits de chaux, plâtre et sable sont adaptés.

Les constructions du XX^{ème} siècle en béton ou parpaings d'aggloméré de béton, sont adaptées aux enduits qui comportent du ciment. Des interventions à l'aide de peintures minérales ou organo-minérales en phase aqueuse (peintures acryliques) pourront être envisagées.

Les enduits plastiques sont proscrits.

4.3 Matériaux

Les matériaux devront toujours reprendre la solution d'origine. En cas d'impossibilité technique (ex: disparition du matériau d'origine ou remplacement d'un matériau dangereux comme l'amiante-ciment), la solution retenue devra reprendre la modénature et la couleur du matériau d'origine.

a/ Soubassements

L'habillage d'un soubassement mettant en oeuvre des plaquettes imitant la pierre ou tout autre matériau est interdit.

A l'occasion d'une réfection de façade en pierre, le soubassement qui aurait été cimenté sera dégagé et revêtu d'un enduit à la chaux pour éviter les remontées d'humidité dans les parois.

Les soubassements des constructions en parpaing d'aggloméré de ciment seront peints. La teinte utilisée sera en rapport avec le support.

b/ Façades

Les matériaux originels sont à préserver.

Le nettoyage (ravalement au sens large du terme) est à effectuer par la mise en oeuvre de techniques appropriées pour éviter toutes dégradations ou épaufrures.

A l'occasion de réfections de façades, tous les réseaux apparents (électricité et courants faibles) devront être dissimulés autant que possible.

La réalisation d'une isolation par l'extérieur est interdite.

c) Façades mixtes

Les façades composées d'un soubassement de maçonnerie et d'éléments rapportés (bardage de bois, d'ardoise) doivent être rénovées avec les mêmes matériaux et selon la même proportion de surfaces vues.

Dans le cas de matériaux n'existant plus ou prohibés tels que l'amiante-ciment, le matériau de remplacement doit reprendre la mise en oeuvre et le module du matériau d'origine.

Les matériaux d'imitation originaux (faux colombages en ciment, rocailles, etc.) doivent être rénovés et peints en accord avec les caractéristiques du bâti.

4.4 Finition des maçonneries

Les enduits devront présenter une finition lissée ou brossée. Les baguettes d'angle en plastique ou métal sont interdites.

Les enduits tyroliens pourront être rénovés selon la technique d'origine.

Les finitions «rustiques», talochées, ou écrasées sont interdites.

Les joints beurrés ne doivent recouvrir qu'en partie les pierres de la maçonnerie.

Les enduits pourront être selon les cas :

- à pierre vue pour les bâtiments de style rustique; dans ce cas les pierres seront brossées et à joints largement beurrés
- à recouvrement pour les bâtiments en maçonnerie tout venant; dans ce cas l'enduit devra être teinté et les encadrements de percements traités en couleur claire et finition lisse.

Dans tous les cas, les exemples devront être trouvés dans le voisinage visuel direct du bâtiment.

Les revêtements composés d'éléments rapportés pourront être interdits.

Variation : Secteur SP Pavillonnaire

4.3 b) La réalisation d'une isolation par l'extérieur est autorisée.

Intervention sur bâti existant

5 . Menuiseries extérieures

5.1 Portes

a) Portes d'entrée

Les portes anciennes en bois devront être conservées et réparées. En cas d'impossibilité, la porte d'entrée neuve sera réalisée sur le modèle de la porte ancienne et dans le matériau d'origine.

La finition peinte est préférable à la finition bois, et de préférence en accent par rapport à la façade.

Les portes d'entrées pourront comporter une partie vitrée re-divisée dans une proportion cohérente avec les divisions des fenêtres et les proportions de la porte.

S'il existe une imposte vitrée d'origine, celle-ci sera conservée ou refaite si la porte est refaite.

b) Portes cochères

Les portes cochères anciennes en bois devront être maintenues dans ce matériau et réparées à l'occasion de tous travaux sur la façade extérieure du bâtiment ou son mur de clôture.

Elles seront peintes d'une couleur d'accent par rapport à la façade, de préférence la même que celle de la porte d'entrée.

c) Portes de garage

voir chapitre : Garages et stationnement

5.2 Auvents et vérandas

Les marquises et auvents sont interdits sur les façades construites à l'alignement sur rue.

Les vérandas sont autorisées aux conditions suivantes :

- localisées en rez-de-chaussée, à l'intérieur des cours ou des jardins.
- en aucun cas visibles depuis l'espace public.

Variations : secteurs P1 Centre village et P2 Grandes fermes

5.2 L'ajout de balcons visibles de l'espace public est interdit sur les bâtiments antérieurs au XXe.

5.3 Fenêtres

Si elles doivent être changées, les fenêtres seront reposées à la même place dans la baie, et dans le matériau d'origine de la construction.

Les vitrages seront clairs et non- réfléchissants.

Les traverses hautes doivent suivre le linteau courbe le cas échéant.

En cas d'imposte vitrée, les traverses intermédiaires doivent être moulurées.

La finition peinte est exigée. La couleur sera choisie en accord avec les couleurs en présence à Châlo-Saint-Mars (voir Recommandations).

Les finitions du bois vernies ou lasurées sont déconseillées, sauf pour les maisons postérieures à 1950 pour lesquelles les finitions lasurées peuvent convenir.

5.4 Double vitrage

La pose de double-vitrage doit être réalisée aux conditions suivantes :

- intercalaires de couleur noire ou blanche (pas argent) entre les 2 vitrages ;
- petits bois de part et d'autre (extérieur et intérieur).

Les petits bois intégrés dans le double vitrage ou collés sur une seule face du vitrage sont interdits.

Variations 5.3

Tous secteurs :

Les menuiseries en aluminium, acier ou matériau de synthèse sont interdits sur le bâti repéré au titre de l'AVAP, sauf projet particulier argumenté pour lequel le bois n'est pas adapté.

Secteurs P1 Centre village et P2 Grandes fermes :

Les menuiseries en aluminium, acier ou matériaux de synthèse pourront être interdits selon la nature du projet.

Secteurs P4 Hameaux, et SP Pavillonnaire

Les menuiseries en matériau de synthèse sont tolérées si elles viennent en remplacement d'anciennes menuiseries en matériau de synthèse.

5.5 Volets et systèmes d'occultation

La finition peinte est exigée, y compris les accessoires (pentures et quincaillerie, espagnolettes, guides, coulisses, etc). La couleur sera choisie en accord avec les couleurs en présence à Châlo-Saint-Mars (voir Recommandations) et avec celles de l'environnement immédiat.

Les finitions du bois lasurées ou vernies sont déconseillées, sauf pour les maisons postérieures à 1950 pour lesquelles les finitions lasurées peuvent convenir.

Les volets pliants en acier, fréquents sur les bâtiments modestes et pavillons des années 1930 à 1960 devront être peints de couleur sombre en accord avec les couleurs en présence à Châlo-Saint-Mars. Les grilles de défense des percements seront à barreaudage droit vertical, de section pleine, ronde ou carrée à dessin discret.

Les volets battants en matériau de synthèse ou aluminium sont interdits.

Les barres d'écharpes en «Z» ne conviennent qu'à des volets de proportion verticale affirmée.

Les volets roulants sont interdits sur le bâti repéré au titre de patrimoine de l'AVAP. Pour les autres constructions les volets roulants sont autorisés sous conditions :

- les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents.
- les coulisses doivent être posées contre les menuiseries.
- s'il existe des volets battants, ils doivent être conservés.

Fenêtres, portes d'entrée, volets : le bois est le matériau le plus durable. Il est naturellement isolant, ajustable et réparable. Le bois est 100% renouvelable et stocke le carbone. Son bilan environnemental doit le faire préférer à tout autre matériau.

Fenêtres : l'aluminium et l'acier, recyclables, voire les matériaux de synthèse quand ils sont 100% recyclables, peuvent convenir à certains projets. Les profils employés devront alors être de largeur inférieure à 70mm.

6. Toitures

6.1 Principes

Les modifications, rénovations, reprises et extensions de toiture devront s'attacher à préserver les caractéristiques de la toiture d'origine, garder l'harmonie avec les façades et la cohérence volumétrique du bâtiment.

Cette disposition s'applique au bâti d'habitation (maisons, pavillons, etc.) et aux bâtis annexes (granges, garages, appentis) faisant partie d'un même ensemble.

6.2 Structure et charpente

Les travaux de modification des volumes de la toiture tels que rehaussements, relevés de rives ou déplacements de noues ou croupes nécessaires à un projet de création de nouvelles surfaces dans les combles, doivent s'accorder à la structure d'origine.

Les remplacements de pièces de bois d'origine devront s'opérer en cohérence avec la logique structurelle de la charpente : la morphologie et le sens des toitures ne pourront être transformés sauf retour à des dispositions d'origine attestées.

Les éléments de charpente visibles devront être conservés dans leur état d'origine ou remplacés à l'identique. Les chevrons apparents dépassant sous débords de toiture et les arrêtières devront conserver leur section d'origine.

6.3 Isolation de toiture par l'extérieur

Les travaux d'isolation de toiture par l'extérieur entraînent la surélévation de la toiture.

Cette disposition n'est pas autorisée pour le bâti patrimonial qui a vocation à être conservé et embelli : Bâti remarquable et de qualité repéré au titre de l'AVAP, Bâti assimilable à un type (voir la définition page 5, dans les Dispositions générales du présent règlement).

Variations : secteurs P1 Centre village, P2 Grandes fermes

6.2 Les toitures des bâtiments ne pourront recevoir que des modifications mineures, pour remédier à des défauts d'étanchéité ou pour retrouver des dispositions d'origine.

6.3 Les matériaux devront être les mêmes que ceux d'origine. Seules les tuiles anciennes artisanales pourront être remplacées par des modèles actuels de teinte et de module comparables.

Variations : secteurs P1 Centre village, P2 Grandes fermes et P3 Faubourgs

6.3 Pour les constructions Autres (voir définition p5 dans les Dispositions générales du présent règlement), la surélévation pour isolation de toiture par l'extérieur sera limitée à 20cm. La finition de rive en P VC est interdite.

6.4 Matériau de couverture

Le matériau de couverture doit s'harmoniser avec le matériau original en termes de texture, de teinte et de mise en oeuvre.

Les matériaux devront toujours reprendre la solution d'origine. En cas d'impossibilité technique (ex: disparition du matériau d'origine), la solution retenue devra garder la modénature et la couleur du matériau d'origine.

Selon l'époque des bâtiments les principaux matériaux sont :

- tuiles plates à petit module pour les constructions antérieures au XXème siècle.
- tuiles mécaniques à emboîtement ou ardoises pour les constructions postérieures.

IMPORTANT: Toute réfection complète de la couverture doit faire l'objet d'un véritable projet architectural. Le dossier de déclaration de travaux sera étudié par l'ABF, et notamment du point de vue de son insertion dans les contextes urbain, architectural et paysager.

Variations : secteurs P3 Faubourgs et P4 Hameaux

6.1 Dans ces secteurs où l'hétérogénéité domine, l'intégration dans le contexte sera réalisée par la reprise de solutions directement voisines du bâtiment en question.

Variations : secteurs SP Pavillonnaire

6.2 et 6.4 Les dispositions de préservation ne s'appliquent pas.

6.5 Lucarnes

Du fait de l'hétérogénéité constatée, les lucarnes créées devront reprendre la forme, les matériaux et les proportions des modèles présents sur le bâtiment ou sur un bâtiment du même type.

6.6 Châssis de toit

Les châssis de toit devront faire l'objet d'une attention particulière.

Leurs dimensions devront être adaptées à leur usage et à la composition de la façade du bâtiment. Leurs caractéristiques seront obligatoirement:

- une seule dimension de châssis (la plus petite possible) par pente de toit.
- proportions verticales (plus hauts que larges).

Ils ne comporteront pas d'occultation visible (volet extérieur roulant avec coffre en saillie).

Les châssis d'un même pan de toiture devront être alignés sur une ligne horizontale unique située le plus près possible de la rive basse de la toiture.

Verticalement les châssis devront s'aligner sur les fenêtres de la façade directement en dessous.

6.7 Ensembles de châssis de toit

Dans le cas de toitures de grand volume permettant la création de plusieurs niveaux, les châssis de toit des différents niveaux devront être regroupés de façon à créer une surface unifiée évoquant une verrière.

(Panneaux solaires : voir le chapitre «Équipements techniques» du présent règlement)

6.8 Zinguerie

Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales seront en zinc naturel, même dans le cas où ils avaient déjà été remplacés par d'autres modèles en matière plastique.

Lors de la réfection des couvertures, les verrières et les éléments de décor en zinguerie (girouettes, paratonnerres) seront conservés ou remplacés à l'identique.

Variations: secteurs P2 Grandes fermes

6.5 Les châssis de toit ne pourront pas être installés sur un pan de toiture visible de l'espace public.

Variations: secteurs P3 Faubourgs et SP Pavillonnaire

6.5 Les dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments postérieurs à 1915.

Dans ces secteurs, l'intégration dans le contexte sera réalisée par reprise de solutions directement voisines du bâtiment en question.

Variations: secteurs P3 Faubourgs et SP Pavillonnaire

6.8 Les chéneaux et descentes d'eaux pluviales en matière plastique sont admises pour les bâtiments postérieurs à 1945.

7. Surélévations et Extensions

7.1 Champ d'application

Afin de maîtriser l'évolution des bâtis face aux besoins nouveaux, il est nécessaire de permettre des surélévations et extensions qui ajoutent des fonctions et des pièces.

Leur faisabilité est déterminée par le PLU de la commune.

Les surélévations et extensions devront faire l'objet d'un véritable projet architectural et recevoir la même attention qu'un projet neuf, avec comme objectif principal de s'intégrer au contexte en répondant aux deux enjeux principaux :

a) Intégration dans le paysage villageois

- Prise en compte des changements dans l'ensemble bâti ou paysager
- Image nouvelle, témoin d'une dynamique et suscitant de nouvelles initiatives propres à valoriser l'ensemble
- Les nouveaux travaux valorisent l'ensemble.

b) Rapport au bâti existant

Les solutions envisagées pourront utiliser deux approches différentes :

- Reprise de l'architecture du bâti existant :
 - Style architectural mimétique
 - Mode constructif repris (structure, matériaux, toiture, proportions, percements, finitions de façade)
- Contraste voulu et maîtrisé par rapport au bâti existant :
 - Style architectural contemporain
 - Mode constructif différent mais de qualité comparable
 - Écriture architecturale actuelle: structure, matériaux, toiture, proportions, percements, finitions de façade, etc.
 - En utilisant une solution contrastée par rapport au style d'origine, surélévations et extensions évitent l'imitation et le pastiche.

7.2 Extensions

Pour l'ajout de fonctions, volumes et surfaces à un bâti villageois, les extensions ont pour atouts :

- Contraintes faibles sur la structure d'origine
- Facilité technique et de chantier
- Variété de solutions en organisation des fonctions nouvelles ajoutées au bâti d'origine.

Les extensions en matériaux secs (bois, métal) présentent l'avantage d'un chantier propre, plus rapide et permettant un acheminement plus aisé des matériaux.

Les extensions en maçonnerie ne sont acceptables que si le projet a été réellement étudié par un concepteur. L'auto-construction n'est pas recommandée.

Les extensions ne peuvent pas représenter plus de la moitié du volume du bâtiment d'origine et la hauteur de façade doit se limiter à celle du bâtiment d'origine calculée à l'égout, y compris si l'extension comporte une toiture-terrasse plate.

7.3 Surélévations

Les surélévations s'appliquent bien aux bâtis dont le terrain n'offre pas de possibilités d'extension.

La surélévation intervient généralement par modification de la toiture (pentes, sens, relevé de rive) et altère fortement la volumétrie du bâtiment. Elle doit donc se limiter aux bâtis en milieu dense et plus particulièrement en centre-village ou dans les hameaux.

Sur les architectures d'avant le XXème siècle, des rehaussements de toiture ont déjà eu lieu. La technique qui consiste à intercaler un niveau complet, même si elle modifie considérablement les proportions du bâtiment, s'intègre suffisamment, pour autant que les matériaux et les techniques de mise en oeuvre soient les mêmes.

Les modifications de toiture (changement de sens, changement de pente) doivent être l'occasion d'introduire une technique plus adaptée que celle de la toiture d'origine.

La mise en place d'une structure légère et d'un matériau de revêtement plus léger (acier, zinc, ardoise) peut être l'occasion d'une écriture architecturale actuelle.

Variations: secteur P2 Grandes fermes

7.2 Les extensions visibles de l'espace public sont proscrites.

Variations: secteur P2 Grandes fermes

7.3 Les surélévations sont proscrites.

8. Commerces dans le bâti ancien

8.1 Champ d'application

Les façades des boutiques anciennes, même si elle ne s'inscrivent pas dans un style architectural reconnu, font partie du patrimoine au même titre que les maisons modestes ou cossues de la première partie du XXème siècle. A ce titre les éléments qui les personnalisent doivent être conservés même lors de reconversion en logements ou locaux d'activités tertiaires.

Tout élément graphique directement attaché au bâti (enseigne ou publicité peinte) sera rénové et entretenu lors des travaux de reconversion.

Cette disposition ne s'applique pas si les travaux visent à retrouver la forme et l'usage du bâti avant l'installation de la boutique.

Dans le cas de devantures anciennes présentes en rez-de-chaussée de bâtiments traditionnels, une restauration sera effectuée afin de conserver les éléments décoratifs les plus caractéristiques - menuiseries bois, maçonnerie pierre (piédroits, linteaux ou arcades), moulures et graphismes.

8.2 Création de devantures dans le bâti ancien

Pour les nouvelles façades commerciales créées dans le bâti existant, en cas de changement de nature de commerce ou en remplacement de commerces existants:

- Les devantures doivent être limitées à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment même si le commerce occupe plusieurs niveaux, et ne pas excéder ni camoufler le bandeau en pierre ou tout autre élément de modénature présent entre le rez-de-chaussée et le premier étage.
- Les devantures sont établies en tableau si la qualité de la construction le permet, et en applique dans le cas contraire.
- Les retraits d'alignement sont interdits ainsi que les devantures à pans coupés aux angles de rue, sauf lorsque le bâtiment est à pan coupé.
- La structure des murs porteurs doit être conservée apparente dans le cas de devanture en tableau, ou exprimée dans le dessin dans le cas de la devanture en applique.

8.3 Locaux professionnels de services

L'installation de bureaux ou locaux non directement commerciaux doit se faire en préservant la composition du bâtiment sur la façade donnant directement sur l'espace public.

L'accès aux locaux professionnels devra conserver le fonctionnement d'origine.

Les ouvertures et percements devront respecter l'ordonnancement d'origine de la façade.

Le traitement des menuiseries et vitrages devra prendre en compte la vue depuis l'espace public.

Les vitrages devront conserver leur transparence, sauf dans le cas d'usages particuliers où ils pourront être dépolis ou translucides (ex: salle de consultation d'un cabinet médical ou vétérinaire).

Les grilles de fermeture en applique sont proscrites. Elles devront être fixées dans l'épaisseur du tableau des baies.

8.4 Enseignes sur le bâti ancien

Les enseignes devront être discrètes. Elles devront tenir compte de la nature du bâtiment et reprendre la tradition de graphismes contrastés et de lettres simples encore présents sur certains anciens commerces.

Elles seront de préférence :

- en lettres simples découpées
- ou en applique ou léger relief sur la façade
- ou peintes sur un panneau de bois rapporté.

Les enseignes «en drapeau» sur la façade seront en métal découpé et peint, fixées sur des consoles.

Elles pourront être éclairées par des projecteurs rapportés ou posés à distance.

IMPORTANT: Les enseignes en caisson lumineux sont proscrites à l'exception de la croix verte sur les pharmacies.

Le nombre d'enseignes sera limité à une par façade commerciale. La surface de chaque enseigne se limitant à 1/20 de la surface totale de la façade commerciale principale.

Variations: secteurs P1 Centre, P2 Grandes fermes et P3 Faubourgs

8.2 Les façades commerciales devront présenter une intégration poussée dans les bâtis d'avant le XXème siècle.

8.4 Les enseignes seront obligatoirement peintes et rapportées.

Toute signalétique à distance des bâtis (panneaux, flèches d'accès, etc.) sera installée sur des poteaux.

9.1 Volumétrie générale

Les constructions devront privilégier la simplicité volumétrique, garante d'une bonne intégration dans le contexte villageois.

La volumétrie de chaque construction devra être justifiée par :

- Son organisation interne.
- Sa position dans le terrain.

La géométrie des constructions (y compris celles incluses dans les opérations d'ensemble) devra s'accorder aux voies de desserte publiques. Les géométries suivantes sont interdites :

- Les constructions en deux ou trois ailes non perpendiculaires.
- Les constructions distinguant chaque pièce ou fonction par un décroché de façade ou de toiture.

9.2 Façades

Les façades devront être l'expression de choix architecturaux volontaires et concrétiser la modernité du projet tout en mettant en avant une utilisation appropriée des matériaux et des solutions de mise en oeuvre.

Les matériaux authentiques mis en oeuvre dans une composition contemporaine sont particulièrement recommandés :

- Maçonnerie enduite dont pierre massive ou autres appareillages en soubassement ;
- Clins de bois avec soubassement en maçonnerie ;
- Brique pleine appareillée de façon traditionnelle ;
- Béton brut pour les éléments structurels : poteaux, appuis, linteaux ;
- etc.

A l'opposé les matériaux modernes banals mis en oeuvre dans une composition imitant l'ancien sont proscrits (enduits plastiques, bardages aluminium ou plastique, ardoises synthétiques, etc...).

Les constructions présentant une façade borgne à l'espace public sont proscrites sauf si leur façade est intégrée dans un mur de clôture et fait à ce titre l'objet d'une composition originale.

9.3 Percements

Les percements devront s'accorder au style architectural.

Les bâtiments au dessin contemporain pourront comporter des percements aux proportions horizontales ou de grandes dimensions.

Les bâtiments reprenant un dessin inspiré de l'architecture d'avant la deuxième moitié du XXème siècle devront présenter des percements aux proportions verticales agencés dans une modénature de façade correspondant aux modes constructifs traditionnels.

La mixité et la variation des percement (portes, fenêtres, fenestrons) et des proportions sont fortement déconseillées. Jamais plus de trois modules ne seront autorisés sur une même façade.

9.4 Matériaux et Couleurs

L'emploi d'un matériau ou d'une couleur n'est pas uniquement un choix subjectif déterminé par des goûts personnels ou l'offre commerciale disponible. Il doit s'accompagner d'une réflexion sur son intégration dans l'environnement et sur sa pertinence technique.

Les matériaux et couleurs devront être le résultat d'une véritable étude architecturale dont les éléments seront clairement détaillés dans les dossiers d'autorisation de travaux.

Sont interdits :

- Les matériaux de synthèse faisant imitation ;
- La mise en oeuvre inappropriée de matériaux de qualité ;
- L'utilisation inappropriée au contexte de matériaux choisis sur le seul critère environnemental.

Les couleurs doivent être définies par une référence précise à un nuancier et être indiquées clairement sur les éléments graphiques des dossiers d'autorisation de travaux et faire état de leur intégration dans le contexte.

9.5 Toitures

Les toitures étant particulièrement visibles de l'espace public et perceptibles à distance dans le paysage, elles devront avant tout s'insérer harmonieusement dans le contexte.

Toutes les formes de toitures sont admises sous réserve de l'observation des dispositions suivantes :

a) Volumétrie :

- Géométrie : toiture en pente ou plate d'une volumétrie la plus simple possible. Les accidents de toiture, excroissances, défoncés, décaissements, tourelles et faux pigeonniers

évoquant un assemblage de petits bâtiments plutôt qu'un bâtiment unique sont déconseillés

- Les lucarnes et chiens assis n'ont pas leur place dans un bâti contemporain. Elles ne sont acceptables que si elles s'inscrivent dans un bâti qui fait l'objet d'un véritable projet architectural inspiré d'une forme ancienne.

b) Matériaux :

- Les couvertures devront être en tuile de terre cuite de petit module, ardoise, ou zinc.
- Les toitures végétalisées sont encouragées.
- Les bardeaux de bois et de métal ne sont acceptés que s'ils sont partie intégrante d'un style architectural original ;
- Les tuiles flammées imitant l'ancien et les tuiles de grand module redécoupées pour imiter les petits modules sont interdites.

c) Accessoires et équipements techniques :

Cf Chapitre 13 - Equipements techniques

9.6 Constructions agricoles : couleurs, tonalités et environnement

Les constructions agricoles devront comporter un minimum de 50% de la surface de mur visible en bois ou en bardage métallique de couleur mat. Les toitures seront en matériau mat.

Les couleurs seront choisies en accord avec les teintes naturelles environnantes : pas de contraste mais des couleurs discrètes qui aident à l'insertion visuelle :

- à proximité du bâti ancien : référence aux tons de l'architecture paysanne traditionnelle, utilisation de matériaux locaux ; la conjugaison de la couleur avec la texture du matériau, sa structure, sa mise en oeuvre est facteur d'insertion et d'esthétique d'une façade.
- à proximité ou en avant-plan d'un boisement : utilisation de couleurs mates et sombres (marron, brun, vert sombre, terre verte...) qui diminuent la taille apparente d'un bâtiment.
- à proximité d'un bâti traditionnel aux couvertures de tuiles ou de bardage de bois, ou dans un environnement de tonalité soutenue : pas de tons clairs en toiture.
- le noir et le blanc ou approchant sont à proscrire.
- ne pas multiplier les couleurs mais rechercher l'harmonie à partir d'un ou deux tons inspirés de ceux du bâti ancien.

10. Clôtures

10.1 Objectifs

Les clôtures jouent un rôle important dans le paysage villageois car elles représentent une partie très visible du bâti.

Leur position à la limite entre le public et le privé leur donne une double fonction:

- Privée = représentation et sécurisation
- Publique = limite de l'espace partagé: rue, chemin, cour, paysage.

Les clôtures doivent suivre un dessin simple s'accordant à la fois au paysage urbain direct et au bâtiment. Elles font l'objet d'une autorisation de travaux et leur instruction exige qu'une attention particulière soit portée à leur insertion dans le contexte.

Leur traitement implique:

- Une attention comparable à celles des façades visibles du bâtiment
- Une prise en compte de la qualité de l'espace public qu'elles bordent.

Les murs en maçonnerie pleine hauteur (au-dessus de 1,70 m) pourront se substituer au bâti pour définir l'alignement sur l'espace public.

10.2 Clôtures neuves, Murs et clôtures maçonnées

Les murs pleins en maçonnerie doivent être en pierre ou en maçonnerie enduit avec couronnement de tuiles plates.

Les habillages de pierres sur mur de parpaings sont acceptés si la pierre présente une épaisseur suffisante (pas de plaquettes fines de parement) et suit les techniques locales de mise en oeuvre.

Les murs-buffet bas doublés d'une haie végétale haute à l'intérieur de la parcelle sont encouragés.

Les clôtures en PVC et autres matériaux de synthèse sont interdites.

10.3 Clôtures en grillage

Les clôtures en grillage sont acceptables dans les configurations suivantes :

- grillage placé côté espace public, haie côté espace privé : grillage toute hauteur doublé côté intérieur de la parcelle par un rang d'arbustes de hauteur égale à celle du grillage planté à plus de 1m de celui-ci
- grillage placé côté espace privé, haie côté espace public : grillage à l'intérieur de la parcelle, doublé d'un rang d'arbustes de hauteur égale à celle du grillage planté à plus de 1m limite d'espace public.

Les grillages plastiques sont proscrits.

Variation : secteurs P1 Centre et P2 Grandes fermes

10.2 Les murs pleins sont réalisés en maçonnerie à pierres vues et joints en mortier sable et chaux.

10.3 Les clôtures en grillage placé côté espace public sont proscrites.

Variation : secteur SP Pavillonnaire

10.2 Les clôtures PVC sont tolérées. Elles seront d'un modèle sobre et discret et accordées aux clôtures environnantes.

10.4 Clôtures végétales

Les clôtures uniquement constituées de haies végétales sont réservées aux secteurs où celles-ci dominent ou se retrouvent dans les clôtures situées de part et d'autre de la parcelle considérée.

Les haies doivent être constituées de 3 à 5 essences différentes dont aucune ne représente plus de 50%.

Dans tous les cas les haies doivent se limiter à une hauteur maximum de 1,90m et être régulièrement taillées.

10.5 Clôtures existantes

Les clôtures existantes doivent être réparées, entretenues et repeintes pour conserver leur aspect d'origine, quelqu'en soit le style.

A l'occasion du renouvellement des clôtures végétales arrivées à un stade de développement incontrôlable, la végétalisation devra suivre les principes des clôtures neuves.

Dans le cas de clôtures mises en oeuvre avant l'AVAP et contraires aux principes de celle-ci, leur renouvellement devra se faire dans le respect de l'AVAP.

10.6 Portails

Comme les clôtures, les portails doivent suivre un dessin simple s'accordant au contexte, à la fois à la clôture et au bâtiment et aux portails des propriétés directement voisines (voir exemples de portails chalouins dans le Diagnostic).

Leur nature doit rester équilibrée par rapport à la clôture. Les portails monumentaux installés dans une clôture minimale (ex: grillage) sont proscrits. Les portails dans un matériau à peindre (acier ou bois) doivent s'accorder à la couleur des menuiseries du bâtiment.

Les piliers en maçonnerie devront présenter un aspect en accord avec l'architecture du bâtiment.

Variation : secteurs P1 Centre, P2 Grandes fermes, P3 Faubourgs et P4 Hameaux

10.6 Les portails en pvc ou aluminium sont proscrits.

Les piliers de portail standard du commerce en éléments moulés préfabriqués sont proscrits.

11. Stationnement et garages

11.1 Principes pour le stationnement

Le stationnement prend une grande place dans le paysage et le fonctionnement villageois. Pour préserver au mieux le cadre de vie, cette place doit diminuer progressivement, notamment par la réduction de stationnement sur l'espace public et par l'intégration du stationnement privé sur la parcelle.

Les solutions de stationnement doivent répondre aux objectifs suivants:

- ne pas nuire à la qualité du bâti,
- respecter le paysage villageois.

11.2 Garages intégrés dans le bâti principal.

Leur volume devra s'harmoniser au reste du bâti principal sans perturber l'ordonnement de la façade dans laquelle ils prennent place.

11.3 Garages indépendants

Les garages indépendants font l'objet d'une autorisation de travaux et leur instruction exige qu'une attention particulière soit portée à leur insertion dans le contexte.

S'ils sont implantés en limite de parcelle et constituent un bâtiment d'entrée, ils devront suivre un dessin simple qui s'accorde à la fois à la clôture et au bâtiment.

11.4 Portes de garages

Les portes constituées d'une structure métallique standard sur laquelle le matériau de finition (panneaux peints de bois ou de métal) est fixé sont fortement recommandées.

Les portes de garage devront reprendre le style, la couleur et la matière des menuiseries extérieures du bâtiment principal.

Variation : secteurs P3 Faubourgs, P4 Hameaux et SP Pavillonnaire

11.2 Les garages préfabriqués du commerce sont tolérés s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

11.3 Les portes de garage en matériau de synthèse de la même couleur que les huisseries de fenêtres ou que la porte d'entrée pour les garages intégrés dans le bâti principal sont acceptées.

12. Constructions annexes

12.1 Recherche d'intégration

Les bâtiments annexes peuvent prendre une grande importance; surtout dans le cas de grands terrains où les bâtis principaux sont situés à distance de l'espace public et de ce fait peu visibles.

Ils peuvent s'intégrer au contexte de deux manières:

- En reprenant les éléments du bâti existant: murs de clôture ou bâtiments principaux, tout en les adaptant à la fonction.
- En utilisant un vocabulaire architectural reprenant le principe des petites constructions qui sont partie intégrante de l'architecture rurale.

12.2 Architecture adaptée

Le dessin des bâtiments annexes doit avant tout répondre à la fonction pour laquelle ils sont conçus et d'une architecture simple adaptée à celle du bâtiment principal.

Dans tous les cas leur traitement implique à la fois:

- Une attention comparable à celle portée aux façades visibles du bâti principal.
- Une modération dans les moyens puisque ce ne sont pas des bâtiments habités et qu'ils ne doivent pas détourner l'attention du bâti principal.

Dans le cas de constructions neuves, les bâtiments annexes devront être intégrés au projet général, figurer dans le dossier d'autorisation de travaux et soumis aux mêmes contraintes.

12.3 Appentis, abris de jardin, cabanons, etc.

Objectifs

Les appentis, locaux techniques, abris de jardin ou ateliers sous forme de petite construction indépendante trouvent leur place accolés au bâti principal ou installés le long d'une des limites du terrain.

Ils seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal et éviteront les contrastes trop marqués en volumétrie et matériaux.

Le bois sera de préférence peint à l'exception des bois adaptés à une utilisation extérieure et pouvant se patiner (chêne, châtaignier, etc).

Les toitures doivent être réalisées dans un matériau d'une teinte se fondant dans le paysage.

Modèles du commerce

Les abris à matériels de jardin, cabanons préfabriqués du commerce sont admis s'ils ne sont pas visibles de l'espace public.

12.4 Piscines

Objectifs

Les piscines doivent être aménagées de façon à rester des espaces privés, non directement visibles de l'espace public. Les piscines doivent être installées à l'intérieur du terrain clos de la propriété, de préférence en face arrière du bâti principal.

Un véritable projet architectural et paysager doit être étudié, afin que l'insertion dans le paysage villageois soit la meilleure possible, y compris à grande distance.

Le modèle de piscine choisi et les accessoires qui l'accompagnent doivent s'accorder à l'architecture et l'aménagement paysager de la propriété.

Si une clôture de sécurité est installée, elle sera masquée par un écran végétal qui dissimulera également la piscine.

Modèles du commerce

Les piscines gonflables et les piscines hors-sol en plastique, à structure métallique ou en bois sont acceptées si elles ne sont pas directement visibles de l'espace public.

Les bassins d'enfants gonflables avec un volume d'eau inférieur à 2m³ et une profondeur d'eau inférieure à 0,30m ne sont pas considérés comme des piscines.

Bâti technique et d'accompagnement

Les bâtis abritant les installations techniques (filtres, chauffage, stockage de matériels) doivent suivre les mêmes règles que les appentis et s'accorder au bâti principal ou aux appentis existants.

Les aménagements de sols doivent s'accorder aux autres aménagements et terrasses présents sur la propriété.

Variation : secteurs P1 Centre, P2 Grandes fermes et P3 Faubourgs

12.2 Les bâtis annexes devront faire l'objet d'un véritable projet architectural et seront soumis à l'avis de l'ABF.

13. Équipements techniques

13.1 Intégration des équipements

Les organes techniques seront obligatoirement intégrés dans le volume bâti ou devront, à défaut, être non visibles depuis l'espace public. Leur implantation devra tenir compte des végétaux existants et les utiliser comme écrans s'ils sont de hauteur suffisante.

Les réseaux de câbles électriques et de télécommunication devront être enterrés ou, à défaut, appliqués en corniche avec coffrets de distribution encastrés.

Les transformateurs et autres installations de distribution devront être intégrés aux constructions ou aux ouvrages qui les accompagnent; ou si impossibilité technique, être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

L'utilisation d'énergies renouvelables est largement encouragée. Les installations doivent faire l'objet d'une attention encore plus forte du fait de la relative nouveauté de la démarche et de techniques en évolution constante.

En aucun cas ces matériels ne seront présentés comme une solution technique s'affranchissant de l'obligation d'adaptation au contexte.

13.2 Coffrets de branchements

Les coffrets extérieurs destinés au branchement et au comptage des fluides (eau, électricité, gaz, courants faibles) seront regroupés et dissimulés dans une niche de la maçonnerie de façade ou de clôture.

En aucun cas les coffrets ne pourront être disposés en applique ou saillants par rapport au nu de la construction (façade ou mur de clôture).

13.3 Équipements de chauffage et ventilation

Les appareils de chauffage, pompes à chaleur, climatiseurs, conduits de fumées, de ventilation, surpresseurs et autres ouvrages techniques ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Ils seront soit :

- intégrés aux constructions
- installés sur des façades non vues de l'espace public
- derrière un masque de végétation

Les réservoirs à combustible de chauffage liquide (cuves à fioul ou à gaz) devront être dissimulés de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les écrans bâtis ou végétaux devront être réalisés à la hauteur nécessaire.

Les ventouses des chaudières seront placées de manière à ne pas être vues depuis l'espace public. En cas d'impossibilité technique, elles devront être judicieusement positionnées dans la façade en tenant compte de sa composition (axes des baies, alignées entre elles, etc.).

13.4 Récupérateur d'eaux pluviales

Les récupérateurs d'eau pluviale ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

13.5 Panneaux solaires

Autant que possible, les panneaux solaires seront placés sur des constructions annexes et non sur le bâtiment principal.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la toiture ou à la façade par leur épaisseur, leur couleur et leur géométrie.

Les installations au sol ne pourront en aucun cas être implantées visibles de l'espace public.

Les panneaux solaires seront :

- non saillants par rapport à la couverture,
- sans reflets, brillances ni facettes,
- organisés en géométrie simple sans effet «d'escalier»,
- inscrits dans un cadre laqué et non en métal naturel.

13.6 Éoliennes

Compte-tenu des servitudes aéronautiques et de l'implantation du bâti dans les vallées, les éoliennes sont interdites.

13.7 Télécommunications

Les installations de télécommunication individuelles ou collectives doivent faire l'objet d'une grande attention. Les contraintes techniques ne dispensent en aucun cas de l'obligation d'intégration dans le contexte.

Les antennes paraboliques ne seront pas placées sur les façades vues de l'espace public

14. Publicité

La publicité est interdite dans une AVAP. Cette disposition s'applique à l'affichage publicitaire commercial.

La publicité sur le lieu de vente est admise sous les formes suivantes:

- Panneaux d'affichage extérieurs limités à des dimensions tenant à l'intérieur des parties pleines de la façade principale d'un bâti commercial.
- Panneaux d'affichage intérieurs encadrés dans les parties vitrées d'une vitrine ou sur la façade principale d'un bâti commercial ou de services
- Dans les deux cas cités, le nombre de panneaux sera limité à 3, pour autant qu'ils ne soient pas groupés.

Glossaire

•A

- **ABF (sigle)** : Architecte des bâtiments de France.
- **Abords de monument historique** : Espaces générés par le rayon de protection d'un monument historique.
- **Affouillement** : Excavation pratiquée dans le sol en vue d'une construction.
- **Allège** : Pan de mur situé sous une fenêtre entre le sol et l'appui, souvent plus mince que le mur dans la construction ancienne.
- **Anthropique** : Se dit d'un paysage, d'un sol, d'un relief dont la formation résulte essentiellement de l'intervention de l'homme.
- **Appentis** : Toit à un seul versant dont le faite s'appuie sur ou contre un mur.
- **Appui** : Élément limitant, en partie basse, une baie ne descendant pas jusqu'au sol. Horizontal sur sa longueur, l'appui présente sur le dessus et transversalement une légère pente qui assure l'écoulement des eaux de pluie.
- **Appui (menuiserie)** : Traverse basse horizontale du bâti dormant d'une fenêtre, en contact avec l'appui de maçonnerie.
- **Arbalétrier (charpente)** : Pièce déterminant la pente de la couverture située entre le poinçon et l'entrait auxquels il est assemblé. En recevant le poids de la couverture, qu'il transmet au sol via l'entrait et les maçonneries, et par sa position dans l'assemblage de la ferme, l'arbalétrier est soumis à un effort en compression.
- **Arcade** : Ouverture pratiquée sous un arc dans un mur.
- **Archivolte** : Bandeau formé de moulures plus ou moins ornementées, qui fait saillie sur le nu du mur et suit le cintre d'une arcade.
- **Arêtier** : Pièce de charpente qui forme l'encoignure d'un comble.
- **Auvent** : Petit toit en saillie au-dessus d'une porte ou d'une fenêtre.

•B

- **Badigeon** : Enduit à la chaux dont on revêt certains murs (voir Chaux).
- **Baie** : Ouverture ménagée dans une partie construite et son encadrement. On distingue différentes fonctions des baies : passage, vue, aération...

- **Bandeau (décor d'architecture)** : Bande horizontale saillante de section rectangulaire, pouvant être unie ou moulurée. Disposés généralement au droit des planchers, les bandeaux marquent visuellement la division des étages.
- **Bandeau (maçonnerie)** : Assise de maçonnerie saillante horizontale disposée au pourtour d'un édifice pour marquer les étages.
- **Bardage** : Revêtement de mur réalisé en bardeaux (ardoise, clins en bois). Plus généralement, le bardage est constitué d'une paroi généralement opaque obtenue par la juxtaposition de profilés ou de plaques en métal (acier laqué, zinc, etc...), de panneaux ou de planches en bois ou en matériaux de synthèse, fixés sur une ossature secondaire.
- **Bardeaux** : Planchette de bois en forme de tuile qui sert dans certaines régions à la couverture des toitures ou à la protection des murs exposés aux intempéries.
- **Berceau** : La toiture en berceau est un demi-cylindre.
- **Bossage** : Saillie d'un élément sur le nu de la maçonnerie dans une construction en pierre ou en terre.

•C

- **Calicole** : plante qui se plait en terrain calcaire.
- **Campanile** : Petit clocher formant édicule.
- **CAUE** : Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement, organisme créé par les conseils généraux des départements au service des communes et des particuliers, financé par une taxe sur les permis de construire.
- **Cépée** : Touffe de tiges ou rejets de bois sortant du même tronc.
- **Chaînage d'angle (constructions en pierre et en terre)** : Intersection de murs construits avec des éléments de matériaux différents ou avec des éléments plus gros que le reste de la maçonnerie. Le chaînage d'angle assure une liaison entre deux parties de maçonnerie.
- **Chaux** : Matériau minéral souple utilisé depuis l'Antiquité pour réaliser les mortiers destinés à enduire les murs, jointoyer les pierres ou réaliser des badigeons.
Le terme de chaux est générique. Il regroupe un grand nombre de produits, dont le seul point commun est d'être obtenu par calcination, c'est-à-dire chauffage à haute température, de pierre calcaire. Le matériau brut obtenu en sortie de four est la chaux vive. C'est un produit potentiellement dangereux, principalement employé dans l'industrie et l'agriculture.
Après apport d'eau, la chaux vive devient chaux éteinte utilisée dans

le bâtiment pour la maçonnerie et la réalisation d'enduits. Selon la composition du matériau de base, on obtiendra :

- de la chaux dite aérienne lorsque le calcaire est utilisé pur ou quasiment pur; elle fait sa prise uniquement à l'air
- de la chaux dite hydraulique naturelle lorsque le calcaire contient de l'argile, de la silice ou de l'oxyde de magnésium (20% maximum); elle effectue sa prise sous l'action conjuguée de l'eau et de l'air.

Au fil du temps, la chaux absorbe et fixe plus ou moins lentement le dioxyde de carbone atmosphérique, processus par lequel la chaux redevient très lentement le carbonate de calcium, la calcite dont elle a été extraite initialement. Ce processus se nomme la carbonatation.

Le badigeon ou «lait de chaux» peut avoir une composition très variable. Un badigeon épais, destiné au «chaulage» (chaux partiellement éteinte), comprend un volume d'eau pour un volume de chaux.

Dans le bâtiment, elle s'utilise en majorité éteinte et se colore par les sables ou par adjonction de pigments. Sa prise, lente, se fait uniquement à l'air, et c'est ce qui donne à un enduit à la chaux, sa souplesse et sa résistance.

- **Chevêtre** : Pièce horizontale, assemblée entre deux solives ou entre deux murs en équerre, recevant les bouts des solives raccourcies, dites solives boiteuses.
- **Chevron** : Pièce de charpente dans le sens de la pente d'un versant de toit, posée sur les pannes et portant la couverture.
- **Chien assis** : Élément d'architecture qui permet d'établir une fenêtre verticale sur un toit en pente.
- **Cordon** : Moulure ou corps de moulures horizontal sans fonction particulière (à ne pas confondre avec un larmier ou une corniche); un bandeau est un cordon de section rectangulaire.
- **Colonne** : Support vertical cylindrique doté d'une base et d'un chapiteau.
- **Communs** : Partie de la demeure dans laquelle sont regroupées les pièces de service.
- **Console** : Organe en surplomb portant une charge et s'inscrivant dans un triangle rectangle dont l'hypoténuse donne approximativement le tracé de la face, habituellement galbée en talon.
- **Contrefiche (charpente)** : Elle réduit le porte-à-faux des arbalétriers des fermes de grandes dimensions. Elle prend appui sur le poinçon et en aucun cas sur l'entrait.
- **Contrefort** : Organe d'épaulement ou de raidissement formé par un massif de maçonnerie en saillie sur le mur ou le support épaulé.

- **Corbeau** : Élément en pierre, en bois ou en métal, de section verticale carrée ou rectangulaire, partiellement engagée dans un mur et portant une charge par sa partie saillante.
- **Corniche** : Couronnement d'une élévation formé de moulures en surplomb les unes aux autres.
- **Crémone** : Dispositif de fermeture de fenêtre composé de deux barres qui par un mouvement transversal vers le haut et le bas activé par le tournoiement de la poignée se bloquent dans les gâches et assurent la fermeture.
- **Créneau** : Entaille rectangulaire dans un parapet.
- **Crénelage** : Ensemble de créneaux.
- **Crépi** : Terme employé pour désigner l'enduit, parfois utilisé improprement comme synonyme d'une finition projetée manuellement ou mécaniquement.
- **Croupe** : Pan de toiture à l'extrémité d'un comble. La croupe peut être triangulaire ou trapézoïdale, elle est délimitée par deux arêtières et un égout.
- **Cyclopéen (mur ou appareil)** : Mode de construction constitué de grosses pierres non équarries, simplement entassées de manière à former un soubassement, notamment dans les travaux de voie d'accès ou de retenue des terres.

•D

- **Débord de toit** : Désigne les ouvrages de maçonnerie, de charpente et de couverture en porte-à-faux sur le mur, soit en rive, soit en égout.
- **Défoncé** : Effet de creux dans une surface plane.
- **Dépendance** : Partie d'une demeure destinée soit au service du jardin, soit à l'exercice d'une autre activité agricole, artisanale, industrielle ou commerciale.
- **Dôme** : Toit de plan centré et circulaire, à versant continu ou à pans, galbé en quart de rond.
- **Dormant** : Parties fixes d'une fenêtre ou d'une porte. Les parties fixées dans le mur constituent le bâti dormant. Celles qui divisent la fenêtre en vantaux: le montant dormant quand la pièce est verticale, le croisillon ou la traverse dormante quand la pièce est horizontale. L'ensemble est appelé châssis dormant.

•E

- **Ébrasement** : Disposition convergente des côtés de la baie compris entre la feuillure et le nu intérieur du mur.
- **Écharpe** : Pièce oblique réunissant les planches d'un contrevent.
- **Écosystème** : Ensemble des êtres vivants, des éléments non vivants et des conditions climatiques et géologiques qui sont liés et interagissent entre eux et qui constituent une unité fonctionnelle de base en écologie.
L'écosystème aquatique est un écosystème spécifique des milieux aquatiques, généralement décrit par :
 - les êtres vivants qui en font partie,
 - la nature du lit et des berges,
 - les caractéristiques du bassin versant,
 - le régime hydraulique,
 - la physico-chimie de l'eau.
- **Éco-construction** : Démarche de conception aboutie dans le choix et mise en oeuvre adaptée de matériaux choisis parce qu'ils réduisent l'impact environnemental de la construction (fabrication, transport, durée de vie et recyclage).
- **Écriture architecturale** : Style propre à un architecte ou à un groupe local à l'intérieur d'un style défini.
- **Égout** : Partie inférieure d'un versant de toiture où s'égoutte l'eau de pluie.
- **Embrasure** : Espace ménagé dans l'épaisseur d'une construction par le percement d'une baie.
- **Enduit** : Ouvrage de revêtement pour garnir, protéger ou finir une surface. Traditionnellement réalisé avec un mortier de chaux, il a été supplanté par l'enduit ciment dans la première moitié du XXème siècle. Aujourd'hui les enduits bon marché sont à base de matière synthétique avec des agrégats leur donnant un aspect «minéral».
- **Enduit rustique** : Se dit d'enduit dont l'aspect voudrait, par une finition faussement brute, donner un aspect ancien, par des effets de volumes, de surépaisseur qui n'existent pas dans les enduits réalisés par les maçons d'autrefois.
- **Enduit de jointoiment** : C'est la façon la plus efficace de protéger une maçonnerie de pierres et généralement toutes les anfractuosités d'un support. Il est également dénommé «à joints beurrés» ou «à têtes vues» car il vient mourir sur les têtes des moellons de construction.

- **Entrait** : Élément horizontal de la ferme, posé en tête de mur, il assoit la ferme sur les maçonneries. Le poids de la couverture tend à pousser les arbalétriers vers l'extérieur. Ces éléments sont retenus par leurs assemblages à l'entrait, ce dernier fournit un effort dit en «traction» pour maintenir l'équilibre des forces exercées.
- **Enrochement** : Assemblage de pierres de grande taille destiné à supporter des travaux extérieurs notamment (voies d'accès) dans les terrains en pente.
- **Epaufrement** : Éclat accidentel sur la surface ou sur une arête d'une pierre de taille, d'une sculpture en pierre, ou d'un matériau massif comme le béton.
- **Essantage** : Habillage de matériaux modulaires (ardoise, planches, etc) sur une ou plusieurs faces d'un bâtiment particulièrement exposé. Pratique habituelle en Normandie et Bretagne et appliquée en Ile-de-France aux bâtis légers.
- **Espèce locale, indigène ou encore native** : Se dit d'une espèce présente dans certains groupements végétaux d'une aire géographique depuis très longtemps. Ces espèces s'opposent aux "xénophytes" qui sont des végétaux pour lesquels on a la quasi-certitude qu'ils sont arrivés dans une région donnée par l'intermédiaire de l'homme et cela à une époque récente que l'on connaît.
- **Exhaussement** : Fait d'élever ou de surélever un terrain, une construction.
- **Exogène** : Qui provient du dehors, de l'extérieur du phénomène, par opposition à endogène. Se dit d'une roche, sédimentaire ou résiduelle, formée à la surface de la Terre.

•F

- **Faitage (charpente)** : Pièce maîtresse de charpente posée sous l'arête supérieure d'un toit et sur laquelle s'appuient les chevrons.
- **Faitage (couverture)** : Intersection horizontale au sommet de pentes de toiture.
- **Fenêtre** : Baie dans un plan vertical munie d'une fermeture vitrée et destinée à donner le jour dans le bâtiment.

- **Ferme** : Pièce de charpente assemblée d'éléments constituant une forme triangulaire indéformable. L'entrait, le poinçon et les arbalétriers, principaux éléments de la structure, sont montés de telle façon que les poussées et les tractions qui s'exercent sur la charpente soient équilibrées. La ferme est posée dans le sens transversal de la construction créant des points d'appui intermédiaires pour les pannes.
- **Ferrure** : Pièces métalliques utilisées pour l'équipement des portes et volets et permettre leur consolidation, leur rotation ou leur fermeture.
- **Feuillure** : Ressaut créant une surface à l'arrière du piédroit sur laquelle le dormant ou un ventail de la menuiserie vient se caler. Rainure dans un cadre menuisé lui permettant de s'adapter à un autre cadre ou de recevoir un vitrage ou un panneau de remplissage.
- **Forjet** : Partie de toiture débordant de l'aplomb du mur.
- **Frise (décor d'architecture)** : Bande horizontale destinée à recevoir un décor - par extension, suite d'ornements en bande horizontale.
Fronton : Couronnement généralement triangulaire, servant souvent pour marquer l'entrée sur la façade principale d'un bâtiment.
- **Fuie** : Ancien nom des pigeonniers.

• G H I

- **Gargouille** : Conduit d'évacuation des eaux, percé dans une corniche et généralement orné d'un mascarón, d'un mufle ou d'une créature démoniaque.
- **Gabion** : Cage en grillage d'acier remplie de cailloux; superposés, les gabions permettent de réaliser des murs de soutènement.
- **Garde-corps** : Ouvrage à hauteur d'appui formant protection devant un vide.
- **Génoise** : Fermeture d'avant-toit formée de plusieurs rangs de tuiles creuses renversées et remplies de mortier.
- **Gouttière** : Ouvrage traditionnellement en zinc recueillant les eaux de pluie à l'égout du toit. Localement, le terme signifie infiltrations de toiture.
- **Heurtoir** : Autre appellation donnée au butoir.
- **Imposte** : Châssis fixe ou ouvrant situé au-dessus d'une fenêtre ou d'une porte.
- **Infiltrants (revêtements)** : Matériaux laissant passer l'eau de façon à éviter l'accumulation et participer au drainage d'une surface.

• J K L

- **Lanterneau** : Petite construction basse généralement de plan carré ou rectangulaire, percée de fenêtre et placée au faite d'un toit.
- **Lanternon** : Petite construction de plan centré en forme de lanterne, percée de fenêtre et placée au faite d'un toit, servant à donner de la lumière au registre inférieur.
- **Larmier** : Membre horizontal en saillie sur le nu d'un mur, destiné à en écarter les eaux pluviales.
- **Lasure, lasuré(e)** : produit de finition pour matériaux poreux, non-filmogène (à l'opposé des vernis et peintures). Microporeuse de par sa composition la lasure autorise un bon échange entre le support et l'atmosphère, ce qui permettra au matériau de « respirer » et évite l'écaillement.
- **Linteau** : Bloc de pierre, de béton, pièce de bois ou de métal posé sur les piedroits d'une porte ou d'une fenêtre; le linteau reçoit la charge de la maçonnerie située au-dessus de la baie.
- **Lucarne** : Ouverture sur un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous les combles. Sa baie est verticale et elle est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.
- **Logis** : Partie de la demeure contenant le ou les appartements privés.

• M N

- **Meneau (construction)** : Élément vertical d'un remplage de fenêtre.
- **Meneau (menuiserie)** : Élément vertical séparant les châssis ou les vantaux d'un ouvrage menuisé.
- **MH (sigle)** : Monuments historiques.
- **Mitage** : Dégradation du paysage à la suite d'une urbanisation par répétition de constructions suffisamment éloignées les unes des autres (ex: des maisons individuelles au milieu de leur jardin) pour créer l'impression négative qu'elles occupent la majeure partie du paysage.
- **Modénature** : Ensemble des moulures et décorations d'une construction, qui, par leurs proportions, galbes et positions, et par la combinaison des saillants et des retraits, déterminent des jeux d'ombre et de lumière.
- **Montoir** : Chemin piétonnier utilisé par les ouvriers agricoles pour accéder aux champs situés sur le plateau.

- **Mortier** : Liant obtenu par un mélange d'eau, de sable, de ciment ou de chaux.
- **Marquise** : Auvent vitré au-dessus d'une porte d'entrée destiné à protéger de la pluie celle-ci et les personnes qui entrent ou sortent.
- **Moulure** : Ornement profilé, à même la pièce à décorer, ou appliqué (collé ou cloué) sur la pièce à décorer.
- **Mouchette** : Scellement, au mortier de chaux blanche, de la tuile en chapeau à l'égout du toit.
- **Murger (agriculture)** : Localement un tas de pierres constitué par l'épierrage récurrent d'une parcelle agricole qu'il sert à délimiter sur sa longueur.
- **Noüe** : Arrondi de plus ou moins grand rayon que fait la réunion entre deux pans de toiture qui forment un creux en se joignant

• O

- **Oculus** : Petite baie circulaire ou ovale dans un mur, ou au faite d'une voûte (oculus zénithal) ; syn.: oeil-de-boeuf. Ouverture pratiquée dans l'épaisseur du vantail d'une porte, pour recevoir un élément de remplissage translucide ou transparent.
- **Ouvrant** : Partie mobile d'une fenêtre ou d'une porte par opposition au dormant. La pièce horizontale basse est appelée appui. La pièce verticale contre le bâti dormant peut se nommer montant de noix. L'ensemble formant l'ouvrant ou le vantail est appelé le châssis ouvrant. Le châssis ouvrant maintient les verres ou les panneaux.
- **Oriel** : Avant-corps garnie de baies ou ensemble superposé de baies en encorbellement formant saillie sur le nu d'une façade; syn.: bow-window, bay-window, logette.

• P

- **PAC** : politique agricole communautaire
- **Pastiche** : imitation d'un style, d'une époque ou d'un genre, copie maladroite. A Châlo-Saint-Mars, le pastiche a surtout consisté en une imitation de l'ancien sans la connaissance historique et sans mettre en oeuvre les techniques adéquates.
Note : La copie de l'ancien, au contraire est la reproduction scrupuleuse d'un savoir-faire et d'une logique constructive.
- **Pavement** : Aire de pierres, de briques, de carreaux en céramique posés sur une couche de support et d'isolement appelée forme.

- **Penture** : Bande métallique ou ferrure qui soutient sur ses gonds une porte ou un volet. La penture se fixe sur la partie plate et dans la largeur et s'utilise pour les portes et volets.
- **Petit bois (menuiserie)** : Pièce horizontale ou verticale divisant la surface du vitrage.
- **Piédroit** : Partie verticale de maçonnerie d'une ouverture (porte, fenêtre...). Élément vertical supportant une poutre, un linteau, un manteau de cheminée, etc. Le piédroit peut être isolé (colonne, pilier).
- **Pierre apparente** : Aspect final de la maçonnerie quand l'enduit est absent. La mode est apparue dans les années 60 pour répondre à une recherche d'authenticité. Réellement, elle va à l'encontre de l'architecture rurale dont les maçonneries (à part celles en pierre de taille des châteaux et maisons nobles) étaient enduites pour leur protection, sauf le plus souvent pour les constructions à usage agricole.
- **Pignon** : Partie supérieure d'un mur, de forme triangulaire. Par extension, nom donné à la façade latérale d'un bâtiment, celle qui supporte la poutre faîtière.
- **Pilier** : Support vertical de plan varié (carré, cruciforme, triangulaire, circulaire, composé ou fasciculé).
- **PLU** : plan local d'urbanisme
- **Ponceau** : Ouvrage aménagé sur un cours d'eau en vue d'en permettre le franchissement tout en assurant le libre écoulement des eaux et la libre circulation de vie aquatique.
- **Porche** : Pièce ou galerie devant l'entrée d'un édifice et constituant un avant-corps ayant sa couverture propre.
- **Portail** : Composition monumentale d'une ou de plusieurs portes.
- **Posé à clin** : se dit d'un bardage en bois dont les éléments se chevauchent horizontalement de manière à assurer une étanchéité et compenser le retrait du bois.
- **Poteau** : Élément porteur vertical (béton, métal, bois, maçonnerie, etc) technique et sans décoration.
- **Poutre** : Pièce maîtresse horizontale, perpendiculaire aux solives et soulageant celles-ci.
- **Pré-végétalisation** : Installation d'une structure végétale préalablement à la réalisation d'un aménagement urbain (lotissement, zone d'activités) dans le but que la végétation soit déjà étoffée à la livraison. Permet d'employer des végétaux jeunes moins onéreux en gagnant sur le temps de croissance.

- **Proportions** : Combinaison des différents rapports de grandeur entre les parties d'une chose, entre l'une d'elles et le tout, dimensions relatives entre les parties et le tout, présentant un équilibre harmonieux et respectant les normes de l'idéal, de l'esthétique. C'est la tête qui sur l'humain, sert d'unité de proportion : les peintres et les statuaire comptant sept têtes ou sept têtes et demie pour la hauteur de l'homme.
«La grâce [d'une porte] vient des proportions exactes entre les stylobates, les plinthes, les corniches et les ornements» (Balzac, C. Birotteau, 1837, p.198).
- **Prospect** : Distance minimale autorisée par les règlements de voirie entre les bâtiments, établie en fonction d'un éclaircissement naturel et d'un respect de l'intimité satisfaisants.
La règle de base est donnée par l'équation L=H. Autrement dit, une construction bordant une voie doit être implantée par rapport à cette voie à une distance au moins égale, ou supérieure, à la hauteur de cette construction.

• Q R S

- **Queue de vache (charpente)** : Ouvrage constitué des extrémités de chevrons et de la volige, en bas de pente, formant une saillie par rapport aux murs gouttereaux, et les protégeant ainsi des eaux de pluie en provenance de la toiture, située directement au-dessus.
- **RAL (sigle)** : Institut allemand ayant produit un nuancier de couleurs auquel on peut se référer pour désigner une teinte précise.
- **Rampant** : Se dit d'un élément construit selon une ligne qui n'est ni horizontale, ni verticale.
- **Redents** : Découpe de pierre en forme de dents.
- **Ressaut** : Rupture d'alignement d'une surface, ou de l'alignement ou de l'aplomb d'un mur.
- **Rive** : Limite extérieure d'un versant de toiture.
- **Seuil** : Sol d'une porte. Le seuil peut-être surélevé formant un marche comprise entièrement dans l'épaisseur des tableaux ou des ébrasements.
- **Solin (couverture)** : Étanchéité entre la couverture et une maçonnerie verticale, souvent réalisée en mortier.
- **Souche de cheminée** : Ouvrage de maçonnerie contenant le conduit de fumée émergeant au-dessus de la toiture.

• T

- **Tableau** : Faces internes des pignons comprises entre la feuillure et le nu extérieur du mur.
- **Traditionnel** : Ce qui s'est transmis de génération en génération à l'aide de la parole ou de l'exemple. Le bâti traditionnel est fait de formes et de volumes simples directement induits par la simplicité des solutions constructives et notamment des charpentes, élément le plus précieux et aussi le plus cher de toute construction.
- **Traverse (menuiserie)** : Élément horizontal séparant les châssis ou les vantaux d'un ouvrage menuisé. Pièce horizontale réunissant les planches d'un contrevent.
- **Terrasse** : comble à toiture plate ou à légère pente.
- **Trumeau** : pan de mur entre deux embrasures au même niveau.
- **Tuile de faitage** : Elle recouvre l'intersection horizontale au sommet des pentes de couverture.
- **Tuile de rive** : La tuile en limite de la couverture au droit du pignon qui assure l'étanchéité entre le toit et la maçonnerie.
- **Tuile en chapeau** : Tuile creuse qui coiffe les tuiles de courant pour assurer l'étanchéité entre celles-ci.
- **Tuile mécanique** : Se dit de toutes les tuiles industrielles moulées, embouties ou estampées dotées d'un système d'emboîtement.

• U V

- **Vantail (menuiserie)** : Panneau plein ou châssis vitré pivotant sur un de ses bords verticaux et destiné à fermer une baie. Partie ouvrante de la fenêtre.
- **Vernaculaire** : S'applique à ce qui est propre à un pays, une région et à une époque données sans faire référence à une culture classique reconnue.
- **Vêture** : Procédé de revêtement de murs extérieurs qui associe un isolant thermique et sa protection extérieure en un seul produit manufacturé. Il se présente sous la forme de plaques ou de panneaux rigides (ardoise, pierre reconstituée, métal laqué, aluminium, terre cuite, panneau de fibres de bois reconstitué, fibres de ciment).
- **Vitrine (menuiserie)** : Grande baie destinée à l'exposition des marchandises d'un commerce.
- **Volet (menuiserie)** : Panneau intérieur ou extérieur, pivotant sur un de ses bords verticaux, destiné à doubler un châssis vitré.

- **Volige** : Composée de planches clouées, jointivement ou à claire-voie, sur les chevrons. La volige sert d'assise aux tuiles de la couverture.
- **Volute** : Ornement architectural sous forme d'enroulement.
- **VRD (abréviation = Voies et réseaux divers)** : Toutes les infrastructures nécessaires pour rendre une parcelle constructible ou un lotissement commercialisable.

•W X Y Z

- **Zinguerie** : Tous travaux réalisés en zinc en complément d'une couverture ou en tant que couverture. La zinguerie a souvent trait à la collecte et l'évacuation des eaux pluviales d'une toiture.
- **ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique)** : Outil de connaissance des milieux naturels qui n'a pas d'implication réglementaire mais doit être pris en compte dans les documents d'urbanisme; une ZNIEFF délimite un zonage d'inventaire.