

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CHÂLO-SAINTE-MARS

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Projet de PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 03/07/2025



PACO architecture

28 rue Danton, 94270 Le Kremlin-Bicêtre

Le Dez-Legendre

23 avenue Carnot, 91370 Verrières-le-Buisson

Atelier de l'Ours

2 Place Jean-Paul II, 27200 Vernon

Sommaire

1.	Contexte supra-communal	6	2.5.3.	Opportunités urbaines	110
1.1.	Présentation et situation de la commune	6	2.5.4.	Synthèse de l'analyse de la morphologie urbaine	111
1.2.	Les documents supra-communaux	7	3.	Fonctionnement communal	112
1.2.1.	Schéma directeur environnemental de la région Île-de-France (SDRIF-E)	7	3.1.	Démographie	112
1.2.2.	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE)	8	3.1.1.	Évolution démographique	112
1.2.3.	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce	8	3.1.2.	Structure de la population par âge	113
1.2.4.	Le Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Seine Normandie (PRGI)	8	3.1.3.	Composition des ménages	113
1.2.5.	Le Programme Local de l'Habitat (PLH)	9	3.2.	Parc de logements	114
1.2.6.	Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)	9	3.2.1.	Description du parc de logements	114
1.2.7.	Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	9	3.2.2.	Rotation des ménages	114
1.2.8.	Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)	12	3.3.	Population active, chômage et revenus	115
1.2.9.	Le Schéma Régional des carrières d'Île-de-France	12	3.3.1.	Structure des populations active et inactive	115
2.	État initial de l'environnement	13	3.3.2.	Revenus des ménages	116
2.1.	Lecture du territoire communal à travers ses paysages	13	3.4.	Emplois et activités	116
	Une lecture à l'échelle d'une vallée partagée par deux villages	14	3.4.1.	Concentration d'emplois	116
	Un territoire construit entre plateau et vallée	15	3.4.2.	Description du tissu économique	116
	Appréhender les motifs du paysage local	16	3.4.3.	Le secteur agricole	117
	Une géologie favorable à l'implantation de la vie	27	3.4.4.	Le tourisme	118
	L'eau : un élément fondateur, source d'énergies et de patrimoines	30	3.5.	Équipements, commerces et services	120
	Des routes et chemins qui dessinent les relations entre plateau et vallée	36	3.5.1.	Équipements publics	120
	La végétation : entre nature spontanée et culture intensive	49	3.5.2.	Commerces	122
	Des formes urbaines qui négocient avec le coteau et ménagent la vallée	64	3.5.4.	Tissu associatif	124
2.2.	Dynamiques et spécificités naturelles	76	3.5.5.	Loisirs	124
	Les espaces remarquables pour leur biodiversité	77	3.5.3.	Réseaux	124
	La fonctionnalité de la trame verte et bleue du territoire	81	3.6.	Mobilités et déplacements	125
2.3.	Risques et nuisances	86	3.6.1.	Réseau routier	125
	Les risques liés au sol et au sous-sol	87	3.6.2.	Offre de transports en commun	126
	Les risques liés à l'eau	88	3.6.3.	Aménagement cyclable	126
	Les risques technologiques	89	3.6.4.	Flux domicile-travail	127
2.4.	Synthèse et enjeux	90	3.6.5.	Répartition modale des déplacements domicile-travail	127
	Synthèse de l'état des lieux environnemental	91	3.6.6.	Motorisation des ménages	128
	Synthèse des enjeux environnementaux	92	3.6.7.	Stationnement	128
2.5.	Analyse de la morphologie urbaine	93	3.7.	Synthèse du diagnostic du fonctionnement communal	129
2.5.1.	Site urbain et organisation spatiale	93			
2.5.2.	Typologies urbaines et architecturales	104			

4.	<i>Justification des choix retenus</i>	130
4.1.	<i>Justification des choix retenus pour établir le PADD</i>	130
4.1.1.	Prise en compte des documents supra-communaux	130
4.1.2.	Un scénario de développement modéré	131
4.1.3.	Les modes de production du logement	132
4.1.4.	Analyse de la consommation d'espace	133
4.1.5.	Un scénario de développement conforme au SDRIF-E	135
4.1.6.	Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	135
4.2.	<i>Justification du zonage, du règlement et des OAP</i>	138
4.2.1.	Justification de la délimitation des zones	138
4.2.2.	Justification du règlement	140
4.2.3.	Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation	149
5.	<i>Évaluation environnementale du PLU</i>	157
5.1.	<i>La procédure d'évaluation environnementale</i>	157
5.2.	<i>Rappel du diagnostic et des enjeux paysagers et environnementaux</i>	157
5.3.	<i>Incidences du PLU sur l'environnement</i>	158
5.4.	<i>Mesures d'évitement, de réduction et de compensation</i>	160
6.	<i>L'évaluation du Plan Local d'Urbanisme</i>	160

Introduction

Un plan local d'urbanisme est la rencontre d'un territoire et d'un projet. Le PLU fixe les grandes orientations du développement de la commune pour les prochaines années. L'élaboration d'un plan local d'urbanisme et son contenu sont régis par la loi.

Le plan local d'urbanisme comprend un rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables de la commune, des orientations d'aménagement et de programmation, relatives à des quartiers ou à des secteurs, et un règlement écrit et graphique. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes.

Les pièces constitutives du Plan Local d'Urbanisme

Le rapport de présentation

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos, des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités (article L-151-4).

Le projet d'aménagement et de développement durables

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'Aménagement et de programmation peuvent également être sans règlement (article R-151-8 du code de l'urbanisme).

Le règlement

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 (article L-151-8).

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées (article L-151-9).

Le rapport de présentation

Le Plan local d'urbanisme est l'aboutissement d'une démarche de projet.

Cette démarche est élaborée de façon itérative en trois grandes phases :

- la phase diagnostic, qui permet la mise en évidence des enjeux du territoire communal, basée sur une connaissance fine du territoire communal,
- la phase élaboration du projet communal, au cœur de la démarche,
- la phase élaboration des outils réglementaires, comme outils de mise en œuvre du projet communal.

Les étapes de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme

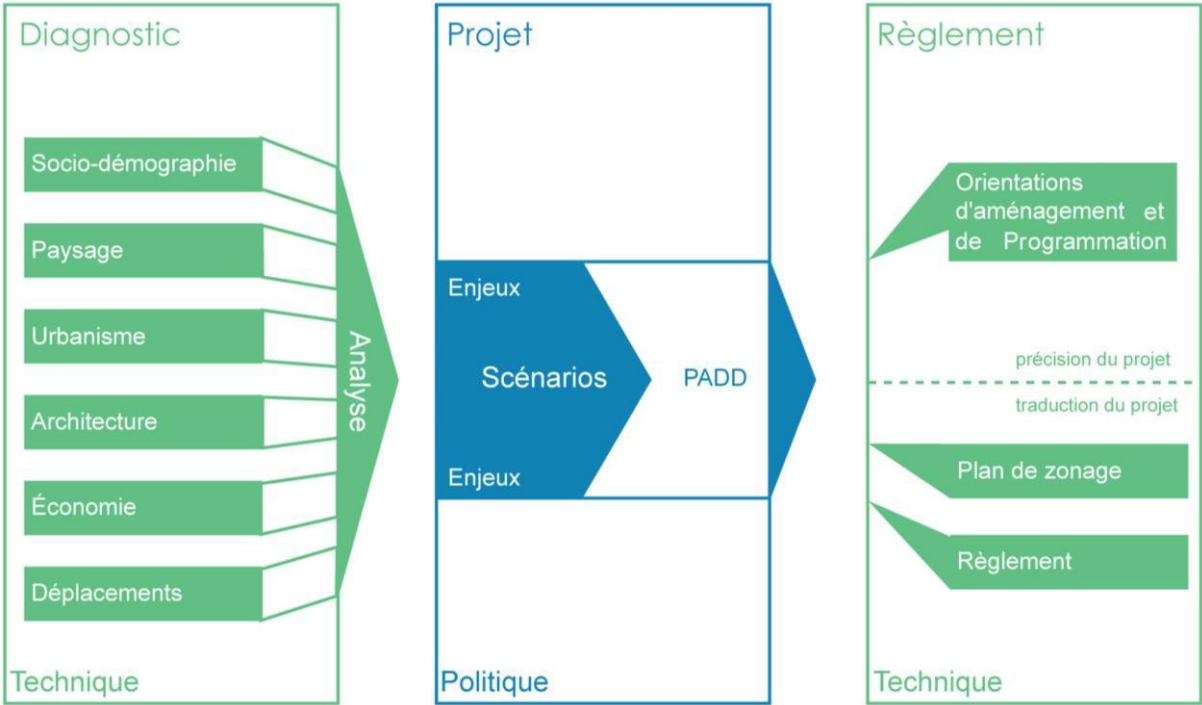
1. Le diagnostic communal

La première partie du rapport présente le diagnostic établi sur le territoire communal. Ce diagnostic permet d'avoir une connaissance fine de la commune dans ses composantes, paysagères, urbaines et environnementales ainsi que de sa socio-démographie. Il permet de mettre en évidence les atouts et les dysfonctionnements pour chacun des thèmes et d'identifier les enjeux du plan local d'urbanisme.

C'est sur la base de ce diagnostic que les élus ont élaboré le projet communal.

2. La justification du projet

La seconde partie du rapport de présentation permet de faire le lien entre le diagnostic établi sur le territoire communal, les orientations du projet d'aménagement et de développement durables de la commune, la précision de ces orientations dans les orientations d'aménagement et leur traduction dans le plan de zonage et dans le règlement.



1. Contexte supra-communal

1.1. Présentation et situation de la commune

Châlo-Saint-Mars est située au sud de la région Île-de-France et au sud du département de l'Essonne, au sein de la CAESE. La commune se trouve à une cinquantaine de kilomètres de Paris et est limitrophe d'Étampes.

Châlo-Saint-Mars est une commune rurale, traversée par la vallée de la Chalouette et de la Louette et située en bordure de la plaine agricole de la Beauce. D'une superficie de 28,67 km², la commune compte 1059 habitants en 2025, soit une densité de 36,93 hab/km².

La Communauté d'Agglomération de l'Étampois-Sud-Essonne

La Communauté d'Agglomération de l'Étampois-Sud-Essonne (CAESE) regroupe 37 communes et environ 56 000 habitants autour de la commune d'Étampes.

Le projet de territoire de la CAESE

En 2024, la CAESE s'est dotée de son projet de territoire sur un horizon de 10 ans, jusqu'en 2034. Il se structure autour de 3 grandes ambitions et 9 axes prioritaires :

Ambition 1

Accompagner les citoyens de l'agglomération au quotidien

Axe 1 : accompagner les citoyens de l'agglomération au quotidien

Axe 2 : développer une offre performante de services à la population

Axe 3 : améliorer les conditions de déplacement par le développement des mobilités alternatives et décarbonées à travers un Plan de mobilité

Ambition 2

Renforcer l'identité du territoire et le valoriser pour le rendre plus attractif

Axe 1 : Susciter et amplifier le développement des richesses et des activités économiques locales

Axe 2 : Valoriser et animer le territoire par un renforcement des actions de promotion touristique, patrimoniale et culturelle

Axe 3 : Promouvoir les producteurs du territoire pour valoriser le terroir et assurer la souveraineté alimentaire

Ambition 3

Coopérer avec les communes et les soutenir dans leur développement

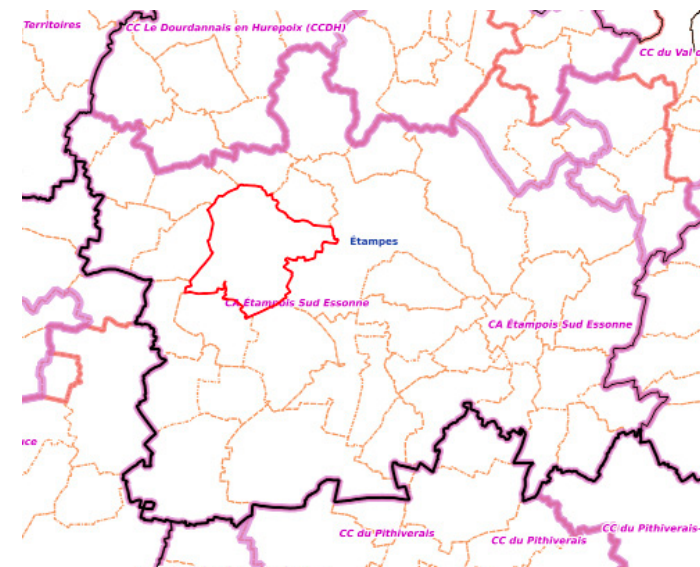
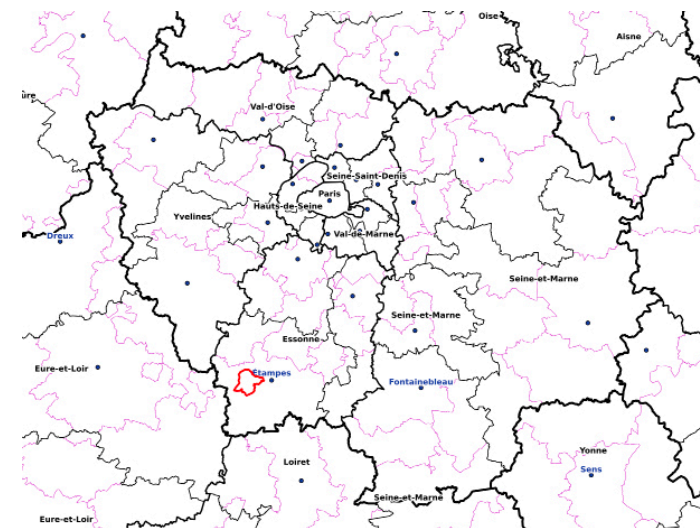
Axe 1 : Anticiper et maîtriser les urbanisations futures par une coordination intercommunale renforcée

Axe 2 : Accompagner les transitions écologiques par une valorisation raisonnée des ressources naturelles et patrimoniales

Axe 3 : Faciliter et accompagner les politiques communales de proximité

Les compétences de la CAESE

- Développement économique
- Aménagement de l'espace communautaire
- Équilibre social de l'habitat
- Politique de la ville
- Gestion des milieux aquatiques et de la prévention des inondations
- Eau, assainissement et gestion des eaux pluviales urbaines
- Accueil des gens du voyage
- Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés
- Voirie et parcs de stationnement d'intérêt communautaire
- Construction, aménagement, entretien et gestion d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
- Enfance et jeunesse
- Politique d'accompagnement de la jeunesse
- Programmation et fonctionnement d'équipements culturels et sportifs et d'équipements d'enseignement
- Tourisme
- Maison de la justice et du droit
- Aménagement numérique du territoire
- Fourrière animale
- Études de préfiguration



Position de Châlo-Saint-Mars en région Île-de-France et dans la CAESE

Source : IGN - ADMINEXPRESS

1.2. Les documents supra-communaux

Le PLU de la commune de Châlo-Saint-Mars est imbriqué dans une hiérarchie complexe de documents de gestion et d'aménagement à des échelles plus larges, qu'on appelle documents supra-communaux. Ces documents s'imposent au PLU, c'est-à-dire qu'il doit respecter leurs orientations et prescriptions. Le code de l'urbanisme introduit une hiérarchie des documents d'urbanisme, plans et programmes ainsi qu'un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

Conformément aux articles L131-1 et L131-7 du code de l'urbanisme, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, le PLU de Châlo-Saint-Mars doit être compatible avec :

- le Schéma Directeur Environnemental de la Région Île-de-France (SDRIF-E) ;
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie ;
- les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés ;
- les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le Plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 (PGRI) du bassin Seine Normandie ;
- le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF).

Conformément aux articles L131-2 et L131-7 du code de l'urbanisme, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, le PLU de Châlo-Saint-Mars doit prendre en compte :

- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France ;
- le Schéma Régional Climat Air Énergie Territorial (SCAET) d'Île-de-France ;
- le Schéma Régional des Carrières d'Île-de-France.

L'ensemble des objectifs des documents supra-communaux est mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et traduit dans les outils réglementaires du PLU.

1.2.1. Schéma directeur environnemental de la région Île-de-France (SDRIF-E)

Le SDRIF-E est la révision du SDRIF approuvé par décret du Conseil d'État du 27 décembre 2013. Initié en 2022, il a été voté par la région Île-de-France le 11 septembre 2024. Il détermine l'aménagement du territoire francilien à l'horizon 2040.

Le SDRIF-E a pour objectif :

- d'encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles,
- de déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements,
- de favoriser le rayonnement international de la région.

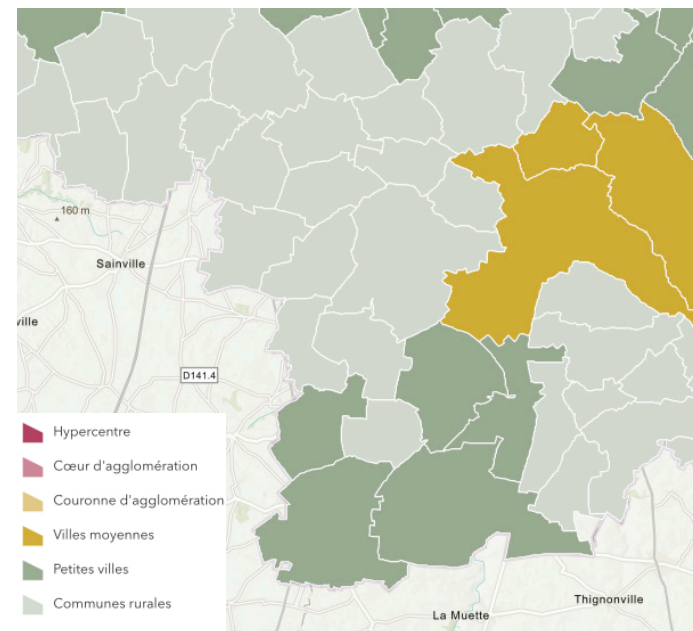
Il s'organise autour de 150 orientations réglementaires.

Châlo-Saint-Mars est considéré comme une commune de l'espace rural avec des prescriptions pour la préservation de l'espace agricole, des espaces boisés et des entités paysagères.

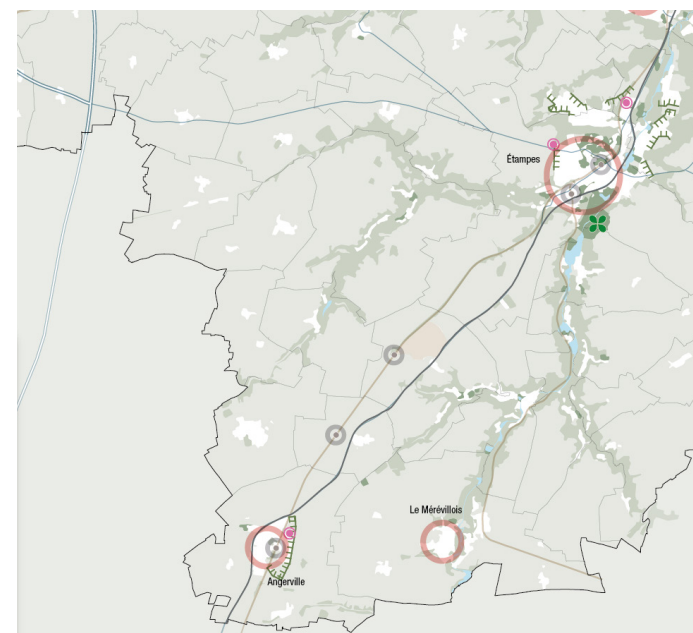
La révision du PLU de Châlo-Saint-Mars doit permettre d'assurer notamment, à l'horizon 2040 :

- un accroissement de 13% de la densité résidentielle
- la production de 70 logements au sein des espaces urbanisés
- une limitation de l'urbanisation à 1,7 ha
- de conforter la grande armature paysagère et de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité des espaces ouverts constitutifs de cette armature, en lien avec les OR 1, 15 et 24
- la préservation des cours d'eau et de leurs berges, avec la définition d'une marge de recul adaptée, en lien avec l'OR 21
- la pérennisation des espaces verts et de loisirs existants et l'optimisation des fonctions ou des services que rendent ces espaces, en lien avec l'OR 25

En concertation avec les PPA (Personnes Publiques Associées), le PLU sera conforme avec le SDRIF-E approuvé, considérant que la conformité avec le SDRIF-E emporte conformité avec le SDRIF, le SDRIF-E étant plus ambitieux que le SDRIF.



Carte des entités territoriales du SDRIF-E
Source : SDRIF-E - septembre 2024



Carte n°1 : Maîtriser le développement urbain
Source : SDRIF-E - septembre 2024

1.2.2. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE)

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin du 23 mars 2022.

Le SDAGE Seine-Normandie fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et en définissant les actions structurantes à mettre en œuvre pour améliorer la gestion de l'eau au niveau du bassin.

Le SDAGE Seine-Normandie définit les grandes orientations et dispositions de protection, de gestion et de mise en valeur des eaux souterraines, des cours d'eau, des vallées et milieux humides associés, sur l'ensemble du bassin hydrologique de la Seine et des fleuves normands.

Les différents documents du PLU doivent intégrer et respecter les orientations du SDAGE. À ce titre, le PLU de Châlo-Saint-Mars doit :

- Prendre en compte les eaux pluviales et prévenir des risques d'inondations par une gestion adaptée des eaux pluviales,
- Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements ;
- Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau ;
- Protéger les zones humides et préserver leur fonctionnalité.

L'ensemble de ces objectifs est mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et traduit dans les outils réglementaires du PLU de Châlo-Saint-Mars.

1.2.3. Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques a été approuvé par l'arrêté préfectoral régional n°13-115 du 11 juin 2013.

Le SAGE fixe les objectifs d'utilisation, de mise en valeur et de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et des milieux aquatiques à l'échelle de l'unité hydrogéologique de la « Nappe de Beauce ».

Le SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques fixe quatre objectifs :

- Gérer quantitativement la ressource en eau pour permettre de maintenir l'économie du territoire en garantissant les besoins en eau des différents usages, mais aussi de maintenir le bon fonctionnement des cours d'eau et des zones humides associées en garantissant un niveau d'eau satisfaisant dans les rivières ;
- Assurer durablement la qualité de la ressource en eau pour aboutir à une diminution de la teneur en polluants dans l'eau et à la préservation de la ressource contre toute pollution afin de protéger l'alimentation en eau potable ;
- Préserver les milieux naturels pour permettre de restaurer et de protéger ces milieux naturels et de rendre aux cours d'eau et aux zones humides leur rôle hydraulique et épuratoire ;
- Gérer les risques de ruissellement et d'inondations de manière à ne pas augmenter la vulnérabilité des bassins versants au risque d'inondation en évitant de réaliser de nouvelles constructions dans des zones sensibles.

L'ensemble de ces objectifs est mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et traduit dans les outils réglementaires du PLU de Châlo-Saint-Mars.

1.2.4. Le Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Seine Normandie (PGRI)

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du bassin Seine Normandie a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur du bassin le 3 mars 2022.

Le PGRI du bassin Seine Normandie fixe 4 grands objectifs pour le bassin, déclinés en 80 dispositions. :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque

Le PGRI comporte également des prescriptions relatives à l'ensemble des aspects liés à la gestion des inondations (prévention,

surveillance, dispositifs de prévision et d'information ...).

Sur l'ensemble du bassin Seine-Normandie, le PGRI fixe aux collectivités compétentes en urbanisme des objectifs et ambitions :

> Le PLU doit identifier et préserver les cours d'eau, les zones humides et les zones d'expansion de crue. L'aménagement du territoire communal ne doit pas compromettre les capacités d'expansion des crues. Pour satisfaire ce principe, une réflexion doit être menée sur l'implantation des nouveaux aménagements et leur conception.

> Le PLU doit concourir à préserver les écoulements naturels via une gestion adaptée des eaux pluviales et du ruissellement. Dans cette logique, le PLU peut identifier les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols, ainsi que pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Sur la base de ce zonage, les collectivités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau (articles L.2224-10 du code général des collectivités territoriales et R.151-43 du code de l'urbanisme).

> Le PLU doit afficher des ambitions en matière de maîtrise de l'urbanisation en zone inondable en appliquant la doctrine « éviter-réduire-compenser » en lit majeur. Afin de s'inscrire dans l'objectif général de ne pas augmenter la vulnérabilité des zones urbanisées ou à urbaniser, l'urbanisation de ces zones doit être justifiée (d'absence d'alternatives dans des secteurs non exposés) et des règles claires (non-aggravation du risque pour les enjeux existants, garantir la résilience à court terme, faciliter la gestion de crise) doivent être fixées afin d'adapter les projets urbains aux risques.

> L'élaboration d'un PLU peut être l'occasion d'améliorer la connaissance des enjeux exposés et de la vulnérabilité globale des territoires, par la réalisation de diagnostic de vulnérabilité du territoire. Il peut s'agir de diagnostiquer le bâti existant à usage d'habitation ou les activités économiques.

L'ensemble de ces objectifs est mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et traduit dans les outils réglementaires du PLU de Châlo-Saint-Mars.

1.2.5. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) a été arrêté par le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne le 13 novembre 2023.

Défini à l'horizon 2018, il a pour objectif :

- de dégager une politique locale de l'habitat
- de définir des objectifs concrets en matière de création et de requalification de logements
- d'affirmer l'action publique en matière d'habitat

Le PLH s'attache à :

- diversifier l'offre de logements
- requalifier les parcs de logements et soutenir leur renouvellement
- répondre aux besoins spécifiques en logement et en hébergement
- définir une stratégie foncière
- définir les modalités d'observation du secteur de l'habitat et d'évaluation du PLH

L'ensemble de ces objectifs est mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et traduit dans les outils réglementaires du PLU de Châlo-Saint-Mars. En particulier, le PLH fixe à la commune de Châlo-Saint-Mars un objectif de production de 7 logements à l'horizon 2028.

1.2.6. Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France.

Le PDUIF a pour objectif de définir les principes d'organisation des déplacements de personnes, du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement. Il a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacement franciliens et la protection de leur environnement et de leur santé.

Le PLU doit respecter les prescriptions du PDUIF, notamment :

- limiter l'espace de stationnement dédié aux véhicules individuels motorisés dans les bâtiments de bureaux : les communes doivent

inscrire dans leur PLU des normes plafond pour les bureaux, fixant le nombre maximal de places à construire afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière. Ces normes plafond sont définies selon un zonage ;

- prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles : le PDUIF impose des obligations minimales de réalisation de places de stationnement vélo dans le règlement des PLU pour les nouvelles constructions dans les zones U et AU.

L'ensemble de ces objectifs est mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et traduit dans les outils réglementaires du PLU de Châlo-Saint-Mars.

1.2.7. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) a été élaboré conjointement par la Région et l'État et adopté par l'arrêté du préfet de région du 21 octobre 2013.

Le SRCE est un document d'orientation stratégique qui fixe les priorités régionales pour la préservation et la restauration des continuités écologiques. Il contient des orientations, des recommandations et des outils qui doivent aider les acteurs locaux dans la définition d'actions concrètes à mener sur leurs territoires.

La carte des composantes du SRCE constitue un porter-à-connaissance de niveau régional à utiliser pour élaborer les documents de planification et préciser la trame verte et bleue à l'échelon local. Il appartient à la collectivité d'actualiser et de compléter les informations concernant son territoire, en relation avec les territoires voisins, à partir d'une analyse des continuités écologiques effectuée dans ce but. Le SRCE repère des continuités écologiques et des éléments fragmentants, et donne des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Afin d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, à l'échelle communale, le PLU doit :

- identifier dans son rapport de présentation, les continuités présentes sur le territoire, aux différentes échelles d'analyse de la trame verte et bleue : nationale, régionale et intercommunale et communale ;

- définir dans son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations générales de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme ;

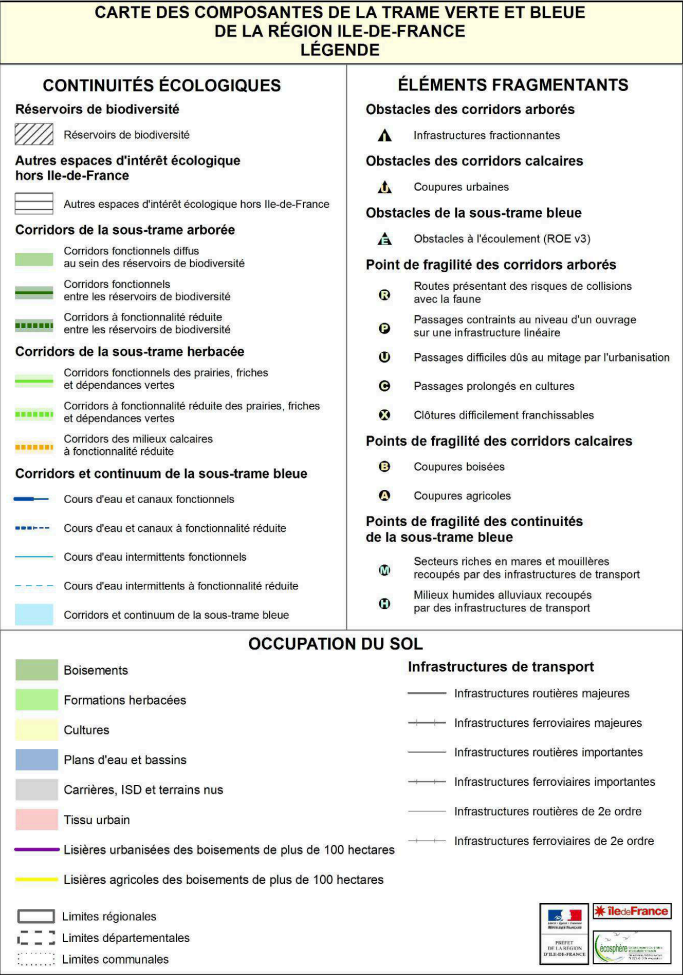
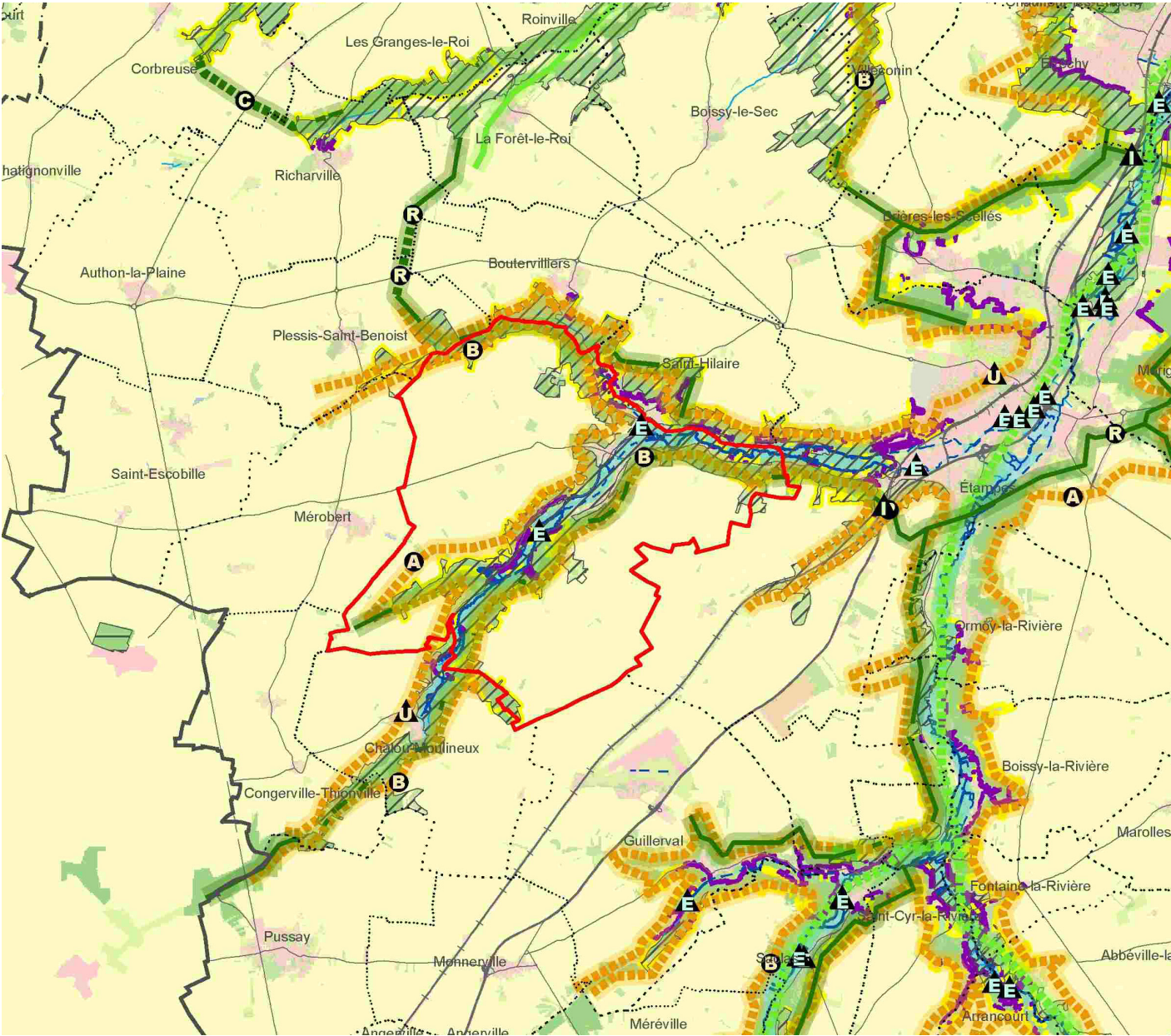
- fixer, en cohérence avec le PADD, des règles permettant d'identifier et préserver les espaces contribuant aux continuités écologiques ;
- définir le cas échéant, dans le respect des objectifs du PADD, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui complètent le règlement.

Pour le territoire de Châlo-Saint-Mars, le SRCE identifie notamment

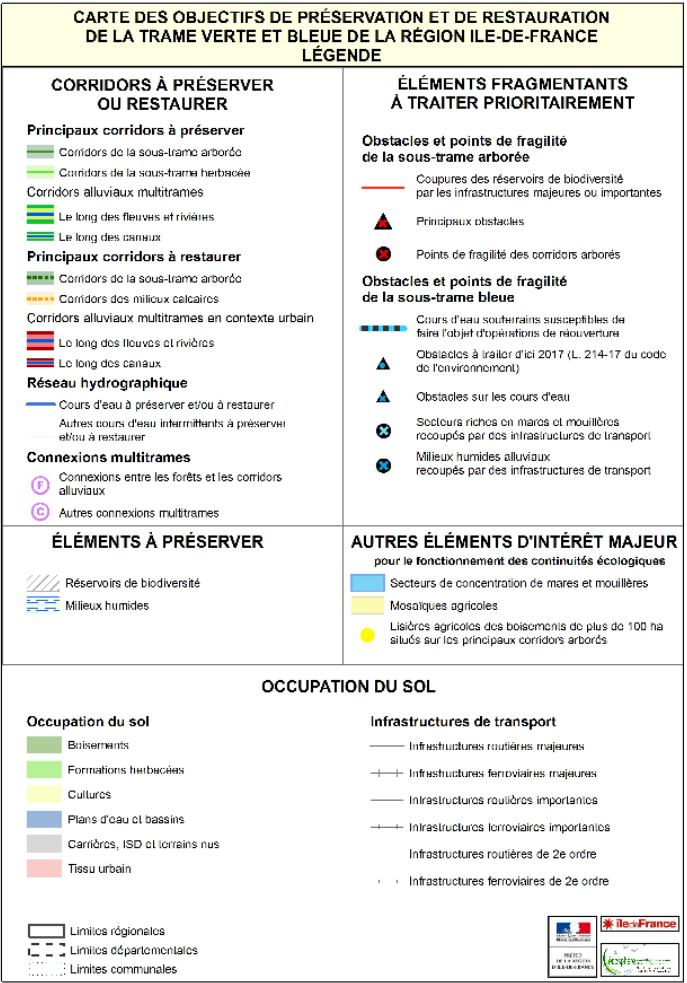
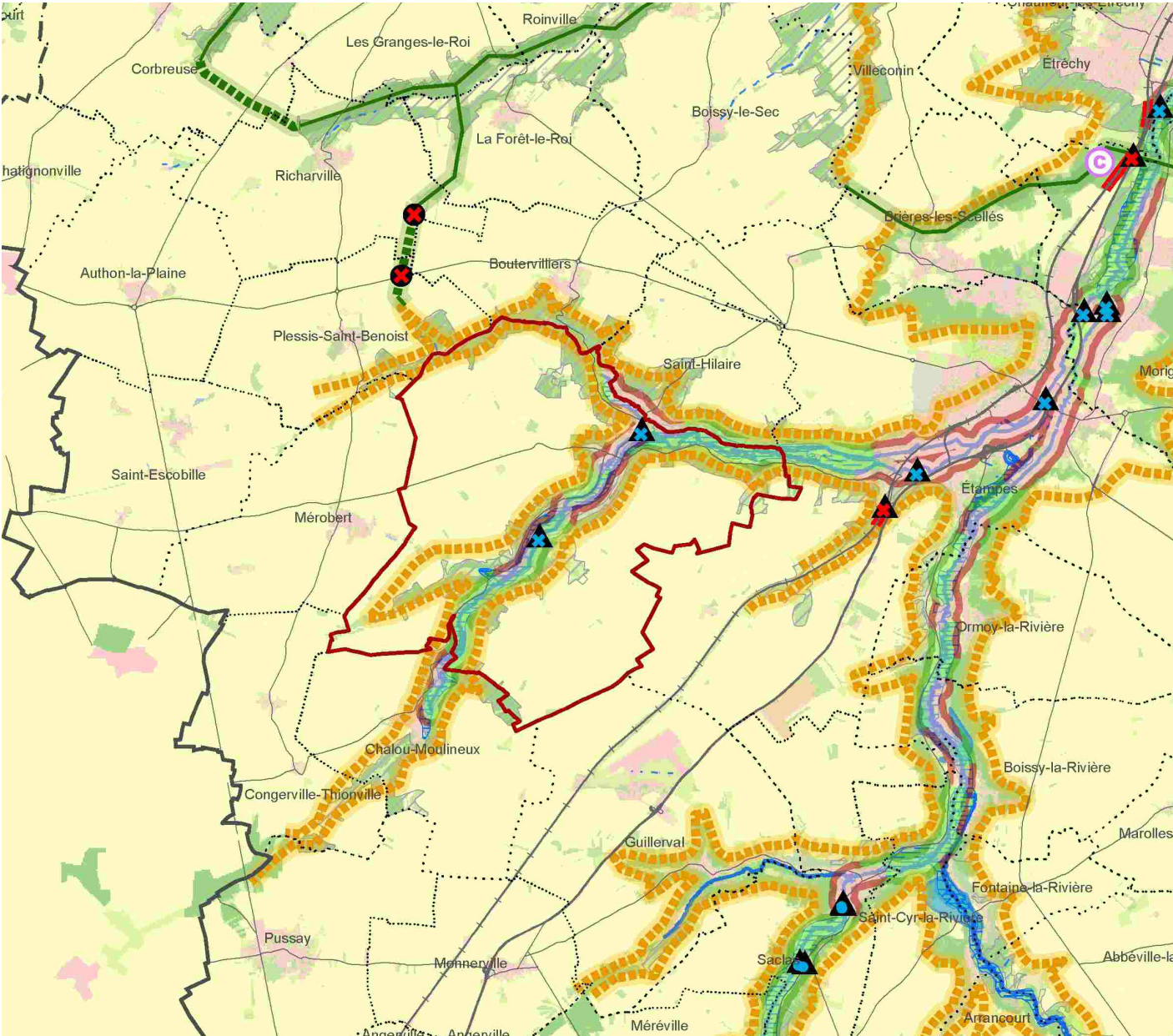
- > sur la carte des composantes, les éléments constitutifs de la richesse des territoires :
 - un grand réservoir de biodiversité traversant la vallée et remontant sur les coteaux
 - deux corridors fonctionnels diffus de la sous-trame arborée sur les coteaux de part et d'autre de la vallée
 - deux corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite sur les coteaux de part et d'autre de la vallée
 - des cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite
 - un corridor et continuum de la sous-trame bleue le long des cours d'eau dans la vallée

- > sur la carte des objectifs, les éléments à préserver et restaurer :
 - deux corridors des milieux calcaires à restaurer
 - des milieux humides alluviaux présentant des éléments fragmentants à traiter prioritairement

Le PLU de Châlo-Saint-Mars prend en compte l'ensemble de ces objectifs dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les traduit dans les outils réglementaires.



Carte des composantes de la trame verte et bleue
zoom sur la commune de Châlo-Saint-Mars
Source : SRCE - IDF - septembre 2013



Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue
zoom sur la commune de Châlo-Saint-Mars
Source : SRCE - IDF - septembre 2013

1.2.8. Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil Régional du 23 novembre 2012 et validé par un arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie.

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

En l'absence de Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), le PLU de Châlo-Saint-Mars prend en compte les objectifs du SRCAE.

Il convient de veiller à ce que les dispositions du PLU ne rendent pas impossible l'exploitation d'un gisement. En effet, l'identification des gisements dans les documents graphiques du PLU est une étape importante et elle constitue un moyen d'assurer leur protection et une préservation de leur éventuelle exploitation future.

1.2.9. Le Schéma Régional des carrières d'Île-de-France

Le Schéma Régional des carrières d'Île-de-France est en cours d'élaboration. Dans l'attente, le Schéma Départemental des Carrières (SDCa) de l'Essonne approuvé par arrêté préfectoral n°2014- PREF/DRIEE/033 du 12 mai 2014 constitue le document de référence.

Le SDCa est un document qui facilite l'appréciation des projets présentés, qui aide les pouvoirs publics dans leur prise de décision et qui éclaire les choix effectués.

Afin d'accroître l'autonomie du département, fortement déficitaire en matériaux, le schéma départemental des carrières préconise de développer l'usage de matériaux de substitution aux alluvionnaires tels que le calcaire du sud d'Étampes.

2. État initial de l'environnement

2.1. Lecture du territoire communal à travers ses paysages

Appréhender un territoire construit
entre plateau et vallée



Une lecture à l'échelle d'une vallée partagée par deux villages

Les villages de Châlo-Saint-Mars et Chalou-Moulineux s'inscrivent dans une même entité géographique de vallée qui entaille le plateau agricole Beauce du Sud Essonne. Leurs projets respectifs de révision générale du plan Local d'Urbanisme sont ainsi l'occasion d'une lecture à grande échelle d'un territoire en commun, des sources de la Murette aux cressonnières de la Louette en passant par le canal de la Chalouette.

Ainsi, ce rapport sur l'état initial de l'environnement est pour partie commun aux deux villages. L'objectif est d'y mettre en évidence les dynamiques géologiques, écologiques et agricoles à l'origine des formes urbaines vécues de ce territoire intercommunal afin d'anticiper la cohérence de leurs évolutions futures et d'encourager leur bonne coordination.



RD160 reliant Châlo-Saint-Mars et Chalou-Moulineux le long de la vallée de la Chalouette

Un territoire construit entre plateau et vallée

À l'échelle régionale, le territoire d'étude se caractérise par une implantation en situation d'interface, sous les influences de la Beauce et du Gâtinais qui se rencontrent dans la vallée de la Chalouette et de la Louette.

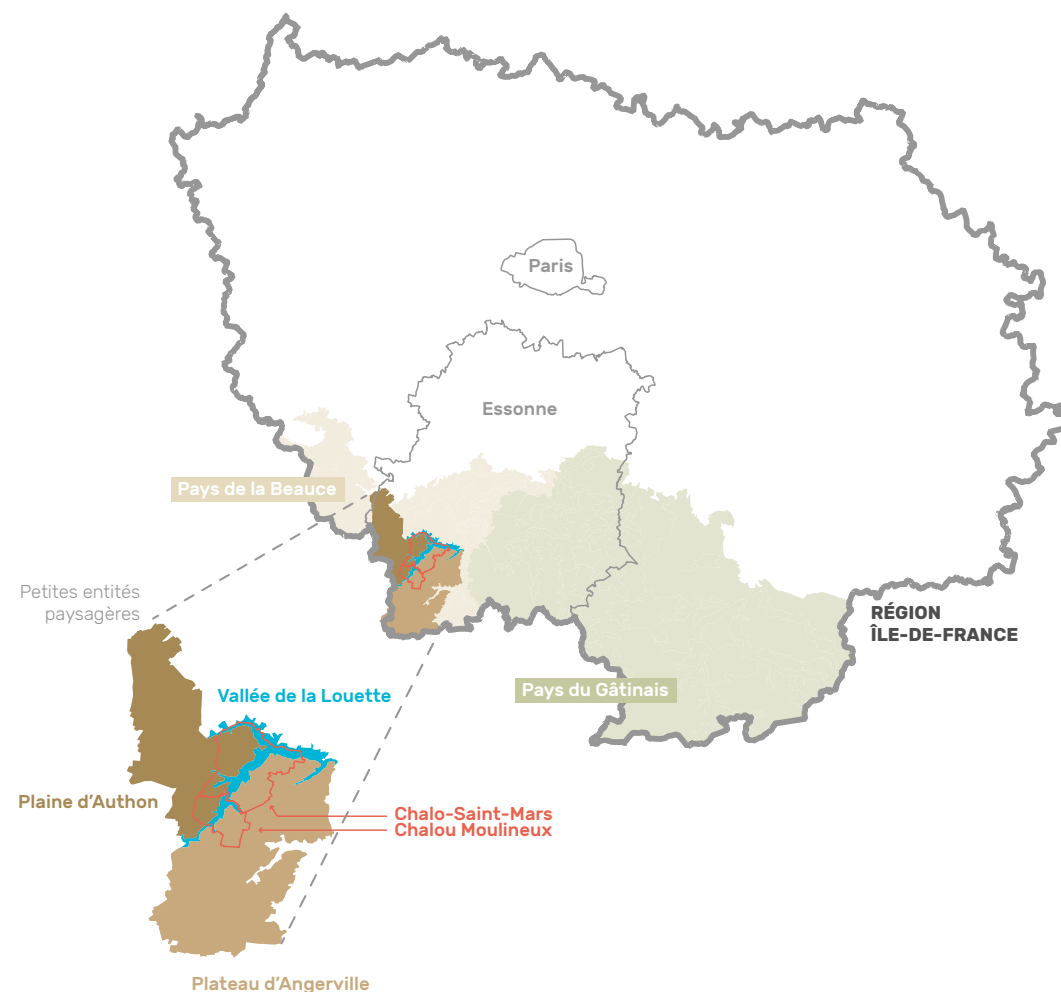
Plus localement, les deux communes sont marquées par un contraste de relief très fort. D'une part, la planéité du plateau beauceron balayé par les vents, la saisonnalité de ses cultures agricoles et son horizon lointain. De l'autre, la profonde vallée qui vient entailler ce plateau, sa végétation luxuriante et parfois impénétrable qui constitue la toile de fond de ses villages. De ce contraste découle une dimension très binaire du territoire (présence ou absence de la végétation ; horizon lointain du plateau ou occulté de la vallée).

La singularité de ces caractéristiques locales est très présente dans les écrits historiques sur les deux communes et reflète l'importance qu'elles ont pu jouer dans leurs développements respectifs.

Un passage des états généraux de 1789 (doléances) décrit ainsi Châlo-Saint-Mars comme « *une paroisse dans une vallée très étroite et serrée par deux collines très rapides qui causent de grands dommages quand il vient des orages et fonte des neiges [...] qui ruinent les terres à chanvre, ravinent les prés...* » et poursuit en indiquant que « *les chemins ou montoirs deviennent [alors] impraticables* » et qu'« *il faut 200 jours-homme pour les réparer tous les ans* ».

En 1899, l'instituteur de la commune décrit dans sa monographie communale la Chalouette qui « *[...] coule dans une riante vallée dont les flancs sont boisés et parsemés d'énormes grès qui semblent avoir été placés en sentinelles avancées pour protéger la plaine qui s'étend au-dessus* ». La commune y est par ailleurs simplifiée comme « *deux vallées qui n'en forment qu'une et deux plaines* ».

L'inscription davantage portée sur le plateau de la commune de Chalou-Moulineux se perçoit également dans sa monographie communale de 1899 qui dépeint « *une plaine à peine mamelonnée* » et « *un village bâti en amphithéâtre* ».

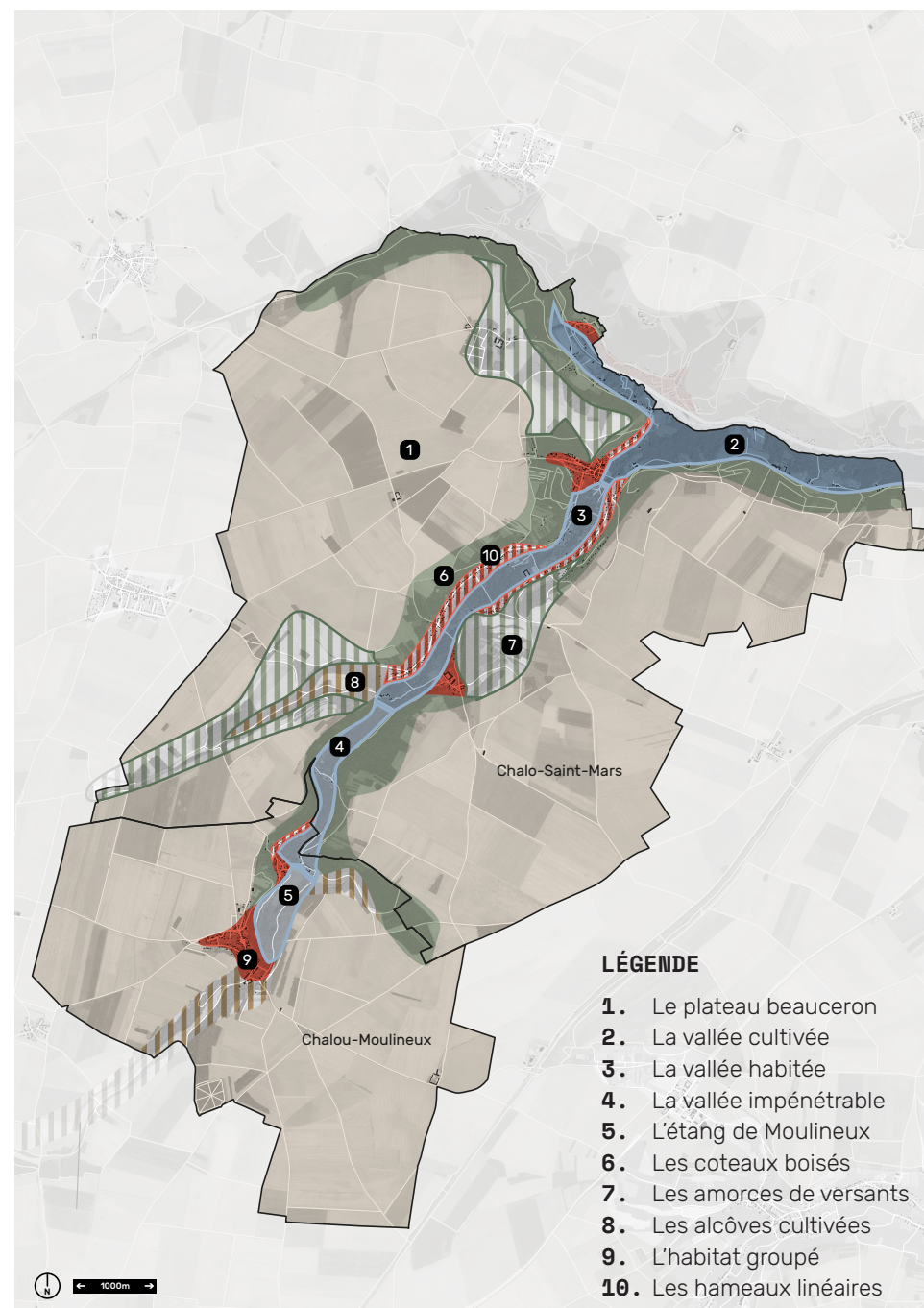


Inscription des deux communes dans les échelles administratives de la région et ses paysages. D'après : Pays et Paysages, Corinne Legenne et Pierre-Marie-Tricaud, 2022.

Appréhender les motifs du paysage local

Des interactions entre les implantations humaines et leur milieu découlent différents motifs des paysages communaux. Ces motifs sont le fruit de négociations physiques avec le sol pour en tirer son alimentation, y ménager son habitation, s'y déplacer ou encore en tirer de l'énergie.

La carte ci-contre propose une décomposition du territoire intercommunal à travers dix motifs récurrents de son paysage. Ils reflètent un patrimoine culturel propre au territoire qui mérite d'être reconnu pour continuer à le faire vivre.



Carte des motifs des paysages du territoire d'étude



1. LE PLATEAU BEAUCERON

L'horizon lointain d'un plateau intensivement occupé par l'agriculture industrielle qui contraste avec la déprise et la dimension plus spontanée de la vallée.



2. LA VALLÉE CULTIVÉE

La présence de l'agriculture dans la vallée est rare et se cantonne presque exclusivement aux abords de la Louette. Son profil et la qualité de l'eau pouvant y être captée a permis l'épanouissement de cressonnières dont l'étendue est aujourd'hui remarquable à l'échelle régionale. La géométrie des bassins de culture dessine le fond de vallée, tout particulièrement en période hivernale lorsqu'ils sont recouverts de leur voile de forçage blanc.



3. LA VALLÉE HABITÉE

Ce motif s'inscrit le long du canal de la Chalouette, en amont du bourg de Châlo-Saint-Mars. Il se caractérise par une vallée ouverte dans ses horizons relativement lointains et une présence marquée de l'habitat le long de la route et du fil d'eau.



4. LA VALLÉE IMPÉNÉTRABLE

Elle constitue l'essentiel du motif de la vallée de la Chalouette entre Chantepie et Moulineux et se caractérise par un horizon très fermé par une végétation souvent luxuriante de vallée humide. Laissée en grande partie à la spontanéité du milieu naturel, cette partie de la vallée revêt un caractère intime et abrité comparé à l'étendue du plateau. L'absence de perspective lointaine peut toutefois y entretenir une atmosphère oppressante.



5. L'ÉTANG DE MOULINEUX

Surplombé par le clocher du bourg et ponctué de son kiosque, l'étang de Moulineux est une pièce d'eau au caractère romantique aussi remarquable que discrète sur le territoire.



6. LES COTEAUX BOISÉS

Difficilement cultivables par le biais d'engins mécanisés, abandonnés par le pâturage et la foresterie, les coteaux abrupts accueillent un milieu forestier dense marqué par la présence du pin sylvestre. Ils constituent la toile de fond des principaux centres habités du territoire, toujours à portée du regard.



7. LES AMORCES DE VERSANTS

Ces espaces de transition entre le plateau et la vallée se caractérisent par l'entremêlement de cultures agricoles et d'éléments arborés : haies, bandes boisées, arbres isolés... Les terres sont généralement cultivées jusqu'aux limites permises par la pente et la qualité des sols. La végétation ligneuse s'installe dans les interstices restants comme les talus en limite de parcelle ou les bords de chemins.



8. LES ALCÔVES CULTIVÉES

Ces vallées sèches cultivées sont des motifs récurrents sur la partie amont du territoire et se ressemblent beaucoup dans leur atmosphère. Les terres y sont occupées par les grandes cultures dans la planéité du fond de vallée et jusqu'à buter contre les pentes abruptes et caillouteuses occupées par les bois, dévoilant une longue clairière cultivée.



9. L'HABITAT GROUPE

Les implantations historiques du territoire présentent parfois une forme d'habitat groupé (centre-bourg, hameau agricole autour d'une ferme). Châlo-Saint-Mars a la particularité de s'inscrire dans une situation d'alcôve de fond de vallée, sur la route d'Étampes, dans une relation directe au cours d'eau mais suffisamment en retrait de celui-ci pour en éviter les débordements.



10. LES HAMEAUX LINÉAIRES

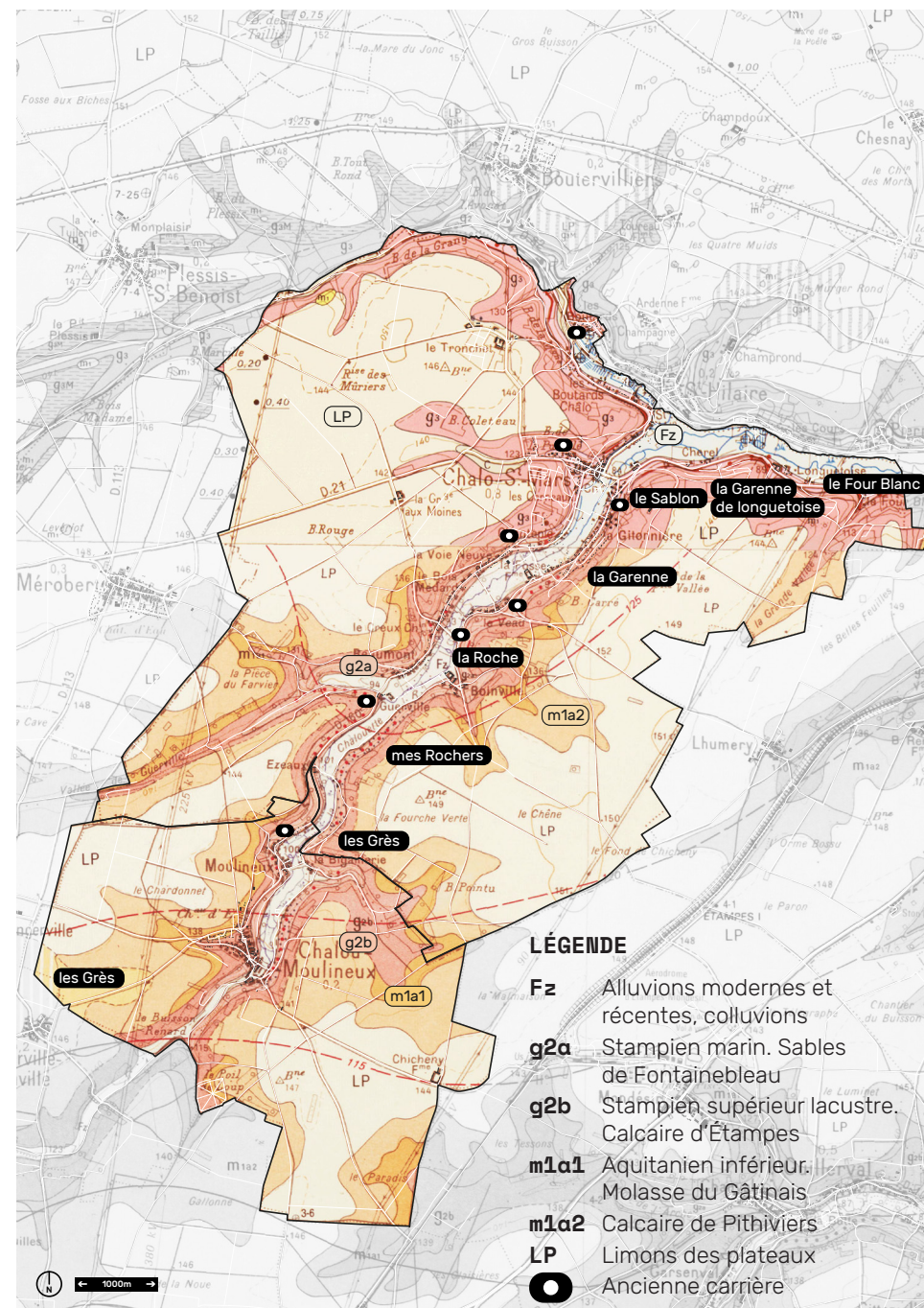
À l'inverse de l'habitat groupé, le territoire renferme également des hameaux dont la forme urbaine s'inscrit dans la linéarité de la vallée qui les accueille. Ils se caractérisent par un bâti souvent aligné sur la rue et une faible présence d'éléments routiers tels que les bordures en béton, les trottoirs en enrobé, la signalétique au sol ou verticale, les chicanes... Autant de détails contribuant à la dimension bucolique de ces hameaux dont les limites tendent à disparaître dans un continuum urbain (en dehors de certaines ruptures d'urbanisation mainte-

nues par le précédent PLU entre le Creux Chemin et Beaumont et entre Chante-
pie et la Voie Neuve).

Une géologie favorable à l'implantation de la vie

Les deux communes renferment une diversité géologique exceptionnelle et des marqueurs incontournables de la région Île-de-France. Très tôt dans l'histoire, la qualité du sol et du sous-sol a orienté l'occupation de ce territoire et ses productions.

Des carrières de toutes sortes se sont établies au fil du temps pour y extraire la meulière, la glaise, de la pierre à bâtir, de la chaux, mais aussi du sable pour la cristallerie, la verrerie, la porcelaine ou la maçonnerie. La toponymie et les nombreux fronts de taille du territoire témoignent encore aujourd'hui de ces activités révolues («Chalou» désignait «le pays de la chaux»).



Carte des constituantes géologiques du territoire - D'après la carte imprimée du BRGM au 1/50 000e

APPRÉCIER LA RICHESSE GÉOLOGIQUE SPONTANÉE DU TERRITOIRE



Châlo-Saint-Mars - Grouette des buis [Fig.1]



Châlo-Saint-Mars - RD 160 [Fig.2]



Châlo-Saint-Mars - Grouette des buis [Fig.3]

1. Les communes sont pourvues de sites géologiques remarquables et tout particulièrement de deux géosites : le Four Blanc et la Grouette des Buis. Ces anciennes carrières permettent d'apprécier toute l'ampleur de la richesse géologique de la région : une importante épaisseur de sables de Fontainebleau surmontée des grès, puis du calcaire d'Étampes.
2. Les chaos de grès sont particulièrement présents sur l'ensemble du territoire d'étude. Ils jalonnent les flancs de coteaux en créant des scènes parfois pittoresques. Ils sont issus du durcissement (grésification) de la partie supérieure des sables de Fontainebleau déposés par la mer avant son retrait de la région il y a 30 millions d'années.
3. Des strates remarquables peuvent être observées dans les affleurements du territoire, comme ici les sables à galets de Saclas, aussi appelés «cailles» pour leur ressemblance avec les œufs de ces dernières.

**RETROUVER LA DIVERSITÉ GÉOLOGIQUE DANS
LE PATRIMOINE BÂTI DU TERRITOIRE**

Chalou-Moulineux - Bourg [Fig.1]



Chalou-Moulineux - Manoir de Moulineux [Fig.2]



Saint-Hilaire - Abords de la gare [Fig.3]

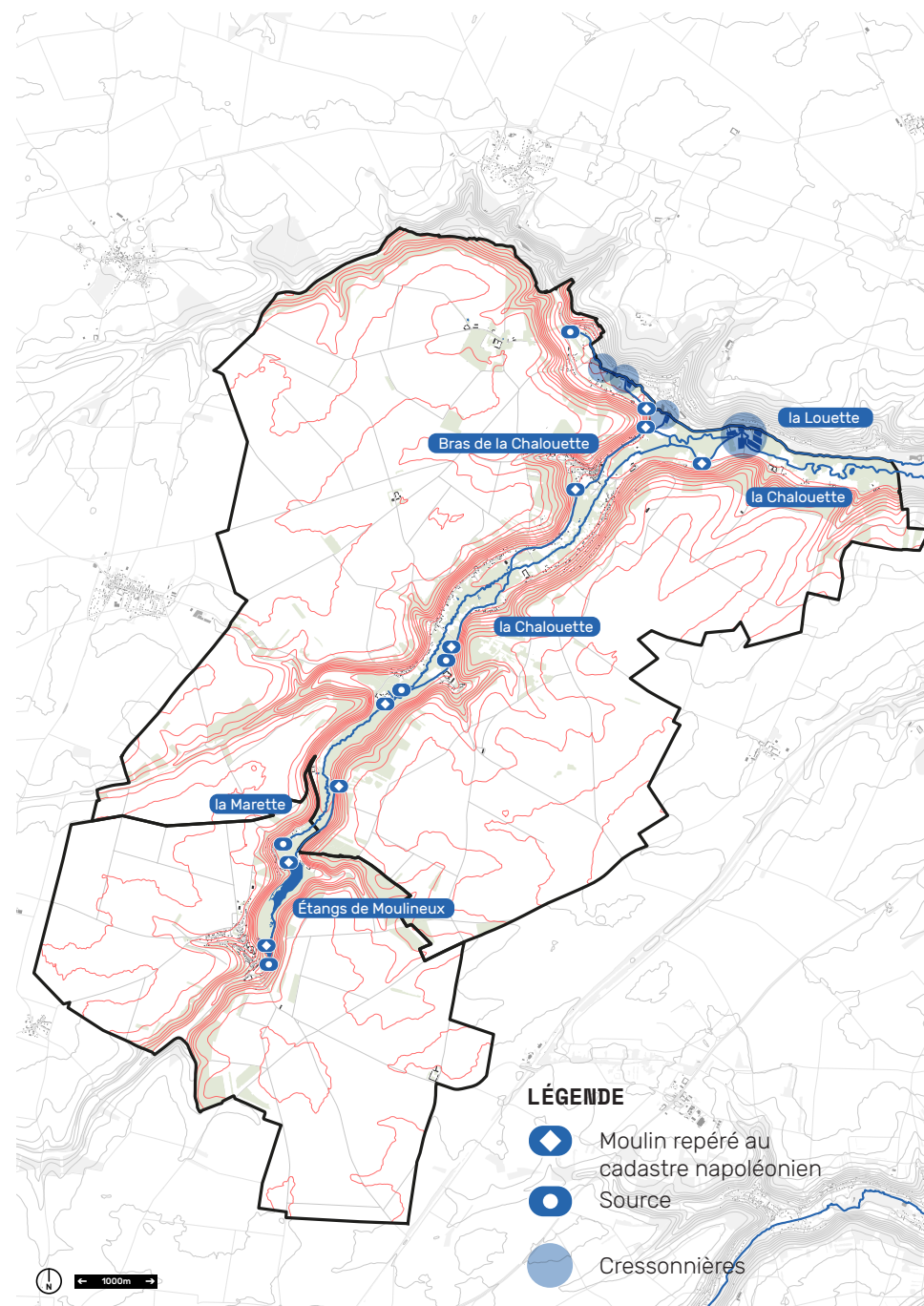
1. Le calcaire d'Étampes et certains blocs de grès peuvent être observés dans les murs et les façades des ensembles bâtis les plus anciens. Ils pouvaient être appareillés à l'aide de sable et de chaux disponibles sur le territoire.
2. Deux tuileries et un four à chaux étaient recensés sur la commune de Châlo-Saint-Mars en 1825. Ces dernières s'approvisionnaient de glaise issue du sol du territoire communal, à l'image des hauteurs de Boinville, afin de produire des éléments de terre cuite utiles à la construction (briques, tuiles, poteries...).
3. Les galets issus des sables de Saclas étaient parfois utilisés dans le cadre de motifs décoratifs en façade de bâtiment. (Source : Guide de randonnée de Châlo-Saint-Mars)

L'eau : un élément fondateur, source d'énergies et de patrimoines

Les cours d'eau du territoire sont alimentés par des résurgences de la nappe de Beauce qui jalonnent le pied des coteaux et le fond de vallée : l'essentiel des précipitations qui s'abat sur le plateau (environ 80%) s'infiltre dans les sables de Fontainebleau, notamment grâce au couvert boisé des coteaux, avant de rejaillir sous forme de sources qui alimentent d'un débit stable et d'une eau de qualité les rivières.

Complétée de facteurs géologiques, l'eau est à l'origine de l'occupation de la vallée (présence sécurisante encourageant l'installation à l'abri de la vallée rocheuse dès la préhistoire) et en détermine certaines formes urbaines actuelles. La Chalouette est ainsi une rivière artificielle détournée de son lit originel (la Murette) pour alimenter différents moulins qui transformaient les productions agricoles du plateau. Ces moulins jalonnent le cours d'eau et constituent désormais un patrimoine.

Bien que fondatrice pour les paysages de la vallée, l'eau y est pourtant aujourd'hui très peu perceptible (distance des cours d'eau, boisement des abords).



Carte des éléments hydrographiques naturels et construits du territoire



Châlo-Saint-Mars - Moulin de la Roche [Fig.1]

1. Les moulins font partie des éléments de patrimoine construit liés à l'eau les plus remarquables du territoire d'étude, sans pour autant oublier les lavoirs ou encore les canaux. Ils périssent sur le territoire d'étude à partir de la fin du XIX^e siècle. Ici, le Moulin de la Roche

qui tirait parti de la force motrice de la Chalouette.



Chalou-Moulineux - Lisière Ouest depuis Thionville [Fig.1]

1. Les châteaux d'eau du plateau reflètent une autre relation à l'eau qui est moins perceptible en surface. Ils représentent autant de marqueurs qui distinguent les bourgs dans ces étendues à l'horizon très dégagé. Ils témoignent des capacités techniques et des

besoins de leur époque de construction, à l'image de l'architecture remarquable du château d'eau historique de Chalou-Moulineux construit dans les années 1930 (à droite du château d'eau contemporain).



Chalou-Moulineux - Étang de Chalou [Fig.1]



Châlo-Saint-Mars - Cressonnières du Moulin Vaux [Fig.2]

1. La digue de Moulineux permet la formation d'un étang au caractère remarquablement pittoresque et romantique. Créé au Moyen-Âge, il est utilisé à des fins piscicoles et permet la régulation du débit d'eau à l'usage d'un moulin attenant.

2. L'étang de Moulineux est à Chalou ce que sont les cressonnières à Châlo-Saint-Mars. Historiquement très présentes dans la vallée de la Louette, les cressonnières tirent parti de l'abondance de puits artésiens pour alimenter leurs bassins de culture.



Châlo-Saint-Mars - Environs du moulin d'Ezeaux [Fig.1]



Châlo-Saint-Mars - Entrée de bourg sud [Fig.2]

1. Au-delà des sites exceptionnels, tels que l'étang de Moulineux et les cressonnières de la vallée de la Louette, la présence de l'eau est difficilement perceptible sur le territoire d'étude. Il faut être attentif pour percevoir l'eau claire de la Chalouette entre la ferme et le Moulin d'Ezeaux.

2. En entrée Sud du bourg de Châlo-Saint-Mars, la perception de la Chalouette s'efface derrière les clôtures privatives et la végétation dense.



Châlo-Saint-Mars - Parc Bouniol [Fig.1]



Chalou-Moulineux - Bourg [Fig.2]

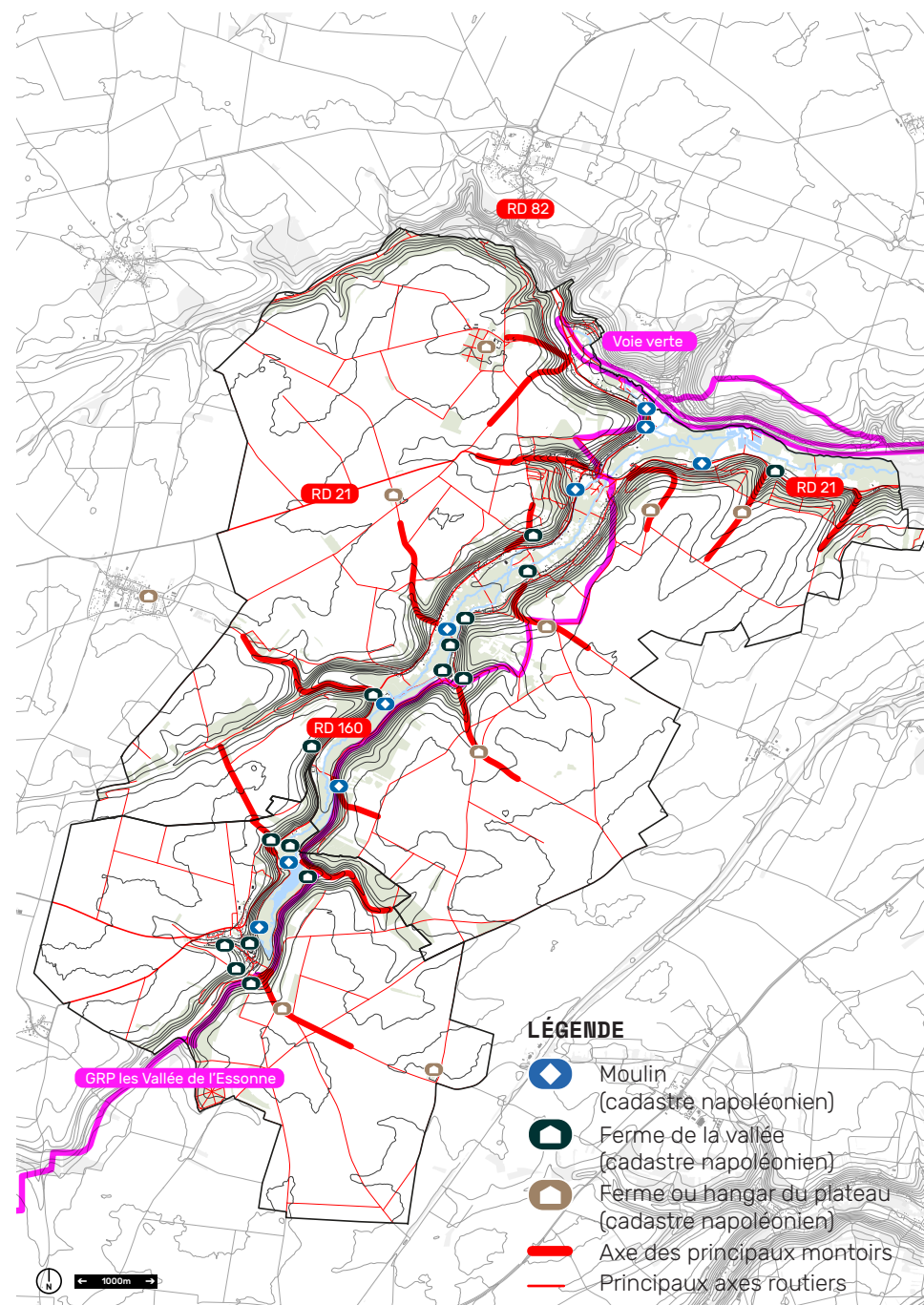
1. Le parc Bouniol de Châlo-Saint-Mars valorise l'écosystème remarquable de l'aulnaie-fresnaie et permet au grand public d'approcher et de comprendre cet écosystème remarquable, les pieds dans l'eau.

2. Il en est de même pour les abords du lavoir de Chalou-Moulineux qui constituent un espace public de qualité, rafraîchissant de surcroît, à proximité directe du bourg. Son accessibilité pourrait encore gagner en intérêt.

Des routes et chemins qui dessinent les relations entre plateau et vallée

Deux principaux axes routiers Nord-Sud et Est-Ouest traversent le territoire : deux routes départementales qui s'inscrivent dans la topographie des vallées pour relier le plateau Beauceron.

Le territoire est par ailleurs marqué par la présence d'une forme viaire singulière et incontournable : les montoirs. Ces cheminements qui relient au plus court le fond de vallée habité au plateau cultivé par des vallons abrupts reflètent l'importance historique de la relation entre production et transformation. Du fait de cette inscription topographique, les montoirs concentrent les eaux de ruissellement du plateau et sont ainsi à l'origine de dégâts matériels en aval (ravinement, coulées de boue). Déjà lors des États Généraux de 1789, l'impraticabilité des montoirs lors d'orages ou de la fonte des neiges est évoquée, et d'ajouter qu' « il faut 200 jours homme pour les réparer tous les ans ».



Carte des éléments principaux du réseau viaire du territoire

LE PLAN DÉPARTEMENTAL DES ITINÉRAIRES DE PROMENADE ET DE RANDONNÉE (PDIPR)

La commune est traversée par différents cheminements inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée pédestre et équestre (PDIPR). La loi du 22 juillet 1983 confère la compétence aux conseils départementaux pour leur élaboration. Les itinéraires inscrits à ce plan peuvent emprunter les voies publiques existantes, des chemins ruraux, des chemins appartenant aux collectivités et à l'État, ainsi que les chemins de halage. De l'inscription des chemins au PDIPR découle une obligation de maintien ou de rétablissement de la continuité des itinéraires en cas d'interruption ou d'aliénation. L'inscription de chemins dans le cadre du PDIPR assure donc la protection physique des continuités piétonnes et équestres. Elle permet également aux collectivités de bénéficier de subventions pour les réhabiliter et les valoriser.

Le sentier de Grande Randonnée de Pays (GRP) des Vallées de l'Essonne est un cheminement piéton structurant qui s'inscrit sur le réseau du PDIPR. Il constitue un élément d'union entre les communes de Châlo-Saint-Mars et de Chalou-Moulineux malgré sa praticabilité parfois difficile qui empêche de l'envisager comme un trajet quotidien (pour les vélos par exemple, qui pourraient relier les deux centre-bourg en 22 minutes environ).

Ce sentier rejoint par ailleurs la voie verte inscrite sur l'ancienne voie ferrée de la vallée de la Louette. Un axe de mobilités douces structurant à plus grande échelle permettant de relier la gare RER C d'Étampes en 25 minutes à vélo.



Carte des chemins inscrits au PDIPR - Source : Conseil Départemental de l'Essonne

**DES BOURGS INSCRITS SUR DEUX GRANDS
ITINÉRAIRES ROUTIERS QUI RELIENT LES
VALLÉES AU PLATEAU BEAUCERON**



Châlo-Saint-Mars - Lisière Ouest [Fig.1]

1. Arrivée sur Châlo-Saint-Mars depuis la RD21, un itinéraire historiquement structurant reliant Étampes à Chartres sur lequel s'est établie la commune et qui s'inscrit dans la vallée de la Louette.



Chalou-Moulineux - Lisière Ouest [Fig.1]

1. Arrivée sur Chalou-Moulineux depuis la RD160, un itinéraire qui s'inscrit essentiellement dans la vallée de la Marette et qui permet des liaisons plus locales entre les hameaux de vallée et les bourgs de plateau.

**DES ROUTES QUI DÉVOILENT LE PATRIMOINE
CONSTRUIT ET NATUREL MAIS PRÉSENTENT
UN CARACTÈRE DANGEREUX**



Châlo-Saint-Mars - Rue du Docteur Solon [Fig.1]



Chalou-Moulineux - RD160 entre les deux communes [Fig.2]

1. Le réseau viaire des deux communes est resserré et se concentre aux abords des sites densément construits, contribuant ainsi à leur découverte. La fréquence pendulaire de la circulation contribue toutefois à en accentuer le caractère accidentogène régulièrement rapporté par les riverains.

2. Il en est de même pour les routes s'inscrivant dans des situations plus naturelles, telle la RD160 qui longe la vallée de la Marettte et ses hameaux à flanc de coteau, créant des situations souvent dépayssantes.

**DES HAMEAUX INSCRITS LE LONG DE
LA ROUTE DÉPARTEMENTALE**

Châlo-Saint-Mars - Le Bois Minard [Fig.1]

Chalou-Moulineux
Arrivée sur Moulineux [Fig.2]Châlo-Saint-Mars
Les Sablons [Fig.3]

1. La traversée des hameaux par la route permet d'en apprécier quotidiennement la grande qualité qui repose notamment sur une présence encore faible d'éléments routiers : accotements sans bordures, peu de panneaux, pas de marquage au sol... Comme ici au hameau du Bois Minard

2. Il en est de même lors de l'arrivée à Moulineux.

3. Paradoxalement, ce sont les aménagements qui contribuent à sécuriser la traversée des hameaux qui contribuent aujourd'hui à la banalisation de son image, à l'image de la signalétique, des potelets et jardinières mis en place pour cette écluse aux Sablons

**DES AXES POUR LES MOBILITÉS ACTIVES
DÉJÀ INSCRITS DANS LES VALLÉES EN QUÊTE
D'EFFICACITÉ POUR DES USAGES PLUS QUOTIDIENS**



Chalou-Moulineux - Passage du GRP au pied de la rue des Roches [Fig.1]



Châlo-Saint-Mars - Passage de la voie verte au Moulin Vaux [Fig.2]

1. La vallée de la Marette est longée sur tout son long par le GR de Pays des Vallées de l'Essonne, reliant ainsi Châlo-Saint-Mars à Pussay en passant par Chalou-Moulineux. Toutefois, son tracé ne s'inscrit pas dans un souci d'efficacité de liaison et remonte parfois sur le plateau. Sa vocation actuelle est davantage à l'usage de promeneurs occasionnels et ne s'inscrit pas dans le quotidien des riverains.

2. La voie verte inscrite sur l'ancienne voie de chemin de fer de la vallée de la Louette (à droite sur la photo) est une formidable opportunité de relier à vélo Étampes et ses gares RER depuis le territoire d'étude, dès lors que cette voie est atteinte.

**LES MONTOIRS : DES LIAISONS À LA FOIS
DISCRÈTES ET REMARQUABLES QUI RACONTENT
LA RELATION DES VALLÉES À LEUR PLATEAU**



Châlo-Saint-Mars - Montoir de Longuetoise [Fig.1]

1. Chaque montoir du territoire d'étude présente ses singularités propres. Les montoirs offrent des échappatoires depuis la vallée dense vers les

étendues ouvertes. Ils permettent parfois une relation directe au ciel depuis la vallée encaissée, comme ici le montoir de Longuetoise.



Châlo-Saint-Mars - Montoir de Beaumont [Fig.1]

1. Les montoirs permettent parfois de dévoiler des vues remarquables sur la vallée et le coteau opposé, selon leur orientation et le développement de la végétation aux abords. C'est le cas ici du montoir de Beaumont qui permet d'apercevoir le hameau de Boinville.



Châlo-Saint-Mars - Montoir de la Fosse [Fig.1]

1. Les montoirs sont la plupart du temps reliés à un corps de ferme en contre-bas et/ou un moulin. L'ensemble permettait le stockage du matériel agricole à proximité du plateau et de son chemin d'accès ainsi que la transformation ultérieure des récoltes.



Châlo-Saint-Mars - Montoir de Longuetoise [Fig.1]

De façon systématique, mais seulement en haut de coteau de la rive droite de la Marette, les montoirs aboutissent sur un hangar implanté en rebord de plateau. Ce bâtiment relais permettait le stockage et la préparation des récoltes du plateau cérééalier avant leur transformation dans la vallée



Châlo-Saint-Mars - Montoir de l'Entonnoir [Fig.2]

ou leur exportation en dehors de la commune. La structure ancienne des bâtiments est toujours perceptible aujourd'hui (murs de pierres) bien que des modifications dans la proportion et les matériaux de façade furent apportées pour adapter ces hangars aux usages agricoles contemporains.

Chalou-Moulineux
En haut de la rue Ste-Apoline [Fig.3]

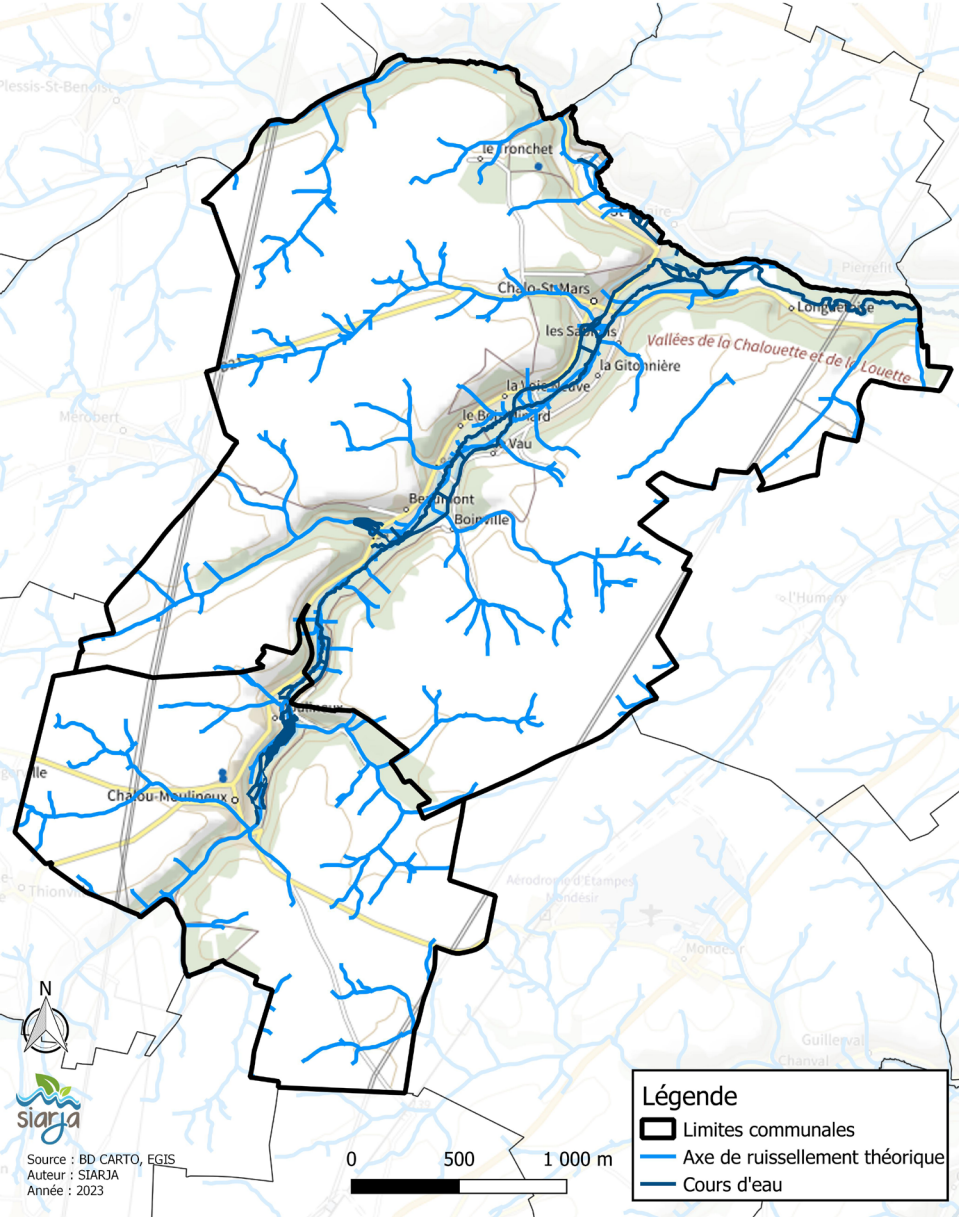


Châlo-Saint-Mars - Montoir de la Fosse [Fig.1]

1. Les montoirs s'inscrivent parfois dans des vallées sèches secondaires au relief chahuté. Le paysage de ces milieux d'interface est le fruit de la rencontre entre les cultures agricoles cherchant à tirer parti au maximum de la planéité du sol et la vigueur des boisements implantés

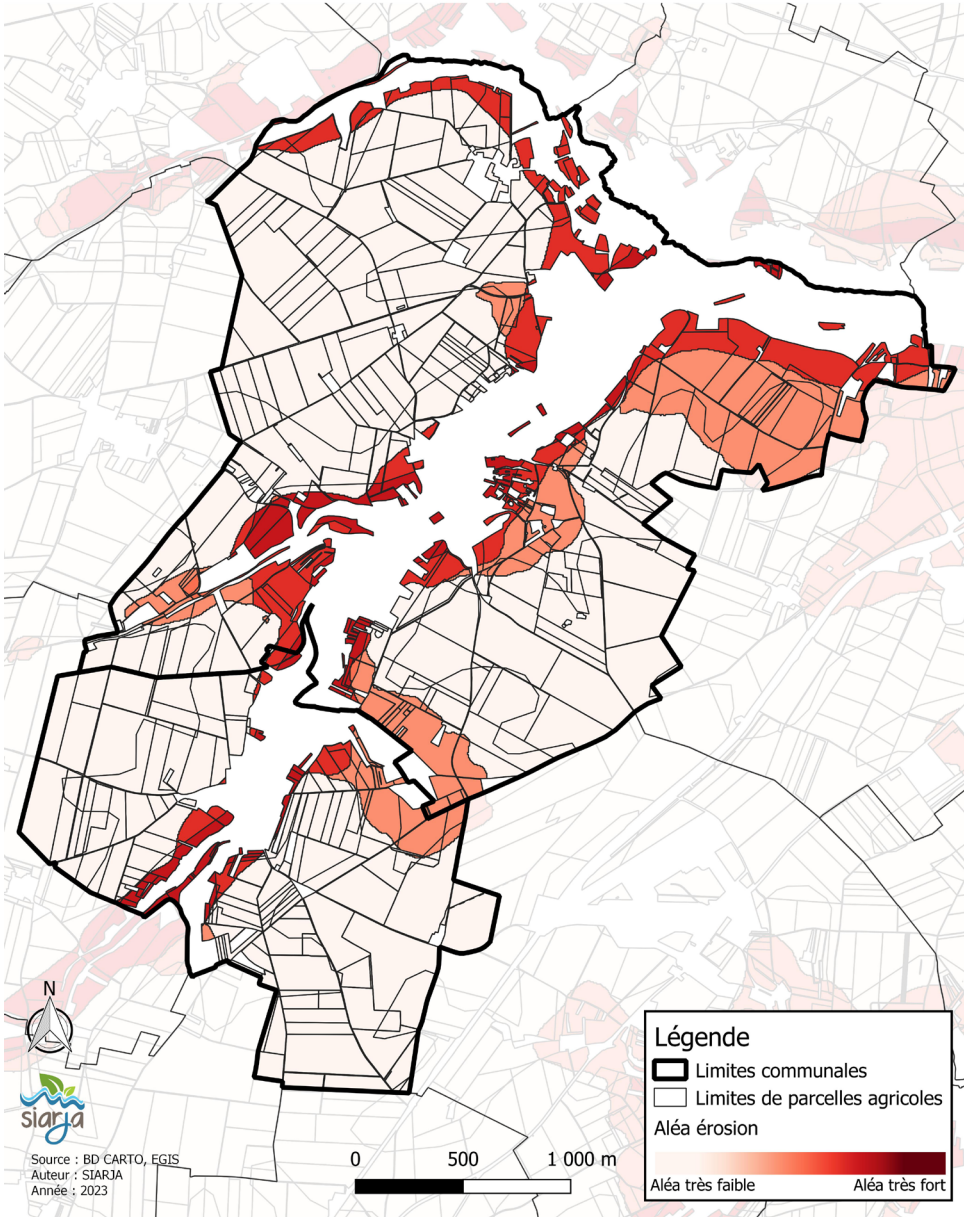
sur les coteaux abrupts de la vallée. Sur l'amont du montoir de la Fosse, la présence d'arbres en rideaux sur des talus faisant probablement office d'anciennes limites parcellaires confère au site une atmosphère de bocage précieuse par sa rareté dans la région.

Axes de ruissellement sur les communes de Châlo-Saint-Mars & Chalou-Moulineux



Carte des axes de ruissellement sur les deux communes - SIARJA, 2023

Aléa érosion sur les communes de Châlo-Saint-Mars & Chalou-Moulineux



Carte des aléas érosion sur les deux communes - SIARJA, 2023

La végétation : entre nature spontanée et culture intensive

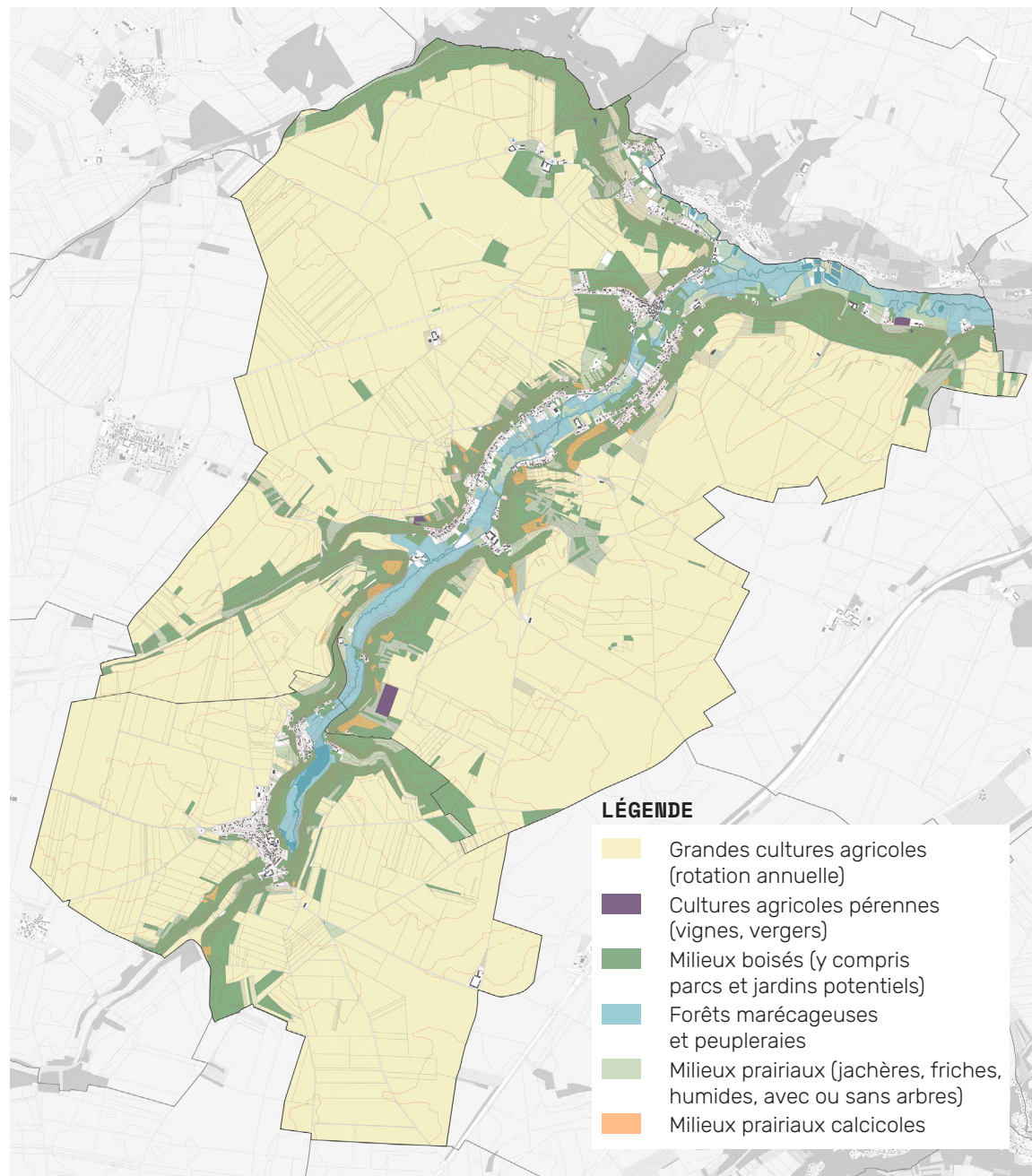
L'occupation du sol par la végétation sur le territoire d'étude est très contrastée.

Les coteaux raides et siliceux, impropres à la culture, sont majoritairement boisés et ponctués par la présence remarquable du pin sylvestre. Le coteau renferme toutefois des reliques de pâtures inscrites sur des sols peu profonds : les remarquables pelouses calcicoles.

Autrefois davantage plantée de vergers, de jardins potagers et pâturée, la vallée est aujourd'hui marquée par la formation végétale de l'aulnaie-fresnaie, une végétation spontanée qui se développe dans les milieux humides qui ne sont plus cultivés ou entretenus.

Depuis les défrichements du XI^e siècle, le plateau Beauceron est majoritairement dédié aux cultures céréalières. L'activité agricole des deux communes s'y concentre et consiste essentiellement en la production de cultures industrielles de plantes annuelles.

Les centres-bourgs anciens, densément construits, sont quant à eux peu pourvus en végétation.



La carte des milieux cartographie le territoire communal en mettant en évidence les différents milieux naturels ou anthropiques qui le composent et permet d'en saisir la répartition. Elle a servi de point de départ pour l'élaboration du règlement graphique du PLU.

LES FONDS DE VALLÉE HUMIDES



Châlo-Saint-Mars - Environs de Boinville [Fig.1]

1. La vallée de la Chalouette et de la Marette se caractérise aujourd'hui par une végétation arborée dense, parfois impénétrable. Elle était autrefois davantage ouverte du fait de la présence de l'élevage et le maintien de vergers avant que l'activité agricole ne se concentre essentiellement sur le plateau. Si la vallée se compose parfois des peuplements plantés comme les peupleraies,

elle renferme également des milieux marécageux remarquables. C'est le cas du marais de Guerville (ZNIEFF de Type 1), dont les eaux stagnantes et les sols asphyxiants encouragent le maintien d'un milieu tourbeux rare et remarquable. L'Aulnaie-Fresnaie restaurée sur le parc Bouniol est également caractéristique de ces milieux humides de la vallée où circulent des cours d'eau

peu rapides. Les frênes sont cependant victimes de la chalarose et meurent en grand nombre. Les étangs de Moulineux et leurs boisements (ZNIEFF de Type 1) constituent eux aussi des milieux d'intérêt fort compte tenu de la rareté de ces formations et de certaines espèces abritées comme la fougère des marais.



Châlo-Saint-Mars - Cressonnière [Fig.1]

1. La vallée de la Louette contraste avec ses affluents plus sauvages. L'ampleur et la fraîcheur du fond de vallée alluvionnaire ont favorisé l'implantation et le

maintien de cressonnières qui bénéficient d'une eau très pure pour leurs cultures. Bien qu'entrecoupées de boisements spontanés ou cultivés, les cressonnières

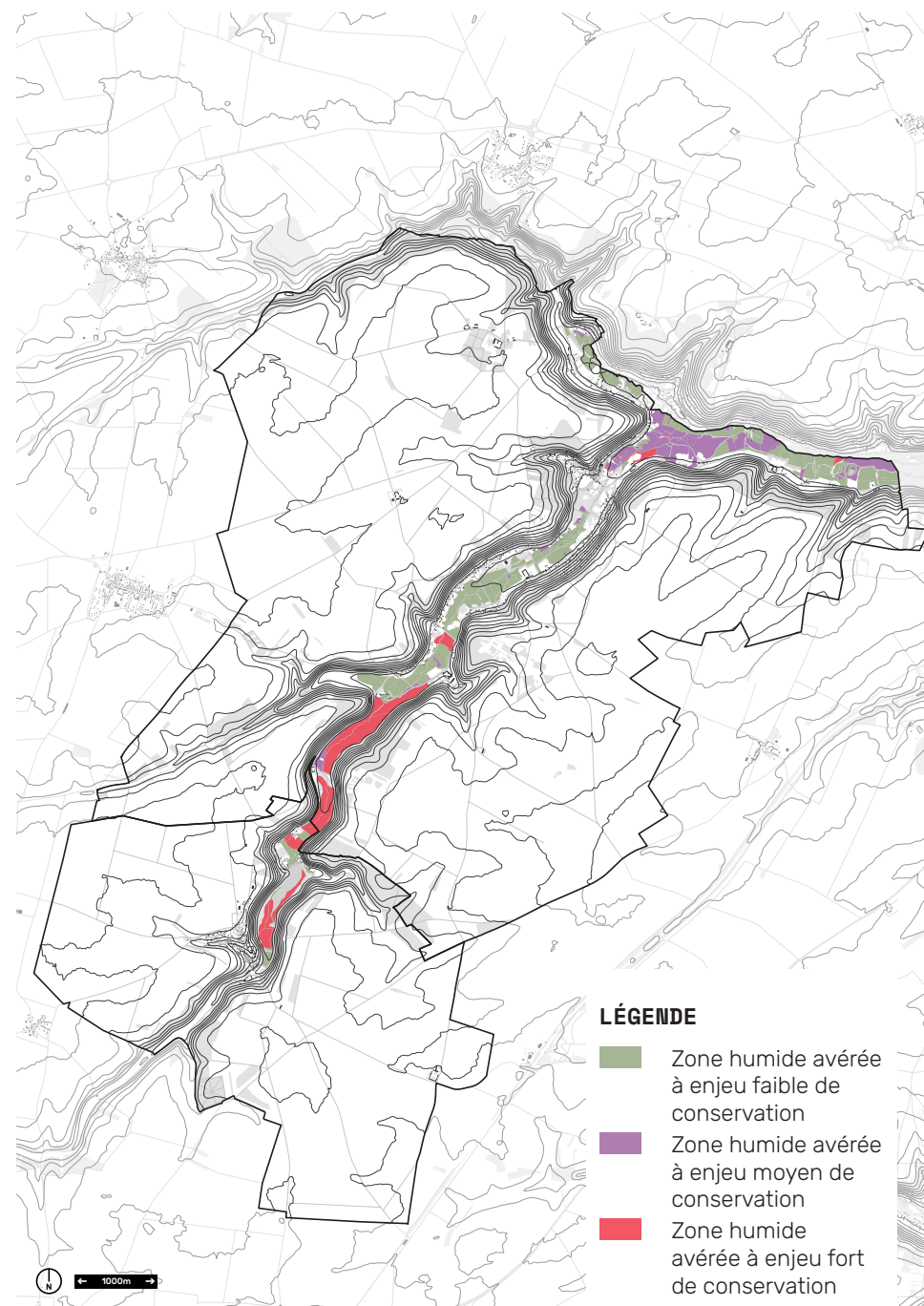
contribuent à maintenir ouverte la vallée de la Louette.

UNE PRÉSENCE ABONDANTE DE ZONES HUMIDES LE LONG DE LA VALLÉE DE LA CHALOUETTE ET DE LA LOUETTE

La présence continue et le débit régulier des rivières ont conduit à la formation d'une étendue importante de zones humides sur les deux communes.

Selon le code de l'environnement, les zones humides sont des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ». (Art. L.211-1 du code de l'environnement).

En 2019, une étude du bureau d'études Biotope a permis de délimiter finement les contours des zones humides des deux communes et d'en définir le niveau d'enjeu de conservation.



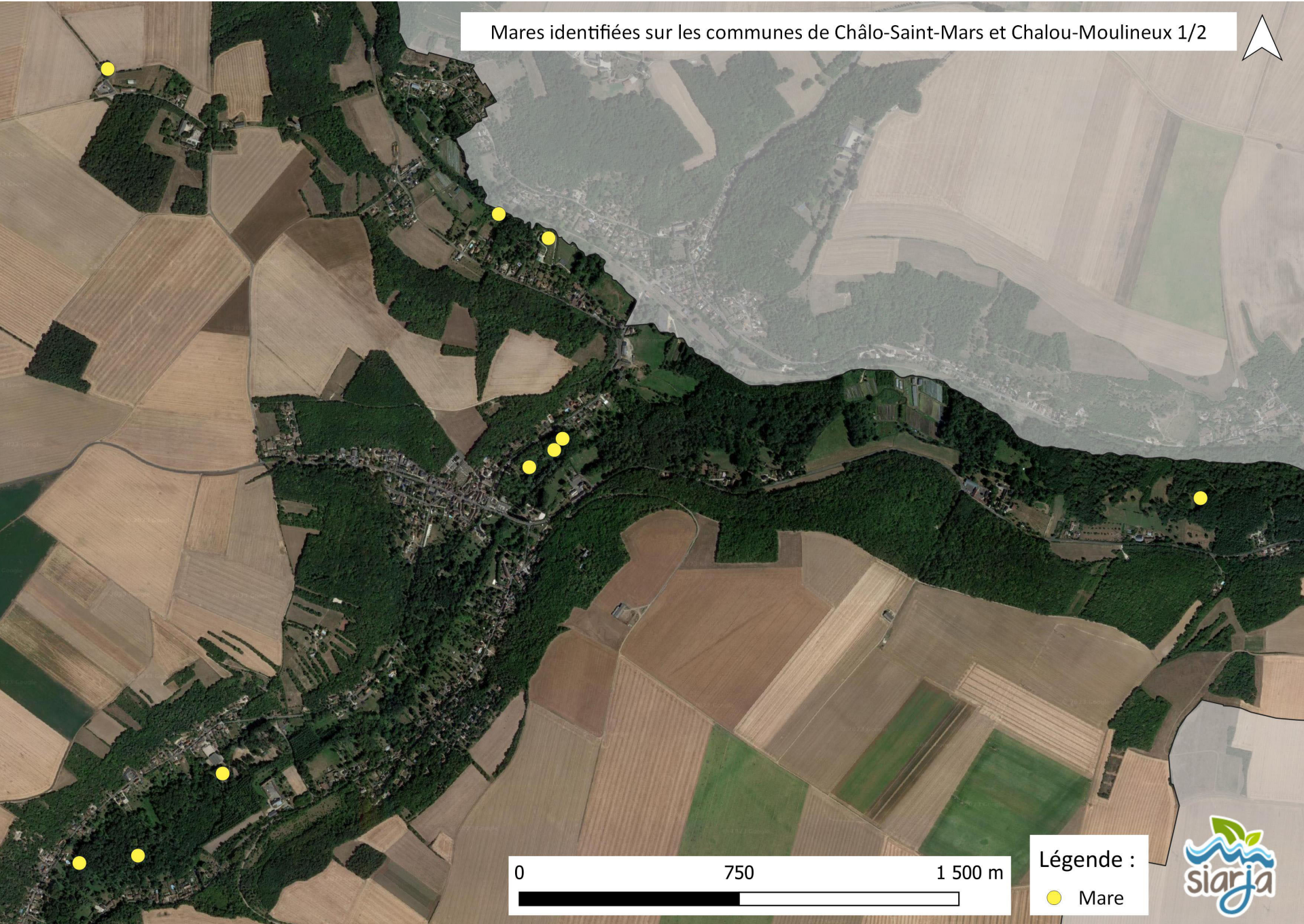
Carte de localisation des zones humides et leurs enjeux de conservation - D'après Biotope, 2019

DES MARES QUI JALONNENT LES VALLÉES

Différentes mares ont été recensées sur le territoire d'étude. Les mares sont des écosystèmes fragiles et menacés qui renferment une biodiversité animale et végétale importante. Elles contribuent par ailleurs à l'épuration naturelle de l'eau et à la limitation du ruissellement et des inondations et méritent pour ces raisons d'être protégées et entretenues.



Carte de localisation des mares humides sur les deux communes - SIARJA, 2023

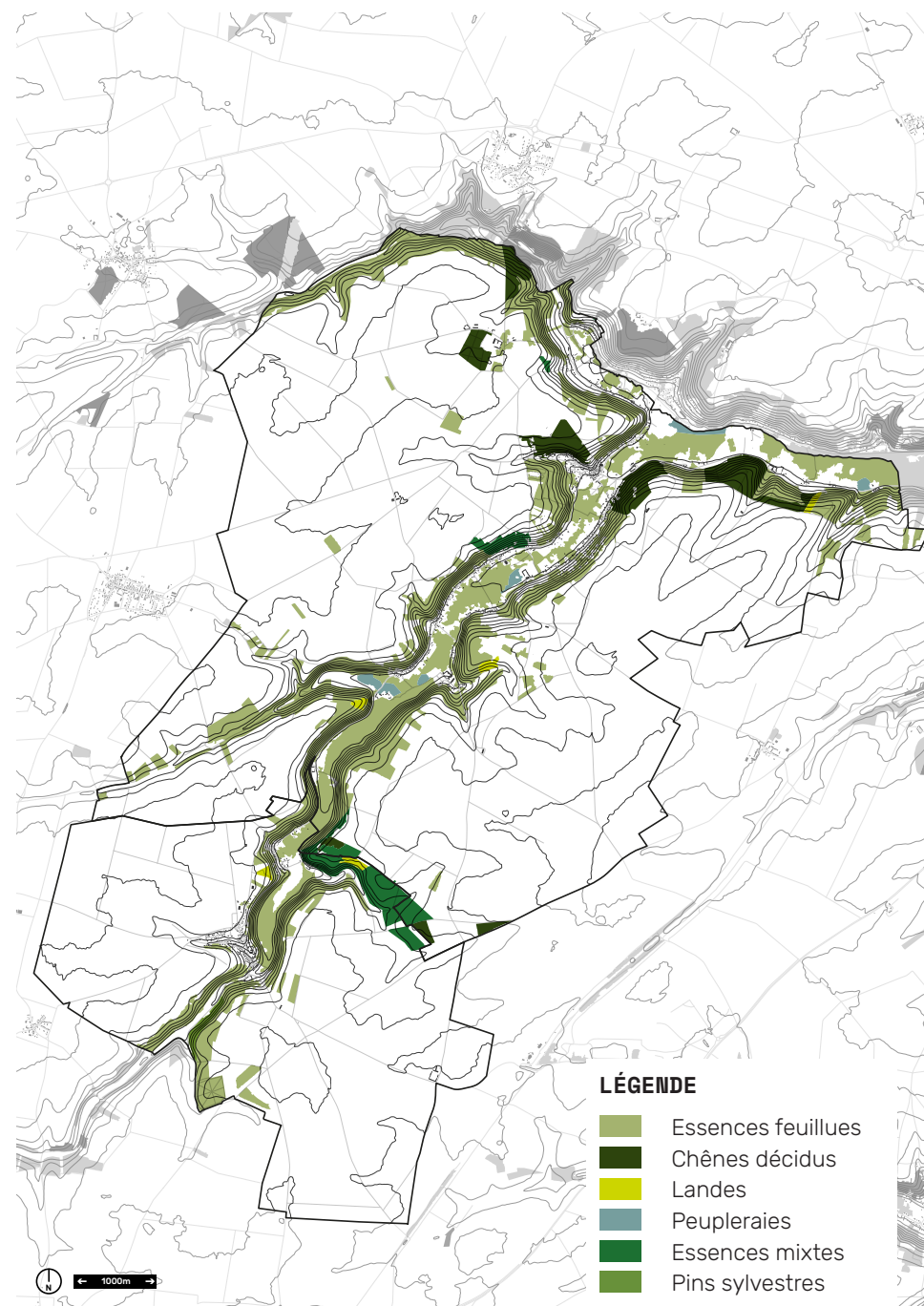


Carte de localisation des mares sur Châlo-Saint-Mars - SIARJA, 2023

LES BOIS ET PRAIRIES DES COTEAUX

Toujours en toile de fond des paysages des bourgs, les boisements trahissent la présence de la vallée sur l'horizon lointain du plateau. Autrefois exploités pour la production de bois d'œuvre, ils sont désormais laissés à une libre évolution de leur couvert végétal. Cette présence parfois pesante de la végétation qui contraint toute perspective dégagée dans la vallée permet toutefois de préserver des ruissellements en provenance du plateau dont les arbres encouragent l'infiltration.

La carte de la répartition des formations végétales de IGN (antérieure à 2018) renseigne une dominante de boisements feuillus spontanés et relève la présence de peupleraies, généralement relictuelles, dans les fonds de vallée. Des landes sont également répertoriées sur les coteaux, correspondant généralement aux sites des prairies calcicoles qui ont tendance à disparaître sous le couvert boisé faute d'entretien. D'après la BD Forêt de l'IGN, la couverture forestière représentait en 2014 20% du territoire communal de Châlo-Saint-Mars (575ha) et 13% pour Chalou-Moulineux (138ha).



Carte de la répartition des formations végétales forestières - BDForêt V2 - IGN < 2018



Châlo-Saint-Mars - Hauteurs du bourg [Fig.1]

1. Les coteaux boisés représentent un marqueur incontournable dans les paysages du territoire d'étude. Ils annoncent la vallée depuis le plateau et constituent une toile de fond constante dès lors que l'on s'engage

dans celle-ci. Les sols siliceux des coteaux, parfois dits «brûlants» localement pour leur capacité à monter très vite en température, expliquent la présence particulière des pins sylvestres dont la silhouette marque

régulièrement l'horizon. Les coteaux boisés constituent un rôle important dans le cycle de l'eau en permettant d'infiltrer 80% des eaux de pluie provenant du plateau.



Châlo-Saint-Mars - Pelouses du Vau [Fig.1]



Saint-Hilaire - Geosite de Pierrefitte [Fig.2]

1. Les coteaux boisés étaient autrefois moins boisés qu'ils ne le sont aujourd'hui du fait de la présence importante d'élevages ovins sur le territoire qui entretenaient la strate herbacée des prairies. Ces milieux ont tendance à se reboiser depuis un demi-siècle et constituent un enjeu de préservation. En effet, dès lors qu'elles sont implantées sur des terrains exposés au Sud, que leur sol est drainant et calcaire, elles constituent

des prairies calcicoles, un écosystème riche et fragile. Différentes pelouses calcicoles sont ainsi distinguées par le biais de périmètres de ZNIEFF sur les deux communes.

2. Les genévriers de la pelouse du géosite de Pierrefitte, sur la commune de Saint-Hilaire, sont caractéristiques de ces milieux pauvres et calcaires. Le site est ici entretenu dans une optique de préservation.

LA DYNAMIQUE AGRICOLE GÉNÉRALE

L'activité agricole représente une part importante de la superficie des deux communes, à savoir :

- + 75% de la superficie de Châlo-Saint-Mars (MOS 2021)
- + 83% de la superficie de Chalou-Moulineux (MOS 2021)

Les céréales représentent la culture dominante sur le territoire, presque uniquement implantées sur le plateau beauceron et à l'exception de quelques vallées secondaires au fond plat. Les vallées renferment toutefois des activités agricoles d'une autre nature telles que les cressonnières ou du maraîchage. Notons ainsi l'installation récente de deux maraîchers bio sur du foncier communal (route de Boutervilliers) et d'une installation en cresson et maraîchage bio (Moulin Vaux) qui viennent compléter la diversité agricole de la commune (production de canards, vignes, pommes de terre, plantes aromatiques, médicinales et à parfum...)

Différents sièges d'exploitation sont par ailleurs recensés par la DDT91 en 2023 d'après les déclarations des îlots PAC de 2021, respectivement :

- + 9 sièges d'exploitation sur Châlo-Saint-Mars
- + 5 sièges d'exploitation sur Chalou-Moulineux

On compte en fait en 2025 6 exploitations céréalières ayant leur siège sur la commune de Châlo-Saint-Mars, une exploitation de canards, 6 producteurs de cresson (dont une activité mixte cresson-maraîchage bio) et 2 maraîchers bio en cours d'installation. Ajoutons une cueilleuse de plantes, un centre équestre et une école d'attelage-gîte équestre.

Les sièges d'exploitation reprennent l'inscription historique des fermes agricoles, à savoir dans les vallées proches des montoirs, et plus exceptionnellement sur le plateau en îlot.

Différents exploitants labellisés en Agriculture Biologique sont par ailleurs recensés par le RPG bio de 2022 et portant la Surface Agricole Utile en Agriculture Biologique à :

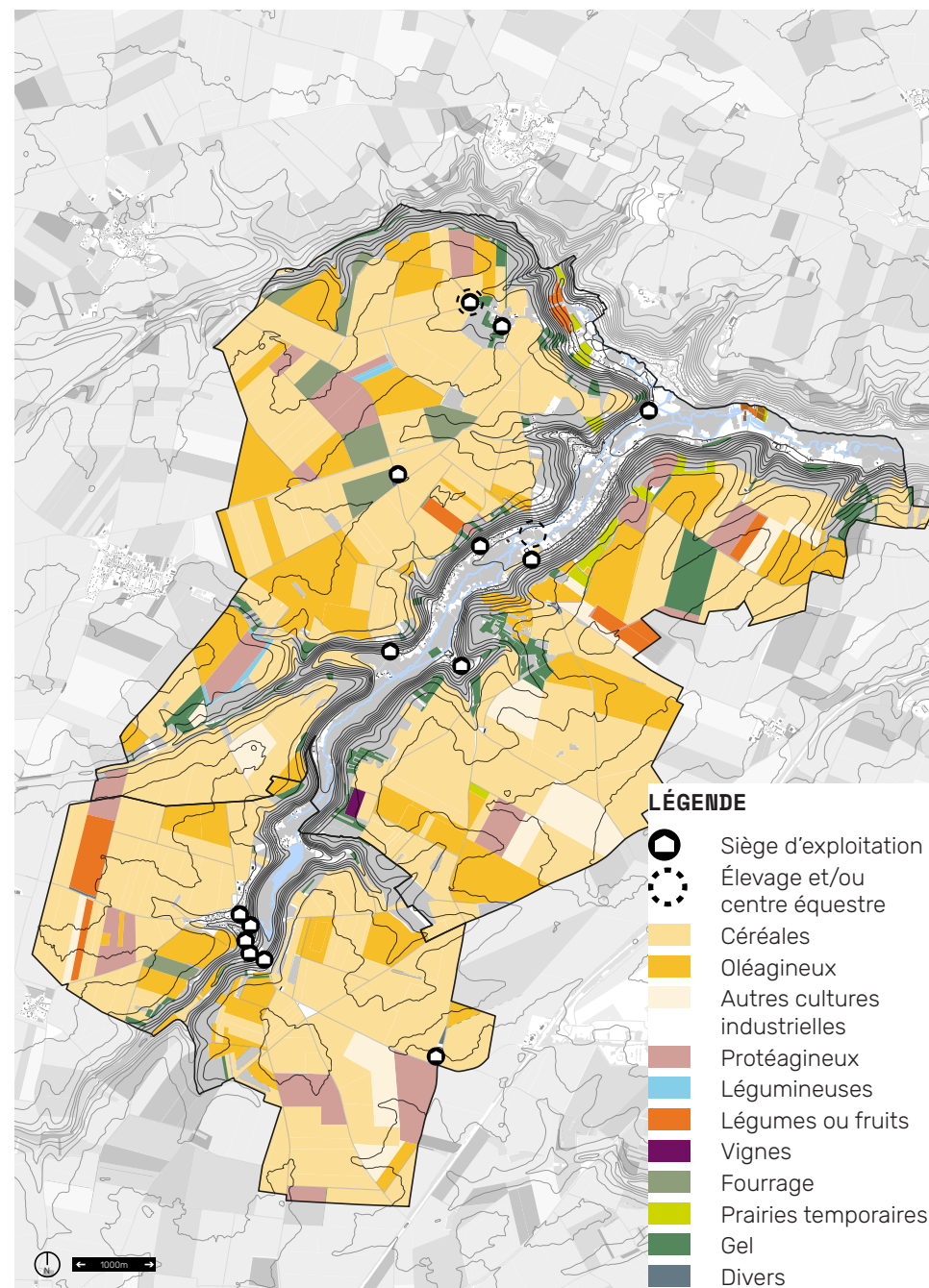
15,60% de la SAU de Châlo-Saint-Mars (194,89ha)

9% de la SAU de Chalou-Moulineux (70,90ha)

On compte ainsi à Châlo-Saint-Mars une ferme céréalière bio pratiquant la vente directe de farines et de pommes de terre, une cressonnière bio pratiquant aussi la vente directe, une productrice mixte maraîchage et cresson bio, et enfin un couple de maraîchers bio en cours d'installation.

Les deux communes s'inscrivent dans un territoire volontaire en matière de pratiques culturelles en Agriculture Biologique, la communauté d'Agglomération étant en 2022 au premier rang des EPCI du département de l'Essonne en matière de surfaces cultivées en Agriculture Biologique (4058 ha) et au septième rang en termes de part de SAU (11,11%).

En 2024, ce sont 16,9% des exploitations agricoles de la CAESE qui sont labellisées bio.



Répartition des principales cultures et sièges d'exploitation
D'après le RPG de 2022 et le Porter à connaissance de la DDT 91 (de 2023 d'après données 2021)

DYNAMIQUE AGRICOLE SUR LA COMMUNE DE CHÂLO-SAINT-MARS

Dans le cadre de la révision du PLU, des questionnaires ont été adressés à l'ensemble des agriculteurs ayant leur siège d'exploitation sur la commune afin de disposer d'une vision actualisée de leur activité et des enjeux rencontrés.

SYNTHÈSE DES QUESTIONNAIRES

Les 6 exploitations ayant répondu au questionnaire sont majoritairement des exploitations de grandes cultures céréalières dont 1 exploitant cultive sur 31 % de ses surfaces des légumes et souhaite se diversifier davantage dans cette production.

Globalement, il est ressorti que la valeur agronomique des terres sur les pentes affleurantes aux coteaux boisés est moins importante que celles du plateau car elles sont généralement plus argileuses ou trop caillouteuses. Pour ces raisons, ces parcelles sont majoritairement laissées en jachère et constituent des écosystèmes intéressants à l'interface entre plateau et vallée : prairies de longue durée, haies en rideau sur des talus abruptes...

Les exploitants répondent unanimement au fait qu'ils entretiennent les haies, les bois en lisière de parcelles, les chemins communaux, les montoirs et les bords de route, « à leurs frais et sans contrepartie ».

Seuls deux agriculteurs se montrent volontaires pour planter de nouvelles haies en limite parcellaire, bien que la question de leur entretien reste à résoudre.

Une partie des cressiculteurs pratiquent la vente directe (sur l'exploitation ou au marché d'Étampes), ainsi que le céréalier bio (pommes de terre et farines), l'éleveur de canard, et la maraîchère-cressicultrice bio.

Lors de la réception des questionnaires, deux exploitants de la commune n'ont pas trouvé de repreneurs mais deux transmissions familiales d'exploitations céréalières sont par ailleurs en cours ou envisagées. On a donc à la fois des transmissions familiales actives et des risques de disparitions d'exploitations par concentrations foncières en faveur de l'agrandissement d'exploitations extérieures à la commune.

SYNTHÈSE DES ENJEUX ISSUS DES QUESTIONNAIRES

En matière de diversification et de reprise des exploitations, différents éléments peuvent être relevés :

- + Un exploitant envisage de diversifier son modèle agricole par le biais de l'agritolaisme et un second exploitant envisage un projet de hangar photovoltaïque. Les deux agriculteurs font part de leur volonté d'être accompagnés dans ces démarches par la commune ;
- + Un agriculteur exprime un besoin pour un projet de bâtiment frigorifique pour le stockage de légumes ;
- + Un exploitant souhaite réhabiliter certains de ses bâtiments en gîte rural ou en location pour des particuliers ou des entreprises ;
- + Au 16 bis rue Eudes le Maire (La Ferté), l'usage à venir du hangar et des silos de stockage n'est pas identifié, l'exploitant s'étant délocalisé à l'est d'Étampes.
- + Après l'élaboration du diagnostic, 3 agriculteurs se sont fait connaître pour des projets de construction de hangar à horizon 5-10 ans.

En matière de déplacement des engins agricoles, les difficultés rencontrées se concentrent essentiellement sur les axes principaux des villages et hameaux traversés. Plus spécifiquement :

- + Les stationnements et l'étroitesse de la route de Chalou compliquent la circulation des engins agricoles ;
- + Cela est aussi le cas pour la traversée des hameaux de Beaumont et de Creux Chemin ;
- + La voirie communale du Vau est aussi compliquée à traverser avec le matériel agricole ;
- + La route de Boinville est difficile à pratiquer à cause de stationnements gênants ;
- + Des branches de haies limitent le passage d'engins notamment sur le chemin des Carneaux ;
- + Les difficultés d'entretien et d'accès aux montoirs limitent les déplacements d'engins. Le cas du montoir du Creux Chemin est spécifiquement mentionné, notamment pour la difficulté à se croiser en tracteur.
- + Enfin, la taille et le poids croissants des véhicules agricoles, en particulier pour le transport des betteraves, pose des problèmes de détérioration des montoirs et de vibrations dans les fondations de maisons en alignement de la chaussée.

LES GRANDES CULTURES DU PLATEAU



Chalou-Moulineux - Coteaux de la commune depuis les environs du chemin d'Étampes à Blois [Fig.1]

1. À l'interface entre le plateau cultivé et les coteaux boisés s'implantent parfois des formations arborées intermédiaires, notamment aux environs des montoirs. Il pouvait s'agir de bosquets anciennement exploités pour leur bois, dont la voie des montoirs permettait un débardage direct vers la vallée, de remises de chasse ou parfois de haies périmétriques d'anciennes parcelles cultivées (ex. secteur des Varets à Châlo-Saint-Mars).



Chalou-Moulineux - Route de Thionville [Fig.1]

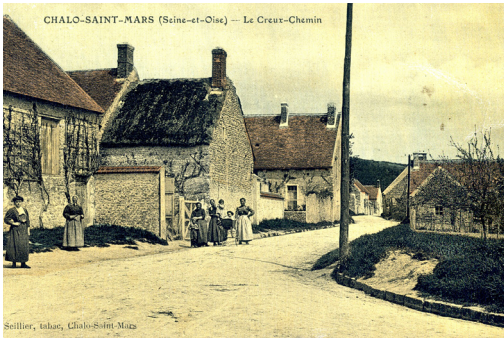
1. Dos aux coteaux boisés des vallées de la Chalouette et de la Louette, l'horizon cultivé s'ouvre et la vue n'est que rarement arrêtée dans cette infinité. La végétation du plateau beauceron est annuelle, rarement pérenne, constituée de grandes cultures industrielles. Les infrastructures énergétiques, comme ici un ensemble de lignes

à très haute tension, jalonnet ces étendues libres sans pour autant nous aider à en saisir l'échelle. Très peu d'éléments arborés ou arbustifs sont perceptibles en dehors des bourgs qui apparaissent ici comme des îlots de végétation.

LA PRÉSENCE DU VÉGÉTAL DANS LES ESPACES PUBLICS DES BOURGS



Châlo-Saint-Mars - Rue de la Pelleterie [Fig.1]



Châlo-Saint-Mars - Sélection de cartes postales

1. La présence sue végétal dans les bourgs historiques diffère entre les deux communes. Dans l'hyper-centre de Châlo-Saint-Mars, la densité du bâti contraint la présence du végétal à des plantations en pied de mur et de généreuses treilles qui ornent les façades. Les extensions urbaines plus récentes, telles que les abords de la mairie, ont permis la plantation d'arbres d'une ampleur plus importante mais dont les espaces publics attenants sont essentiellement tournés vers des usages automobiles (ex. parking).

2. Les cartes postales anciennes illustrent bien une pratique ancienne de la conduite de végétation palissée ou sous forme de treille malgré la densité bâtie. Une pratique moins répandue aujourd'hui.



Chalou-Moulineux - Place du Jeu de Paume [Fig.1]

1. Paradoxalement, les espaces publics du bourg de Chalou-Moulineux, bien plus amples et généreux, sont bien moins investis par la végétation. Un travail fin de plantation permettant d'apporter un aspect convivial et rafraîchissant à ces espaces sans pour

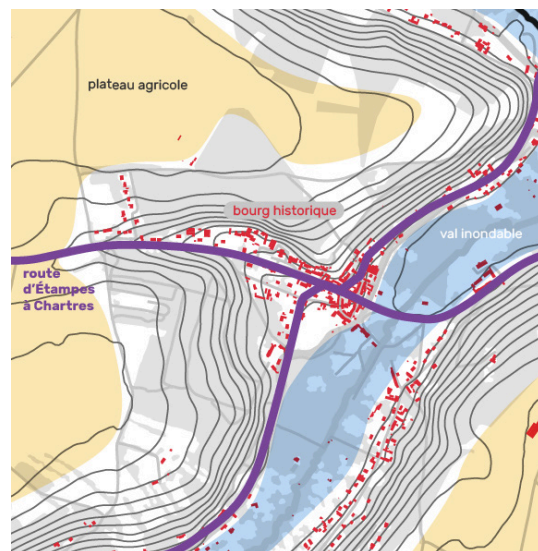
autant fermer la vue remarquable qu'ils offrent sur les environs pourrait être conduit.

Des formes urbaines qui négocient avec le coteau et ménagent la vallée

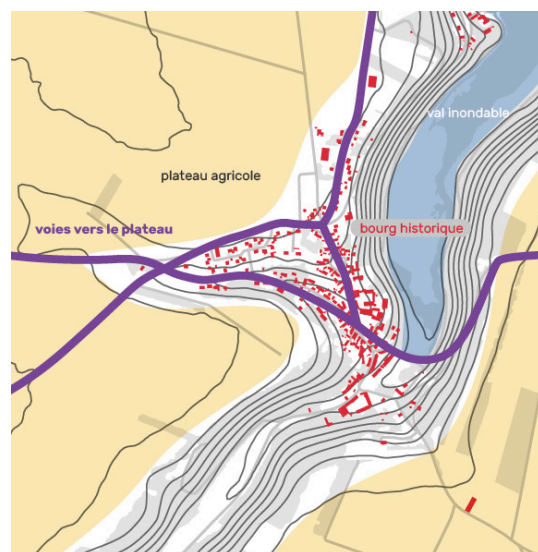
La présence d'une roche à pétroglyphes atteste déjà d'une présence humaine dans la vallée il y a 6000 ans. Dans l'histoire plus récente, les bourgs se sont installés et développés en relation avec le relief et ses opportunités à l'image du bourg de Châlo-Saint-Mars dans son alcôve à pente douce en retrait du val inondable et de Chalou sur son promontoire également peu pentu ou encore de la relation si particulière entre les fermes et leurs moulins de la vallée et les hangars des plateaux agricoles reliés par les montoirs.

Dans la vallée, les petites fermes vigneronnes ou les maisons d'ouvriers agricoles sont implantées en rive gauche (la mieux exposée), avec leur pignon sur rue et des caves creusées à même le coteau. Leurs jardins et vergers s'inscrivaient alors de l'autre côté de la route ou en rive droite, dans la vallée humide dont les constructions étaient généralement tenues à l'écart.

Les extensions urbaines contemporaines, plus rapides et moins contraintes en énergies et ressources mobilisables, se sont affranchies de certains principes d'implantation traditionnels dont elles compliquent la lecture.



Châlo-Saint-Mars se caractérise par son inscription historique dans une situation d'alcôve, le long d'une voie de communication historique entre Étampes et Chartres, en retrait du val inondable.



Chalou-Moulineux se distingue par son inscription en promontoire de la vallée, en prise directe avec le plateau agricole cultivé de longue date.

UNE IMPLANTATION STRATÉGIQUE DES DEUX BOURGS



Châlo-Saint-Mars - Depuis les hauteurs des Sablons [Fig.1]

1. Le bourg de Châlo-Saint-Mars se dévoile dans une alcôve densément bâtie, positionnée en retrait des zones inondables de la vallée et non loin d'un carrefour routier stratégique en matière de liaisons commerciales et d'influences religieuses. Une

ambiance historiquement bourgeoise, tournée vers la transformation et la commercialisation de denrées agricoles se dégage du centre-village.



Chalou-Moulineux - Depuis la rue Sainte-Apolline [Fig.1]

1. Le bourg de Chalou-Moulineux s'est implanté stratégiquement sur un éperon rocheux lui permettant d'avoir un recul défensif sur le val, un accès direct à la

ressource en eaux et aux cultures du plateau. L'ambiance du bourg est à connotation davantage rurale que ne l'est Châlo-Saint-Mars et se dégage notamment des

fermettes et fermes dont l'opulence de certaines reflète la richesse de l'économie agricole beauceronne.

UN VOCABULAIRE DE NÉGOCIATION AVEC LE RELIEF



Châlo-Saint-Mars
Escaliers et cimetière dans la pente [Fig.1]



Chalou-Moulineux
Escaliers dans la pente [Fig.1]



Châlo-Saint-Mars
Rampes et soutènement à Beaumont [Fig.1]

Les ensembles bâtis de deux communes se caractérisent par la présence régulière d'éléments construits de négociation avec les pentes abruptes des coteaux à l'image des escaliers [Fig. 1 et 2], des murs de soutènement et des rampes [Fig.

3]. Un vocabulaire empreint d'une économie de moyen et d'une volonté d'efficacité dans les liaisons à établir dont l'inspiration est à entretenir face à l'usage de matériaux et techniques constructives plus contemporaines.

LES SITES D'EXTRACTION COMME NOUVEAU LIEU DE CONSTRUCTION



Châlo-Saint-Mars - rue du Dr Solon [Fig.1]



Châlo-Saint-Mars - Les Sablons [Fig.2]

1. La planéité laissée par les sites d'extraction a encouragé la construction d'habitations sur ces espaces une fois les carrières fermées (en fonctionnement jusqu'aux années 1970 environ). Il en résulte des motifs récurrents d'habitations adossées à un front de taille, à la cohabitation plus ou moins réussie selon l'organisation des formes bâties. La distance ici respectée par les constructions permet d'apprécier l'affleurement monumental.

2. Certaines constructions plus «fermées» sur elles-mêmes se sont implantées sans considération à l'égard de la topographie du terrain, comme sur n'importe quel terrain plat et viabilisé. Le front de taille s'en retrouve effacé.

**DES IMPLANTATIONS CONTEMPORAINES
PLUS ALÉATOIRES**

Châlo-Saint-Mars - Hameau des Sablons [Fig.1]



Chalou-Moulineux - Hameau de Moulineux [Fig.2]

La logique d'implantation des constructions contemporaines est plus trouble et anarchique comparée aux précédentes époques qui respectaient une forme d'économie de moyens dans la sélection des sites et le recours aux matériaux de

construction. Les nouvelles habitations s'inscrivent souvent dans une logique de comblement des «dents creuses», contribuant ainsi à la formation de continuums urbains entre les hameaux dont les limites s'effacent et/ou à l'obstruction

de vues dégagées sur les alentours. Certaines constructions s'aventurent par ailleurs davantage dans le val inondable longtemps dépourvu de bâtisses, rendant plus difficiles les relations visuelles et physiques aux cours d'eau.

LES LISIÈRES COMMUNALES



Châlo-Saint-Mars - Lisière Ouest [Fig.1]

1. Le bourg de Châlo-Saint-Mars est peu perceptible depuis le plateau, notamment du fait de son expansion historique depuis une alcôve de fond de vallée. Les

constructions récentes du Bois de la Pucelle se dévoilent discrètement dans une lisière boisée qui contribue à la qualité de cette entrée de village.



Chalou-Moulineux - Lisière Nord du bourg depuis la rue des Vignes [Fig.1]



Chalou-Moulineux
Vieil alignement de poiriers étrié entre la route et les clôtures [Fig.2]

Le bourg de Chalou-Moulineux est historiquement plus proche du plateau beauceron et orienté vers celui-ci. Ses extensions urbaines récentes sont de fait directement perceptibles depuis les alentours. L'interface entre le construit

et le cultivé est aujourd'hui peu qualitative : limites brutales entre les fonds de jardins et les cultures [Fig. 1], alignements d'arbres étriés entre la route et les clôtures [Fig. 2].



Chalou-Moulineux - Abords du lavoir [Fig.1]

1. À l'inverse, la lisière Sud du bourg de Chalou-Moulineux, construite en regard de la vallée inondable, est bien plus qualitative. Elle permet de lire l'implantation historique du bâti et ses espaces plantés de transition (jardins, vergers), tout en offrant des espaces publics ouverts.



Chalou-Moulineux - Abords des terrains de sport sur la lisière Ouest [Fig.1]



Châlo-Saint-Mars - Plantation de haies sur le secteur du stade [Fig.2]

Les deux bourgs présentent l'intérêt de disposer d'équipements publics en lisière de leurs espaces construits, notamment par l'implantation de leurs terrains de sport

au contact du plateau agricole. La maîtrise foncière sur ces secteurs en situation de lisière permet d'imaginer des interventions pouvant améliorer la perception de la

silhouette communale ainsi que la qualité écologique du site à l'image de l'initiative de Châlo-Saint-Mars (plantations de haies sur le secteur du stade - Fig. 2).

LES ESPACES PUBLICS DES BOURGS



Châlo-Saint-Mars - place de l'église [Fig.1]



Châlo-Saint-Mars - rue de la Pelleterie [Fig.2]



Châlo-Saint-Mars - place du Jeu de Paume [Fig.3]

1. Le bourg de Châlo-Saint-Mars s'est construit dans la densité du fait de son implantation enserrée dans la vallée, en retrait des zones inondables. La modestie de la place de l'église reflète ces contraintes. Elle n'en regorge pas moins de poésie, marquée par des éléments de négociation avec la pente : escaliers pour descendre à l'église, monter au cimetière, densité de façades dans cette situation abritée et enveloppante. La présence du végétal est cependant rare dans cet environnement minéral.

2. La densité du bourg se perçoit également dans les rues de ce dernier. La faible quantité d'espaces publics disponibles et le calme de certaines rues conduisent à des scènes d'appropriations des trottoirs par les riverains qui animent remarquablement ces quartiers.

3. Les extensions urbaines plus récentes de Châlo-Saint-Mars ont permis de ménager davantage d'espace de respiration autour d'équipements publics à l'image de la place du Jeu de Paume et de la salle des fêtes. Si cette place présente l'intérêt d'être abondamment plantée contrairement au bourg historique, force est de constater que l'essentiel des espaces est essentiellement dédié au stationnement ou à des espaces plantés d'agrément et de représentation à l'exception du bouledrome.



Chalou-Moulineux - Place du jeu de Paume [Fig.1]



Chalou-Moulineux - Rue des Templiers [Fig.2]



Chalou-Moulineux - Abords de la mairie [Fig.3]

1. À l'inverse de Châlo-Saint-Mars, les espaces publics de Chalou-Moulineux présentent l'intérêt d'être très ouverts sur un horizon lointain, permettant d'apprécier les coteaux boisés au loin. Des arbres remarquables ponctuent certains de ces espaces publics.
2. La place du Jeu de Paume fait partie de ces espaces publics très ouverts sur le lointain. Elle est toutefois peu investie et animée d'usages ou de mobiliers du quotidien par et pour ses riverains.
3. La construction de nouveaux équipements publics a aussi été l'occasion pour Chalou-Moulineux d'établir de nouveaux espaces publics à l'image de l'aire de jeux attenante à la mairie. Il est dommage toutefois que ces espaces ne dialoguent pas davantage avec les espaces environnants (horizon bouché sur le plateau agricole, délimitation par un espace de stationnement qui enferme l'espace).

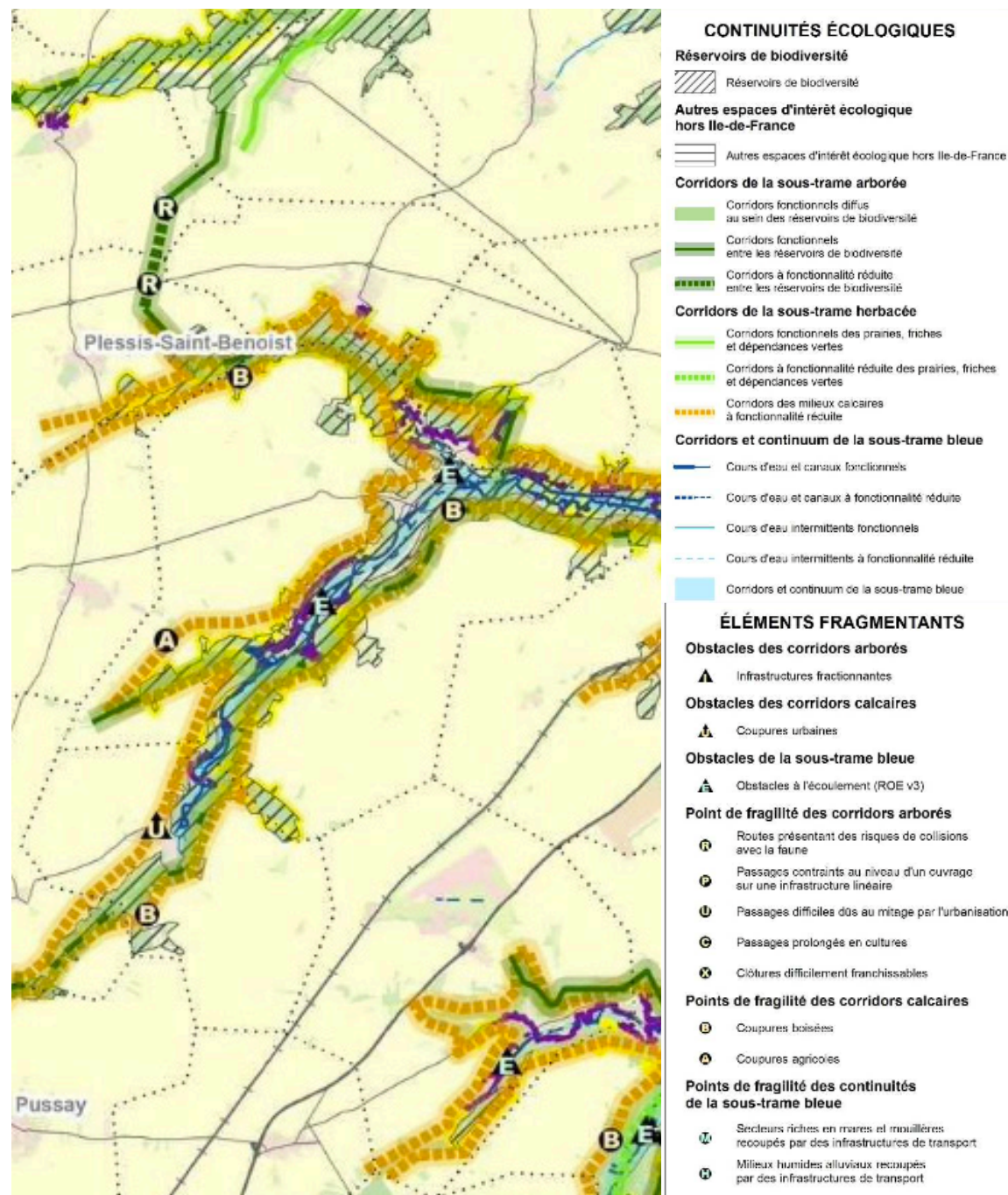
2.2. Dynamiques et spécificités naturelles

Les espaces remarquables pour leur biodiversité

La lecture des territoires communaux à travers leurs paysages présentée dans la partie précédente a mis en évidence les dynamiques humaines à l'œuvre à l'échelle des deux communes et leurs interactions avec leurs milieux physiques. À ces interactions humaines s'ajoutent des facteurs climatiques, chimiques ou altimétriques qui influencent également la richesse des milieux du territoire.

Il apparaît aujourd'hui sur le territoire une grande richesse en matière de biodiversité qui se concentre essentiellement dans ses vallées et les coteaux boisés, tel que le souligne la cartographie des composantes de la trame verte et bleue à l'échelle de la région Île-de-France ci-contre. Les coteaux boisés y sont repérés en tant que «réservoirs de biodiversité».

La diversité des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristiques (ZNIEFF) présentée dans les pages suivantes reflète également la richesse des écosystèmes et de la biodiversité du territoire.



UNE RICHESSE PERMISE PAR L'EAU ET LES MILIEUX HUMIDES DU TERRITOIRE

Deux ZNIEFF de type I* et une ZNIEFF de type II** découlent de l'abondance d'eau et d'humidité dans la vallée :

Marais de Guerville (ZNIEFF 1 - Extrait de commentaire du formulaire rédigé par Gaëlle Sabourin, 2013) : «Un marais encaissé entre deux coteaux calcaïques de la vallée de la Chalouette qui bénéficie d'une relative tranquillité. Le boisement qui représente la majeure partie de sa superficie est d'un intérêt fort, compte tenu de la rareté de ce type de formation en Essonne. Il abrite notamment, au niveau des cariçaies du sous-bois, la Fougère des marais (*Thelypteris palustris*), espèce protégée au niveau régional».

Étangs de Moulineux (ZNIEFF 1 - Extrait de commentaire du formulaire rédigé par Gaëlle Sabourin, 2013) : «La ZNIEFF est constituée de deux étangs dont l'un, très petit, ne présente pas de végétation particulièrement intéressante mais joue un rôle dans l'équilibre de l'ensemble. L'étang le plus grand, situé au nord, présente une série complète de la végétation humide, allant des groupements de pleine eau jusqu'aux boisements. La Fougère des marais (*Thelypteris palustris*), protégée en Ile-de-France, s'installe notamment dans la magnocariçaie à laïche paniculée. Un autre type de magnocariçaie est celle à Laïche paradoxale (*Carex appropinquata*), rare en Ile-de-France. Les données relatives à l'avifaune sont peu nombreuses, on y note la Bouscarle de Cetti (*Cettia cetti*, R) et le Râle d'eau (*Rallus aquaticus*, vulnérable), espèces inféodées aux milieux de bord de l'eau».

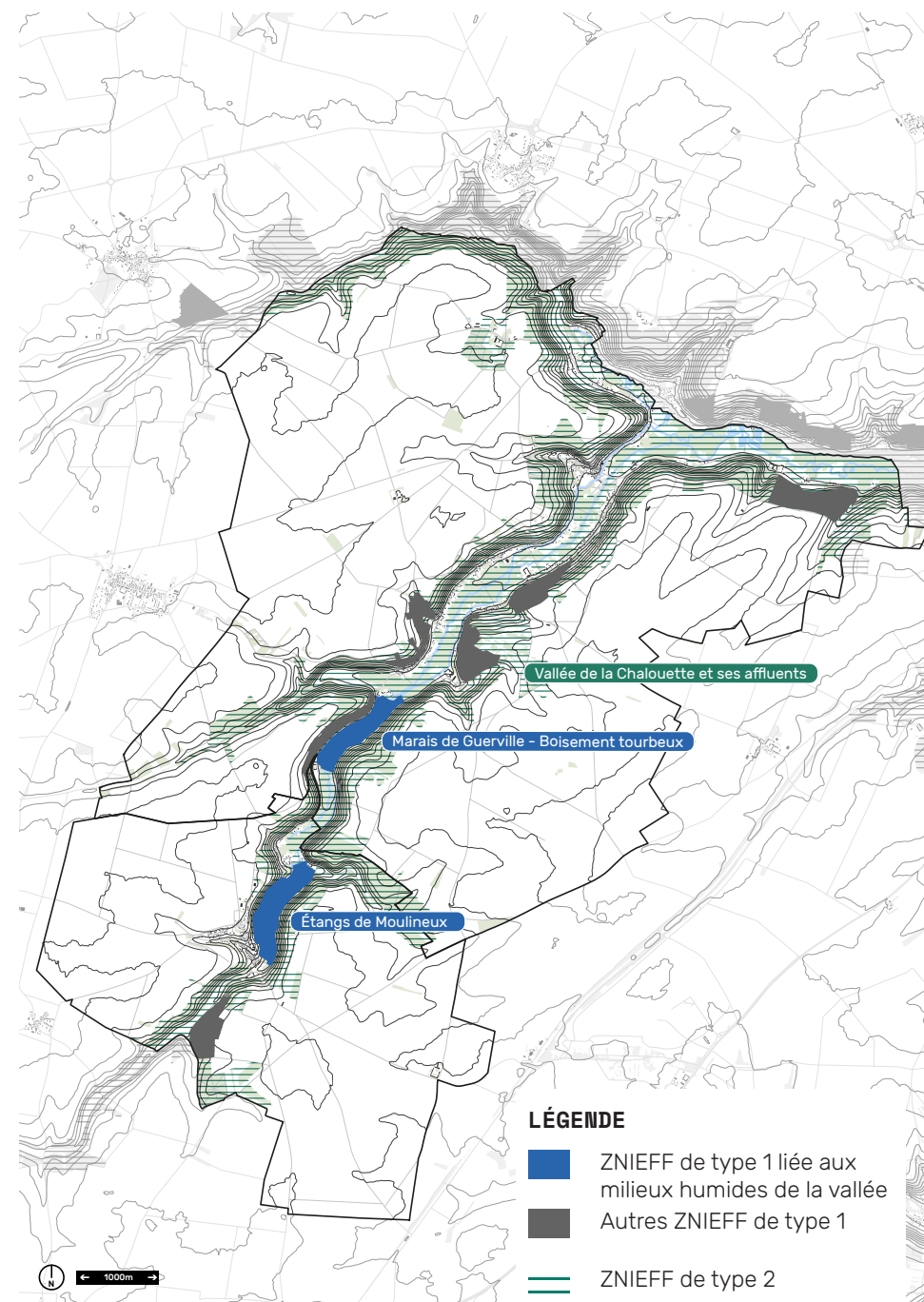
Vallée de la Chalouette et ses affluents (ZNIEFF 2 - Extrait de commentaire du formulaire rédigé par O. Roger, 2012) : «Les limites de la ZNIEFF permettent de prendre en compte l'ensemble des espaces et espèces remarquables. La ZNIEFF inclut tous les secteurs d'intérêt écologique et les milieux connexes qui jouent un rôle reconnu in situ auprès de la faune. Cette ZNIEFF regroupe principalement des habitats liés aux pelouses calcaïques et aux boisements. Elle rassemble aussi des habitats humides (étangs, mares et boisements humides) et des habitats « prairiaux » (prairies, friches...). L'intérêt de la ZNIEFF concerne les coteaux de la Vallée de la Chalouette et de plusieurs vallons secs. Ces espaces rassemblent un réseau de pelouses dont plusieurs d'entre elles sont en bon état de conservation (cortège diversifié et typique, espèces patrimoniales). Les pelouses les plus intéressantes et les plus riches au niveau floristique et faunistique ont été classées en ZNIEFF de type 1.

* ZNIEFF de type 1 :

Secteurs d'une superficie en général limitée, caractérisés par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux, rares, remarquables, ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles à des équipements ou à des transformations, même limitées ;

**ZNIEFF de type 2 :

Grands ensembles naturels (massif forestier, vallée, plateau...) riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Dans ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques, en tenant compte, notamment, du domaine vital de la faune sédentaire ou migratrice.



Carte de localisation des ZNIEFF de type 1 liées aux milieux humides du territoire d'étude

UNE RICHESSE PERMISE PAR LA GÉOLOGIE DES SOLS DRAINANTS DES COTEAUX

Le passé agro-pastoral de certaines parcelles, leur sol calcaire et drainant ainsi que leur exposition vers le Sud leur confère le caractère de pelouse calcicole, un écosystème remarquable menacé par le reboisement de ces pelouses. Six ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II découlent de cette spécificité de la vallée :

Coteaux du Four Blanc (ZNIEFF 1 - Extrait de commentaire du formulaire rédigé par Gaëlle Sabourin, 2013) : «Les espèces protégées de la ZNIEFF sont principalement liées aux formations de boisements : citons en particulier la Pyrole à feuilles rondes (*Pyrola rotundifolia*), espèce rare protégée au niveau national, trouvée en 1993 au niveau de la pinède et des boisements mixtes. Les boisements de bas de pente, de tendance submontagnarde liée à l'exposition Nord du coteau, abritent l'Actée en épi (*Acatea spicata*), espèce rare protégée au niveau régional. Au niveau de boisements plus thermophiles se trouvent deux autres espèces déterminantes, à savoir la très rare Céphalanthère à feuilles étroites (*Cephalanthera longifolia*) et la rare Limodore à feuilles avortées (*Limodorum abortivum*), dans les stades d'ourlets calcicoles. Les pelouses calcaires relictuelles se situent principalement en haut de coteau, au niveau des zones de replats.»

Pelouses du Vau (ZNIEFF 1 - Extrait de commentaire du formulaire rédigé par Desmoulin F., 2020) : «La zone se compose d'une ancienne carrière qui a dut être pâturée ensuite et convertie récemment en verger. Le pâturage a permis l'établissement de pelouses rases du *Mesobromion erecti*, les buttes laissées par l'exploitation de la carrière abritent une flore rattachable à l'*Alyso alyssoides* - *Sedion albi*. Les milieux sont naturellement entretenus par les lapins qui semblent être nombreux sur le site.

Coteaux du Grand Pont (ZNIEFF 1 - Extrait de commentaire du formulaire rédigé par Gaëlle Sabourin, 2013) : «Le Coteau du Grand-Pont s'inscrit au niveau de la vallée de la Chalouette, au sud du village de Châlo-Saint-Mars. Il est constitué à dominance de pré-bois encore

souvent clairiérés, à strate herbacée sous-jacente caractérisée par des espèces d'ourlets et de pelouses calcicoles. Ces deux dernières formations se rencontrent également au sud de la ZNIEFF, le long de la Vallée Vigneron.»

Coteaux du Creux Chemin à Beaumont (ZNIEFF 1 - Extrait de commentaire du formulaire rédigé par Gaëlle Sabourin, 2013) :

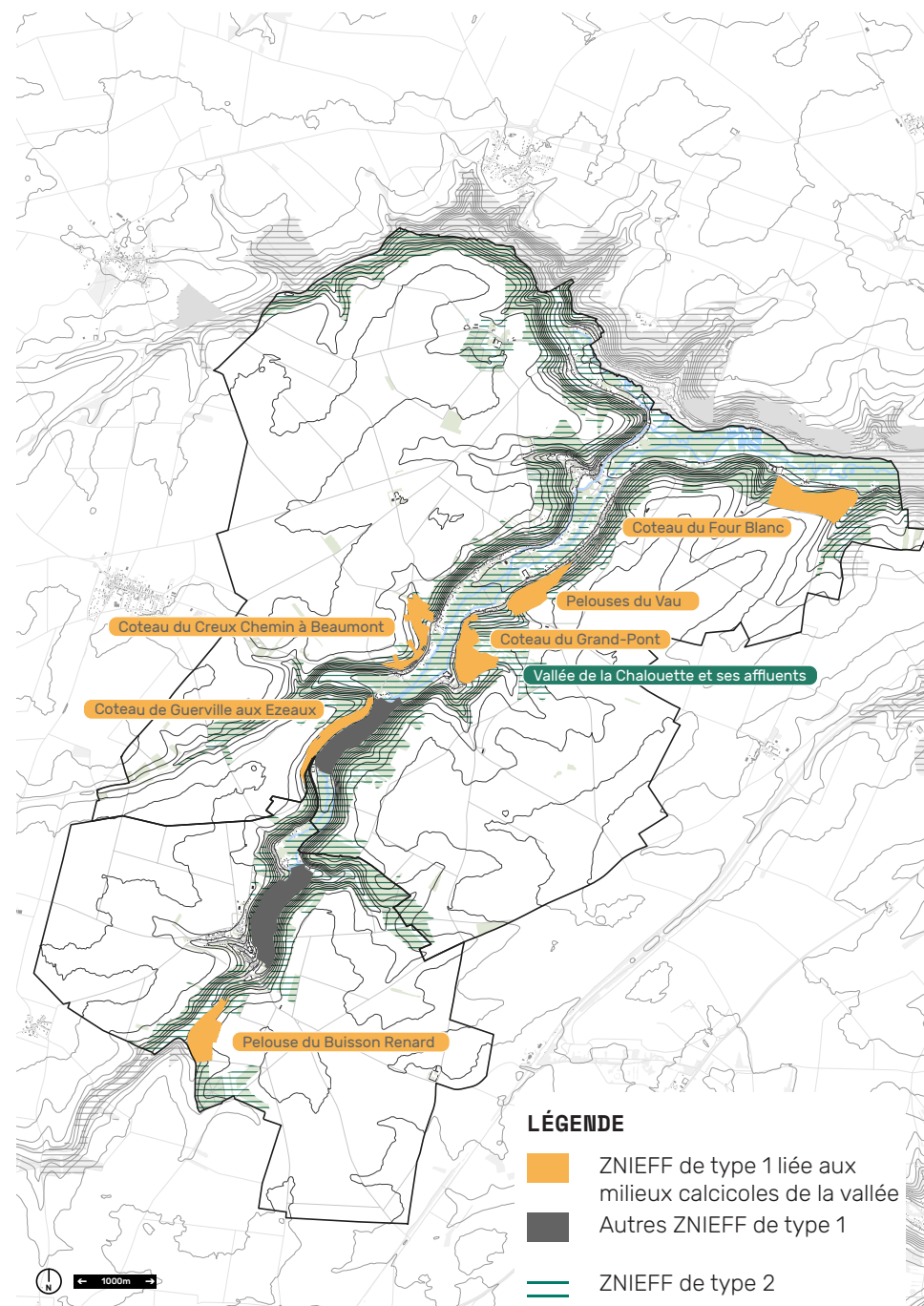
«Les coteaux calcicoles de ce secteur très attrayant de la Vallée de la Chalouette sont les plus urbanisés. Les surfaces d'habitats intéressants, en l'occurrence les pelouses, tendent à diminuer très rapidement et ne sont quasiment localisées qu'en haut de coteau et en rebord de plateau.»

Coteaux de Guerville aux Ezeaux (sic) (ZNIEFF 1 - Extrait de commentaire du formulaire rédigé par Gaëlle Sabourin, 2013) :

«Ce coteau calcaire s'inscrit dans un paysage tout à fait remarquable de la vallée de la Chalouette. Surplombant une zone marécageuse également en ZNIEFF, il bénéficie d'une relative tranquillité, mais non loin d'un secteur où l'urbanisation s'accroît. Les espèces déterminantes pour l'Essonne sont réparties du bas jusqu'en haut du coteau (la zone la plus intéressante se situe dans la moitié nord de la ZNIEFF), c'est là que l'on observe plusieurs types de pelouses en passant par des stades de pelouses sablo-calcaire au niveau d'affleurements.»

Pelouses du Buisson Renard (ZNIEFF 1 - Extrait de commentaire du formulaire rédigé par Gaëlle Sabourin, 2013) :

«Les pelouses du Buisson Renard s'inscrivent au niveau de coteaux de vallée sèche, dans le prolongement de la vallée de la Chalouette. L'ensemble est remarquable d'un point de vue paysager et bénéficie d'une relative tranquillité. La pelouse la plus intéressante se situe au sud-est de la ZNIEFF. Trois espèces déterminantes, dont une protégée régionalement, sont présentes.



Carte de localisation des ZNIEFF de type 1 liées aux milieux secs du territoire d'étude

LES ESPACES NATURELS SENSIBLES (ENS)

Les Espaces naturels sensibles (ENS) ont été instaurés par les lois du 18 juillet 1985 et suivantes. Il s'agit d'une compétence régalienne des Conseils départementaux.

Les articles L142-1 à 13 du Code de l'urbanisme disposent qu'« Afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels..., le département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des Espaces Naturels Sensibles. »

La protection au titre des ENS revêt donc un double objectif : protéger le patrimoine naturel et accueillir le public. Les conseils départementaux s'appuient pour cela sur 3 outils :

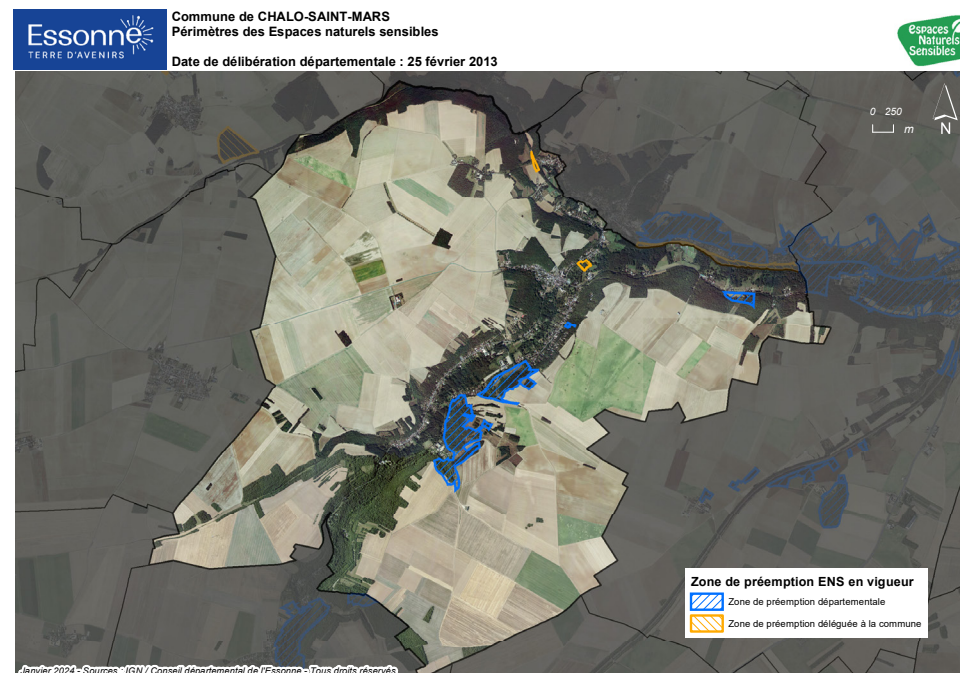
- + **un outil foncier** consistant en un droit de préemption ENS qui s'applique au sein de zones définies en concertation avec les collectivités locales et qui donne une priorité pour mener des acquisitions foncières. Cette prérogative est exercée directement par le Département, par substitution par les communes, ou par délégation à ces dernières, aux EPCI et à l'Agence des espaces verts de la région Île-de-France (AEV) ;
- + **un outil financier** correspondant à la part départementale de la Taxe d'Aménagement (TA). Ce produit fiscal, assis sur les droits à construire, permet de mener des actions compensatoires à l'urbanisation. Il est spécifiquement affecté à des actions de protection de la nature. Il donne la possibilité au Conseil départemental d'acquérir des espaces, d'y conduire des travaux de gestion écologique, de les aménager pour les ouvrir au public et d'y réaliser des actions de sensibilisation en direction des Essonniens. Par le biais de conventions financières, cette fiscalité est également redistribuée aux collectivités locales et aux associations

qui mènent des actions complémentaires à la politique départementale ;

- + **un outil contractuel** qui permet de passer des conventions de gestion avec des propriétaires publics ou privés visant à assurer la préservation, l'entretien et l'ouverture au public d'espaces naturels remarquables sans recourir à l'acquisition foncière.

[Source : Politique départementale du Conseil Départemental de l'Essonne consultée en 2025 sur son site internet]

Sur Châlo-Saint-Mars, différentes zones de préemption départementale ou déléguée à la commune peuvent être relevées. Elles recouvrent généralement des secteurs déjà reconnus pour leurs richesses en matière de biodiversité (ZNIEFF) et constituent ainsi un levier potentiel pour assurer leur pérennité.



Carte des périmètres des Espaces Naturels Sensibles

Source : Conseil Départemental de l'Essonne, délibération en date du 25 février 2013

La fonctionnalité de la trame verte et bleue du territoire

Depuis la loi ENE ou Grenelle II du 12 Juillet 2010, la Trame Verte et Bleue est inscrite au code de l'Environnement et de l'Urbanisme. Le décret du 27 décembre 2012 précise la mise en œuvre du Schéma Régional de Cohérence Écologique. Il s'agit du document cadre et réglementaire qui intègre la TVB régionale et qui doit être pris en compte lors de l'élaboration du PLU.

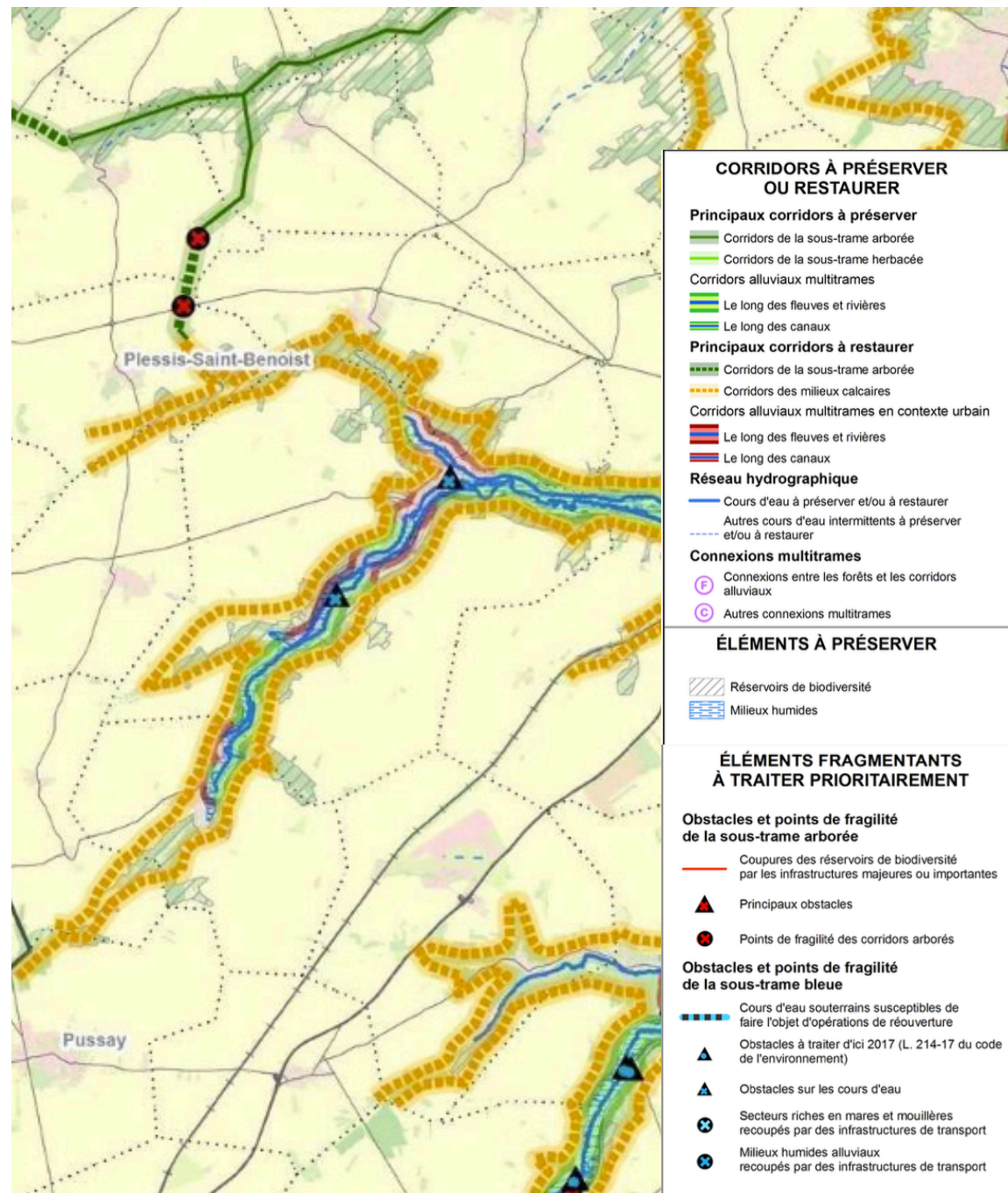
La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique dans le PLU est une déclinaison à une échelle plus précise des continuités écologiques du territoire.

La Trame Verte et Bleue est constituée de :

- + **Réservoirs de biodiversité**, qui sont des habitats permettant aux espèces animales et végétales d'accomplir l'intégralité de leur cycle biologique (ex. mares, étangs, pelouse calcicole, forêt, bosquet, marais...)
- + **Corridors écologiques**, qui sont des structures paysagères agissant comme des voies de déplacement qui permettent aux espèces de circuler entre les réservoirs de biodiversité (ex. cours d'eau, fossés, noues, haies, alignement d'arbres, coteaux boisés, bandes enherbées, chemins, vergers, talus...)

L'échelle régionale du SRCE ne permet pas d'identifier précisément les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue communale. Elle permet toutefois de souligner des objectifs importants permettant d'en améliorer la fonctionnalité, telle que la restauration de la continuité des corridors des milieux calcicoles des coteaux ou la préservation des corridors alluviaux, notamment en pointant des obstacles à l'écoulement devant être levés.

Pour décliner de manière plus fine et opérationnelle les enjeux en matière de fonctionnalité des trames vertes et bleues, le SIARJA s'est porté maître d'ouvrage en 2021 pour une analyse du bassin versant de la Juine. Cette ambition a pris la forme d'une modélisation de la capacité de dispersion des espèces animales en fonction des données d'occupation des sols par le biais du logiciel Simoïko, un simulateur des dynamiques démographiques et des déplacements animaliers développé par l'entreprise TERROIKO. Les résultats et orientations de cette étude sont présentés dans les pages suivantes d'après les principales trames étudiées.



LA SOUS-TRAME DES MILIEUX OUVERTS

L'article L. 371-2 du code de l'environnement définit les réservoirs de biodiversité comme « des habitats qui permettent aux espèces d'accomplir l'intégralité de leur cycle biologique ». En accord avec cette définition, les modélisations cartographiques des habitats permettent d'apprécier (cf. légende ci-contre) :

- + En gris clair : une bonne fonctionnalité de l'habitat et une bonne capacité des espèces à s'y maintenir ;
- + En gris foncé : un réservoir de biodiversité dégradé du fait de sa taille, de sa faible connectivité ou de la nature dégradée de l'habitat ;
- + En noir : la non-fonctionnalité du réservoir de biodiversité et une forte difficulté des espèces à y exécuter leur cycle de vie.

L'article L. 371-2 du code de l'environnement définit les corridors écologiques comme des « structures paysagères qui permettent aux espèces de circuler entre les réservoirs de biodiversité ». En accord avec cette définition, les modélisations cartographiques des corridors permettent d'apprécier (cf. légende ci-contre) :

- + En bleu : un corridor écologique très fonctionnel répondant à l'axe préférentiel de déplacement de l'espèce. Ces zones se situent sur ou à proximité des réservoirs de biodiversité ;
- + En dégradé du vert au jaune : des zones de passages + (vert) ou - (jaune) fonctionnelles ;
- + En rouge : un corridor écologique extrêmement dégradé ou absent.

QUELS ENSEIGNEMENTS POUR LES MILIEUX OUVERTS DE LA COMMUNE ?

En matière d'habitats, la carte de la fonctionnalité écologique des milieux ouverts de Châlo-Saint-Mars ci-contre permet notamment d'apprécier :

- + Une bonne fonctionnalité des prairies à l'interface entre le plateau et le coteau boisé (1 sur le plan ci-contre), dont certaines sont parfois des pelouses calcicoles précédemment présentées, soulignant l'importance de préserver ces milieux herbacés permanents ;
- + Une fonctionnalité moyenne, mais tout de même soulignée, de certaines parcelles agricoles dont la culture est semi-permanente (2), soulignant leur qualité d'habitat provisoire dans des cultures annuelles ;
- + Assez peu d'habitats non fonctionnels sont présents sur le territoire communal. Il se concentrent proches de zones bâties dans la vallée de la Chalouette.

En matière de corridors, la carte de la fonctionnalité écologique des milieux ouverts de Châlo-Saint-Mars ci-contre permet notamment d'apprécier :

- + Une bonne fonctionnalité globalement bonne sur l'ensemble du territoire, quelque peu amoindrie sur la partie amont de vallées sèches boisées et entourées de grandes cultures (3), ou plus ponctuellement sur le site d'un centre équestre dans la vallée de la Chalouette (4) ;
- + La cartographie illustre par ailleurs l'importance de la proximité des coteaux boisés dans la qualité des milieux ouverts attenants du plateau et leur influence s'amoindrissant avec la distance (dégradé du vert foncé vers le vert clair à mesure que l'on s'éloigne des coteaux).



Étude de la fonctionnalité écologique des milieux ouverts de Châlo-Saint-Mars - SIAJJA, 2023

Valeurs	Couleurs associées	Correspondances en termes de fonctionnalité	Correspondances TVB
0		Maintien permanent de la population = Habitat fonctionnel	A le potentiel de faire partie d'un réservoir de biodiversité fonctionnel
Entre 0 et 1		Présence intermittente d'individus = Habitat moyennement fonctionnel	
1		Extinction de la population = Habitat non fonctionnel	A le potentiel de faire partie d'un réservoir de biodiversité non fonctionnel

Légende de la qualité des habitats

Valeurs	Couleurs associées	Correspondances en termes de fonctionnalité	Correspondances TVB
Un passage par semaine (=13 000)		Très forte	A le potentiel d'être un corridor écologique
Un passage par mois (=3000)		Forte	
Un passage par an (=250)		Moyenne	
Un passage tous les 4 ans (=62,5)		Faible	A le potentiel d'être un point de conflit
Aucun passage (=0)		Aucune	

Légende de la qualité des corridors

LA SOUS-TRAME DES MILIEUX BOISÉS

L'article L. 371-2 du code de l'environnement définit les réservoirs de biodiversité comme « des habitats qui permettent aux espèces d'accomplir l'intégralité de leur cycle biologique ». En accord avec cette définition, les modélisations cartographiques des habitats permettent d'apprécier (cf. légende ci-contre) :

- + En gris clair : une bonne fonctionnalité de l'habitat et une bonne capacité des espèces à s'y maintenir ;
- + En gris foncé : un réservoir de biodiversité dégradé du fait de sa taille, de sa faible connectivité ou de la nature dégradée de l'habitat ;
- + En noir : la non-fonctionnalité du réservoir de biodiversité et une forte difficulté des espèces à y exécuter leur cycle de vie.

L'article L. 371-2 du code de l'environnement définit les corridors écologiques comme des « structures paysagères qui permettent aux espèces de circuler entre les réservoirs de biodiversité ». En accord avec cette définition, les modélisations cartographiques des corridors permettent d'apprécier (cf. légende ci-contre) :

- + En bleu : un corridor écologique très fonctionnel répondant à l'axe préférentiel de déplacement de l'espèce. Ces zones se situent sur ou à proximité des réservoirs de biodiversité ;
- + En dégradé du vert au jaune : des zones de passages + (vert) ou - (jaune) fonctionnelles ;
- + En rouge : un corridor écologique extrêmement dégradé ou absent.

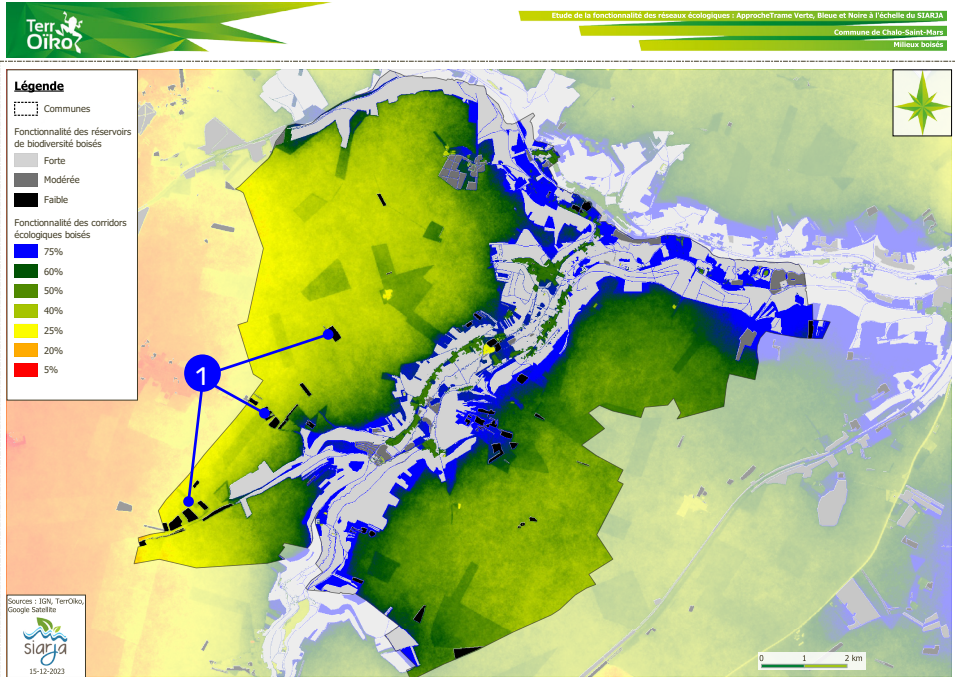
QUELS ENSEIGNEMENTS POUR LES MILIEUX BOISÉS DE LA COMMUNE ?

En matière d'habitats, la carte de la fonctionnalité écologique des milieux boisés de Châlo-Saint-Mars ci-contre permet notamment d'apprécier :

- + Une très bonne fonctionnalité des habitats boisés sur l'ensemble des vallées et jusqu'en haut de coteau, confortant son identification en tant que «réservoir de biodiversité» à l'échelle régionale ;
- + Une répartition des habitats non fonctionnels essentiellement sur le plateau (1), traduisant la superficie plus modeste de certains bosquets et/ou l'absence de lien par le biais d'une trame boisée (haie ou alignement d'arbres) aux coteaux boisés.

En matière de corridors, la carte de la fonctionnalité écologique des milieux boisés de Châlo-Saint-Mars ci-contre permet notamment d'apprécier :

- + Une bonne fonctionnalité globalement bonne sur l'ensemble du territoire y compris sur le plateau Est, peut être davantage tourné vers la vallée de la Juine amont et la présence d'une végétation d'accompagnement le long de certaines infrastructures (RN20, ligne TGV) et tout en gardant à l'esprit le fractionnement qu'implique le passage de ces voies de déplacement ;
- + Une fonctionnalité qui diminue très vite vers l'Ouest et le début de la plaine céréalière de la Beauce très peu pourvue d'arbres.



Étude de la fonctionnalité écologique des milieux boisés de Châlo-Saint-Mars - SIARJA, 2023

Valeurs	Couleurs associées	Correspondances en termes de fonctionnalité	Correspondances TVB
0		Maintien permanent de la population = Habitat fonctionnel	A le potentiel de faire partie d'un réservoir de biodiversité fonctionnel
Entre 0 et 1		Présence intermittente d'individus = Habitat moyennement fonctionnel	
1		Extinction de la population = Habitat non fonctionnel	A le potentiel de faire partie d'un réservoir de biodiversité non fonctionnel

Légende de la qualité des habitats

Valeurs	Couleurs associées	Correspondances en termes de fonctionnalité	Correspondances TVB
Un passage par semaine (=13 000)		Très forte	A le potentiel d'être un corridor écologique
Un passage par mois (=3000)		Forte	
Un passage par an (=250)		Moyenne	
Un passage tous les 4 ans (=62,5)		Faible	A le potentiel d'être un point de conflit
Aucun passage (=0)		Aucune	

Légende de la qualité des corridors

LA SOUS-TRAME DES MILIEUX HUMIDES

L'article L. 371-2 du code de l'environnement définit les réservoirs de biodiversité comme « des habitats qui permettent aux espèces d'accomplir l'intégralité de leur cycle biologique ». En accord avec cette définition, les modélisations cartographiques des habitats permettent d'apprécier (cf. légende ci-contre) :

- + En gris clair : une bonne fonctionnalité de l'habitat et une bonne capacité des espèces à s'y maintenir ;
- + En gris foncé : un réservoir de biodiversité dégradé du fait de sa taille, de sa faible connectivité ou de la nature dégradée de l'habitat ;
- + En noir : la non-fonctionnalité du réservoir de biodiversité et une forte difficulté des espèces à y exécuter leur cycle de vie.

L'article L. 371-2 du code de l'environnement définit les corridors écologiques comme des « structures paysagères qui permettent aux espèces de circuler entre les réservoirs de biodiversité ». En accord avec cette définition, les modélisations cartographiques des corridors permettent d'apprécier (cf. légende ci-contre) :

- + En bleu : un corridor écologique très fonctionnel répondant à l'axe préférentiel de déplacement de l'espèce. Ces zones se situent sur ou à proximité des réservoirs de biodiversité ;
- + En dégradé du vert au jaune : des zones de passages + (vert) ou - (jaune) fonctionnelles ;
- + En rouge : un corridor écologique extrêmement dégradé ou absent.

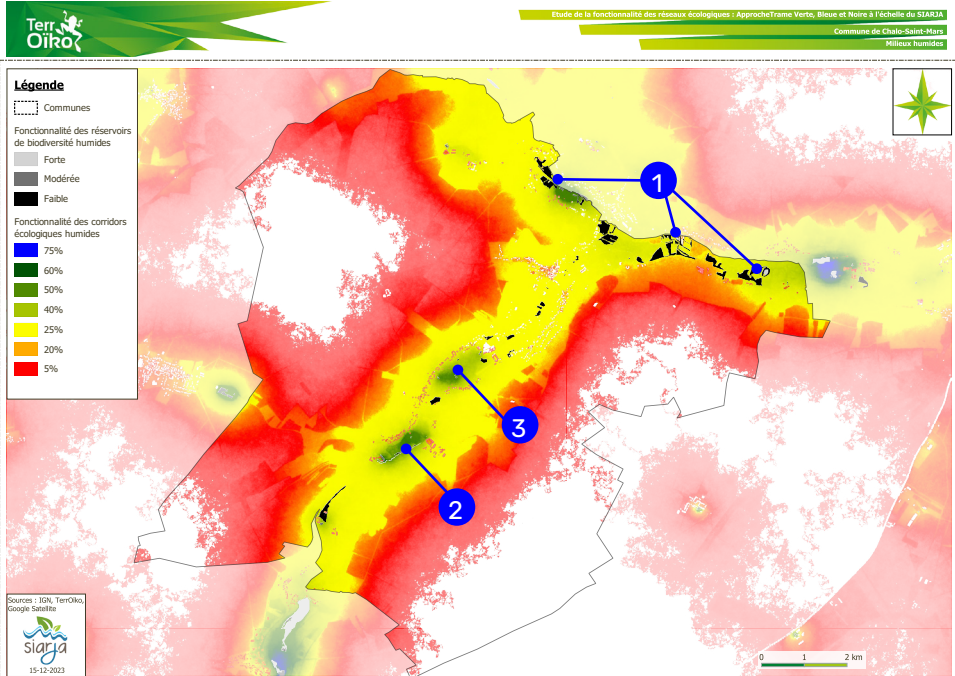
QUELS ENSEIGNEMENTS POUR LES MILIEUX HUMIDES DE LA COMMUNE ?

En matière d'habitats, la carte de la fonctionnalité écologique des milieux humides de Châlo-Saint-Mars ci-contre permet notamment d'apprécier :

- + La non-fonctionnalité exceptionnelle de certaines surfaces de la vallée de la Louette (1) correspondant aux cressonnières, des plans d'eau cultivés au fonctionnement artificiel.

En matière de corridors, la carte de la fonctionnalité écologique des milieux humides de Châlo-Saint-Mars ci-contre permet notamment d'apprécier :

- + Une fonctionnalité au minimum moyenne sur toute la largeur des vallées de la Louette et de la Chalouette leur donnant le potentiel d'un corridor écologique ;
- + Une fonctionnalité davantage marquée sur les marais de Boinville (2) et du Vau (3) et pouvant peut-être s'étirer davantage, voire se relier, par le biais de projets de renaturation à l'avenir ;
- + L'absence d'intérêt des plateaux en matière de trame de milieux humides, la présence de l'eau sur ces derniers étant quasi absente.



Etude de la fonctionnalité écologique des milieux humides de Châlo-Saint-Mars - SIAJJA, 2023

Valeurs	Couleurs associées	Correspondances en termes de fonctionnalité	Correspondances TVB
0		Maintien permanent de la population = Habitat fonctionnel	A le potentiel de faire partie d'un réservoir de biodiversité fonctionnel
Entre 0 et 1		Présence intermittente d'individus = Habitat moyennement fonctionnel	
1		Extinction de la population = Habitat non fonctionnel	A le potentiel de faire partie d'un réservoir de biodiversité non fonctionnel

Légende de la qualité des habitats

Valeurs	Couleurs associées	Correspondances en termes de fonctionnalité	Correspondances TVB
Un passage par semaine (=13 000)		Très forte	A le potentiel d'être un corridor écologique
Un passage par mois (=3000)		Forte	
Un passage par an (=250)		Moyenne	
Un passage tous les 4 ans (=62,5)		Faible	A le potentiel d'être un point de conflit
Aucun passage (=0)		Aucune	

Légende de la qualité des corridors

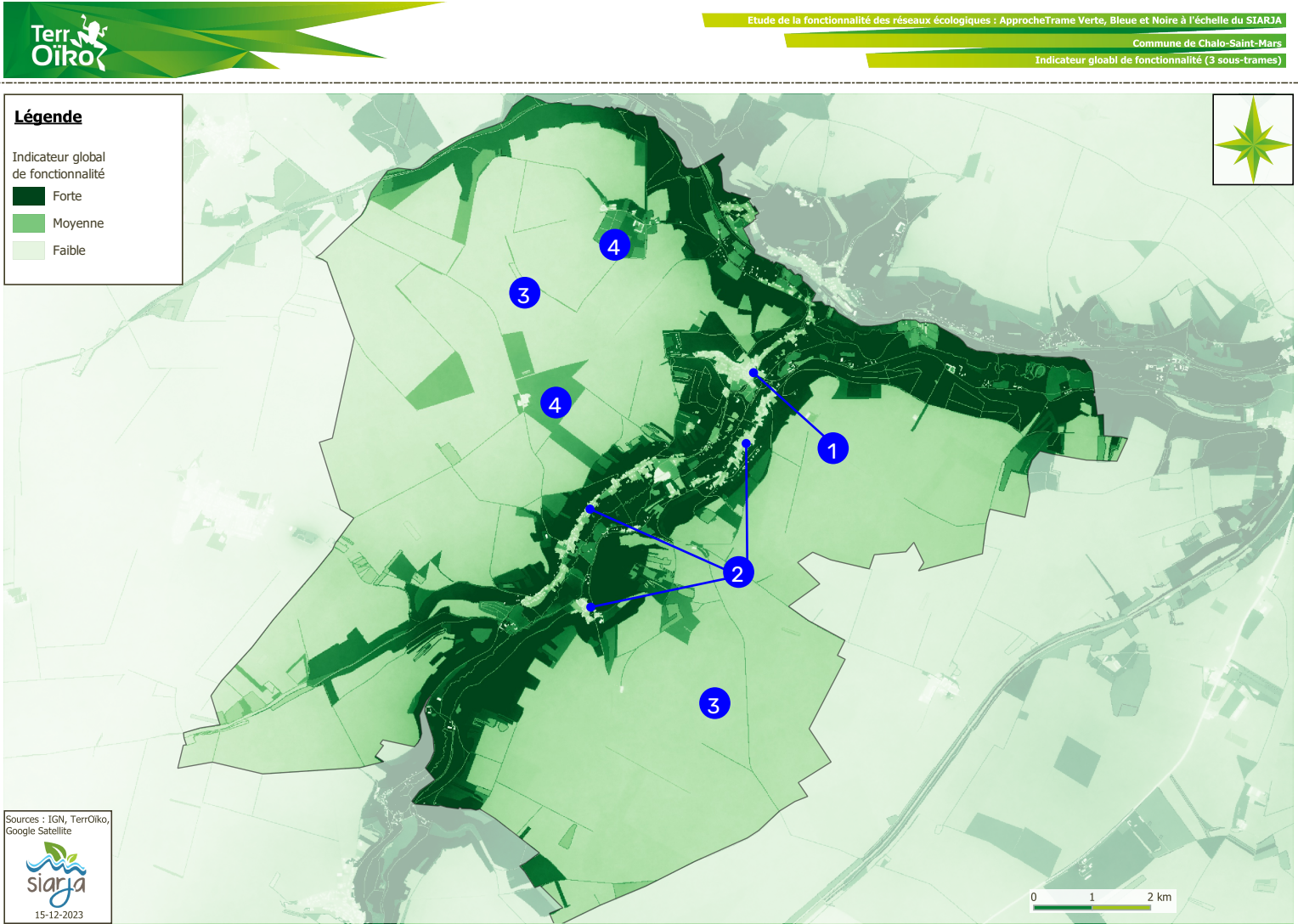
FONCTIONNNALITÉ GLOBALE DES MILIEUX

La carte de fonctionnalité globale des milieux synthétise les données issues des trois sous-trames présentées (milieux ouverts, boisés et humides). À l'aide d'un indicateur global décliné en trois nuances, elle permet d'apprécier une synthèse de la fonctionnalité des milieux du territoire.

QUELS ENSEIGNEMENTS POUR LES MILIEUX DE CHÂLO-SAINT-MARS ?

La carte de fonctionnalité globale permet de mettre en évidence différents phénomènes :

- + La grande fonctionnalité des milieux des vallées de la Louette et la Chalouette ainsi que celle de leurs coteaux boisés, confortant leur rôle de réservoir de biodiversité à plus grande échelle ;
- + Des ruptures et une fonctionnalité plus faible sur le secteur du bourg (1) et dans la longueur des hameaux (2) ;
- + Une fonctionnalité proportionnellement plus faible sur les plateaux Est et Ouest (3) du fait de la diversité plus faible de milieux et à l'exception des chemins enherbés qui les traversent et des abords de certaines grandes fermes qui pourraient structurer de nouveaux réseaux, comme la Grange aux Moines et le Manoir du Tronchet (4) ;



Carte de fonctionnalité globale issue des trois sous-trames - SIARJA, 2023



2.3 Risques et nuisances

Les risques liés au sol et au sous-sol

LE RISQUE DE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

En matière de risques de mouvements de terrain, Châlo-Saint-Mars est en partie concernée par le risque retrait-gonflement des argiles.

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.

Cet aléa se concentre essentiellement dans l'emprise des grandes vallées et vallons secondaires de la commune avec un aléa qualifié de «modéré» par le site georisques.gouv.fr.

LE RISQUE RADON

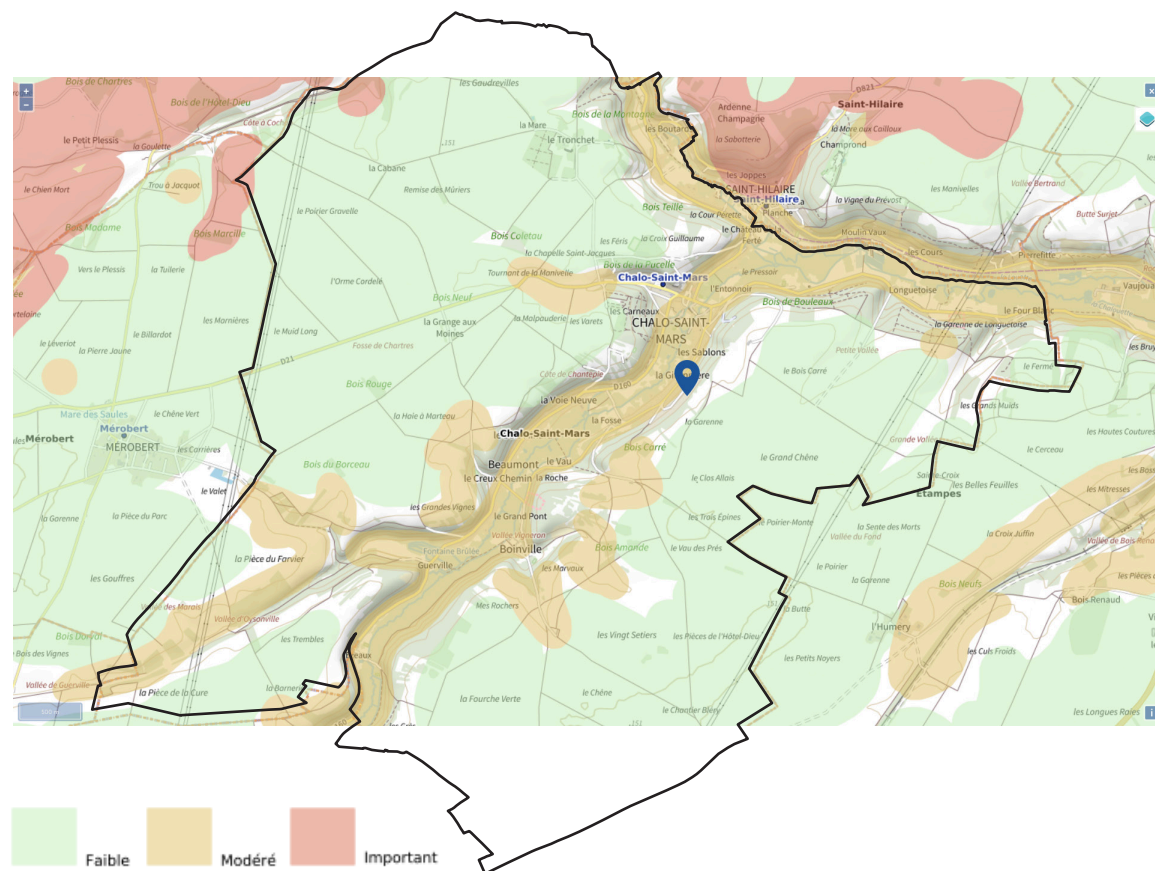
Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.

La commune présente une exposition au radon qualifiée de «faible» par le site georisques.gouv.fr.

LE RISQUE SÉISME

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

La commune présente un aléa sismique qualifié de «faible» par le site georisques.gouv.fr.



Les risques liés à l'eau

LE PHÉNOMÈNE DE REMONTÉE DE NAPPE

Le site gouvernemental géorisques recense sur la commune des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ainsi qu'aux inondations de cave avec une fiabilité moyenne.

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterraine) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues.

Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs.

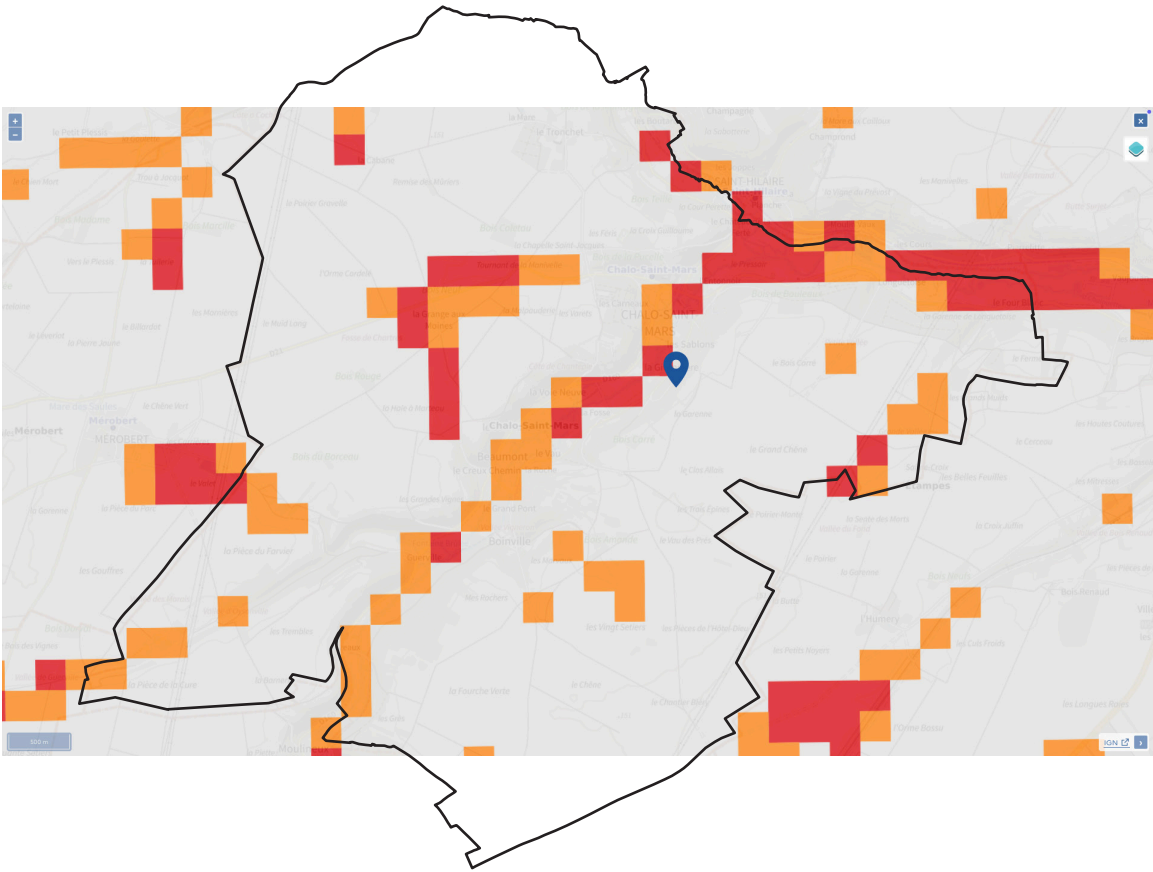
Ces aléas sont essentiellement concentrés le long de la vallée de la Chalouette. La fiabilité des secteurs repérés sur le plateau mérite d'être affinée par des études dédiées.

LE RISQUE D'INONDATION

Aucune cartographie précise n'est à disposition aujourd'hui pour apprécier le risque d'inondation sur la commune. Un Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) est toutefois en cours d'élaboration sur le bassin Juine-Essonne-Ecole.

Le SIARJA indique un risque davantage lié à l'affluence d'un ruissellement important en provenance des plateaux pouvant augmenter le niveau des rivières ou créer des écoulements sur les routes. Cela est par exemple arrivé en 2016 sur le secteur des Boutards à Châlo-Saint-Mars où des cressonnières se sont retrouvées complètement immergées.

La présence des coteaux boisés qui facilitent l'infiltration des eaux de ruissellement en provenance du plateau et de forêts alluviales qui retiennent l'eau (écrêtage par phénomène «d'éponge») contribue à maintenir un débit stable la majeure partie du temps sur le territoire.



Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

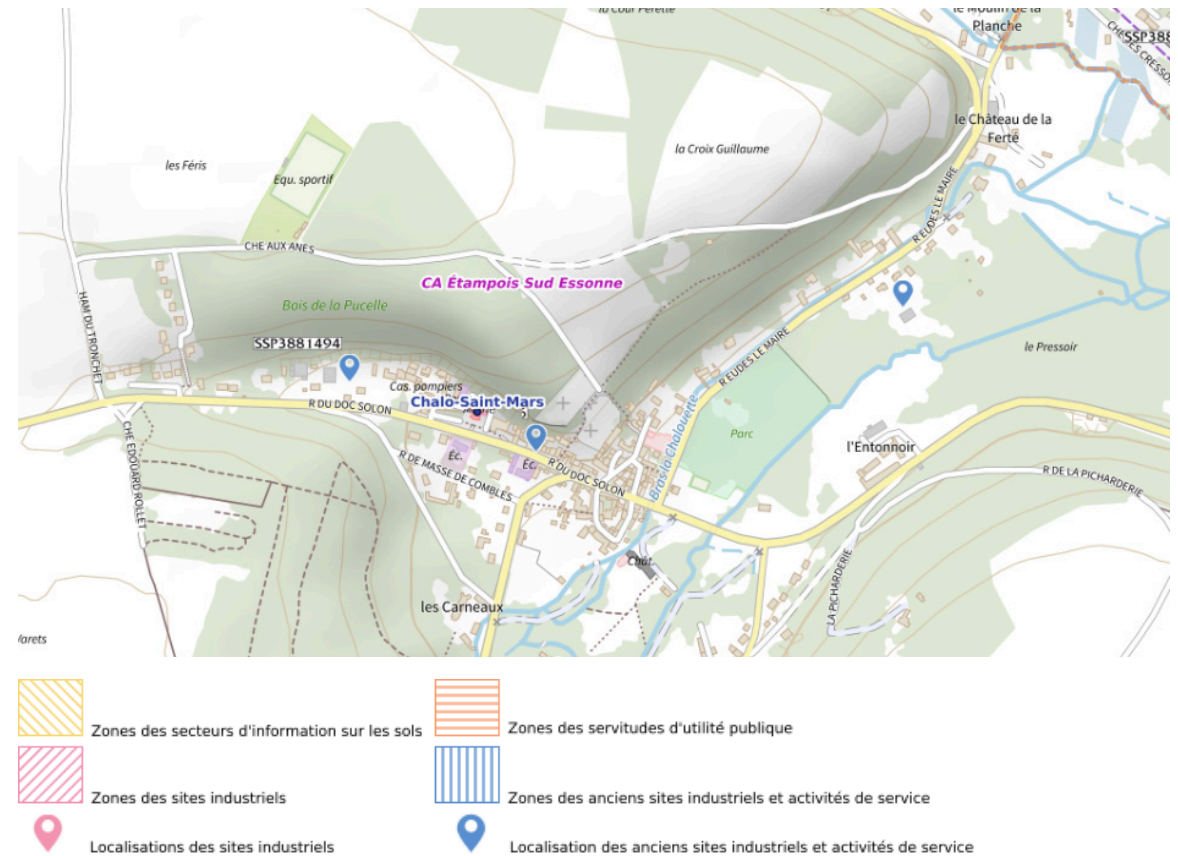
Les risques technologiques

LE RISQUE DE POLLUTION DES SOLS

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.

La commune compte trois sites industriels ou d'activités de services susceptibles d'engendrer une pollution :

- + Le garage de la Chalouette, ex. Ronceray, rue du Docteur Solon ;
- + Site LARCHER Pierre, ex PALARIC Joseph , rue du Docteur Solon ;
- + Centre auto 91, ex. BMC (Sté des bétons moulés Châlo-Saint-Mars), 6 rue Lemaire.



Source et cartographie interactive complète : georisques.gouv.fr + CASIAS



2.4. Synthèse et enjeux

Synthèse de l'état des lieux environnemental

LES MILIEUX NATURELS

- + Les coteaux boisés de Châlo-Saint-Mars représentent un réservoir de biodiversité majeur (ZNIEFF de type 2). La commune renferme par ailleurs 6 ZNIEFF de type 1 et des inventaires Espaces Naturels Sensible.
- + Le contraste topographique et d'occupation du sol entre le plateau Beauceron et la vallée de la Chalouette et de la Louette qu'il vient border est très important.
- + La faible présence de végétation arborée et arbustive du plateau céréalier en limite la valeur en tant qu'habitat pour la faune et la flore. Cette faible couverture végétale accentue par ailleurs les phénomènes de ruissellements et de coulées de boue vers la vallée via les montoirs et talwegs des vallées secondaires.

LA GESTION DES MILIEUX PAR L'HOMME

- + L'activité agricole représente l'occupation principale du territoire communal et se concentre majoritairement sur le plateau Beauceron avec une dominante céréalière ;
- + Une diversité d'activités est toutefois à souligner, notamment avec l'implantation de cressonnières dans la vallée de la Louette ;
- + 14 exploitations agricoles sur la commune dont 6 céréalières qui exploitent l'essentiel de la surface agricole ;
- + Les bois et boisements de la commune font l'objet d'une gestion uniquement privée ;
- + Faute d'entretien, il est constaté une progression de la forêt sur des sites autrefois maintenus ouverts par une activité de pâturage : les pelouses calcicoles dont la valeur écologique diminue du fait de ce reboisement.

LES RISQUES ET NUISANCES

- + La commune connaît un aléa de risques modéré lié au retrait-gonflement des argiles dans les vallées ;
- + Des secteurs de remontée de nappe potentiels sont repérés sur l'ensemble du territoire communal ;
- + Des sites potentiellement pollués sont repérés sur le secteur du bourg.

Synthèse des enjeux environnementaux

ENJEUX RELATIFS À LA PRÉSENCE DE L'EAU SUR LE TERRITOIRE

- + La relation à l'eau : l'accessibilité aux berges des cours d'eau souvent privées, la perception visuelle des cours d'eau dans la vallée qui se limite souvent aux franchissements du fait de la privatisation des abords et leur retour à un état de boisement alluvial de ces derniers ;
- + La valorisation du patrimoine lié à l'eau : préservation des qualités architecturales des moulins, perception des lavoirs et des canaux ;
- + La continuité écologique des cours d'eau, notamment face à des obstacles à l'écoulement comme les moulins devenus éléments de patrimoine ;
- + Le ruissellement de l'eau dans les montoirs et ses conséquences matérielles.

ENJEUX RELATIFS À LA GÉOLOGIE DU TERRITOIRE

- + La perception du patrimoine géologique dans sa situation « naturelle ». Un enjeu déjà bien investi par le biais de géosites qui pourrait se poursuivre dans l'usage des matériaux de construction qui en découlent et reflètent ce socle géologique ;
- + La relation des constructions à venir aux sites d'extraction historiques et/ou l'évolution des constructions actuelles.

ENJEUX RELATIFS AUX VOIES DE COMMUNICATION

- + La sécurisation des axes routiers les plus passants tout en préservant la qualité de leur aspect traditionnel, non standardisé ;
- + La continuité de liaisons douces directes et fonctionnelles entre Châlo-Saint-Mars et Chalou-Moulineux (amont) et vers Étampes (aval) ;
- + L'adaptation des montoirs : entre limitation des effets du ruissellement et maintien ou redécouverte de points de vue remarquables pour une co-visibilité plateau-vallée.

ENJEUX RELATIFS À LA VÉGÉTATION DU TERRITOIRE

- + La qualité des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité du plateau beauceron, notamment en relation avec les pratiques des agriculteurs présents ou à venir et en faveur de la limitation du ruissellement vers la vallée ;
- + La présence du végétal dans le bourg, plus dense, notamment pour ses qualités rafraîchissantes ;
- + Le maintien de la diversité écologique des coteaux boisés, notamment au regard des prairies calcicoles qui tendent à disparaître.

ENJEUX RELATIFS AUX FORMES URBAINES DU TERRITOIRE

- + La relation des formes urbaines à venir au territoire communal dans toute sa profondeur historique (matériaux, implantation, localisation) et/ou la reconstruction sur l'existant ;
- + L'amélioration des interfaces entre les ensembles bâtis et les milieux environnants, tout particulièrement avec le plateau agricole et ses perceptions lointaines ;
- + L'authenticité des hameaux face à la standardisation que peuvent amener des aménagements relatifs à la sécurité routière ;
- + La convivialité et la richesse en matière de biodiversité des espaces publics actuels et à venir, notamment face aux adaptations nécessaires liées au réchauffement climatique (gestion de l'eau, îlots de chaleur).

2.5. Analyse de la morphologie urbaine

L'étude historique et géographique du tissu urbain permet de donner des clés de lecture des implantations urbaines sur le territoire communal. Alors que les implantations historiques sont directement liées au socle, (à proximité de l'eau mais hors des zones humides, hors des terres les plus fertiles) les développements récents, liés à la périurbanisation, répondent plus à des logiques hygiénistes (le bon air, le soleil et l'accès aux réseaux). Ainsi, chaque époque a généré des occupations spatiales qui répondent à ses objectifs.

Suite à l'analyse paysagère qui repose sur l'analyse du socle dans son épaisseur géographique, l'analyse de la morphologie urbaine s'appuie sur l'étude de la décomposition-recomposition des réseaux viaire, parcellaire, bâti et espaces ouverts.

La forme urbaine est considérée comme une résultante : c'est la traduction spatiale de nos modes de vie, de nos modes de faire, de notre culture.

2.5.1. Site urbain et organisation spatiale

La carte d'État-Major montre la structure historique du village de Châlo-Saint-Mars. Le village est implanté en bordure de la Murette, à l'abri du coteau. Il est situé à l'écart des grandes voies de circulation. La grande voie, qui rejoint Étampes, passe en face, sur l'autre rive. Cette voie descend vers le sud et dessert les différents hameaux : les Sablons, la Gitonnière ; ainsi que les grandes fermes : la Fosse, le Vau, et Boinville.

Une voie secondaire traverse la vallée depuis le hameau des Sablons, puis longe le village par le sud pour rejoindre les villages du plateau : Mérobert, et plus loin Guillerville pour continuer vers l'ouest.

Une autre voie, rive gauche, parallèle à la vallée, dessert les différents hameaux composés de petites fermes, et maisons de vignerons : Chantepie, la voie Neuve, Le bois Minard, le Creux chemin et Beaumont.

Fin XIX^e, suite au plan d'alignement de 1886, une voie est-ouest traversant le village est percée. Future route départementale RD21, elle relie plus directement Châlo-Saint-Mars à Étampes. La voie rive gauche devient alors la voie principale pour rejoindre le sud, c'est la future RD160.





Réseaux viaire et parcellaire

Les réseaux viaire, parcellaire et bâti sont en relation avec le grand paysage, qui donne l'orientation générale. La direction parcellaire, perpendiculaire au réseau viaire, oriente à son tour l'implantation du bâti, dans un système cohérent.

Élément constitutif de la forme urbaine, le réseau parcellaire répond aux directions du grand territoire. Perpendiculaire au réseau viaire, il permet la meilleure accessibilité à la terre.

Les parcelles sont étroites dans la vallée, et répondent aux logiques de la grande agriculture sur le plateau.

Le remembrement agricole, au début des années 50, a dessiné un nouveau parcellaire par regroupement de parcelles, pour répondre aux nouveaux enjeux de la production, parfois au mépris du paysage.



Extrait de la carte IGN classique



Réseau parcellaire
Source : BD TOPO

L'étude des différents cadastres, cadastre Napoléon de 1824, ceux de 1957, 1982, et 2023 nous permettent de comprendre l'évolution de la forme urbaine du bourg et des hameaux.

Évolutions du bourg

1824

Le bourg est implanté entre coteau et vallée, dans une économie des terres dédiées à l'agriculture.

Il est organisé le long d'une voie parallèle à la vallée, et sa perpendiculaire qui permet de rejoindre Étampes par le hameau des Sablons. Le bâti est implanté le long de la voie, compact. L'église à l'extrémité nord du bourg, fait face à la vallée.

1824-1957

La voie est-ouest est percée (RD 21), elle traverse le bourg en son centre, et donne une orientation nouvelle au bourg.

Le bourg s'étire vers l'ouest. Les rues du docteur Solon ainsi que sa parallèle, rue Masse de Combles deviennent supports d'une nouvelle urbanisation.

1957-1982

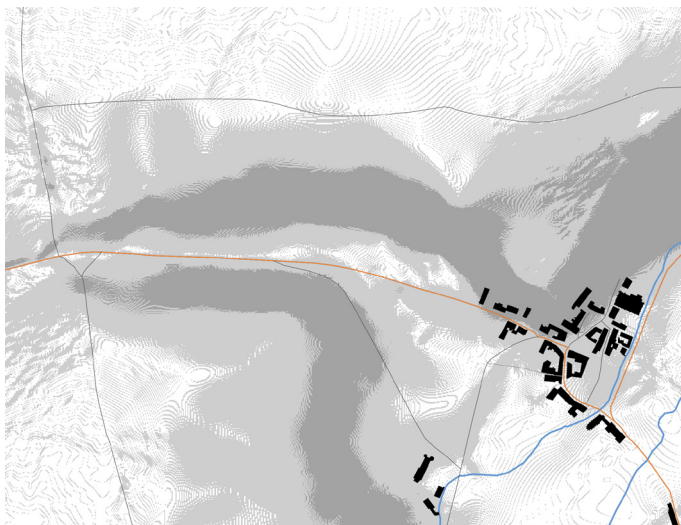
Le bourg s'étire encore. Une nouvelle pièce urbaine s'installe en limite du coteau au bois de la Pucelle.

1982-2023

Un étirement du bâti vers le sud, le long de la rue de Châlo, vient rapprocher malencontreusement les Carneaux du bourg, par l'implantation de quelques pavillons.

La tache urbaine s'est largement étendue depuis la moitié du XIX^e siècle, alors que le nombre d'habitants a peu évolué.

(1058 habitants en 1800, 1059 en 2025)



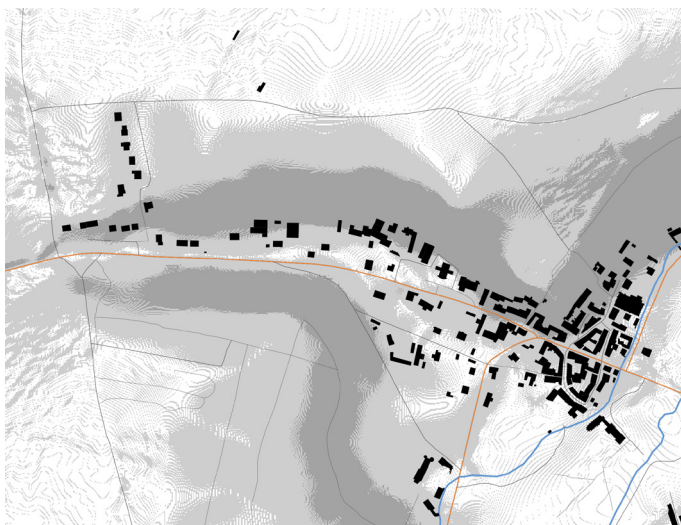
Évolution de la tache urbaine - 1824

Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO



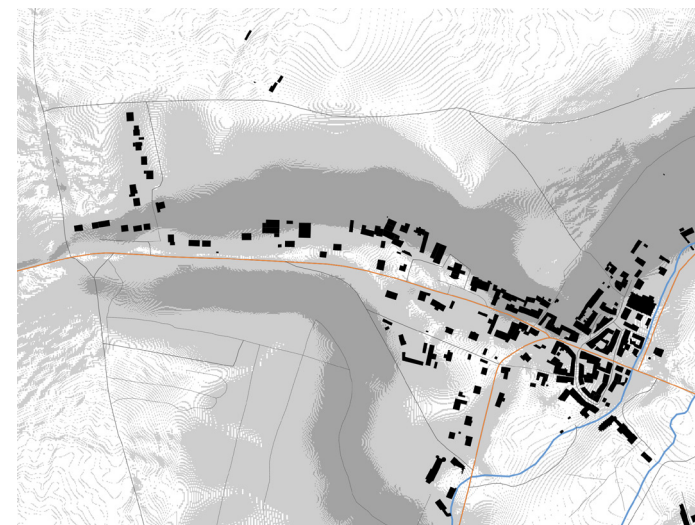
Évolution de la tache urbaine - 1957

Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO



Évolution de la tache urbaine - 1982

Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO



Évolution de la tache urbaine - 2023

Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO

Évolutions des hameaux

Les Sablons, la Gitonnière, Chantepie, la Voie Neuve

1824

À l'instar de la situation du bâti dans le bourg, le bâti des hameaux, rive droite et rive gauche, est implanté le long de la voie, en limite du coteau, hors zone inondable.

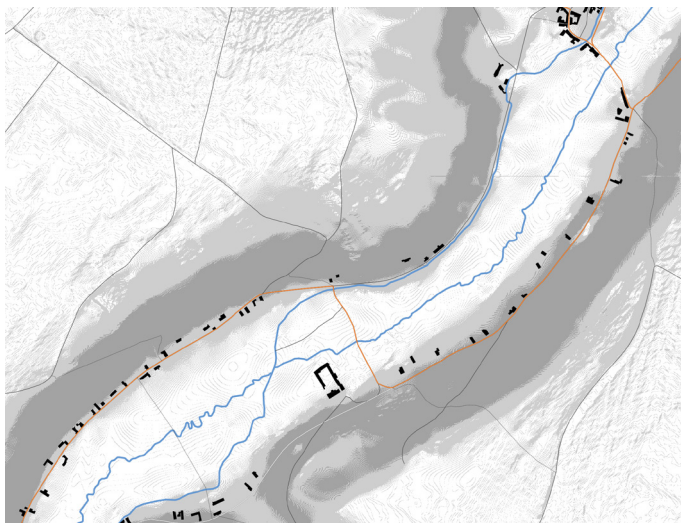
Au fil du temps, le bâti s'étire jusqu'à pratiquement créer une continuité urbaine, et tend à effacer les respirations entre les hameaux.

Les implantations côté vallée se font plus nombreuses. Autrefois destinées à des activités productives, elles accueillent désormais des bâtiments d'habitation.

1957-1982

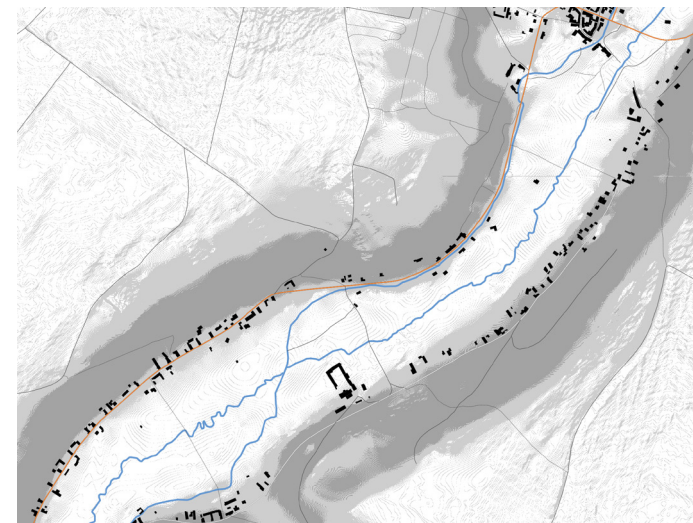
Le montoir de la côte de Chantepie devient support d'urbanisation. Des constructions sont implantées sur le coteau et dans les pentes, créant déblais et remblais. Peu à peu, la relation au socle se distend.

Une nouvelle pièce urbaine est créée sur le coteau de la Gitonnière, desservie par une voie dédiée parallèle à la pente.



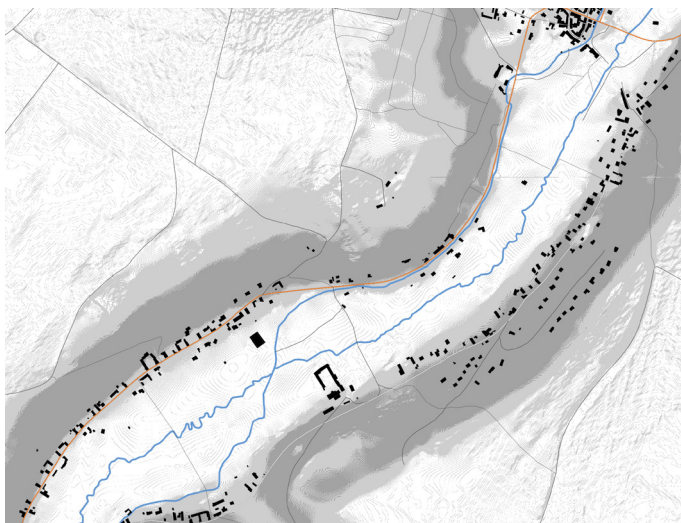
Évolution de la tâche urbaine - 1824

Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO



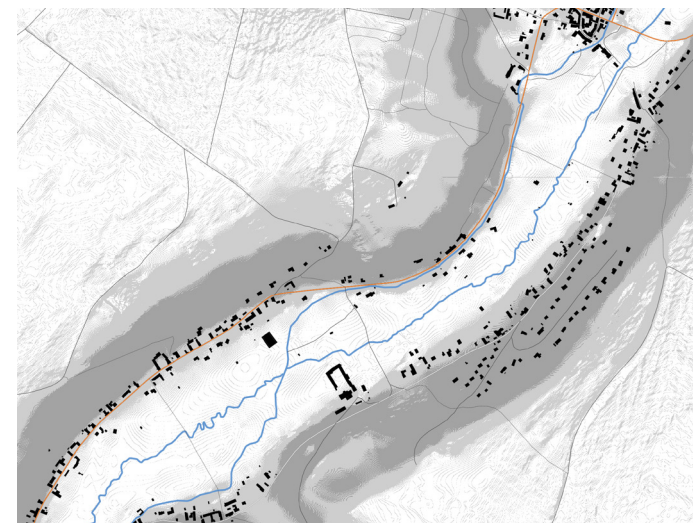
Évolution de la tâche urbaine - 1957

Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO



Évolution de la tâche urbaine - 1982

Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO



Évolution de la tâche urbaine - 2023

Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO

Évolutions des hameaux

Les Sablons, la Gitonnière, Chantepie, la Voie Neuve

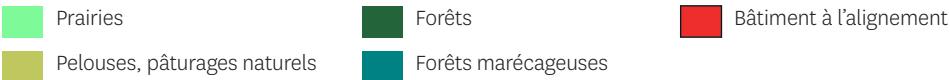
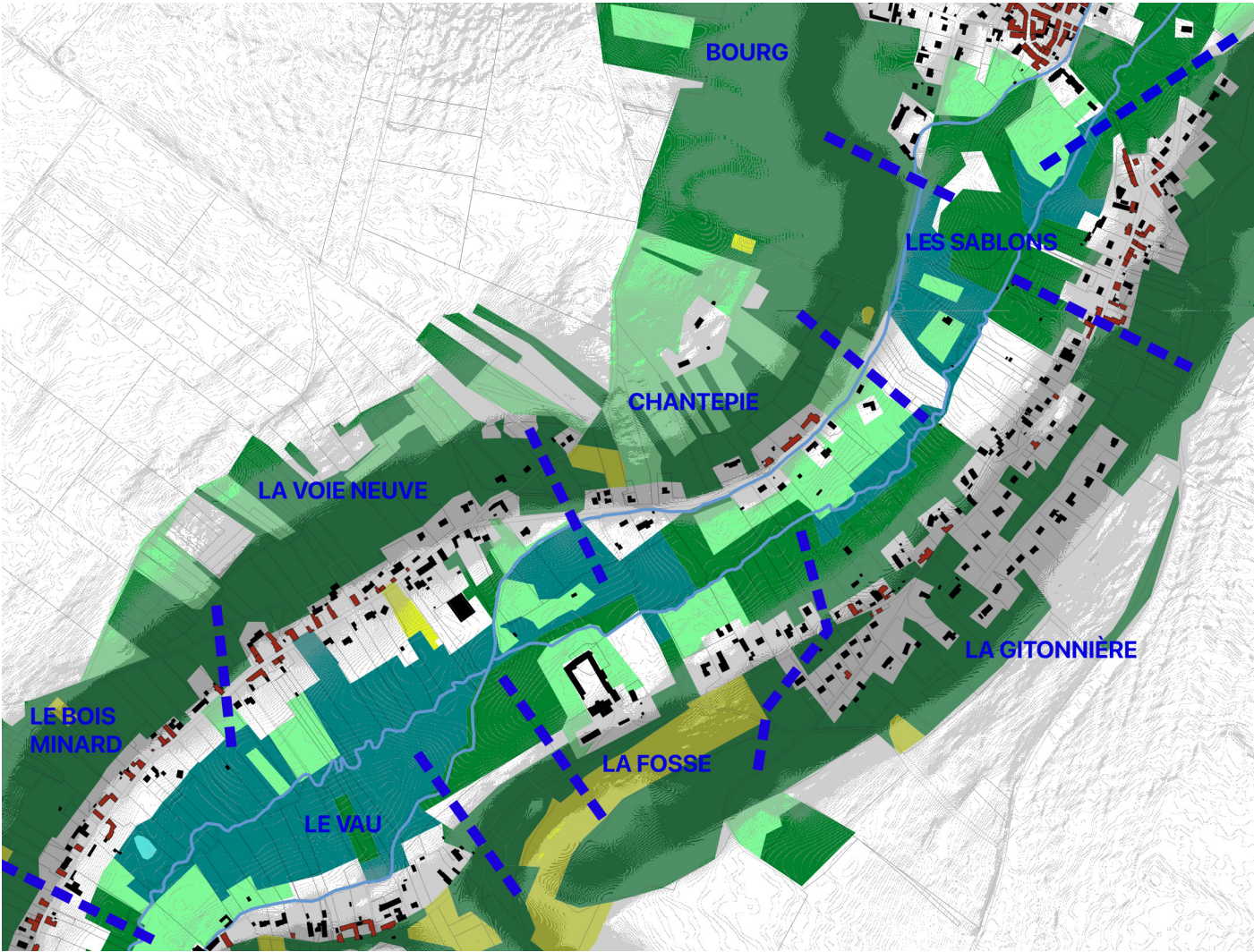
Cette carte met en évidence le bâti du cadastre Napoléon (1824) en rouge et le bâti récent (2023) en noir dans leur environnement naturel.

Elle permet d'apprécier l'étiement et la densification de chacun des hameaux, de localiser les respirations à conserver pour éviter un continuum urbain afin que chacun des hameaux conserve son identité.

Les coteaux sont désormais boisés. Le fond de vallée, autrefois support de maraîchage, est couvert de forêts et forêts marécageuses ; jadis espace ouvert, composés de prairies, il s'est peu à peu enfriché.

Le bâti ancien (cadastre Napoléon) est implanté à l'alignement des voies, majoritairement en limite parcellaire dans une organisation optimale foncière. Il est orienté pignon sur rue de manière à assurer la meilleure orientation solaire de la façade principale et de la cour.

Ces implantations créent des séquences urbaines d'une grande qualité patrimoniale.

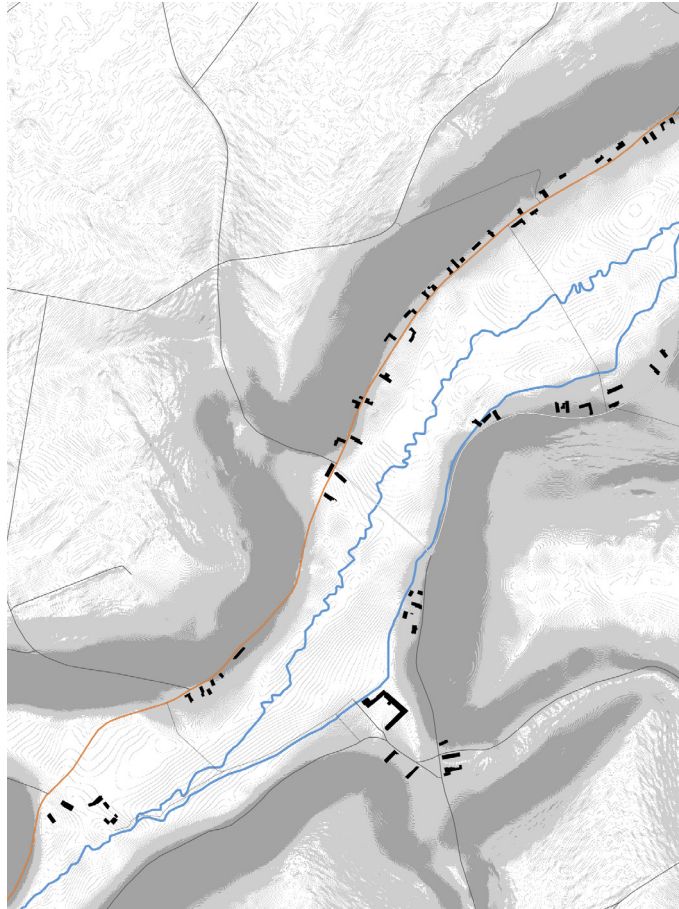


Évolutions des hameaux

La Fosse, le Vau, le Bois Minard, le Creux Chemin, Beaumont, Gueurville, Boinville

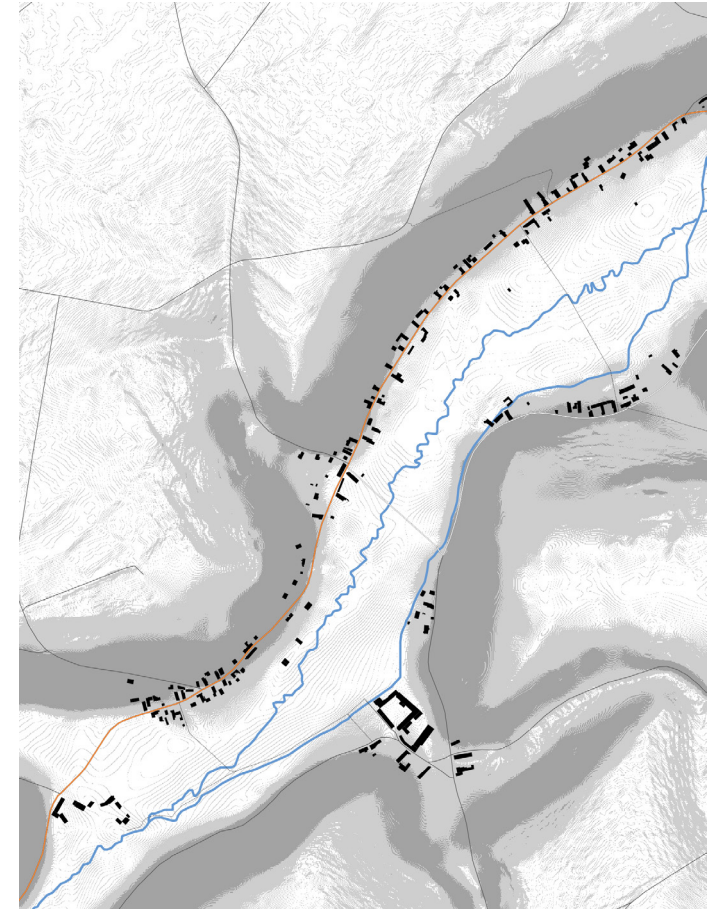
On retrouve les mêmes logiques d'implantation et d'évolution rive gauche de la Chalouette. Les hameaux du Bois Minard, du Creux Chemin et de Beaumont se sont étirés et densifiés le long de la voie départementale.

Les grandes fermes, Boinville et Gueurville sont restées isolées dans leur limite.



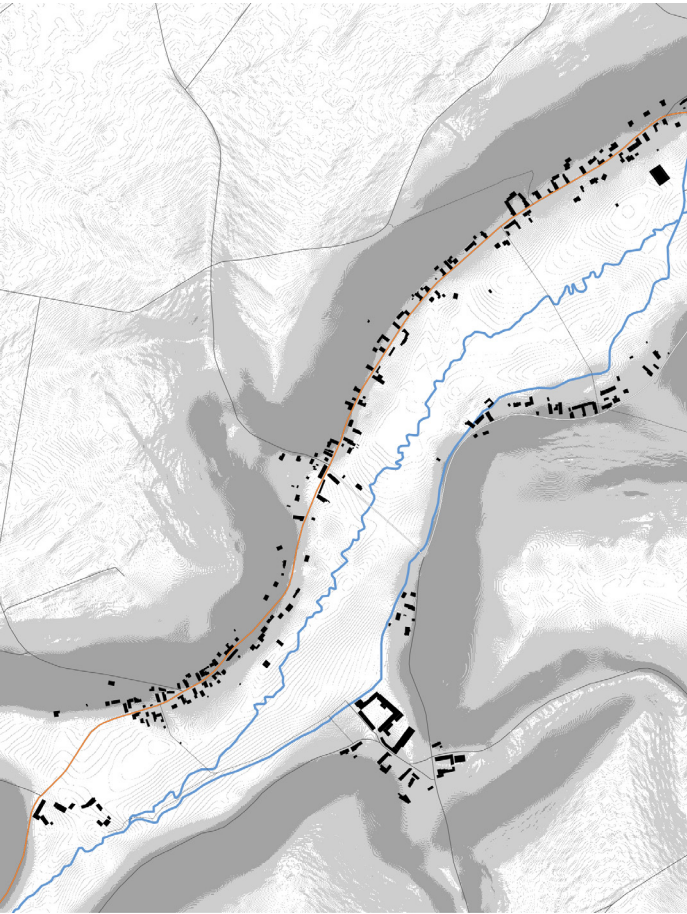
Évolution de la tâche urbaine - 1824

Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO

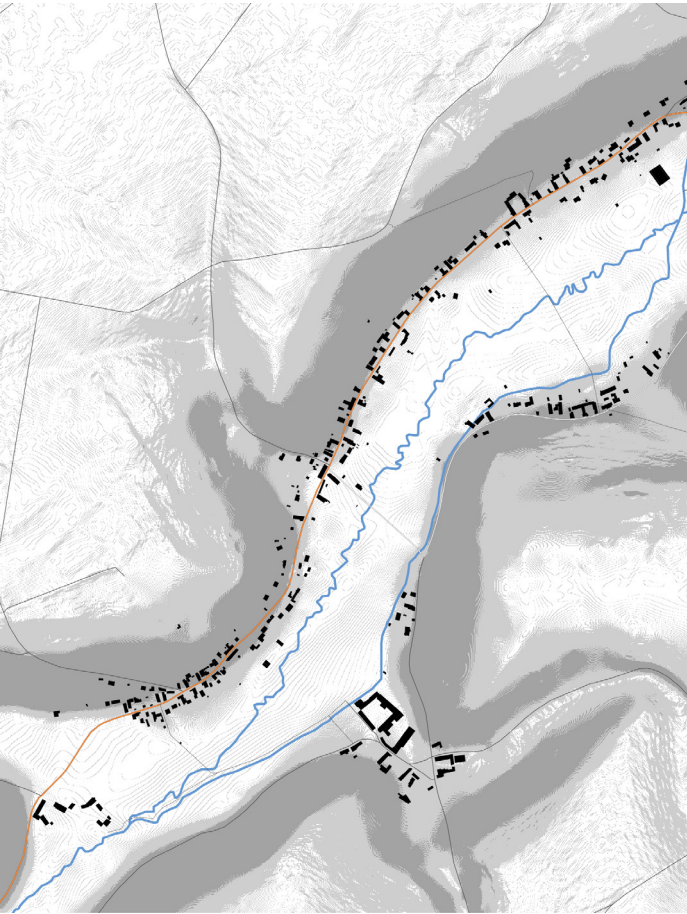


Évolution de la tâche urbaine - 1957

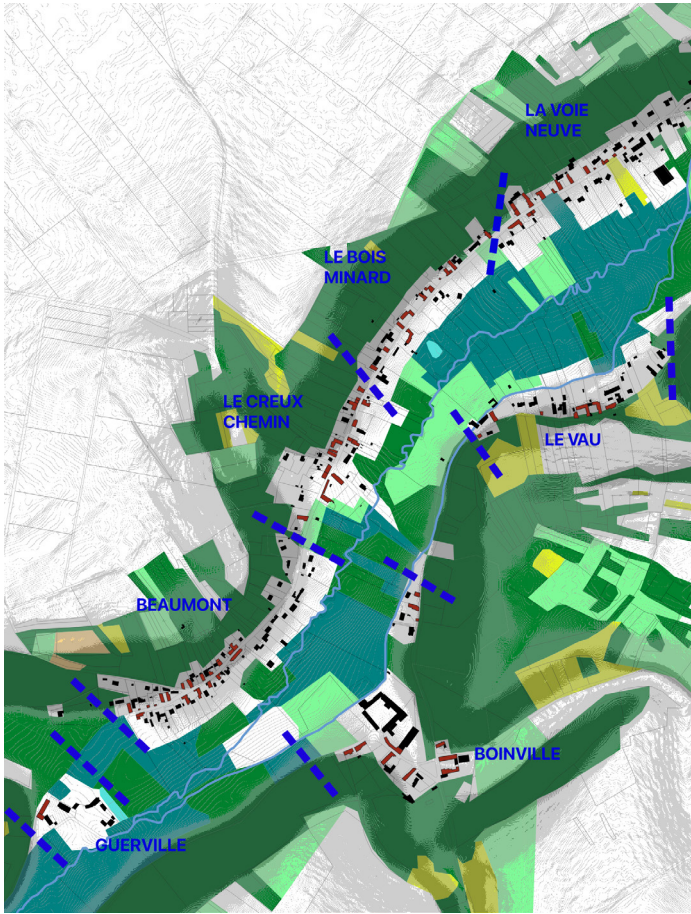
Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO



Évolution de la tâche urbaine - 1982
Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO



Évolution de la tâche urbaine - 2023
Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO



- | | |
|--|---|
|  Prairies |  Forêts |
|  Pelouses, pâturages naturels |  Forêts marécageuses |
|  Bâtiment à l'alignement | |

Partition entre les hameaux
Source : BD TOPO et ECOMOS

Évolutions des hameaux

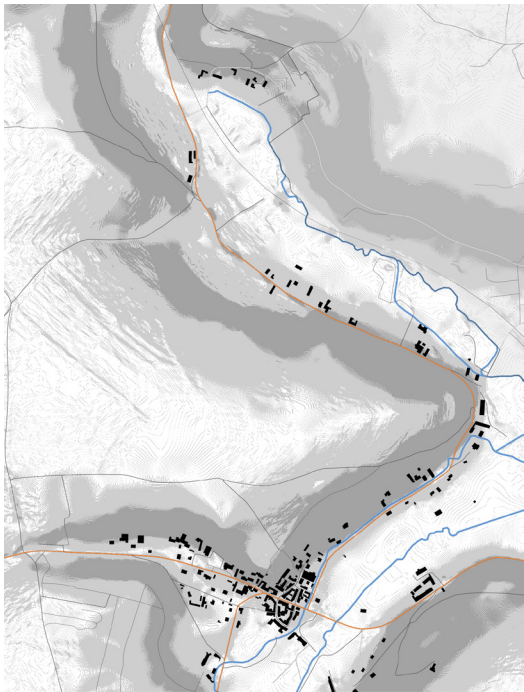
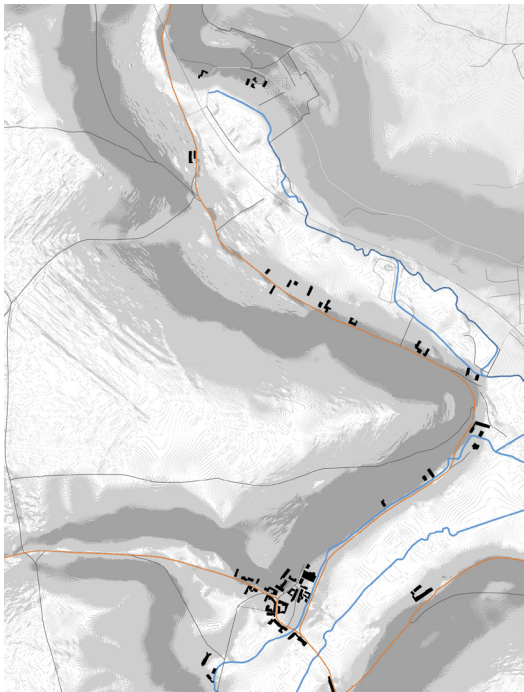
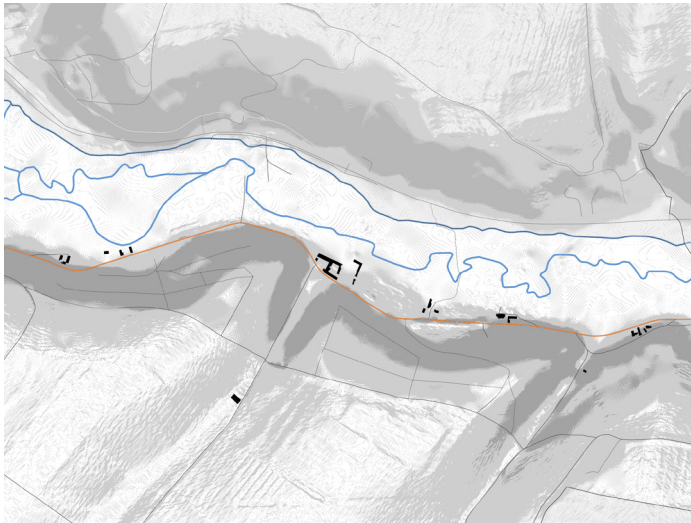
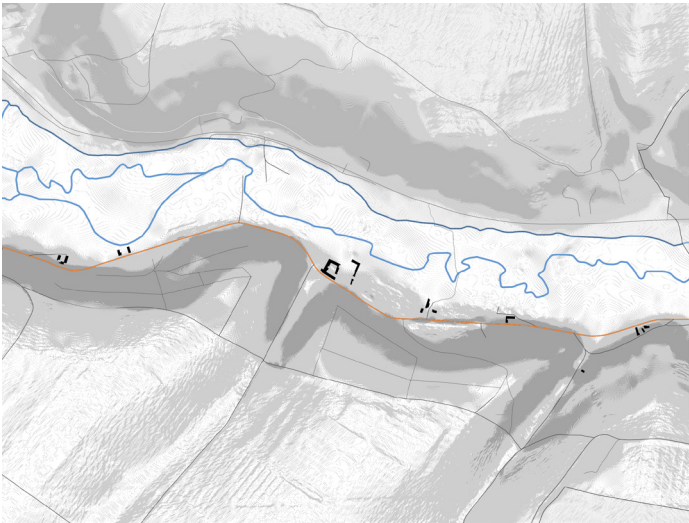
Chérel, Longuetoise, Four blanc

Ces trois entités ont eu évolué au cours des ans, malgré leur proximité avec Étampes. Elles sont implantées le long de la voie alternant ambiance boisée, et ouverture sur les zones maraîchères de la vallée de La Louette.

Les Boutards, route de Boutervilliers, rue Eudes Lemaire

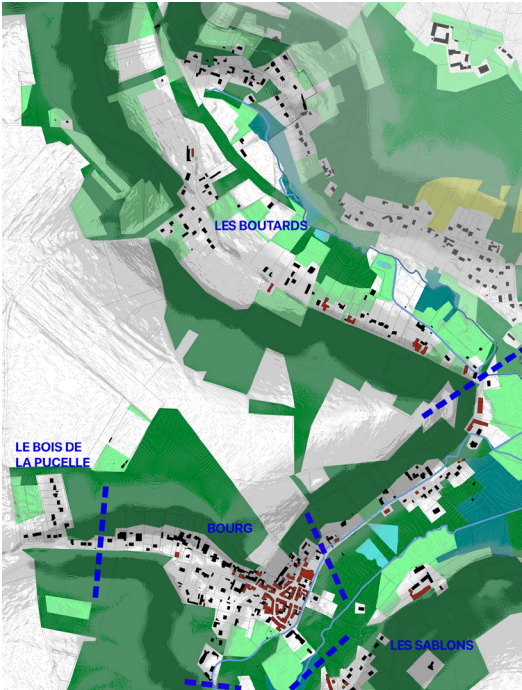
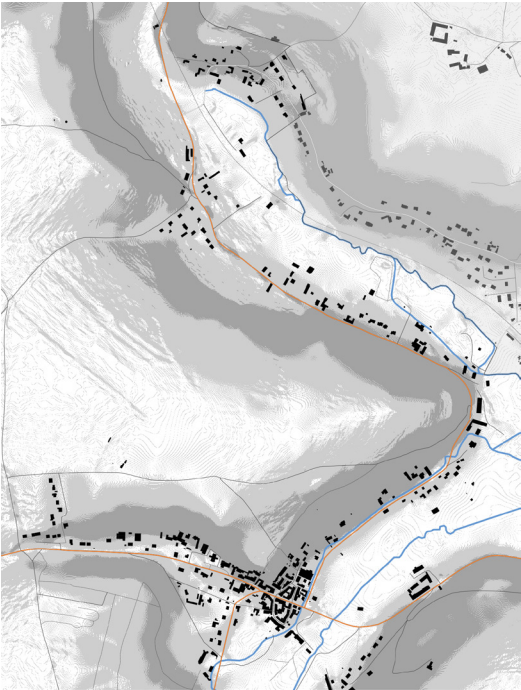
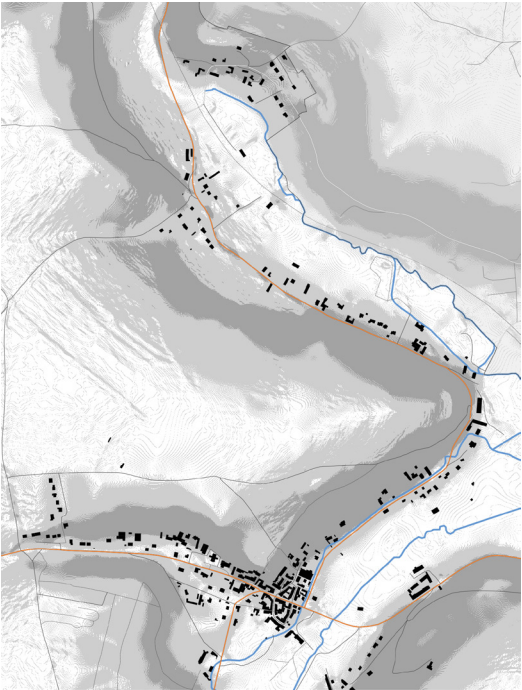
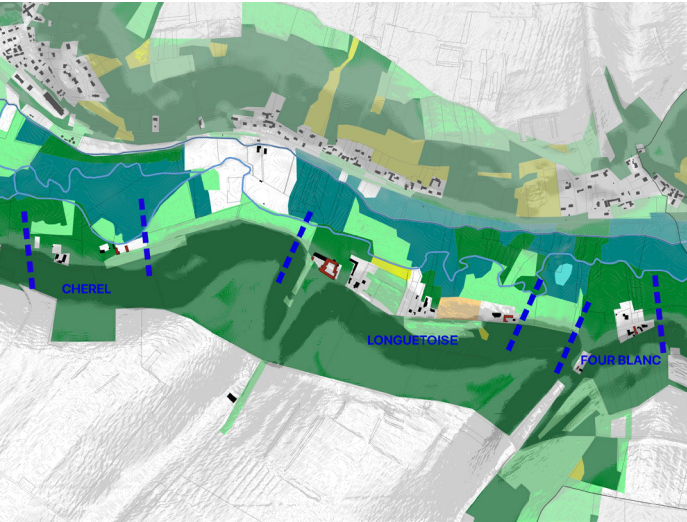
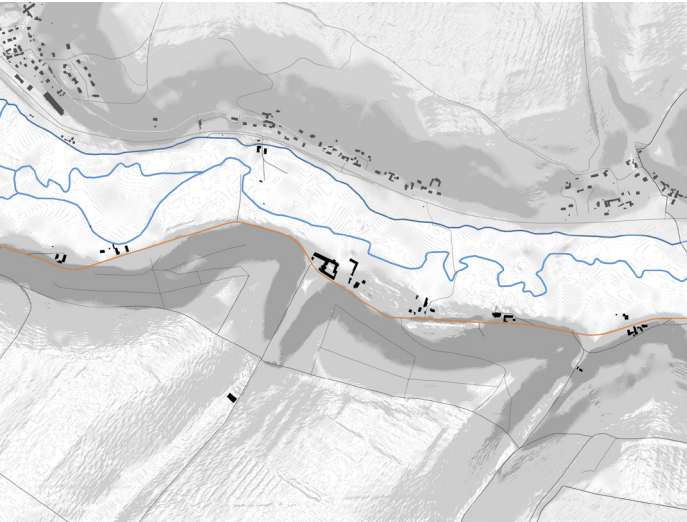
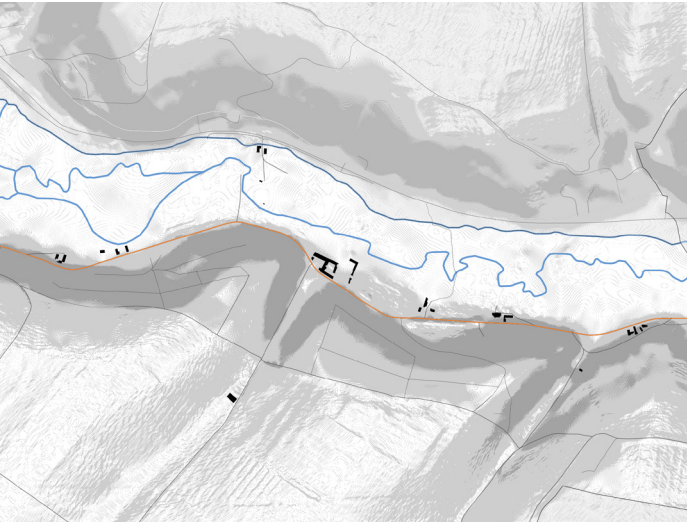
Si la rue Eudes Lemaire qui mène au bourg a connu peu de variations, celle de Boutervilliers dessert désormais de nouvelles constructions à usage d'habitation, implantées en retrait de la voie. Leur impact visuel est amoindri par leur implantation en contre bas, alors que les fermes ont souvent pignon sur rue.

Un petit lotissement est implanté à la croisée du chemin des huguenots qui dessert le plateau agricole et de la rue de Boutervilliers.



Évolution de la tâche urbaine - 1824
Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO

Évolution de la tâche urbaine - 1957
Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO



Évolution de la tâche urbaine - 1982
Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO

Évolution de la tâche urbaine - 2023
Source : Cadastres 1824, 1957, 1982 et BD TOPO

Prairies

Pelouses, pâturages naturels

Bâtiment à l'alignement

Forêts

Forêts marécageuses

Partition entre les hameaux
Source : BD TOPO et ECOMOS

2.5.2. Typologies urbaines et architecturales

Les structures urbaines anciennes, une certaine compacité

Les structures urbaines anciennes sont caractérisées par une grande compacité du tissu urbain. L'occupation du terrain est optimale. Le tissu urbain du village est structuré en séquences : espace public, bâti, jardins, dans une utilisation économe du sol. L'ambiance est minérale, parfois agrémentée des espaces jardinés que l'on aperçoit par-dessus les murs de clôture.

L'espace bâti, issu de ce mode d'organisation, est compact. Les constructions, implantées sur les limites séparatives, permettent de nombreuses évolutions du bâti : constructions d'annexes, extensions, nouvelles constructions ...

Dans le bourg, certaines parcelles mesurent moins de 100 m².

Les structures urbaines récentes : recherche de l'ensoleillement, importance de la végétation et branchement aux réseaux

Les structures urbaines récentes se caractérisent par une implantation du bâti en retrait d'alignement de la voie et des limites parcellaires.

Dans le bourg de Châlo-Saint-Mars les structures urbaines récentes correspondent à deux types d'opérations :

- les opérations individuelles, connectées au réseau viaire existant ; ces opérations datent des années 50 à aujourd'hui. Construction à usage d'habitation et locaux d'entreprises s'implantent dans la continuité du bourg, rue du docteur Solon. Elles sont implantées en retrait de la voie, la clôture est souvent soulignée d'une haie, participant à l'aspect plus champêtre de l'espace public.
- les lotissements (division d'un terrain en lots)

Le lotissement des Carneaux est issu de la division d'une parcelle agricole. La rue de Masse de Combles est percée, divisant la parcelle en deux grandes parties.

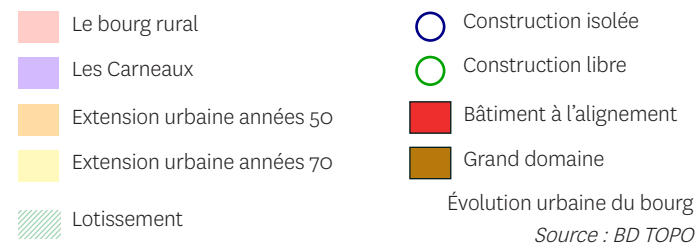
Lotie fin du XIX^e siècle, les Carneaux sont divisés en parcelle de 1300 à 1500 m² destinée aux nouveaux équipements de la commune et à la construction de maisons de villégiatures.

Les équipements scolaires de la commune y sont implantés, accessibles depuis la rue du docteur Solon. Récemment, des opérations de constructions de maisons individuelles ont achevé le lotissement des Carneaux.



Le lotissement du Bois de la Pucelle est situé à l'extrémité ouest du bourg. Il est desservi par deux voies en cul-de-sac créées spécifiquement pour l'opération ; il bénéficie d'une ambiance jardinée et arborée.

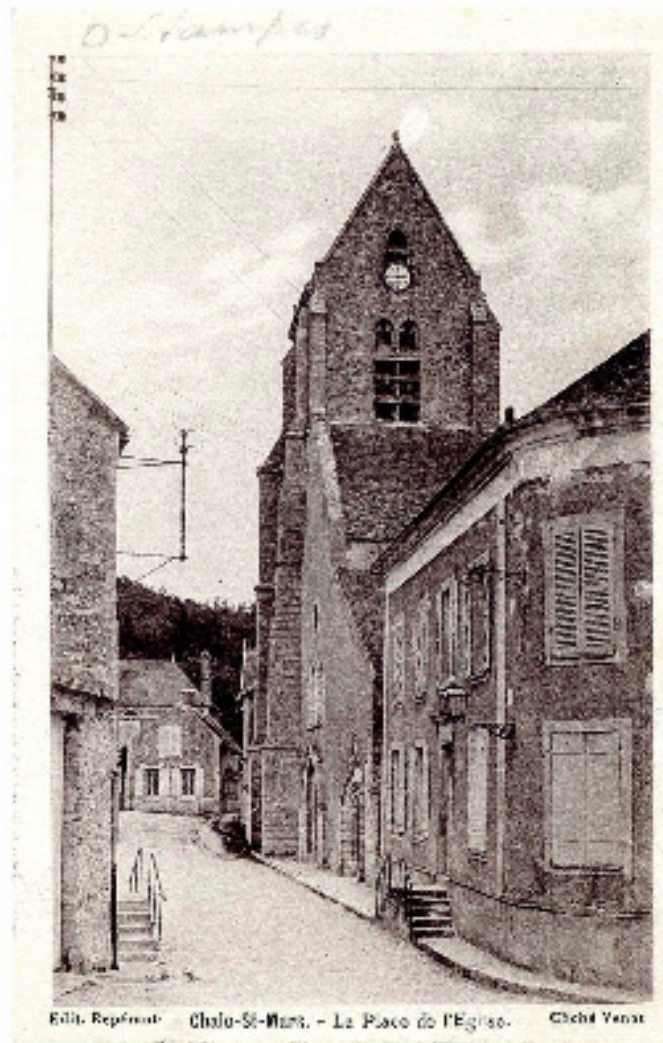
Dans les secteurs d'extension, les constructions relèvent l'opportunité foncière. Les divisions parcellaires se font au gré des opportunités.



Un bourg commerçant et artisan

Alignement et espace public

Les implantations à l'alignement du bâti ancien, façades principales ou pignons sur rue créent des espaces publics et des paysages particuliers : l'alignement du bâti, soutenu par des murs de clôture, dessine les rues et souligne la limite entre espaces public et privé. Les espaces publics sont adaptés au mode de déplacement à vitesse modérée : piéton, cycliste et hippomobile. Les rues et sentes sont étroites et enherbées.



Carte postale ancienne montrant la place de l'Église



Carte postale ancienne montrant la rue de l'Église



Carte postale ancienne montrant l'ancien hôtel Delafoy (auberge des Alouettes)

Les constructions anciennes partagent un même vocabulaire

Un même gabarit, la hauteur des constructions principales est de R+1+C, les toitures sont à deux pentes.

Une même composition de façade : alignement des percements sur la façade principale, peu de percements sur les pignons, des fenêtres de toits à capucines, des volets persiennés

De même matériaux : les façades sont enduites ou en moellons de grès enduits à pierre vue, les couvertures en tuiles ou en ardoises

Elles partagent les mêmes modénatures : encadrement des fenêtres, tablette et linteaux



rue due la Pelleterie



rue du docteur Solon



rue du docteur Solon



place de l'Église



Carte postale ancienne montrant la rue du docteur Solon au croisement avec la rue Eudes Lemaire



Sente de la Pelleterie

Les constructions plus récentes

Les maisons de villégiatures

L'accessibilité en train (la ligne Étampes à Auneau est ouverte en juin 1893) permet une installation facilitée à la campagne. Des villas s'implantent dans le nouveau lotissement des Carneaux et plus loin notamment sur la rue Eudes le Maire.

La villa est en représentation.

Implantée dans son parc arboré, la maison d'habitation, décollée du sol et accessible par un perron, façade principale face à la rue, est de grande hauteur (R+1+C). Elle est bâtie de nouveaux matériaux, et est décorée de nombreuses modénatures.

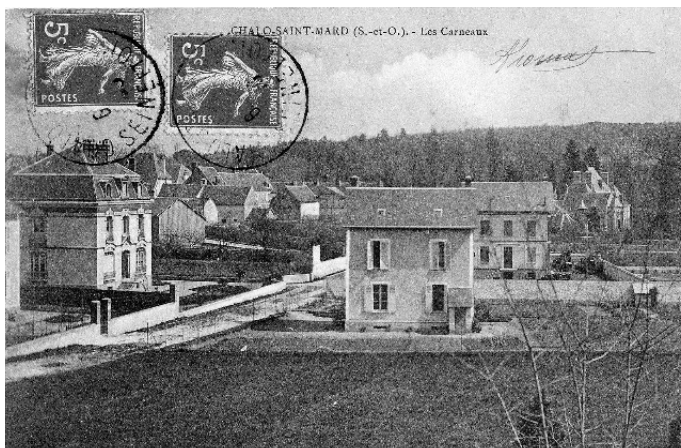
Elle est accompagnée d'une clôture en mur-bahut surmonté d'une grille. Elle participe au caractère champêtre grâce aux arbres de haute tige plantés dans le parc. Constructions de bonne facture, elles participent de la qualité architecturale et paysagère du bourg et des hameaux.

Le pavillon

Le pavillon plus récent reprend les mêmes éléments de vocabulaire, plus ramassé. Bâti au milieu de la parcelle, dans un même modèle, le pavillon est entouré d'un jardin dont la taille ne permet pas toujours le développement d'une véritable trame arborée.

La qualité de la clôture ainsi que celle du jardinet situé entre clôture et construction sont des éléments particulièrement sensibles. Visibles depuis la rue, ils participent de l'espace public.

Le pavillon récent est généralement peu isolé thermiquement, ce qui va participer largement aux enjeux pour les prochaines années.



Carte postale ancienne montrant les Carneaux



rue Masse des Combles



Pavillon au Bois de la Pucelle



Pavillon au Bois de la Pucelle



Parc de stationnement devant la maison de santé rue du Docteur Solon



Pavillon au croisement route de Chalou et chemin des Carneaux

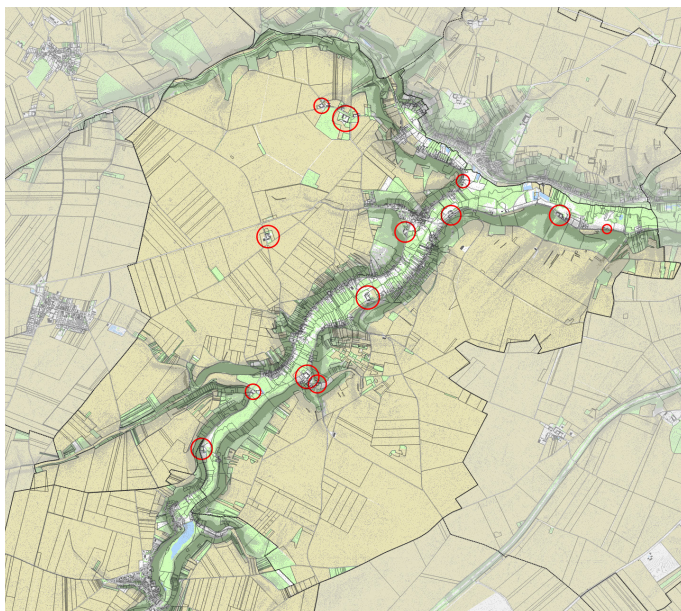
Les grands domaines

Grandes fermes et manoirs sont des points forts du paysage de la commune et font partie de son patrimoine. Elles datent essentiellement du XVIII^e et sont de très belles factures architecturales.

Organisées autour d'une grande cour, elles abritent le logis destiné à l'habitation et des bâtiments destinés à abriter les fonctions agricoles. Si certaines ont conservé cet usage, d'autres fermes comme Longuetoise ont été « découpées » pour accueillir des appartements, d'autres accueillent des activités.

Certaines fermes sont implantées sur le plateau : le Tronchet, la ferme de la Mare, la ferme des Granges aux Moines. D'autres sont implantées dans la vallée : la Ferté, Longuetoise, Le Four blanc, La Fosse, Boinville, Gueurville et la ferme d'Ezeaux.

La chapelle du château du Grand-Saint-Mars, l'église Saint Médard et le Manoir du Tronchet sont inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques.



Emplacement des grands domaines

Source : BD TOPO



Château de Longuetoise



Ferme de la Mare



Ferme de Boinville



Manoir du Tronchet

Les hameaux

De petites fermes, maisons d'ouvriers agricoles ou de vignerons, sont implantées au cours du XIX^e siècle, le long des deux voies parallèles à la vallée. Elles sont regroupées en séquences et dessinent les hameaux : La voie Neuve, le Bois Minard, Beaumont, Ezeaux, Le Creux chemin, rive droite, les Sablons, La Gitonnière, la Fosse, le Vau, Boinville rive gauche, et au nord du bourg : les Boutards, la route de Boutervilliers, la rue Eudes Lemaire.

Ces constructions sont implantées en front de rue, utilisant de façon la plus économe possible l'espace entre la voie et le front de taille d'un côté, et l'espace de jardin du côté vallée. Les bâtiments à usage d'habitation sont implantés de façon à bénéficier d'une orientation solaire optimale.

Les séquences de constructions pignon sur rue sont caractéristiques des hameaux et participent de leur grande qualité urbaine. Les hauts murs de pierre renforcent l'aspect minéral de ces séquences.

Au fil des ans, de nombreuses constructions sont venues s'ajouter aux petites fermes, créant des continuités néfastes à la différenciation des hameaux.

Ces nouvelles constructions implantées dans une recherche de bon air, dans le modèle pavillonnaire, sont en retrait de la voie et des limites parcellaires. Le front de rue est alors caractérisé par la présence végétale de la clôture.

Certaines constructions sont implantées dans la pente, ou sur des buttes dans un jeu de déblais et remblais, et viennent perturber le paysage de la vallée.

Si le vocabulaire des constructions anciennes est très homogène, bâti à pierre vue pour les granges et les annexes, traditionnellement enduit pour les constructions à usage d'habitation, les constructions récentes sont caractérisées par un vocabulaire de forme et de matériaux très divers qu'elles soient maisons de villégiature, maisons de campagne du début du XX^e siècle, pavillons des années 70 ou de constructeurs.



Le Bois Minard



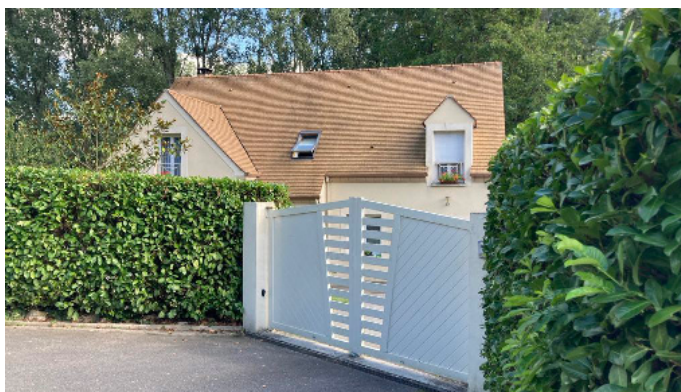
Le Creux Chemin



Maison de villégiature « La Croix-Guillaume » rue Eudes Lemaire



Maison de villégiature « La Ferté » rue Eudes-le-Maire



Chantepie



La Gitonnière

2.5.3. Opportunités urbaines

Le diagnostic urbain, architectural et patrimonial du bâti existant a permis d'identifier les secteurs de densification et mutation du bâti existant les plus opportuns.

Le diagnostic foncier a permis de relever les secteurs de densification, constitués de parcelles non bâties insérées dans la partie urbanisée et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions.

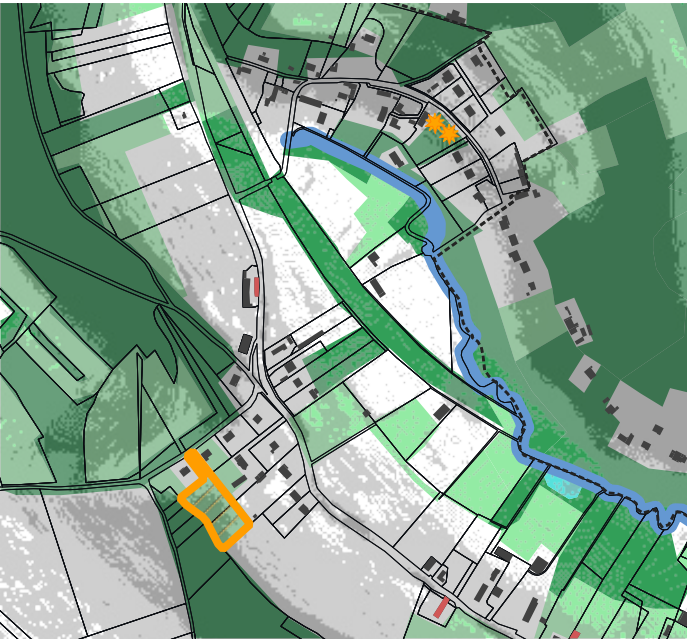
Construction neuve en densification du tissu urbain

Des parcelles déjà bâties sont susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions pour la création de logements, participant à la densification du tissu urbain.

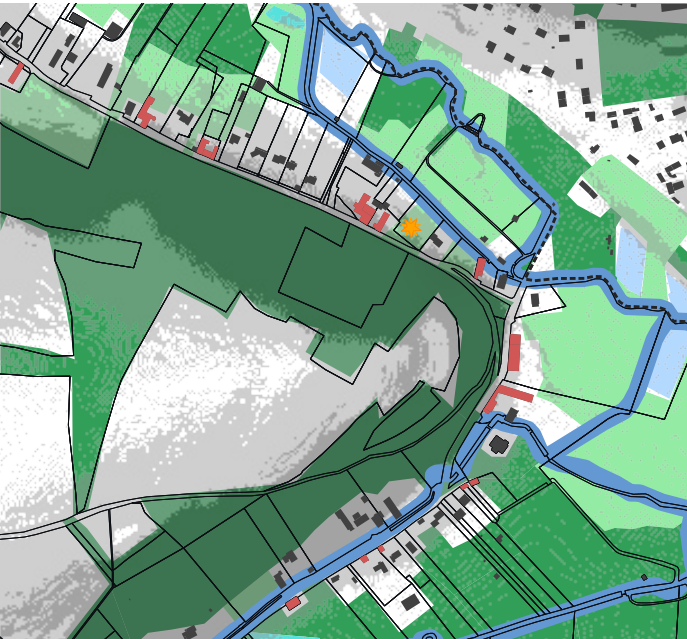
Secteur de construction neuve en densification du tissu urbain

- Des ensembles de parcelles non encore bâtis, insérés dans le tissu urbain, desservis par des voies ont été identifiés :
- route de Boutervilliers, à proximité du chemin des Huguenots
 - dans le secteur des Carneaux, une parcelle communale qui accueille pour le moment une aire de stationnement
 - une parcelle au sein du hameau de la Voie Neuve

Ces secteurs pourraient faire l'objet d'opérations d'ensemble en vue d'accueillir de nouvelles constructions à destination de logements.



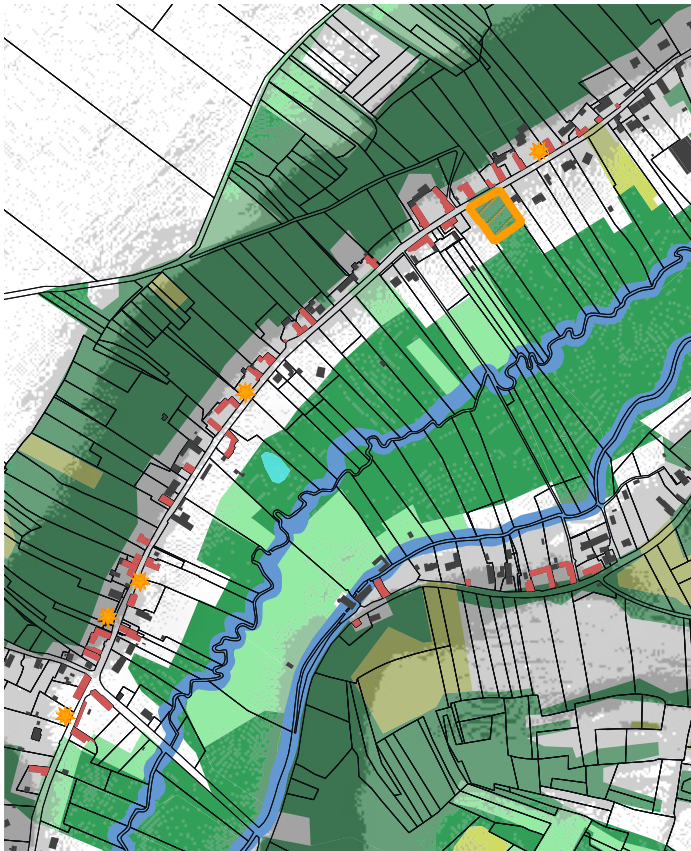
Boutervilliers / Les Boutards



route de Boutervilliers / rue Eudes le Maire



Centre-bourg / Bois de la Pucelle



La Croix Chemin / Bois Minard / La Voie Neuve



Secteur de construction neuve en densification du tissu urbain



Construction neuve en densification du tissu urbain

2.5.4. Synthèse de l'analyse de la morphologie urbaine

Considérer l'ensemble du réseau viaire comme support de découverte des paysages (routes, rues et chemins)

Mettre en valeur le réseau viaire comme support de découverte de la vallée et du plateau agricole grâce aux liaisons vallée-plateau

Aménager le réseau viaire comme support de tous les déplacements, y compris des déplacements agricoles, dans un partage de l'espace

Favoriser la mobilité active (piétons-vélos)

Limiter la vitesse automobile et aménager le stationnement

Prendre en compte les contraintes du transport en commun

Éviter de résoudre les questions de partage de l'espace public par un sur-aménagement des espaces de voirie.

Conserver les qualités patrimoniales du bourg sans trop les figer

Conserver les alignements du bourg ancien / les respirations végétales des maisons de villégiatures et des pavillons

Porter une attention aux matériaux existants, matériaux de couverture, aux dessins des baies, traitement des façades...

Accompagner la rénovation thermique du bâti ancien

Concentrer la production de nouveaux logements issus de la vacance, de la transformation de bâtiments existants, ou éventuellement de nouvelles constructions dans le bourg.

Retrouver les éléments du "commun" : commerces, lieux partages, considérer la place du jeu de paume comme élément de centralité.

Adapter la vitesse automobile à la traversée du bourg, conserver les poches de stationnement aux différentes entrées

Porter une attention particulière aux grands domaines et aux hameaux

Conserver les qualités patrimoniales des grands domaines

Permettre des ajustements pour développer de nouvelles activités et de nouveaux usages

Identifier les hameaux et conserver les espaces de respiration

Intégrer les enjeux environnementaux (ruissellement, érosion...)

Conserver les qualités patrimoniales du bâti sans trop les figer

Accompagner la rénovation thermique du bâti ancien

Limiter très fortement la construction neuve

Permettre la production de nouveaux logements par la transformation de bâtiments existants

Aménager le réseau viaire comme support de tous les modes déplacements dans un partage de l'espace

Adapter la vitesse automobile à la traversée des hameaux

3. Fonctionnement communal

3.1. Démographie

3.1.1. Évolution démographique

La commune de Châlo-Saint-Mars compte 1059 habitants en 2025. La densité de population est de 35,9 habitants au km², inférieure à la moyenne nationale (106,5 habitants au km²).

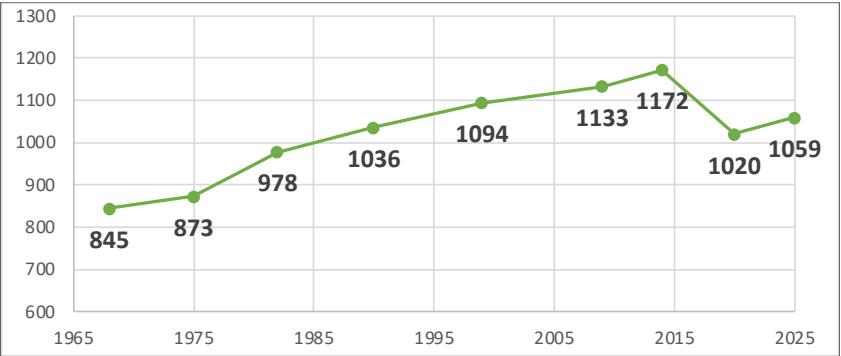
Une population qui stagne après croissance et décroissance

Avec une population qui a stagné et même entre légère baisse entre 1793 et 1962 (de 975 à 826 habitants), la population a connu une forte croissance entre 1968 et 2014, environ 40%, en lien avec le développement pavillonnaire de la commune. Cependant, l'accroissement de la population à Châlo-Saint-Mars, supérieur à celui de la France, est resté bien inférieur tant à ceux du département de l'Essonne que de la communauté d'agglomération de l'Étampois-Sud-Essonne.

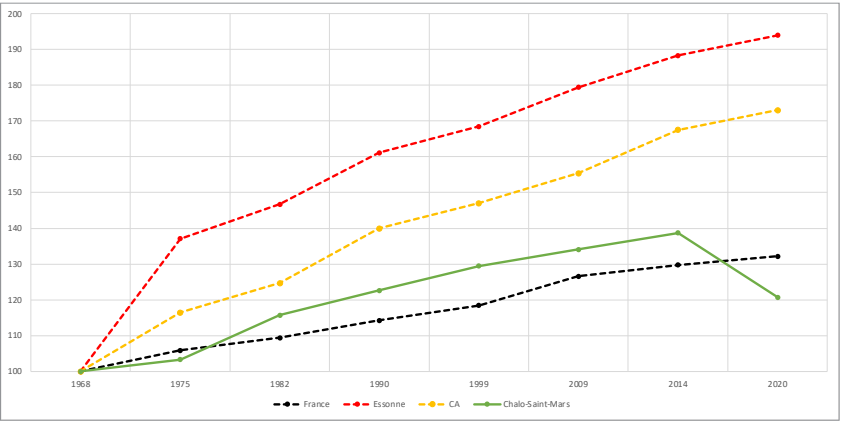
Le nombre d'habitants a baissé entre 2014 et 2020, de près de 13%. La tendance est spécifique à la commune : en effet, durant cette période, la population a augmenté dans la CAESE, dans le département de l'Essonne et en France.

Facteurs d'évolution de la population

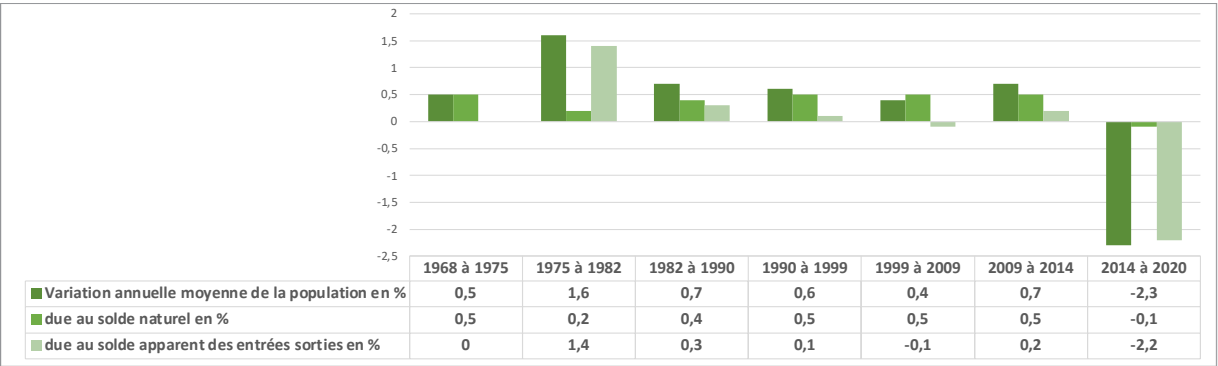
Durant la période de croissance de la population jusqu'en 2014, le solde naturel est à peu près constant, avec cependant une légère baisse sur la période 1975-1982. Le solde apparent des entrées-sorties est venu accélérer l'accroissement de la population à partir de 1975 ; et fortement sur la période 1975 à 1982. Il est négatif à partir de 1999, et très négatif sur la période de décroissance de la population entre 2014 et 2020, expliquant cette décroissance en majeure partie. Ce solde apparent des entrées sorties s'explique probablement par le départ des enfants nés ou arrivés dans les années 80.



Évolution de la population depuis 1968
Source : INSEE RP 1968 à 2020



Comparaison de l'évolution de la population (base 100) avec la France, le département de l'Essonne et la Communauté d'Agglomération la CAESE
Source : INSEE RP 1968 à 2020



Décomposition de la variation naturelle de la population
Source : INSEE RP 1968 à 2020

3.1.2. Structure de la population par âge

Une population qui vieillit

De manière générale, la population de Châlo-Saint-Mars vieillit. Par rapport à 2009, la part d'habitants en dessous de 45 ans a baissé au profit de la population au-dessus de 45 ans, avec de fortes progressions sur les deux tranches d'âge entre 45 et 74 ans.

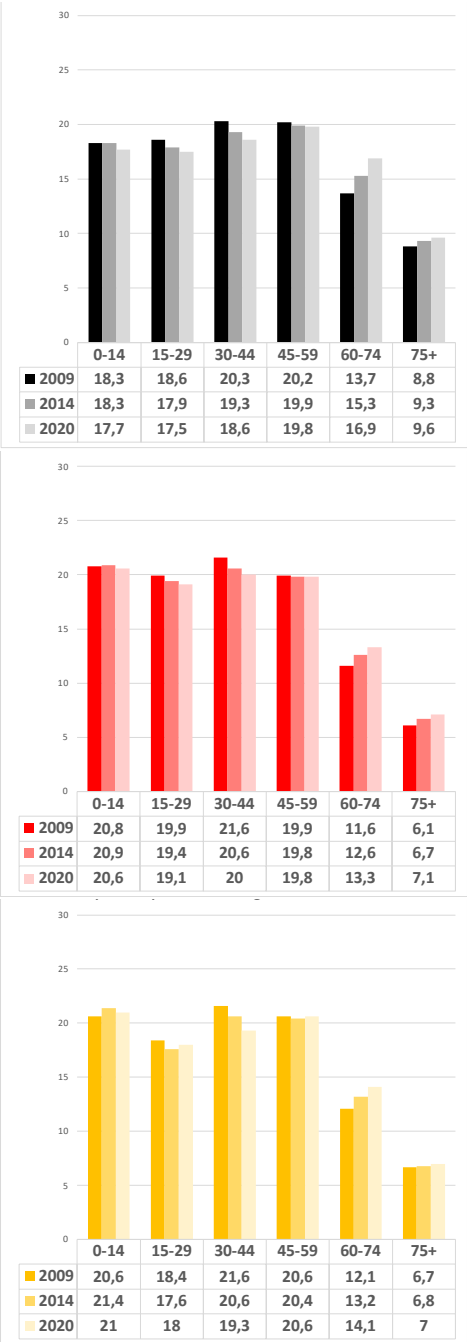
Le vieillissement de la population de Châlo-Saint-Mars suit la tendance nationale en la matière. Cependant, le vieillissement y est un peu plus accentué. De plus :

- la part d'habitants en dessous de 45 ans est bien inférieure à celle des 3 territoires de référence (France, Essonne et CAESE), notamment pour la classe d'âge 15-29 ans.
- la part d'habitants dans les tranches d'âge 45-59 ans et 60-74 ans est bien plus élevée que celle des 3 territoires de référence. Cela était déjà le cas en 2009 pour la tranche 45-59 ans, cela apparaît en 2014 pour la tranche 60-74 ans.

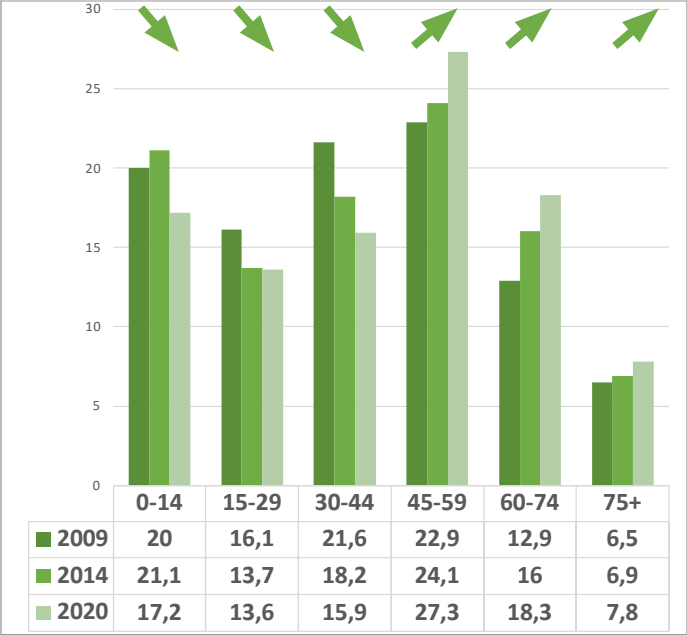
3.1.3. Composition des ménages

Accélération du desserrement des ménages

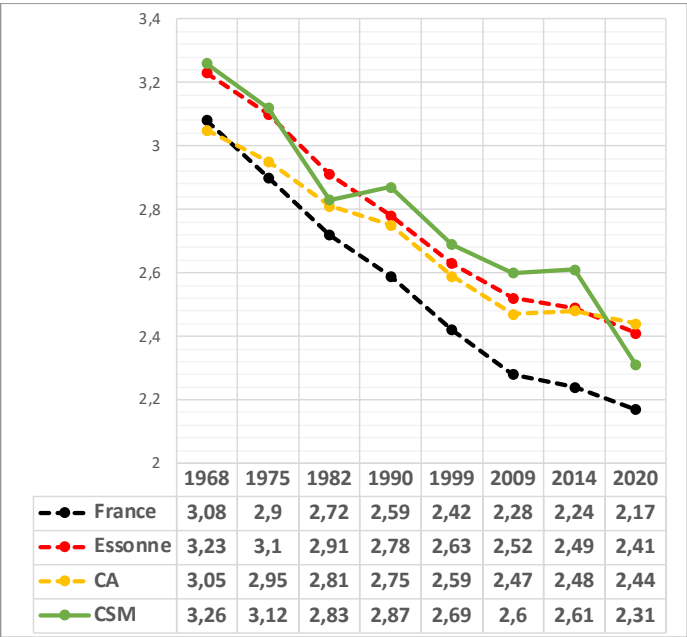
La taille des ménages diminue à Châlo-Saint-Mars dans des proportions similaires à celle des 3 territoires de référence. Cependant, alors qu'il y avait eu un léger relèvement entre 2009 et 2014, elle a plongé fortement après 2014 pour repasser en dessous de la taille des ménages dans l'Essonne et dans la CAESE.



Évolution de la taille des ménages France - Essonne - CAESE
Source : INSEE RP 1968 à 2020



Population par tranches d'âge - Châlo-Saint-Mars
Source : INSEE RP 1968 à 2020



Évolution de la taille des ménages
Source : INSEE RP 1968 à 2020

3.2. Parc de logements

3.2.1. Description du parc de logements

Après une forte hausse à partir des années 60, le nombre de logements se stabilise à partir de 2009.

La part de logements vacants est de 8,9%, en progression depuis les années 60.

Après avoir dépassé les 25% au début des années 70, les résidences secondaires représentent à présent 9,4% des logements.

La grande majorité des logements sont ainsi des résidences principales, et à 90% des maisons. Ceci explique que les résidences principales sont majoritairement des grands logements, dans des proportions bien supérieures par rapport aux 3 territoires de référence.

Ces maisons ont été construites durant 2 périodes principales :

- avant 1919
- dans les années 70 et 80

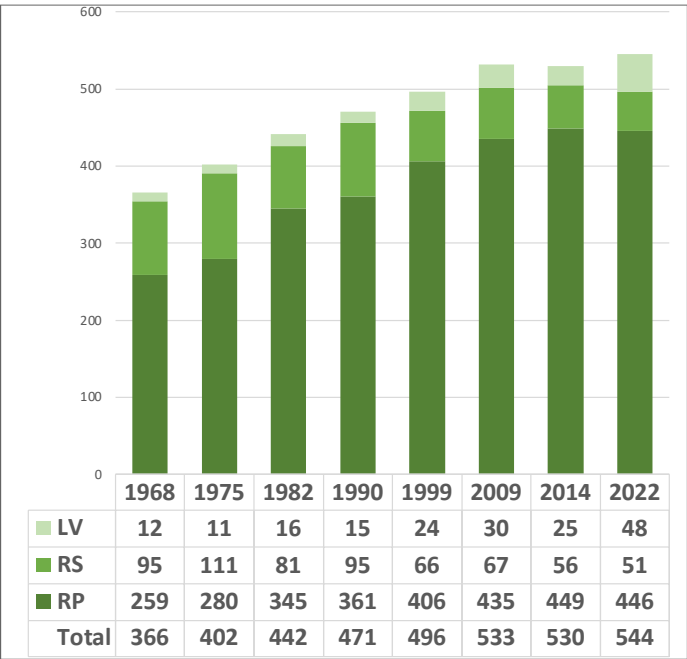
Les propriétaires occupants sont très majoritaires : 83%

Il y a 7 logements conventionnés (bailleur associatif SNL - Solidarités Nouvelles pour le Logement) à Châlo-Saint-Mars.

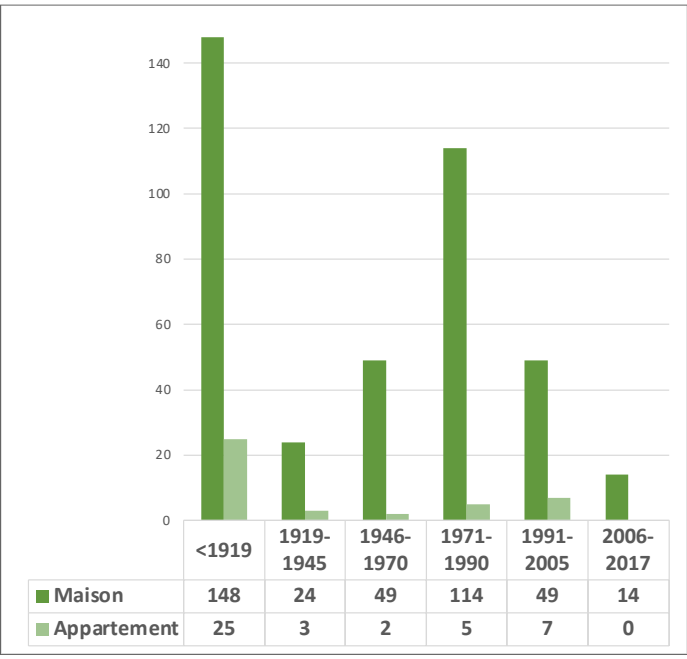
3.2.2. Rotation des ménages

Les Chalains sont en majorité installés depuis longtemps dans leur logement, depuis plus de 10 ans dans leur majorité.

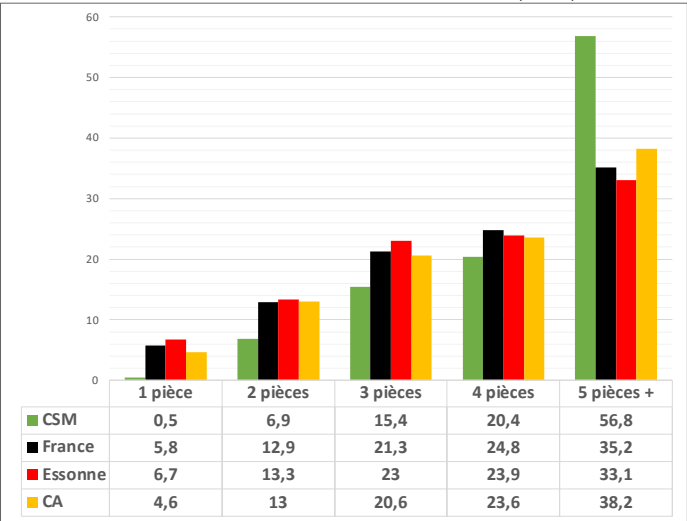
L'ancienneté d'emménagement des ménages est beaucoup plus importante en comparaison avec les 3 territoires de référence.



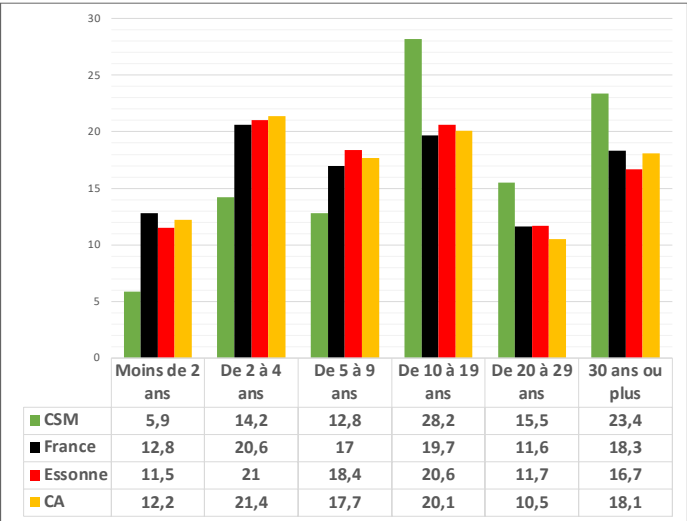
Nombre de logements par catégorie
Source : INSEE RP 1968 à 2020
LV : logements vacants
RS : résidences secondaires
RP : résidences principales



Typologie des résidences principales et ancienneté de la construction
Source : INSEE RP 2020



Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces en 2020
Source : INSEE RP 2020



Ancienneté d'emménagement des ménages en 2020
Source : INSEE RP 2020

3.3. Population active, chômage et revenus

3.3.1. Structure des populations active et inactive

Une part des actifs comparable aux territoires de référence

La part des actifs dans la population de Châlo-Saint-Mars est comparable à celle des territoires de référence, avec une hausse un peu plus marquée sur la période 2009-2020.

Un taux de chômage un peu moins élevé

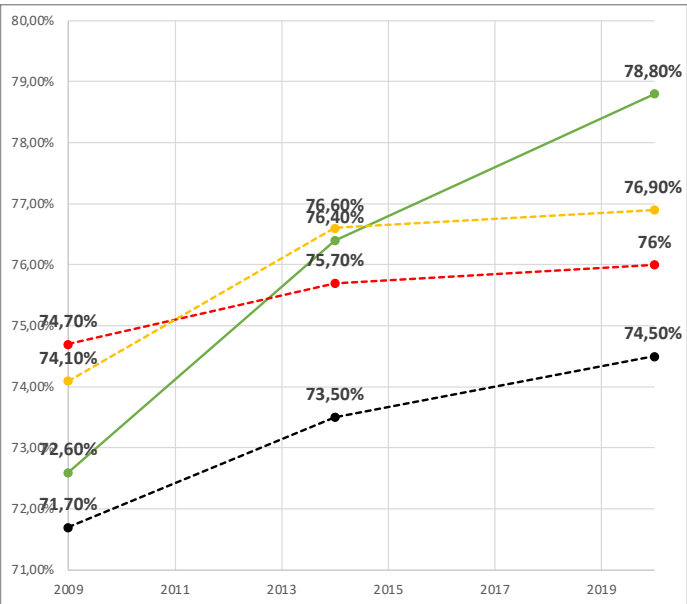
Le taux de chômage à Châlo-Saint-Mars est sensiblement plus faible. On constate cependant une hausse importante entre 2014 et 2019, rapprochant le taux de chômage de celui des territoires de référence.

Plus de retraités

On observe une plus grande proportion de retraités (au-delà de la définition de la population active) à Châlo-Saint-Mars. par rapport aux territoires de référence, avec un écart de près de 6 points par rapport à l'Essonne. On peut mettre en lien cette observation avec le vieillissement de la population constaté précédemment.

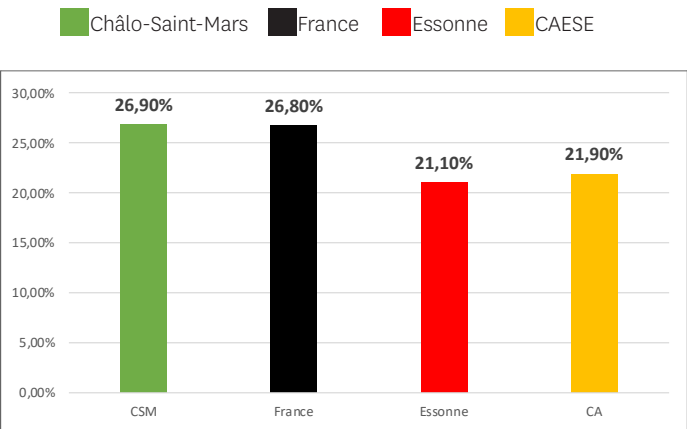
Un peu moins de lycéens et d'étudiants

À un niveau équivalent en 2009, la part des lycéens et étudiants parmi la population de 15 à 64 ans à Châlo-Saint-Mars est en 2021 inférieure à celle des territoires de référence.

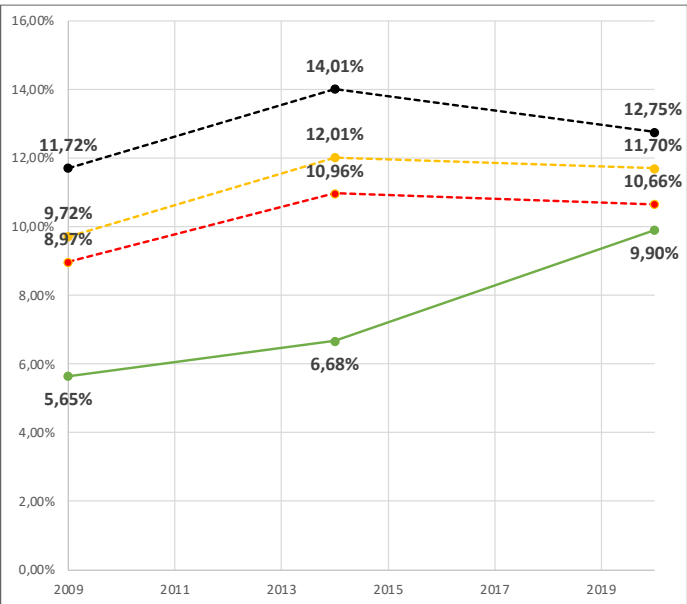


	2009	2014	2020
Châlo-Saint-Mars	543	570	505

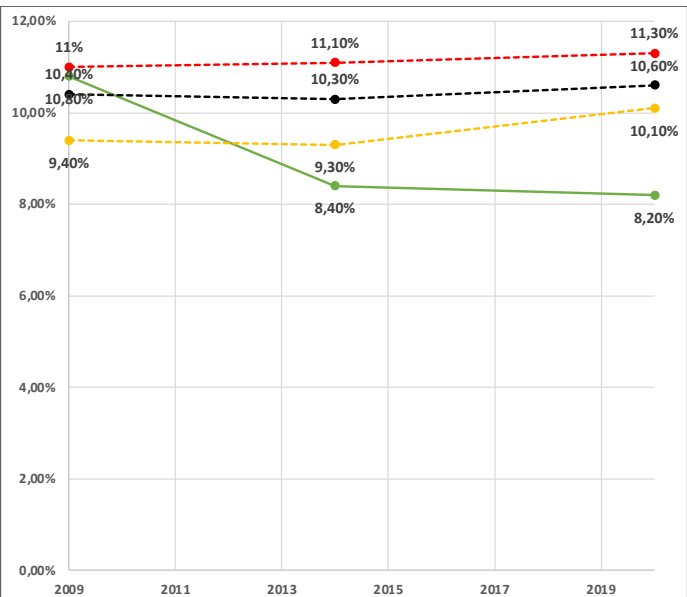
Part des actifs dans la population et nombre d'actifs
Source : INSEE RP 2020



Part des retraités dans la population suivant la nomenclature des Professions et Catégories Socio-professionnelles (PCS)
Source : Observatoire des Territoires



Taux de chômage
Source : INSEE RP 2020



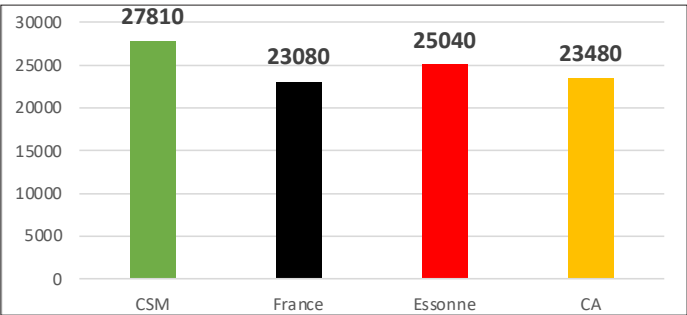
Part des lycées et étudiants parmi la population de 15 à 64 ans
Source : INSEE RP 2020

3.3.2. Revenus des ménages

Un revenu médian sensiblement supérieur

Le revenu médian est tel que 50% des ménages gagnent moins et 50% des ménages gagnent plus. Il est ramené à l’unité de consommation, considérant le nombre de personnes selon son âge dans le ménage, de la manière suivante :

- 1 UC pour le premier adulte du ménage,
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus,
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.



Revenu médian par unité de consommation
Source : INSEE RP 2020

Le revenu médian par unité de consommation à Châlo-Saint-Mars est sensiblement supérieur à ceux dans les territoires de référence.

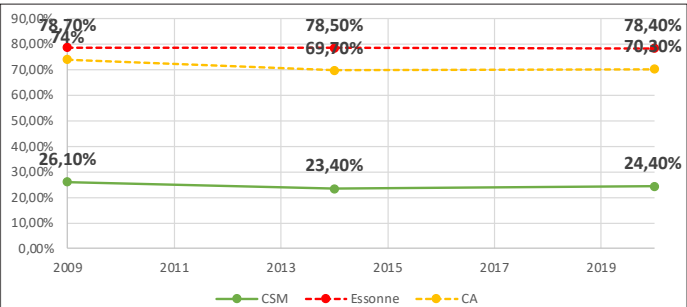
3.4. Emplois et activités

3.4.1. Concentration d’emplois

Une concentration d’emplois très nettement inférieure

La concentration d’emploi est le rapport entre le nombre d’emplois et le nombre d’actifs ayant un emploi dans une zone donnée.

On constate que la concentration d’emplois à Châlo-Saint-Mars est très inférieure à celles en Essonne et dans la CAESE.



		2009	2014	2020
Châlo-Saint-Mars	Nombre d'emplois	136	126	114
	Actifs avec un emploi	520	239	466

Concentration d’emplois
Source : INSEE RP 2020

3.4.2. Description du tissu économique

Des entreprises diverses implantées dans le bourg et les hameaux

On trouve des entreprises de presque tous types d’activités à Châlo-Saint-Mars, implantées principalement dans le bourg, mais également dispersées dans les hameaux.

3.4.3. Le secteur agricole

Une activité agricole importante

On trouve de nombreux exploitants implantés à Châlo-Saint-Mars :

- 6 fermes céréalières (et d'autres céréaliers qui exploitent à Châlo-Saint-Mars)
- 6 producteurs de cresson (dont une activité mixte cresson-maraîchage bio)
- 2 maraîchers bio en cours d'installation
- 1 éleveur de canards
- 1 cueilleuse
- des vignes
- 2 apiculteurs amateurs

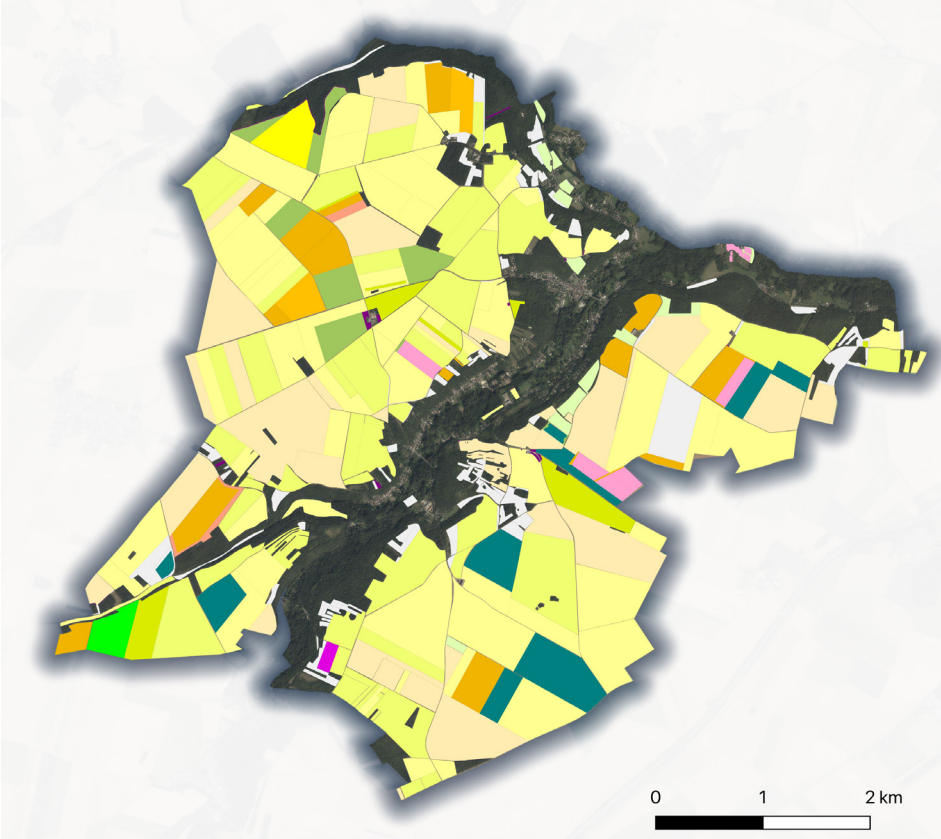
Les exploitations agricoles sont historiquement situées à proximité des montoirs, au pied dans la vallée ou en haut sur le plateau. Ces grands domaines participent des paysages de la commune.



Cressonnière « Ça coule de source » / Vincent Privat
Source : Site internet « Le Champ des Possibles » / Gwendoline Chaupineau



Ferme de la Mare
Source : Site internet « Essonne Tourisme »



Cartographie des cultures sur le territoire de la commune
Source : RPG 2022

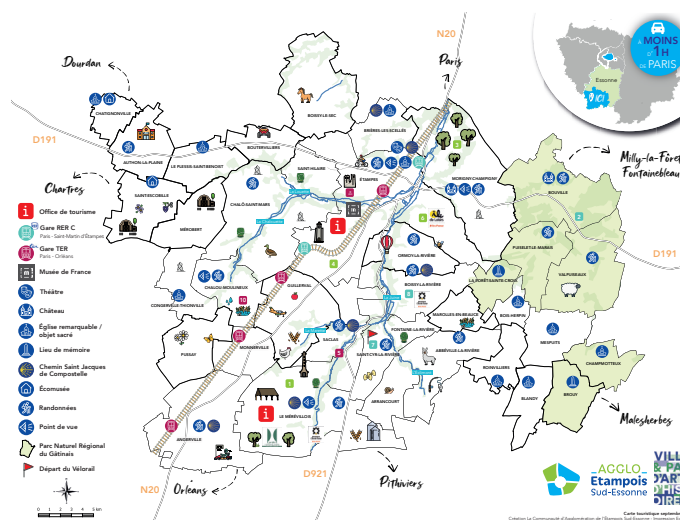
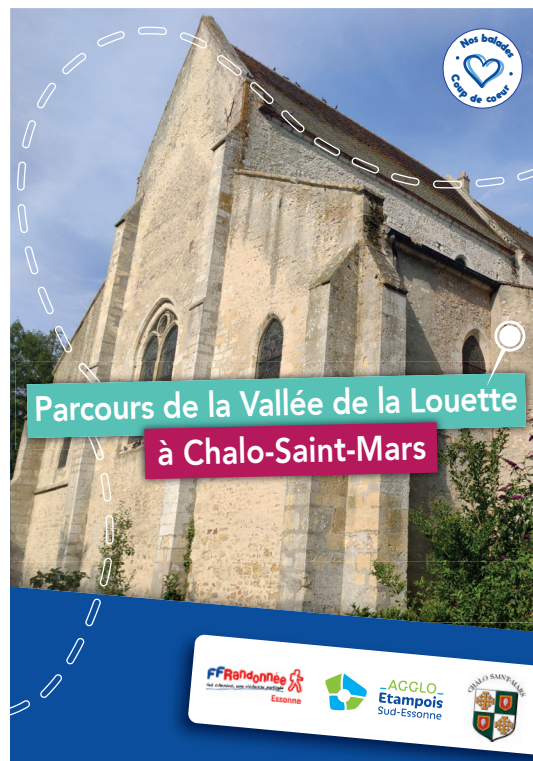
Une offre touristique qui se développe

L'offre touristique se développe :

- le manoir du Tronchet peut accueillir de grandes manifestations et des mariages
- 3 gîtes dont deux peuvent recevoir des séminaires ou des formations
- une offre de commerces d'un certain standing : une boulangerie (100% bio et au levain), épicerie (100% produits fermiers), un bar-restaurant (avec menu gastronomique le week-end)
- un centre-équestre et un gîte équestre

La commune a publié un recueil de 100 pages « Héritage et art vivant » relatant des siècles d'arts et de culture dans la vallée de la Louette et de Chalouette

Les 3 aires de stationnement permettent d'accueillir de nombreux visiteurs de passage.
L'offre en transport en commun n'est pas suffisante.



Dépliant randonnée et carte touristique de la CAESE
Source : Office de tourisme de la CAESE

Manoir du Tronchet - La Source - Auberge des Alouettes
Source : Sites internet - Site « Gîte de France »

De très nombreux itinéraires de randonnée

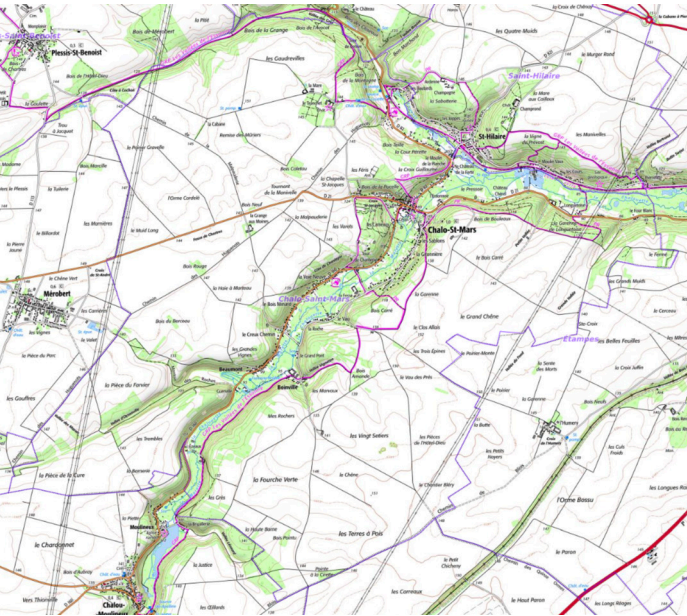
Le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) recense un important linéaire d'itinéraires sur le territoire de la commune Châlo-Saint-Mars.

Un parcours dans la commune, le « parcours de la vallée de la Louette » est mis en avant par l'office du Tourisme de la CAESE.

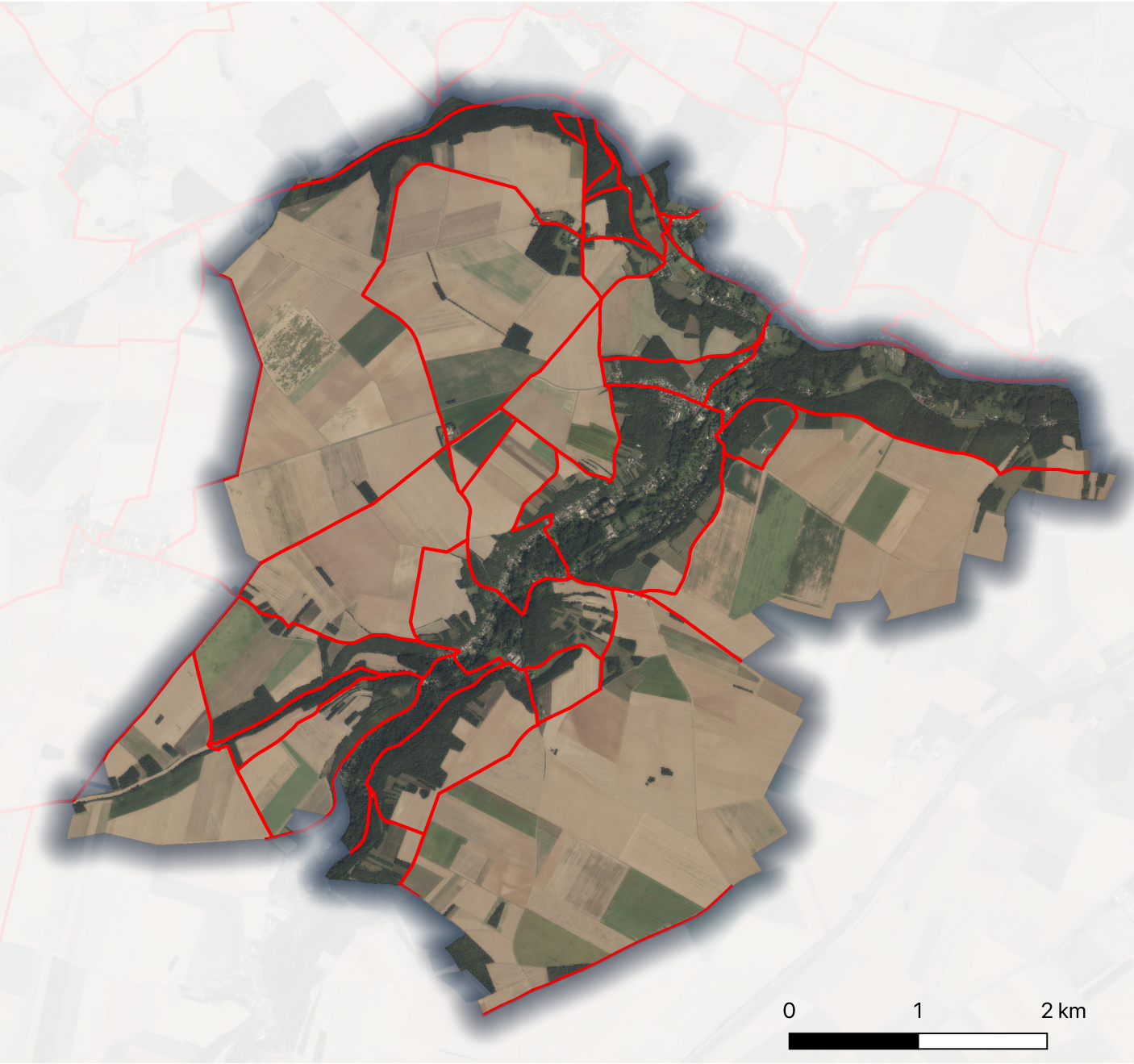
L'itinéraire GR 111 « Tour de l'Essonne » traverse la commune

Cette GR 111 se « décline » dans une GRP : ainsi, la boucle 4 de la GR de Pays « Les Vallées de l'Essonne » traverse la commune. La boucle 2 passe le long de sa limite nord-ouest.

On note aussi la présence de la boucle PR S2-O3 « Vallée de la Chalouette ».



Extrait carte topographique IGN
Source : IGN - Géoportail



Carte communale du Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)
Source : Conseil Départemental de l'Essonne

3.5. Équipements, commerces et services

3.5.1. Équipements publics

Les équipements publics sont situés dans le centre-bourg.

On trouve un pôle d'équipements autour de la mairie, avec des bâtiments du SDIS Essonne à l'ouest et la salle des fêtes à l'est. La mairie accueille une agence postale.

La commune dispose de deux écoles. Elles sont intégrées avec une troisième école à Saint-Hilaire d'un Syndicat Intercommunal de Regroupement Pédagogique regroupant les deux communes. La scolarité de la Petite Section au CM2 se fait sur les 3 écoles. Les écoles accueillent également le périscolaire. La restauration scolaire se fait dans la salle des fêtes.

Un espace santé a été ouvert en février 2020 et peut accueillir une demi-douzaine de praticiens.

Se sont achevés en 2023 des travaux importants au Parc Bouniol pour le remplacement (en chêne et noisetier) d'un ancien platelage en pin, la création de mares, la remise à ciel ouvert d'un ruisseau busé, la mise en place de panneaux pédagogiques.

Un city-stade est situé devant le parc Bouniol, complémentaire du stade au nord du Bourg. On trouve également un centre équestre au Gué de la Fosse et une école d'attelage – gîte équestre route de Boutervilliers.

Équipements à l'échelle intercommunale

Les plus grands équipements administratifs et scolaires se trouvent dans l'intercommunalité, en particulier à Étampes où l'on trouve notamment le service des impôts, le collège de secteur (collège Jean-Étienne Guettard) et 3 lycées. La commune dépend en revanche de la gendarmerie de Dourdan

On trouve des médecins généralistes à Étampes, Pussay et Angerville et un centre hospitalier à Étampes, ainsi que des médecins spécialistes.

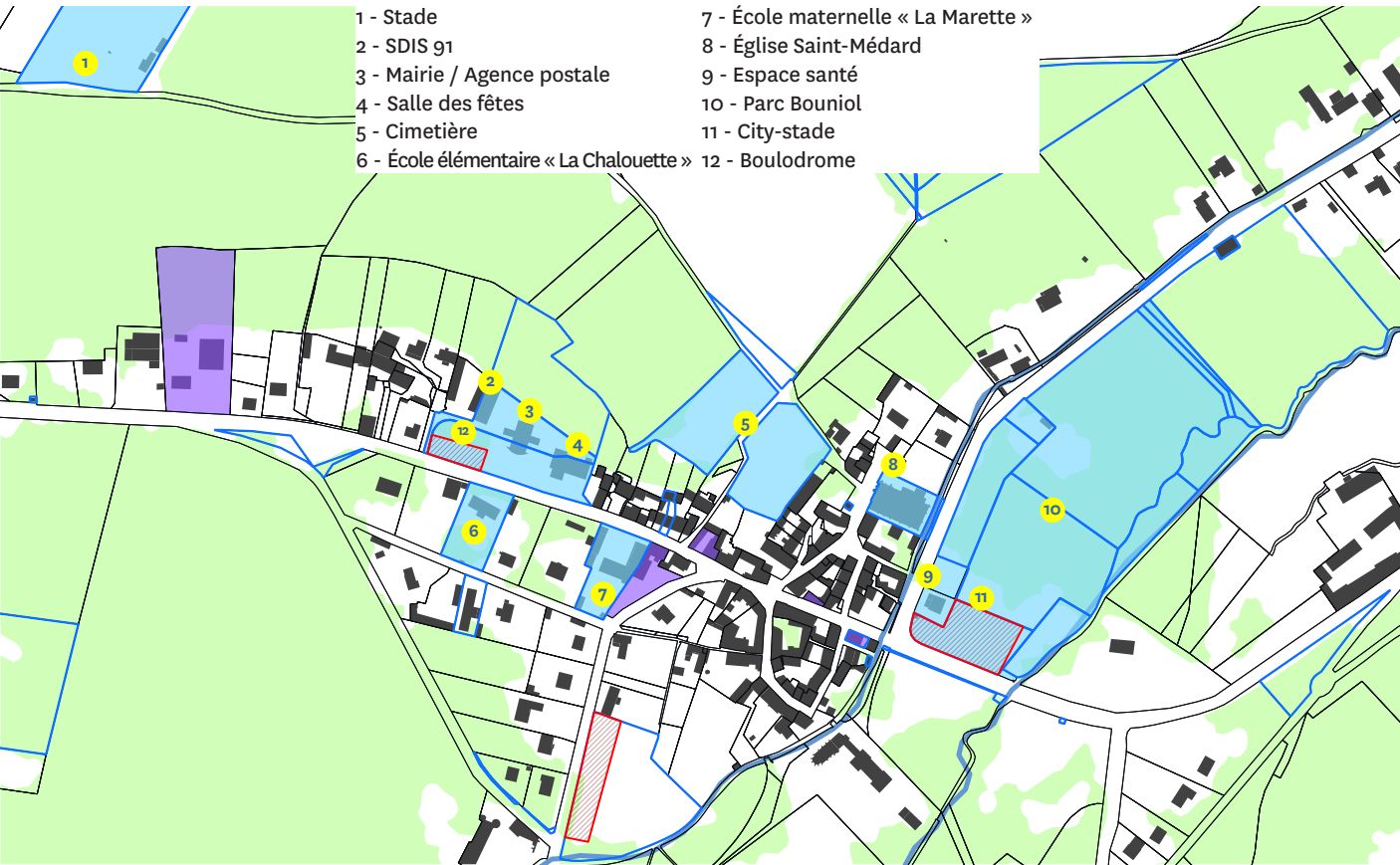
Étampes, Angerville et Méreville accueillent des piscines intercommunales. On trouve de nombreux équipements (courts de tennis, gymnases, pistes d'athlétisme) à Étampes, Angerville et Pussay.



SDIS Essonne



Salle des fêtes



Parcelles communales

Équipements

Parcelles communales - équipements

Source : Koumoul - Carte des parcelles des personnes morales - MAJIC



Stade



École élémentaire La Chalouette



Église Saint-Médard



Cimetière



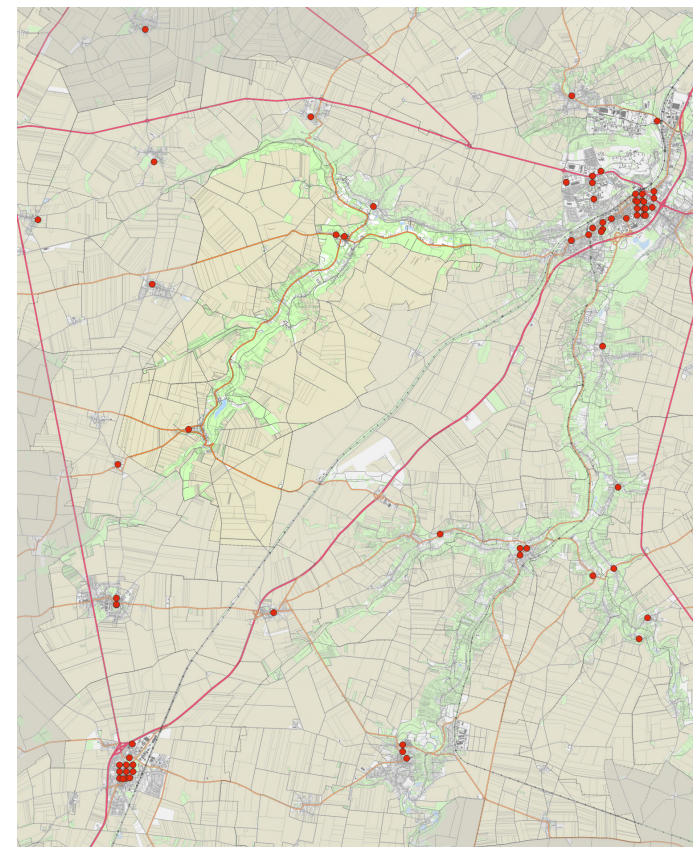
City-stade devant le Parc Bouniol



Espace santé



Parc Bouniol



Équipements et services jusqu'à Étampes et Angerville

Source : BPE Insee

3.5.2. Commerces

On dénombre 5 commerces dans le centre-bourg :

- une boulangerie 100% bio et au levain
- un bar-restaurant avec menus gastronomiques le week-end
- un salon de coiffure
- une épicerie 100% produits fermiers
- un garage automobile

Des fermes font de la vente directe : canards, légumes, cresson, farines, pommes de terre.

Un ancien bourg très commerçant et animé

Châlo-Saint-Mars a été un bourg très commerçant, comme le rapporte Simone Fauvet-Buffet dans son livre « Châlo-Saint-Mars, village de Beauce - Histoires et contes » dans son chapitre « Châlo avant 1914 » (p155)

Les commerçants étaient nombreux ; dans le bourg, trois épiciers, un boucher, un charcutier, un hôtel-restaurant avec salle de billard et café, un autre café, un maréchal-ferrant ; un autre café, également coiffeur et épicerie ; un autre café-épicerie-bonneterie avec mercerie, vendant grosses chaussures de travail, galoches, tabliers ; un bottier ; un sabotier, deux cordonniers, dont l'un portait deux fois par jour le courrier de la poste au roulant du petit train Etampes-Auneau (une lettre partant au train de dix heures était distribuée à Paris l'après-midi au courrier de 16 heures !) ; deux boulangers. Châlo était vivant, joyeux, animé. [...]

De nombreux commerces ont fermé durant les 40 dernières années, en particulier :

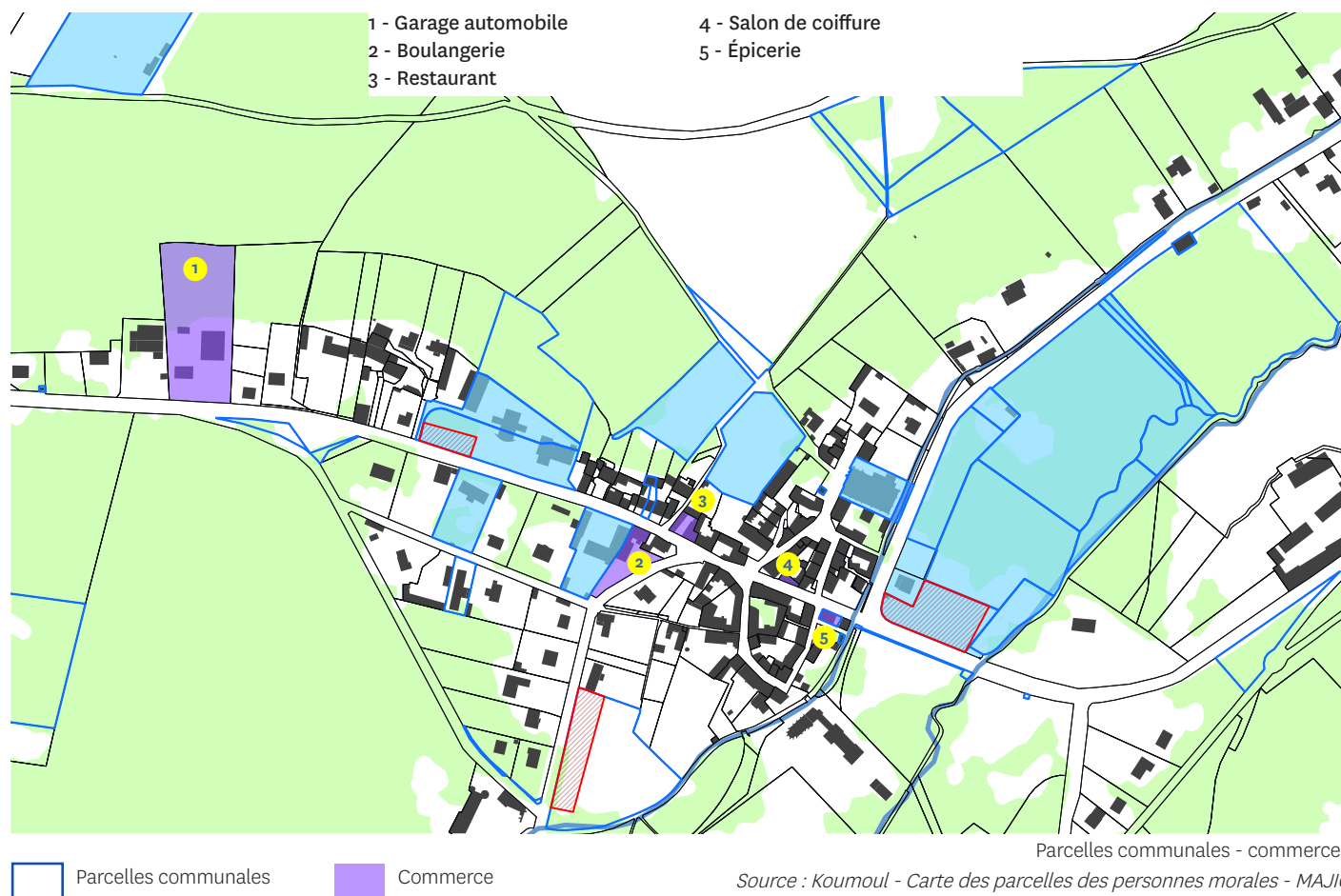
- une boucherie rue de Pelleterie (1985)
- l'auberge des Alouettes (1995), autrefois réputée pour son pâté d'Alouettes
- la pharmacie (2000), à côté du café de la Mairie
- l'épicerie (2005) anciennement Familistère, puis Radar
- le café de la mairie (2005)

Depuis 2021, des commerces ré-ouvrent, soutenus pour la plupart par l'action de la commune : réouverture de l'épicerie dans un bâtiment communal, fermeture puis réouverture de la boulangerie, reprise du fonds de commerce du bar-restaurant par la commune, rachat d'un bâtiment par la commune face à la boulangerie pour l'ouverture d'un 6ème commerce.

Une offre commerciale importante à Étampes

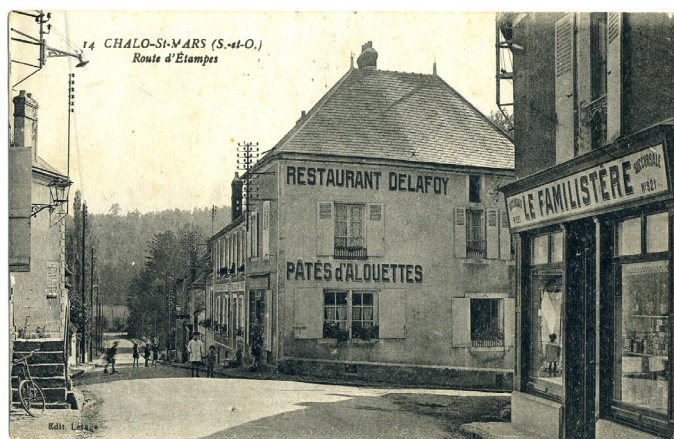
On trouve en particulier le centre commercial « Porte d'Étampes » se situe à 15 minutes de Châlo-Saint-Mars, avec des supermarchés alimentaires et d'autres grandes surfaces.

Le centre d'Étampes compte de nombreux commerces de bouche et autres commerces.





Garage automobile



Ancien restaurant (devenue gîte) et ancienne épicerie



Café-restaurant



Épicerie



Ancienne épicerie



Bar-restaurant



Ancien café de la mairie



Boulangerie

3.5.4. Tissu associatif

Un tissu associatif important

Châlo-Saint-Mars compte de nombreuses associations, comme le signale leur présentation sur le site internet de la commune.

- On distinguera en particulier trois associations :
- l’AFRADM (Association Familiale Rurale lié au réseau ADMR) qui porte une activité d’aide à domicile avec une vingtaine de salariés sur un territoire couvrant Authon-la-Plaine à Champotteux en passant par Étampes
 - l’AFRI (Association Familiale et Rurale Intergénérationnelle) qui assure via l’un de ses nombreux clubs un centre de loisirs estival
 - le comité des fêtes

3.5.5. Loisirs

Outre les équipements sportifs évoqués précédemment, la mairie de Châlo-Saint-Mars accueille un Troc’Livres.

Des équipements de loisirs intercommunaux

- La CAESE présente une offre de loisirs diversifiée :
- le théâtre intercommunal a une programmation pluridisciplinaire (théâtre, cirque, musique, danse...) et accueille le cinéma intercommunal, CINÉtampes, cinéma d’art et essai. Il y a également un cinéma indépendant de 3 salles, la Rotonde.
 - un réseau de médiathèques entre Étampes, Angerville et Morigny-Champigny
 - un réseau de pratiques artistiques (conservatoire, arts plastiques, danse)

On notera aussi la présence d’une île de Loisirs à Étampes avec notamment un accrobranche, une piscine à vagues et une piste de BMX (pumptrack).

3.5.3. Réseaux

Eau potable et assainissement

L’eau potable et l’assainissement étaient gérés par une régie publique dans un syndicat intercommunal liant Châlo-Saint-Mars et Saint-Hilaire. La compétence « eau et assainissement » ayant été transférée à l’échelon intercommunal en 2020, c’est la CAESE qui a repris la gestion de cette régie.

L’assainissement collectif est présent sur une partie du territoire, avec des réseaux unitaires et des réseaux eaux pluviales complémentaires dans le centre-bourg, rue Eudes le Maire, aux Sablons, route de Boutervilliers et aux Boutards.

Par ailleurs, la CAESE assure la gestion du Service Public d’Assainissement Non Collectif (SPANC).

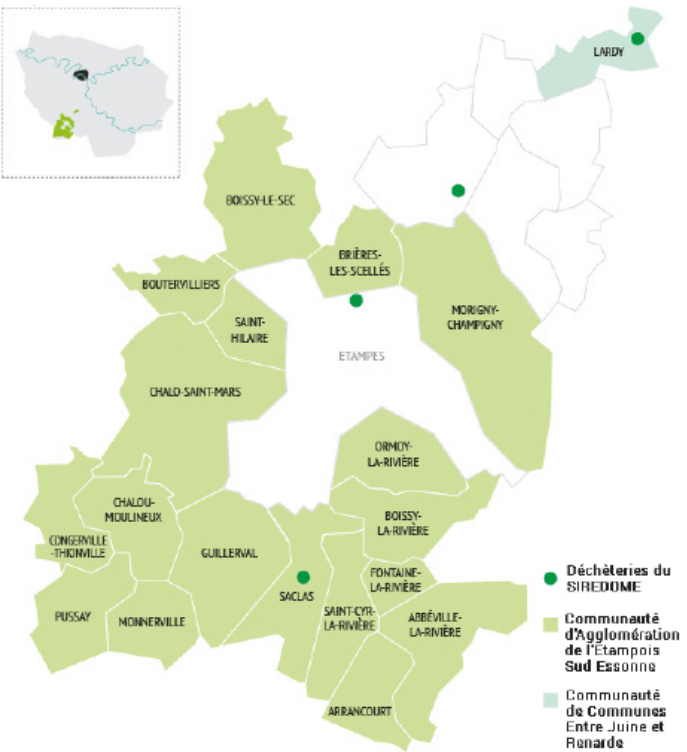
Déchets

La CAESE détient la compétence gestion des déchets, qu’elle délègue au Sedre pour la collecte et au SIREDOM (qui rassemble 175 communes d’Essonne et de Seine-et-Marne).

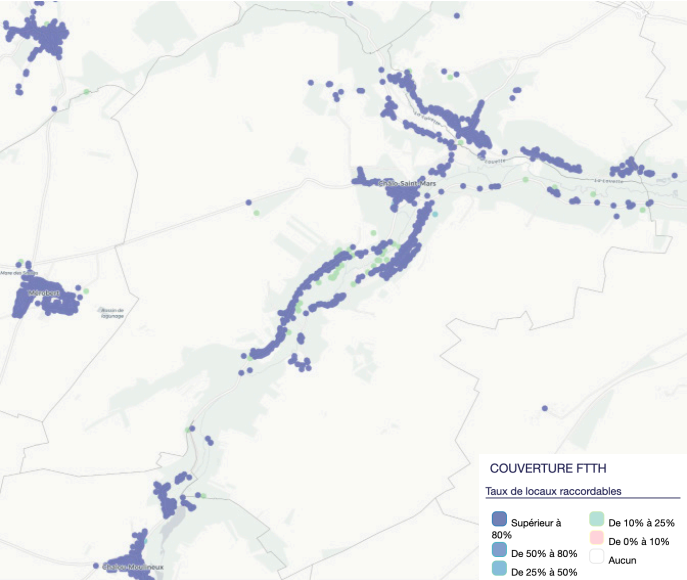
Des points d’apports volontaires sont disponibles au stade pour le verre, le tri et le textile.

Internet

La couverture internet à très haut débit est très bonne sur tout le territoire de la commune.



Les 19 communes du SEDRE



La couverture fibre très haut débit

3.6. Mobilités et déplacements

3.6.1. Réseau routier

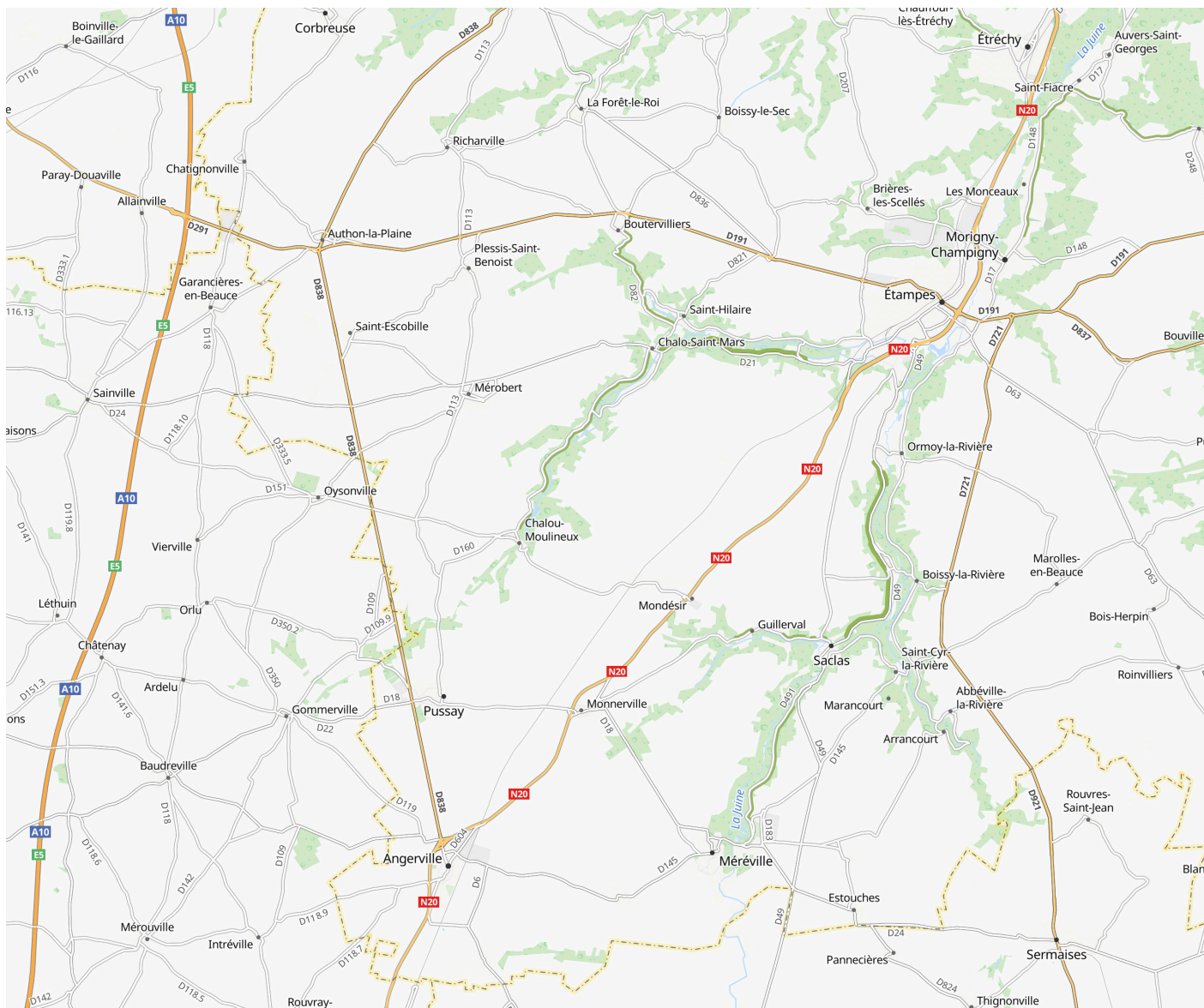
Une commune située sur le réseau secondaire

Le bourg de Châlo-Saint-Mars est à l'intersection :

- de la D21, axe est-ouest, qui mène à l'est au sud d'Étampes en 6 minutes et à l'ouest à Mérobert
- de la D821 au nord, qui via Saint-Hilaire amène à la D191 qui relie Étampes à Authon-la-Plaine
- de la D160 au sud qui mène à Chalou-Moulineux puis Pussay

Les deux axes principaux à proximité sont :

- l'autoroute A10, à une vingtaine de kilomètres à l'ouest, accessible en 15 minutes depuis le bourg
- la nationale N20 à environ 5 kilomètres à l'est, accessible en 10 minutes depuis le bourg.



3.6.2. Offre de transports en commun

Une offre limitée

Train
La gare d’Étampes donne accès au réseau TER. Elle offre une desserte de 5 trains par jour à la gare d’Austerlitz en un peu plus de 30 minutes.
Le gare RER C de Saint-Martin-d’Étampes se trouve à 15 minutes de voiture, et est également accessible via le bus et le TAD.

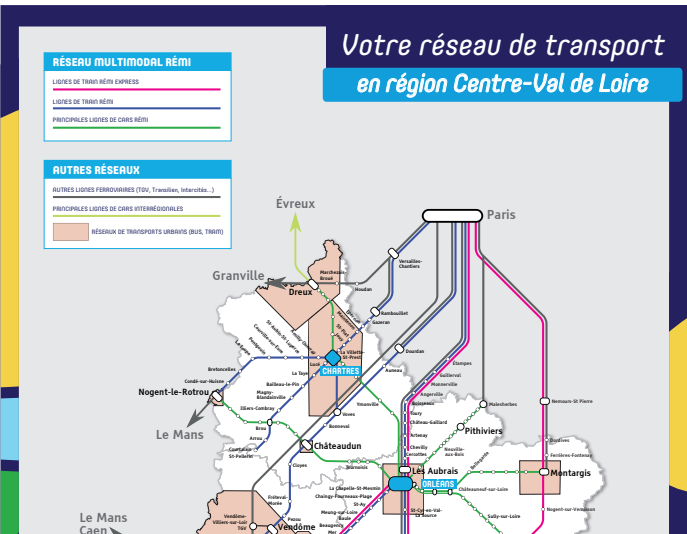
Bus
La ligne de bus 4410 (anciennement 913-10) permet de rallier Étampes en 15 minutes, avec 4 allers le matin et 9 retours sur la journée. Elle ne dessert Châlo-Saint-Mars qu’en semaine durant les périodes scolaires.

Transport À la Demande (TAD)
Depuis 2022, il existe un Transport À la Demande (TAD) qui permet de rallier Étampes. Il fonctionne de 9h à 17h du lundi au vendredi et de 9h à 20h le samedi.

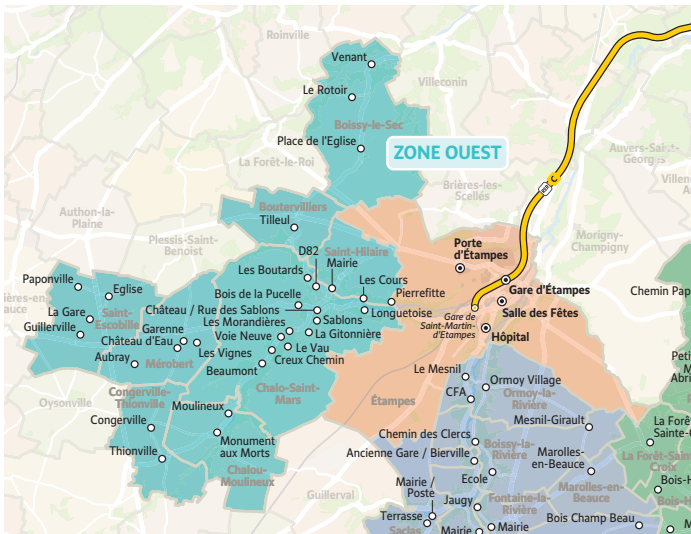
3.6.3. Aménagement cyclable

Un réseau quasi-inexistant

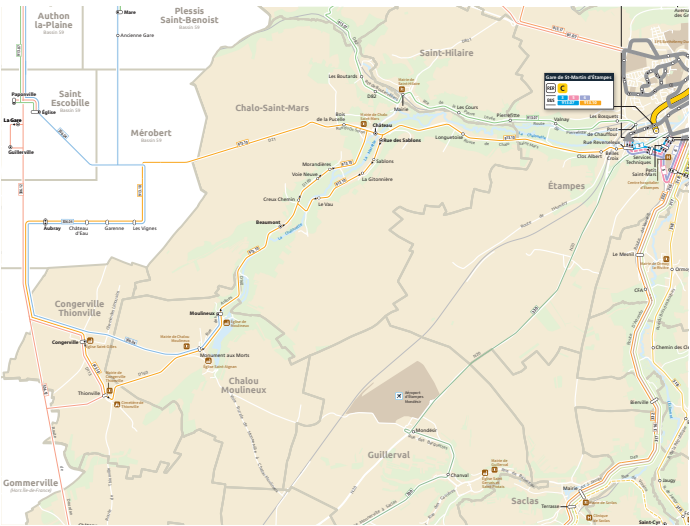
Il n’existe presque aucun aménagement cyclable à Châlo-Saint-Mars. On peut cependant noter la voie verte de la Chalouette qui passe à proximité, à Saint-Hilaire, jusqu’à Étampes. Il existe un prolongement à l’ouest de cette voie verte passant par Châlo-Saint-Mars sur une voie non bitumée, toujours à l’emplacement de l’ancienne voie ferrée entre Étampes - Auneau.



Extrait de la carte du réseau de transport TER de la région Centre-Val de Loire



Extrait de la carte du TAD - Transport à la demande



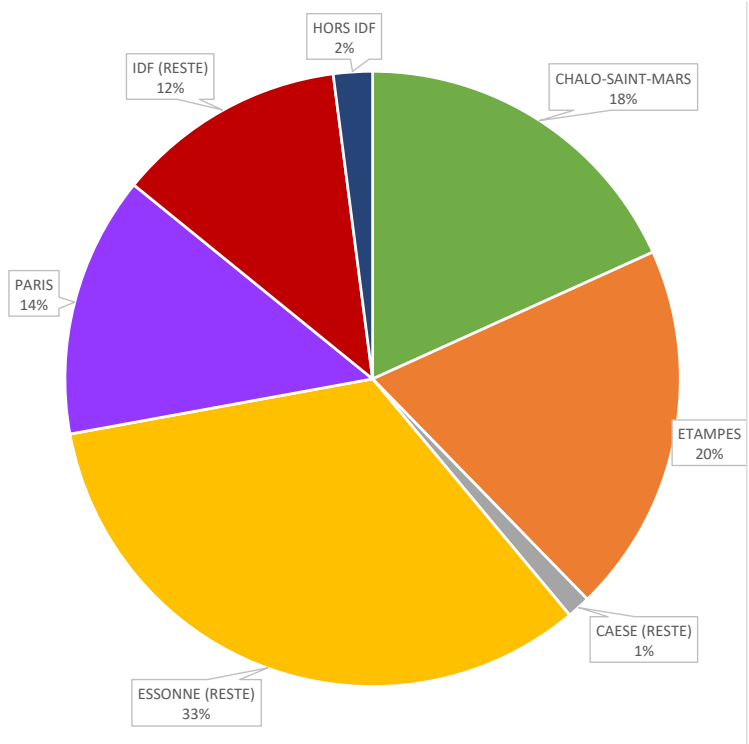
Extrait de la carte du réseau de bus

3.6.4. Flux domicile-travail

Une majorité de déplacements dans l’intercommunalité et le département

Les statistiques concernant les flux domicile-travail pour une population de cette taille sont peu fiables mais donnent cependant un premier aperçu.
Les déplacements des Chalouins se font à :

- 39% dans l’intercommunalité
- 72% dans le département



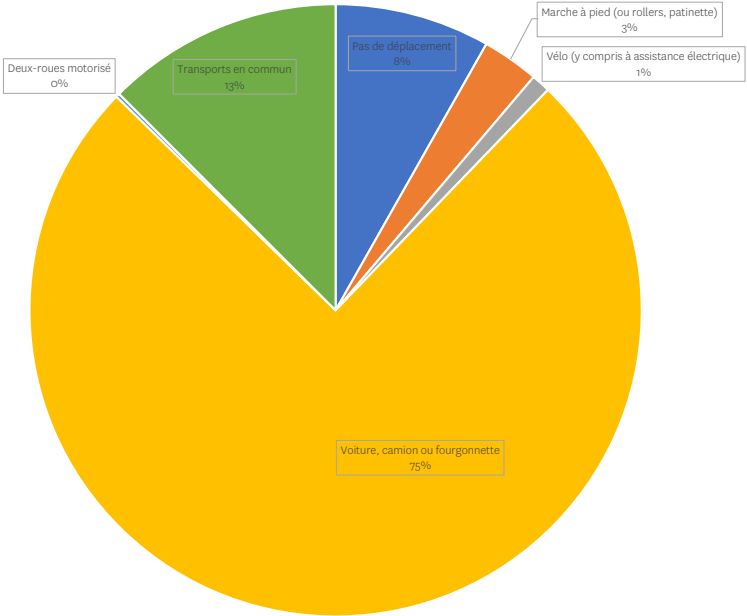
Répartition modale des déplacements domicile-travail
Source : Base flux domicile-travail 2020 (RP 2020)

3.6.5. Répartition modale des déplacements domicile-travail

Une grande majorité de déplacements avec un véhicule motorisé

La grande majorité des déplacements se fait avec un véhicule motorisé. Cela est mettre en regard avec :

- l’offre de transports en commun limitée
- l’absence de pistes cyclables pour relier la voie verte à Saint-Hilaire puis Étampes
- et que la majorité des déplacements domicile-travail se font en dehors de l’agglomération Sud-Essonnes.



Répartition modale des déplacements domicile-travail
Source : RP 2020

3.6.6. Motorisation des ménages

Une motorisation des ménages très importante

En lien avec la part modale de la voiture, on constate que 94% des ménages possèdent au moins un véhicule ; près de 55% en possèdent au moins 2.

3.6.7. Stationnement

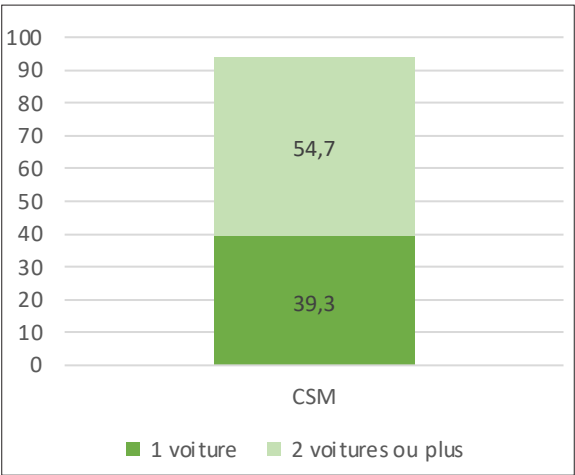
Des aires de stationnement quadrillent le centre-bourg

Outre du stationnement linéaire rue du Docteur Solnon (organisé en chicane au niveau des équipements pour réduire la vitesse), rue Masses des Combles et rue de la Pelleterie, l'offre de stationnement du centre-bourg de Châlo-Saint-Mars s'organise autour de 3 aires de stationnement aux entrées ouest, sud et ouest du bourg.

Un stationnement parfois difficile dans les hameaux

Dans les hameaux, en raison parfois d'un manque de place dans des parcelles et bâtis anciens, mais aussi par volonté de ne pas perdre d'espace sur son terrain, de nombreuses voitures stationnent dehors. Le viaire, ancien, n'étant pas assez large, les voitures sont souvent à cheval sur la chaussée et le trottoir.

Les voitures ainsi stationnées ont un impact négatif sur la qualité du paysage urbain, rompant la lecture des ensembles minéraux et/ou végétaux.



Équipement automobile des ménages

Source : RP 2020



Emplacements des stationnements
Source : Koumoul - Carte des parcelles des personnes morales - MAJIC



Stationnement place du Jeu de Paume



Stationnement au Bois Minard



Stationnement aux Sablons

3.7. Synthèse du diagnostic du fonctionnement communal

Enrayer la tendance au vieillissement pour accueillir de nouveaux habitants	Encourager les activités et la création d’emplois locaux	Vivre au pays
Synthèse Une population qui stagne et qui vieillit Un resserrement de la taille des ménages Un parc de logement composé essentiellement de grands logements Des logements souvent mal isolés (constructions années 70-80)	Synthèse De nombreux retraités, moins d’étudiants et de lycéens par rapport aux territoires de référence Une faible concentration d’emplois L’importance de l’activité agricole Une offre touristique à maintenir et à développer	Synthèse Conserver les 6 classes présentes dans le regroupement pédagogique, conséquence de l’accueil de jeunes familles Un bon niveau d’équipement relativement à la taille de la commune Une forte dépendance à l’automobile, un manque d’infrastructures sécurisées pour les mobilités actives Le défi de faire vivre et développer encore le commerce local, richesse et résilience du village
Enjeux Accueillir de nouveaux habitants, notamment de jeunes ménages Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées Adapter la production de logements pour accueillir de jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel Favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés Recenser les bâtiments vacants, favoriser le changement de destination de bâtiments existants et limiter très fortement la construction neuve en dehors des opérations d’aménagement programmés.	Enjeux Accompagner les activités locales par des services aux entreprises, éventuellement partagés Encourager la création d’espaces de travail dans les bâtiments existants, notamment les espaces de travail partagés Accompagner l’évolution des pratiques agricoles, l’installation maraîchère et permettre la diversification de l’activité agricole Favoriser les activités en lien avec le tourisme	Enjeux Conforter la position de bourg-centre de Châlo-Saint-Mars dans une offre complémentaire à Étampes en conservant le niveau d’équipements, de commerces et de services. Porter une attention au “commun”, vie associative, identité culturelle. Le futur restaurant scolaire rue Masse de Combles libérera la salle des fêtes pour les activités associatives et culturelles locales. Aménager le réseau viaire comme support de tous les déplacements, dans un partage de l’espace, en tenant compte des contraintes du transport en commun et de la circulation agricole ;

4. Justification des choix retenus

4.1. Justification des choix retenus pour établir le PADD

Les choix retenus pour établir le PADD de la commune sont une traduction des atouts et dysfonctionnements thématiques du diagnostic territorial et des enjeux identifiés croisés avec les objectifs politiques de la commune, dans le respect des principes du développement durable, tels qu'ils ont été définis par le cadre législatif (article L 101-2 du Code de l'Urbanisme) et les documents supra-communaux.

4.1.1. Prise en compte des documents supra-communaux

Le PLU de la commune de Châlo-Saint-Mars est imbriqué dans une hiérarchie complexe de documents d'aménagement et de gestion à des échelles plus larges, les documents supra-communaux. Ces documents s'imposent au PLU, c'est-à-dire qu'il doit respecter leurs orientations et prescriptions.

Conformément aux articles L131-1 et L131-7 du code de l'urbanisme, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, le PLU de Châlo-Saint-Mars doit être compatible avec :

- le Schéma Directeur Environnemental de la Région Île-de-France (SDRIF-E) ;
- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie ;
- les objectifs de protection définis par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés ;
- les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par le Plan de gestion des risques d'inondation 2016-2021 (PGRI) du bassin Seine Normandie ;
- le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF).

Conformément aux articles L131-2 et L131-7 du code de l'urbanisme, en l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale, le PLU de Châlo-Saint-Mars doit prendre en compte :

- le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France ;
- le Schéma Régional Climat Air Énergie Territorial (SCAET) d'Île-de-France ;
- le Schéma Régional des Carrières d'Île-de-France.

L'ensemble des objectifs des documents supra-communaux est mis en œuvre dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et traduit dans les outils réglementaires du PLU.

Le Schéma Directeur Environnemental de la Région Île-de-France (SDRIF-E)

Le PLU de Châlo-Saint-Mars est compatible avec le SDRIF-E.

La compatibilité du projet d'accroissement démographique, de production de logements, de densification et de consommations des espaces naturels, forestiers et agricoles du PLU de Châlo-Saint-Mars au SDRIF-E est détaillée par la suite.

- > Il conforte la grande armature paysagère et ne porte pas atteinte à la fonctionnalité des espaces ouverts constitutifs de cette armature
- > Il préserve les cours d'eau et leurs berges, avec la définition d'une marge de recul de 6m inscrite au règlement.
- > Il pérennise les espaces verts et de loisirs existants avec un zonage dédié (Ne).

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie

Le PLU de Châlo-Saint-Mars est compatible avec les orientations du SDAGE de Seine-Normandie.

- > Il prend en compte les eaux pluviales et permet de prévenir les risques d'inondations en interdisant la construction de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés au plan de zonage.
- > Il permet de préserver les éléments paysagers qui freinent les ruissellements. Les haies et les bosquets du plateau agricole sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- > Il protège les zones humides et préserve leur fonctionnalité. Les milieux humides de la commune sont classés zone naturelle humide Nzh. Les mares sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés (SAGE)

Le PLU de Châlo-Saint-Mars est compatible avec les objectifs du SAGE Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés.

- > Il permet de préserver et de restaurer les milieux naturels afin de rendre aux cours d'eau et aux zones humides leur rôle hydraulique et épuratoire. Les milieux humides de la commune sont classés zone naturelle humide Nzh. Les mares sont protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

> Il permet de gérer les risques de ruissellement et d'inondations en évitant de réaliser de nouvelles constructions dans des zones sensibles. Les constructions sont interdites de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés au plan de zonage.

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) du bassin Seine Normandie

- > Le PLU de Châlo-Saint-Mars identifie et préserve les axes de ruissellement et les zones humides. Les milieux humides de la commune sont classés zone naturelle humide Nzh. Les constructions sont interdites de part et d'autre des axes de ruissellement identifiés au plan de zonage.
- > Il concourt à préserver les écoulements naturels par une gestion adaptée des eaux pluviales et du ruissellement. Le PLU impose que les voies d'accès et les aires de stationnement soient perméables ou semi-perméables dans toutes les zones. Le PLU impose également que les aménagements réalisés soient tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle dans toutes les zones.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le PLU de Châlo-Saint-Mars est compatible avec le PDUIF. Le règlement impose des obligations minimales de places de stationnement automobile dans les logements neufs correspondant au taux de motorisation et de places de stationnement vélo dans la zone urbaine U.

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le PLU de Châlo-Saint-Mars prend en compte le SRCE.

- > Il identifie les continuités présentes sur le territoire, aux différentes échelles de la trame verte et bleue, dans le rapport de présentation.
- > Il définit les orientations générales de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- > En cohérence avec les orientations du PADD, le PLU identifie et préserve les espaces contribuant aux continuités écologiques en les classant au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, en particulier concernant les milieux calcaires.

4.1.2. Un scénario de développement modéré

Le PADD de Châlo-Saint-Mars a été élaboré de manière à concilier préservation de l'environnement, du paysage et de l'identité de la commune et développement de la commune par l'accueil de nouveaux habitants.

Le projet communal d'accroissement démographique, de production de logements et de densification des espaces bâtis

L'accroissement démographique et les besoins en logement

Le projet communal de production de logements se fonde sur les besoins issus du desserrement des ménages, l'accueil de nouveaux habitants et la densification des espaces bâtis, dans le respect des objectifs du SDRIF-E.

3 hypothèses d'évolution de la population ont été évaluées :

- hypothèse 1 : le nombre d'habitants reste constant
- hypothèse 2 : le nombre d'habitats croît de 0,2%/an
- hypothèse 3 : le nombre d'habitants croît de 0,5%/an

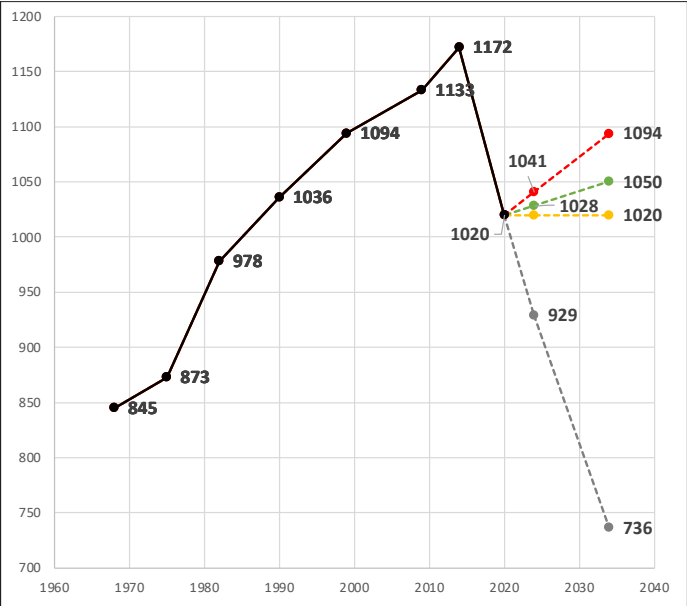
L'hypothèse 2 d'une croissance modérée a été retenue. L'hypothèse d'évolution de la population suivant la tendance donnée entre les deux derniers recensements donne une décroissance très forte de la population, elle a ainsi été écartée d'office.

2 hypothèses d'évolution de la taille des ménages ont été évaluées :

- hypothèse A : la taille des ménages décroît à 2,21
- hypothèse B : la taille des ménages décroît à 2,11

L'hypothèse A d'un desserrement des ménages limité a été retenue. L'hypothèse d'évolution de la taille des ménages suivant la tendance donnée entre les deux derniers recensements donne une décroissance très forte de la population, elle a également été écartée d'office.

Le croisement de ces deux hypothèses oriente vers un scénario à l'horizon 2034 de 1050 habitants, soit 30 habitants en plus, ce qui correspond à 475 résidences principales avec une taille des ménages de 2,21. Cela correspond à la production de 33 logements, soit environ 2 à 3 logements par an.



Hypothèses d'évolution de la population



Hypothèses	Population	Taille des ménages	Nb RP
hyp. 1 / hyp A	1020	2,21	462
hyp. 2 / hyp A	1050	2,21	475
hyp. 3 / hyp A	1094	2,21	495
hyp. 1 / hyp B	1020	2,11	483
hyp. 2 / hyp B	1050	2,11	498
hyp. 3 / hyp B	1094	2,11	518

Croisement des hypothèses

Projection du nombre de résidences principales suivant le scénario retenu



Hypothèses d'évolution de la taille des ménages



4.1.3. Les modes de production du logement

La production des nouveaux logements se fait d'abord, de manière prioritaire, dans des espaces déjà urbanisés. Néanmoins, le PLU prévoit la construction de logements dans des espaces non urbanisés en 2025 mais déjà en majeure partie en zone U au PLU adopté en 2014.

Production de logement dans des espaces déjà urbanisés

Dans la partie déjà urbanisée, la production de nouveaux logements résulte à la fois de la mobilisation du bâti existant et de la construction neuve. Les secteurs de projet qui constituent d'importantes opportunités de production de logements font l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

- Transformation des résidences secondaires
On compte 51 résidences secondaires à Châlo-Saint-Mars. On peut estimer qu'environ qu'un tiers pourrait se transformer en résidence principale à l'horizon 2040. On estime qu'avec une rétention un peu supérieure à 50%, 10 pourraient devenir des résidences principales à l'horizon 2034.
- Mobilisation des logements vacants
Parmi les logements vacants, après consultation des fichiers fonciers, environ 1/4 est vacant depuis plus de 5 ans, soit 12 qui pourraient être mobilisés à l'horizon 2040. Après rétention, on estime que 8 pourront être mobilisés à horizon 2034.
- Division de bâtiments existants
Considérant le diagnostic et les tailles de certains logements, on peut considérer une hypothèse de 6 nouveaux créés par division de bâtiments existants à l'horizon 2040. Il en reste 3 après rétention à horizon 2034.
- Changement de destination
Considérant le potentiel de changements de destination, en particulier pour les bâtiments agricoles, on peut considérer une hypothèse de 6 nouveaux créés par changement de destinations à l'horizon 2040. Il en reste « après rétention à horizon 2034.

- Constructions neuves en densification
L'étude des opportunités a identifié 9 possibilités de constructions neuves en densification à horizon 2040. Il en resterait 3 après rétention à horizon 2034.
- Secteurs de projet en espaces urbanisés
Les différentes OAP en espaces urbanisés prévoient la production de 13 à 19 logements. S'agissant d'opérations d'ensemble hormis l'OAP Voie Neuve, cela conduirait à 14 logements après rétention à horizon 2034.

Production de logement en extension

Les secteurs de projet en extension en OAP prévoient la construction de 28 nouveaux logements à horizon 2024. L'OAP Sablons pouvant se faire en deux phases, cela correspond à 24 après rétention. On y ajoute 5 logements à horizon 2040 en extension, et 3 après rétention à horizon 2034.

Mode de production des logements	Sites	Nombre de logements	
		potentiel (horizon 2040)	après rétention (horizon 2034)
Conversion de résidences secondaires		21	10
Mobilisation des logements vacants		12	8
Division de bâtiments existants		6	3
Changements de destination		6	3
Constructions neuves en densification		9	5
Changements de destination		6	3
Secteurs de projet en espaces urbanisés	OAP Carneaux	8	8
	OAP Chemin des Huguenots	4	4
	OAP Voie Neuve	4	2
Sous-total densification		76	48
Secteurs de projet en extension	OAP Sablons	8	4
	OAP Bois de la Pucelle Ouest	10	10
	OAP Bois de la Pucelle Est	10	10
Extension	route de Boutervilliers	2	0
	Sablons	3	3
Sous-total extension		33	27
Total		109	75

4.1.4. Analyse de la consommation d'espace

L'analyse de la consommation d'espace s'appuie sur la superposition du MOS 2021 au règlement graphique.
(MOS 2021 pour Mode d'Occupation des Sols 2021, c'est-à-dire l'inventaire numérique de l'occupation du sol de l'Île-de-France en 2021 réalisé par l'Institut Paris-Région.)

- Sur les 11 postes de la nomenclature du MOS 2021 :
- les postes 1 à 4 couvrent les espaces naturels, agricoles et forestiers
 - les postes 5 à 11 correspondent aux espaces urbanisés

Nous n'observons pas d'espace urbanisé de manière effective entre 2021 et 2025. Ainsi, nous pouvons déterminer la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers du projet communal en faisant la différence entre :

- les zones U, AU et Neh et les emplacements réservés d'une part
- les postes 5 à 11 du MOS 2021.

Comparaison zones U, AU, Neh et postes 5 à 11 du MOS

La superposition du MOS 2021 au règlement graphique et l'analyse de la carte obtenue montrent que la comparaison se limite à 4 secteurs.

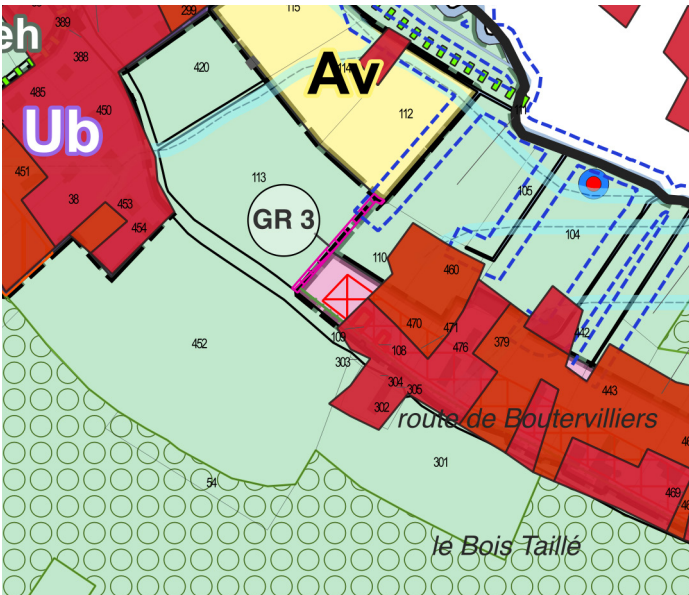
Route de Boutervilliers

Il s'agit d'une zone en Ua, précédemment en zone Uc. La consommation d'espace est restreinte à la zone aedificandi. Celle-ci est de 500 m² pour atteindre la densité minimale de 20 log/ha.

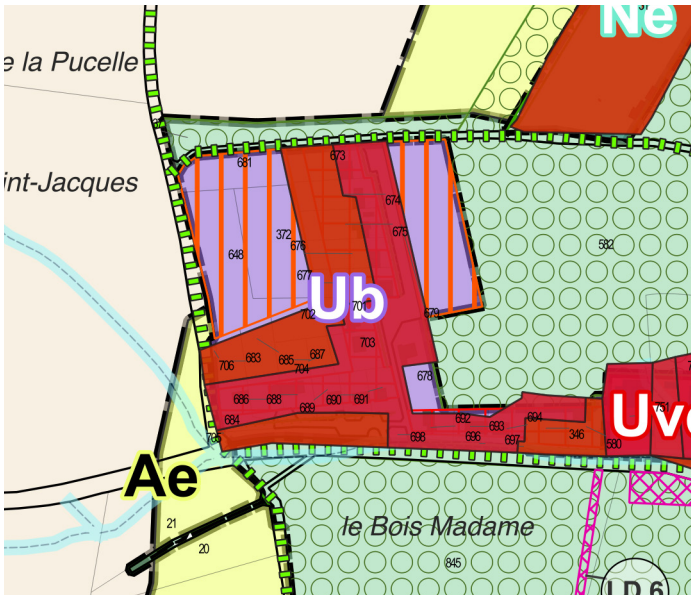
Bois de la Pucelle

Il s'agit d'une zone en Ub, précédemment en majeure partie en zone Uc. Deux OAP s'appliquent :

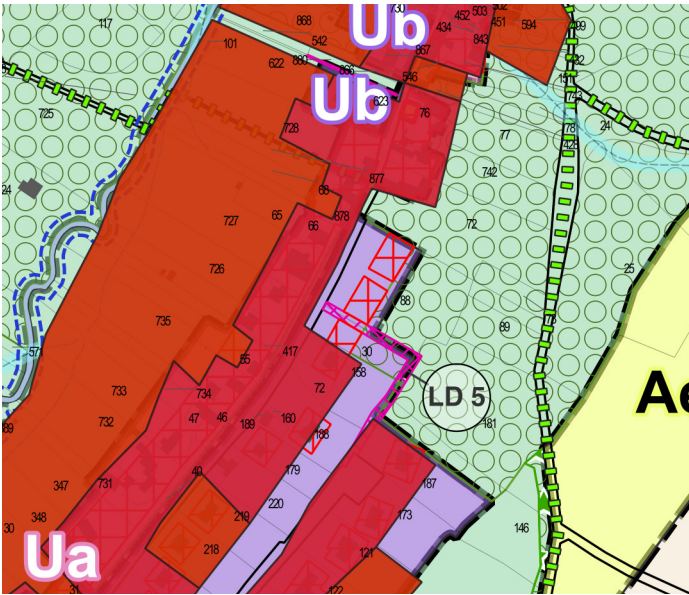
- OAP « Bois de la Pucelle » Ouest : la consommation d'espace est limitée par l'OAP à 0,3 ha pour 10 logements, soit une densité d'un peu plus de 33 log/ha, supérieure au seuil de 20 log/ha
- OAP « Bois de la Pucelle » Est : la programmation et les orientations d'aménagements sont similaires ; la consommation d'espace est limitée par l'OAP à 0,3 ha pour 10 logements, soit une densité d'un peu plus de 33 log/ha, supérieure au seuil de 20 log/ha



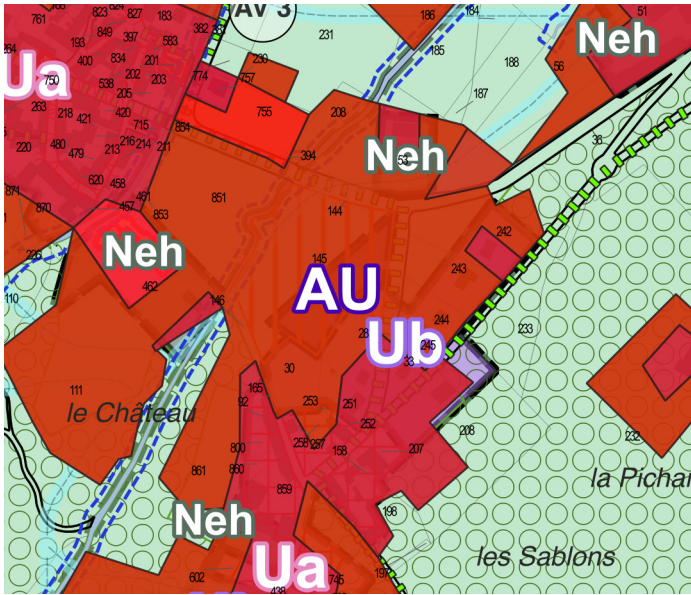
Route de Boutervilliers



Bois de la Pucelle



Les Sablons - Gitonnière



Les Sablons



Superposition des postes 5 à 11 du MOS 2021

Les-Sablons - La Gitonnière

Il s'agit d'une zone en Ub, précédemment en zone Uc. La consommation d'espace est restreinte par zone aedificandi pour atteindre la densité minimale de 20 log/ha :

- 270 m² sur la parcelle oJ30
- 2 zones de 500 m² sur la parcelle oJ 88.

Les Sablons

La zone AU au Sablons est située dans l'ancien parc du Château, précédemment en zone Np. Même si le secteur est considéré comme un « espace ouvert artificialisé » (poste 5 du MOS), nous considérons une consommation d'espace de 2680 m².

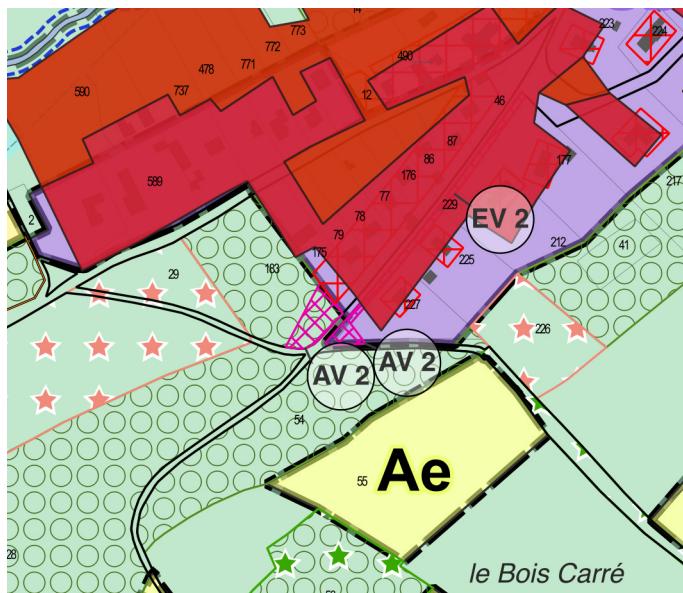
Emplacements réservés

Parmi les emplacements réservés (détaillés par la suite), seuls 5 vont consommer des espaces naturels, agricoles et forestiers :

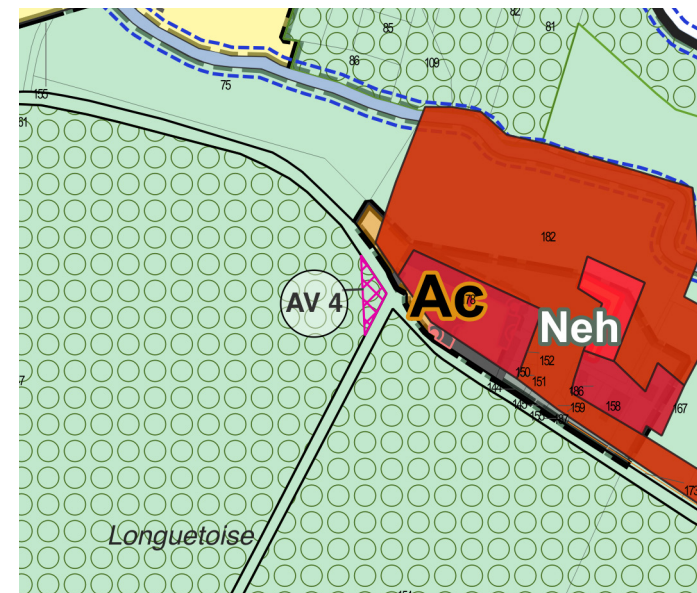
- AV 2 - Aménagement de voirie - la Garenne la Gitonnière - Espace de retournement pour 653 m²
- AV 4 - Aménagement de voirie - Ferme de Longuetoise - Abribus pour 60 m²
- EP 3 - Équipement public - Centre-bourg - Agrandissement du cimetière pour 2749 m²
- EV 1 - Élargissement de voirie - chemin des Carneaux pour 2400 m²
- ST 1 - Création de stationnement - les Sablons pour 157 m² (considérant l'emplacement réservé au PLU initial non encore consommé)
- ST 2 - Création de stationnement - le Vau pour 395 m²

Bilan

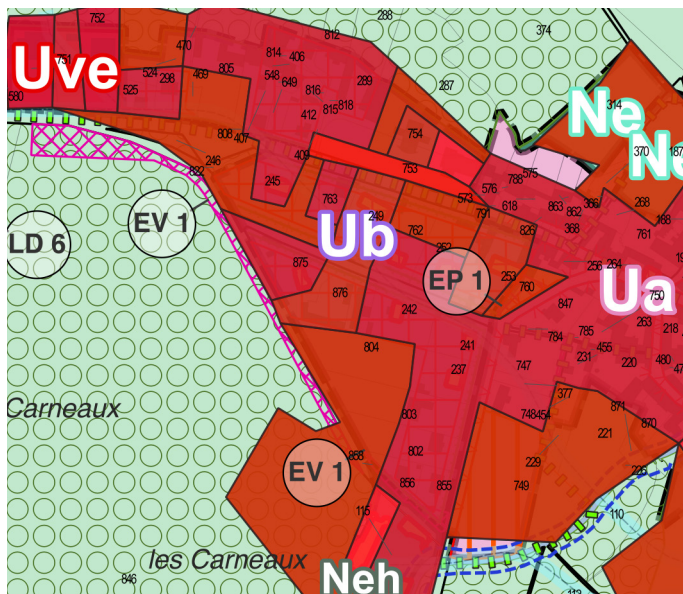
La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est ainsi limitée à 1,69 ha, soit moins de 2% que l'espace urbanisé de référence de la commune de Châlo-Saint-Mars.
Plus précisément, la consommation d'espace ne se fait pas sur des espaces agricoles.



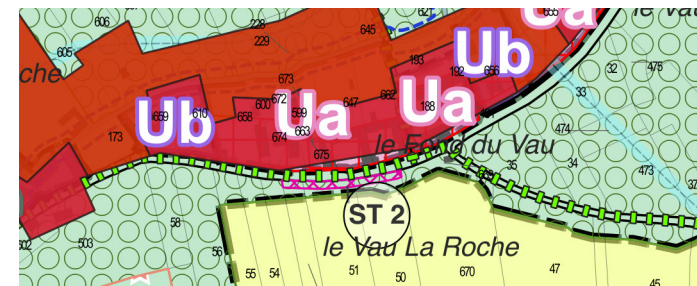
Emplacement réservé AV 2



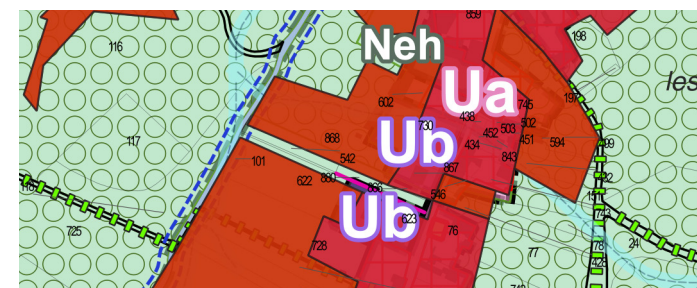
Emplacement réservé AV 4



Emplacement réservé EV 1 et EP 3



Emplacements réservés ST 1 et ST 2



4.1.5. Un scénario de développement conforme au SDRIF-E

Le projet communal d'accroissement démographique, de production de logements et de densification des espaces bâtis est conforme aux objectifs du SDRIF-E.

Encadrement de la production de logements

Le projet communal prévoit la production de 75 logements à l'horizon 2034, en majeure partie dans le tissu urbain. A l'horizon 2040, il est prévu la production de 109 logements, dont 76 logements en intensification.

Le PLU de Châlo-Saint-Mars est ainsi compatible concernant la production de logements avec le SDRIF-E qui demande la production de 70 logements dans le tissu urbain à l'horizon 2040.

Encadrement du projet communal d'accroissement de la densité résidentielle des espaces d'habitat à l'horizon 2040 par le SDRIF-E

Le MOS 2021 donnant 53,69 ha d'espace habitat pour 446 résidences principales, on a ainsi une densité des espaces d'habitats de 8,31 logements par hectare.

En considérant la production de logement en espaces urbanisés et la construction de logements neufs en extension, on obtiendrait, à l'horizon 2034, 521 résidences principales sur 54,74 ha, soit une densité de 9,52 log/ha, soit un accroissement de 14,5% de la densité résidentielle, supérieure au 13% exigé par le SDRIF.

Le PLU de Châlo-Saint-Mars est ainsi compatible sur ce point avec le SDRIF-E.

Encadrement de la densité résidentielle des secteurs en extension

Suivant l'OR 87, la mobilisation des capacités d'urbanisation non cartographiées doit avoir une densité au moins égale à 20 logements par hectare.

Les 3 OAP des Sablons, du Bois de la Pucelle Ouest et du Bois de la Pucelle Est ont respectivement des orientations amenant à des densités de 30,77, 33,33 et 33,33 logements par hectare.

Les possibilités de construction en extension route de Boutervilliers et aux Sablons ont été limités par des zones aedificandi afin d'avoir une densité de 20 logements par hectare.

4.1.6. Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD de Châlo-Saint-Mars présente le projet communal, articulé en trois grands objectifs :

- > Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque
 - > Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces
 - > Animer un vivre-ensemble solidaire
- Chaque objectif est décliné en plusieurs orientations.

Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque

Le projet communal s'appuie sur la préservation et la valorisation du patrimoine environnemental, paysager, urbanistique et architectural du territoire de la commune.

Les orientations sont déclinées suivant les entités paysagères de la commune (plateau, coteau, vallée) auxquelles on adjoint une orientation sur le bâti.

La vallée : eau et boisement*Rendre perceptible les cours d'eau du territoire*

- Améliorer la perception visuelle des cours d'eau dans la vallée et l'accessibilité aux berges souvent privées, en diversifiant les traversées et en cherchant à installer des espaces publics au plus proche des rivières (lieu de rencontre, cheminement...)
- Limiter l'enfrichement du fond de vallée de la Chalouette et de la Marette en y encourageant le retour du pâturage ou l'établissement de cultures vivrières (vergers, maraîchage) selon les situations rencontrées.

Valoriser le patrimoine lié à l'eau et permettre une transmission de ce patrimoine

- Préserver le bief perché
- Préserver les qualités architecturales des moulins et le fonctionnement de leur machinisme, et les protéger au titre du L-151-19
- Protéger les lavoirs, leurs abords et les canaux au titre du L.151-19

Améliorer la qualité de la trame bleue dans la vallée

- Améliorer la gestion du risque ruissellement par des stratégies à l'échelle du territoire (plantations sur les bassins versants agricoles, schéma de circulation des engins agricoles évitant certains montoirs...)

- Retrouver la continuité écologique des cours d'eau, notamment face à des obstacles à l'écoulement comme les moulins devenus éléments de patrimoine.

Les coteaux : prairies et dégagement visuel

Maintenir la diversité écologique des coteaux en protégeant les prairies calcicoles identifiées au titre du L151-23 (Creux-Chemin, Grand-Pont, coteaux de Gueurville, à Ezeaux, le Vau, le Four Blanc)

Protéger les vues sur la vallée depuis les points hauts, notamment celui du hameau de la Gitonnière

Ouvrir des fenêtres depuis les montoirs, notamment celui de Chantepie, face au gué de la Fosse

Le plateau*Améliorer les continuités écologiques sur le plateau beauceron*

- en protégeant les bosquets existants sur le plateau ;
- en créant des espaces relais, réservoirs de biodiversité, sur le plateau agricole par la plantation de haies en concertation avec les agriculteurs ;
- en améliorant certaines interfaces entre le village et le plateau agricole, notamment dans leurs perceptions lointaines.

Limiter le ruissellement du plateau vers la vallée en déviant l'écoulement de l'eau des axes de plus grandes pentes et en ajustant la pratique des montoirs, en concertation avec les agriculteurs présents sur le plateau agricole.

Le bâti*Conserver les qualités patrimoniales du bourg*

- Conserver les qualités patrimoniales du bourg sans trop les figer, notamment les alignements du bourg ancien, les gabarits, les compositions des façades
- Encadrer la densification pour conserver les respirations des maisons de villégiatures et des pavillons
- Permettre une adaptation des constructions au changement climatique
- Porter une attention aux matériaux existants, matériaux de couverture, aux baies, traitement des façades en adéquation avec le règlement de Site Patrimonial remarquable (SPR)
- Accompagner la rénovation thermique du bâti ancien (dans le cadre du PLH de la CA Etampois-Sud Essonne)

- Favoriser le développement des énergies renouvelables
- Privilégier les nouvelles constructions dans le bourg et conforter le regroupement des équipements, services, commerces participant de la centralité de la commune
- Encadrer les nouvelles constructions dans le bourg pour à la fois les intégrer dans le tissu existant en termes de localisation, implantation, gabarit, matériaux et répondre aux exigences d'aujourd'hui

Conserver l'identité des hameaux et intégrer les forts enjeux environnementaux auxquels ils sont soumis (érosion, ruissellement)

- Identifier les hameaux, conserver et protéger les respirations végétales pour préserver leur singularité
- Intégrer les enjeux environnementaux (ruissellement, érosion...) liés aux montoirs
- Conserver les qualités patrimoniales du bâti sans trop les figer
- Accompagner la rénovation thermique du bâti ancien
- Favoriser le développement des énergies renouvelables
- Recenser les bâtiments vacants, favoriser le changement de destination de bâtiments existants et limiter très fortement la construction neuve

Porter une attention à la qualité patrimoniale exceptionnelle des grands domaines tout en permettant une adaptation à de nouveaux usages

- Conserver les qualités patrimoniales des grands domaines, tout en permettant la transformation des constructions pour développer de nouvelles activités, en adéquation avec le règlement du SPR
- Accompagner la rénovation thermique du bâti ancien
- Favoriser le développement des énergies renouvelables

Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces

Le taux de motorisation des ménages est élevé et les déplacements en voiture individuelle restent la norme. Afin d'améliorer les circulations douces dans la commune et en lien avec les communes alentours, et développer les modes de transport alternatifs à l'usage individuel de l'automobile, le PADD vise à :

Les mobilités

Répondre aux besoins de mobilité des habitants, des porteurs d'activités et des visiteurs, en s'appuyant sur les qualités des lieux (vallée étroite, vaste plateau, montoirs délicats)

- Aménager le réseau viaire comme support de tous les déplacements, dans un partage de l'espace, en tenant compte des contraintes du transport en commun et de la circulation agricole
- Sécuriser les axes routiers les plus passants tout en préservant la qualité de leur aspect traditionnel, en évitant un sur-aménagement des espaces de voirie
- Faciliter les déplacements des habitants de la commune vers le bourg, pôle de centralité de la commune et vers Etampes, en privilégiant les déplacements les moins carbonés
- Favoriser la mobilité active (piétons-vélos) et limiter la vitesse automobile pour une ambiance routière et villageoise apaisée et pour diminuer la production de GES liés aux déplacements
- Prendre en compte les contraintes du déplacement agricole et dessiner un schéma de circulation dédié

L'agriculture

Conforter la vocation agricole de la commune sur le plateau et dans la vallée

- Favoriser une agriculture de proximité, diversifiée et nourricière, en particulier en Agriculture Biologique
- Conforter l'activité maraîchère bio sur les terres agricoles communales route de Boutervilliers, en périmètre rapproché du captage d'eau potable, et intégrer cette exploitation dans un itinéraire de découverte agriculture, paysage et biodiversité
- Impliquer les agriculteurs du plateau dans une stratégie de plantation destinée à limiter les effets du ruissellement dans les montoirs
- Protéger les bâtiments agricoles et permettre une diversifica-

tion mesurée des activités (transformation et vente des produits de la ferme, magasin de produits agricoles, hébergement touristique, restauration, salle de réception, pensions pour chevaux, eco-lieu...)

- Garder des bâtiments agricoles (y compris le logement) disponibles pour assurer les transmissions des exploitations et leur diversifications
- Définir un schéma de circulation agricole

Le tourisme

Encourager un développement touristique local

- Considérer l'ensemble du réseau viaire comme support de découverte des paysages (routes, rues et chemins)
- Protéger le réseau de chemins du plateau, des coteaux boisés et de la vallée et ouvrir autant que possible les anciens chemins devenus totalement ou partiellement impraticables (comme le chemin de la vallée d'Oysonville)
- Valoriser les montoirs comme support de découverte du paysage
- Protéger et valoriser les éléments du patrimoine bâti et paysager, ressources touristiques
- Encourager l'accueil des randonneurs (information, hébergement, restauration)

Animer un vivre-ensemble solidaire

Face aux évolutions démographiques (vieillessement de la population, augmentation des décohabitations,...), la taille des ménages diminue alors que le parc de logements reste principalement composé de grands logements qui ne répondent pas à tous les besoins de la population. Afin de répondre aux besoins de la population en termes de logements, de permettre l'accueil d'une nouvelle population et de favoriser la mixité sociale par une évolution maîtrisée du tissu urbain tout en empêchant son étalement, le PADD vise à :

- Regrouper et développer de nouveaux équipements au service des plus jeunes
- Garder au moins 4 classes dans la commune, pour en maintenir au moins 6 dans le regroupement scolaire Châlo-Saint-Mars - Saint-Hilaire.
- Valoriser le futur restaurant scolaire et le centre aéré attenants comme lieux structurants à proximité des écoles
- Considérer la place du Jeu de paume comme élément de centralité
- Favoriser la vie associative, en lui dédiant un lieu spécifique
- Accompagner les activités locales par des services aux entreprises, éventuellement partagés

Dynamisme démographique et logements

Soutenir et accompagner le dynamisme démographique de la commune

- Accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
- Produire du logement en s'appuyant sur la vacance, la transformation de bâtiments existants, ou éventuellement de nouvelles constructions
- Concentrer la production de nouveaux logements dans le bourg
- Adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel
- Favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés

Afin de permettre de faciliter les échanges entre les habitants, de favoriser la mixité fonctionnelle et d'encourager le développement économique, le PADD vise à :

Services, commerces, écoles

Considérer le bourg comme élément de centralité, lieu privilégié des commerces, services et équipements

- Favoriser les éléments du "commun" dans la continuité des actions engagées : commerces locaux (ouverture d'un 6ème commerce) et lieux partagés

Espaces publics

Porter attention à la qualité des espaces publics et des lisières

- Favoriser la présence du végétal dans le bourg, notamment pour ses qualités rafraîchissantes
- Porter attention à la convivialité et la richesse en matière de biodiversité des espaces publics actuels et à venir, notamment face aux adaptations nécessaires liées au réchauffement climatique (gestion de l'eau, îlots de chaleur),
- Se prémunir des risques de banalisation des lieux que peut apporter la sécurisation routière des hameaux (panneaux, bordures, signalétique au sol...)
- Valoriser le bois communal

Activités économiques

Encourager les activités et la création d'emplois locaux

- Accompagner l'évolution des pratiques agricoles en encourageant les filières et diversifications créatrices de valeurs ajoutées et d'emplois (notamment par la transformation), économes en eau et en intrants, en lien avec les réseaux locaux.
- Encourager la création et la transformation d'espaces de travail dans les bâtiments existants, notamment les espaces de travail partagés
- Encourager le commerce ambulant complémentaire aux commerces existants
- Favoriser les activités en lien avec le tourisme (visite, activités sportives, hébergement, restauration..) et la valorisation du patrimoine et des savoir-faire artistiques
- Favoriser le développement des communications numériques

4.2. Justification du zonage, du règlement et des OAP

Le PADD de Châlo-Saint-Mars est mis en œuvre par les outils réglementaires : plan de zonage, règlement et Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP). L’ensemble des outils réglementaires est au service du projet communal.

4.2.1. Justification de la délimitation des zones

Afin de répondre à la fois aux exigences du code de l’urbanisme et en cohérence avec les orientations du PADD qui visent à maintenir et à valoriser les grandes entités paysagères, le règlement du PLU délimite les zones urbaines (U) ainsi que les zones naturelles (N) ou agricoles (A) à protéger (article L 151-9 du code de l’urbanisme).

Chaque zone est divisée en sous-zones. Des règles spécifiques s’appliquent à chaque zone et à chaque sous-zone en fonction de leur vocation dans le projet communal.

Le territoire communal de Châlo-Saint-Mars est divisé en 4 zones et 12 sous-zones :

- la zone agricole A :
 - la zone agricole A, sur le plateau, pouvant accueillir la construction de bâtiments agricoles
 - la zone agricole Ae, correspondant aux secteurs où l’aléa érosion est le plus prononcé
 - la zone agricole Ac, autour des bâtiments agricoles existants
 - la zone agricole Av, couvrant les secteurs agricoles dans la vallée
- la zone naturelle N :
 - la zone naturelle N, d’intérêt environnemental et paysager ;
 - la zone naturelle Nzh, correspondant aux zones humides
 - la zone naturelle Neh, couvrant les écarts et hameaux
 - la zone naturelle Ne, correspondant aux équipements sportifs et cimetière
- la zone urbaine U
 - la zone Ua, coeur historique dans le bourg et les hameaux, à caractère minéral
 - la zone Ub, développement pavillonnaire, à caractère jardiné
 - la zone Uve, correspondant au secteur à vocation économique

La zone urbaine

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à protéger les grandes structures paysagères, ainsi qu’à permettre à tous de se loger, la zone urbaine U est délimitée au plus près du bâti existant.

La zone urbaine U a vocation à accueillir la production de nouveaux logements, les équipements et services publics ainsi que les activités de commerce et de service. La zone urbaine U correspond à la partie urbanisée du territoire communal. La zone U s’étend sur une surface d’environ 50 hectares, soit moins de 2% de la superficie communale.

La zone urbaine U comprend une zone Ua, une zone Ub et une zone Uve :

- la zone urbaine Ua correspond au cœur historique du bourg et des hameaux. Le bâti est implanté à l’alignement des voies dans une grande compacité. La vocation de cette zone est l’accueil de nouveaux logements, équipements et activités en protégeant les éléments de structures du cœur historique.
- la zone urbaine Ub correspond aux secteurs pavillonnaires du bourg et hameaux. Le bâti est implanté en retrait et une grande place est laissée à la végétation, à la fois sur l’espace public et sur l’espace privé. La vocation principale de cette zone est l’accueil de nouveaux logements en préservant les qualités paysagères et urbaines des secteurs pavillonnaires.
- la zone urbaine Uve correspond à un secteur à l’entrée ouest du bourg destinée à l’artisanat. La vocation principale de cette zone est d’assurer la pérennité des activités artisanales et industrielles.

Zones urbaines	Surface (ha)	% zone U	% commune
Ua	20,66	41,17 %	0,71 %
Ub	29,11	58,00 %	1,00 %
Uve	0,42	0,84 %	0,01 %
Total zone U	50,19	/	1,73 %

La zone agricole

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à aménager le territoire en s’appuyant sur son socle géographique et à encadrer le développement de l’activité agricole, la zone agricole correspond aux espaces agricoles du territoire communal (en s’appuyant sur les parcelles déclarées à la PAC). La vocation de la zone agricole A est de permettre le développement et la diversification de l’activité agricole et forestière tout en préservant les qualités paysagères et environnementales de ces espaces.

La zone agricole A comprend 4 zones :

- la zone agricole A, correspond aux secteurs agricoles sur le plateau. Elle a pour vocation d’accueillir des exploitations agricoles dans les secteurs les plus favorables à l’implantation de bâtiments agricoles, à la fois du point de vue de la préservation du paysage et de celui du fonctionnement de l’activité agricole.
- la zone agricole Ae correspond aux secteurs les plus soumis à l’aléa érosion suivant les cartes transmises par le SIARJA (risques 3 et 4 sur une échelle de 4) et où, pour ces raisons, la construction de bâtiments agricoles est interdite
- la zone agricole Ac correspond aux secteurs autour des bâtiments agricoles existants, pour permettre le développement de leur activité par la construction de nouveaux bâtiments en extension
- la zone agricole Av correspond aux secteurs agricoles dans la vallée. Elle a pour vocation d’accueillir les exploitations agricoles liées aux cultures dans la vallée (cressonnières et maraîchages notamment) avec une constructibilité adaptée au contexte paysager de la vallée.

Zones agricoles	Surface (ha)	% zone A	% commune
A	1 787,11	86,53 %	61,62 %
Ae	245,04	11,87 %	8,45 %
Ac	9,92	0,48 %	0,34 %
Av	23,13	1,12 %	0,80 %
Total zone A	2 065,20	/	71,21 %

La zone naturelle

Afin de répondre aux orientations et objectifs du PADD qui vise à valoriser les grandes ressources du territoire, et notamment à valoriser le massif forestier et à considérer l'eau comme une ressource, la zone naturelle N est délimitée sur les espaces naturels de la commune.

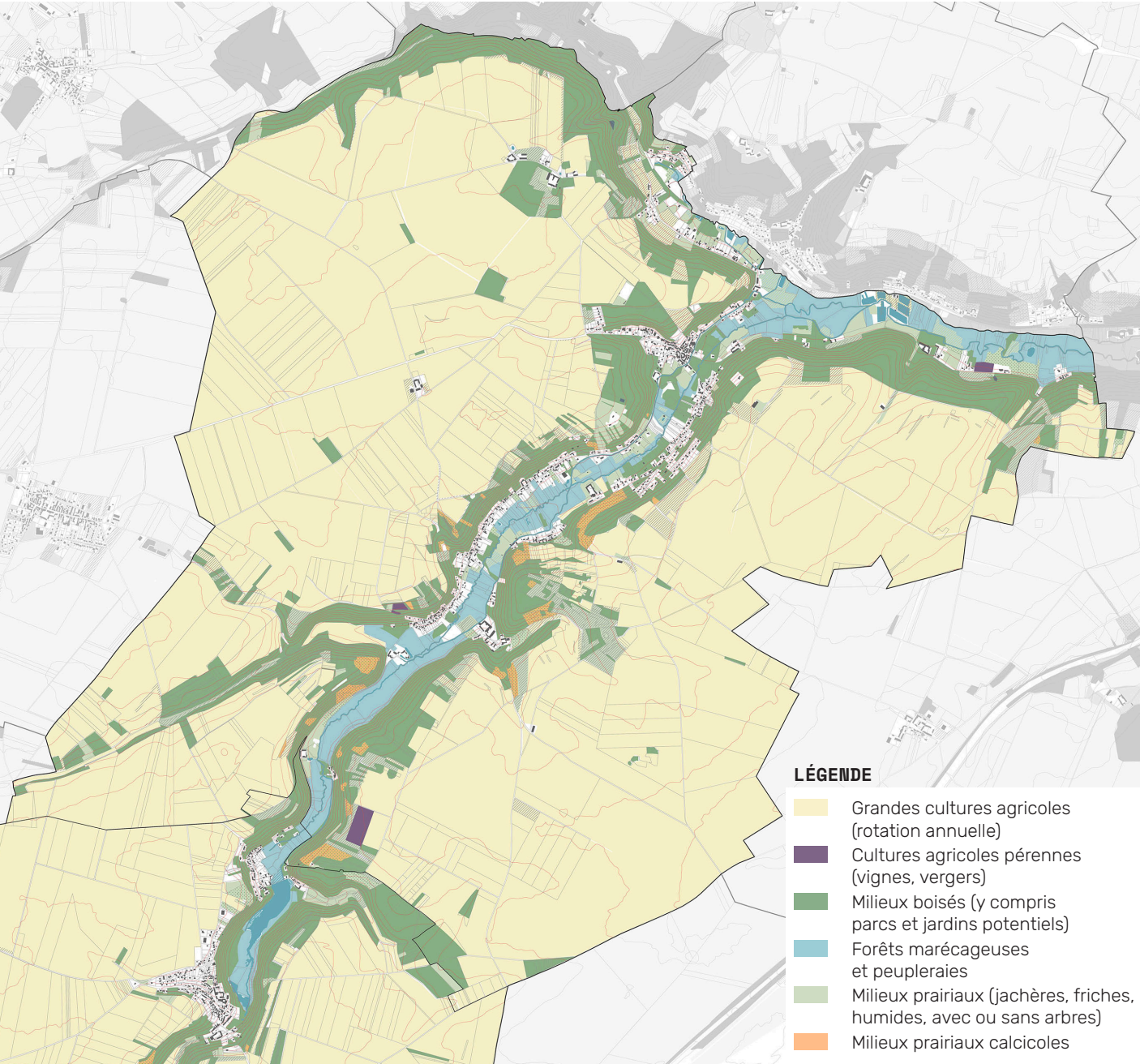
La zone naturelle Nzh couvre les zones humides de la vallée.

La délimitation de ces zones s'appuie sur la carte qui distingue les différents milieux établis à l'état initial de l'environnement.

La zone Neh (eh pour écarts et hameaux) correspond aux constructions présentes au sein de la zone naturelle, distinguée afin de limiter la constructibilité autour de ce bâti existant.

La zone naturelle Ne correspond aux équipements sportifs et au cimetière.

Zones naturelles	Surface (ha)	% zone N	% commune
N	6 341,64	80,84 %	21,87 %
Nzh	131,35	16,74 %	4,53 %
Neh	15,56	1,98 %	0,54 %
Ne	3,40	0,43 %	0,12 %
Total zone N	7 844,78	/	27,05 %



LÉGENDE

- Grandes cultures agricoles (rotation annuelle)
- Cultures agricoles pérennes (vignes, vergers)
- Milieux boisés (y compris parcs et jardins potentiels)
- Forêts marécageuses et peupleraies
- Milieux prairiaux (jachères, friches, humides, avec ou sans arbres)
- Milieux prairiaux calcicoles

Carte des milieux (reprise de l'état initial de l'environnement)

4.2.2. Justification du règlement

Le règlement du PLU détermine les règles applicables à chacune des zones. Il permet de décliner les orientations du PADD à toutes les échelles.

Pour chaque zone, le règlement s'organise en trois grandes parties.

Destination des constructions, usages des sols et natures des activités

- interdire et limiter certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations ;
- favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- encadrer la volumétrie et l'implantation des constructions ;
- préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ;
- déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions ;
- définir les règles de stationnement.

Équipements et réseaux

- encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées
- déterminer les conditions de desserte par les réseaux.

Les zones urbaines Ua, Ub et Uve

Conformément aux objectifs du PADD, l'objet du règlement des zones Ua et Ub, est de permettre la création de logements dans le bourg tout en conservant les qualités architecturales, urbaines et paysagères identifiées dans le diagnostic territorial. Le règlement de la zone urbaine privilégie la mixité des usages et des fonctions.

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

La vocation générale des zones urbaines Ua et Ub est l'habitation, les équipements et services publics et les activités économiques. En zones urbaines Ua et Ub, les constructions à destination d'habitation, d'équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisées. Afin de favoriser la mixité fonctionnelle des zones urbaines Ua et Ub, les constructions à destination de restauration et de bureau, sont également autorisées.

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, de cinéma et d'hébergement hôtelier sont autorisées à condition qu'elles ne portent pas nuisances aux habitations. À l'inverse, pour des raisons de sécurité et de salubrité, les constructions à destination d'exploitation agricole, d'exploitation forestière, de commerce de gros, d'hébergements touristiques autres qu'hôtels, d'industrie, d'entrepôt, de centre de congrès et d'exposition et de cuisine dédiée à la vente en ligne sont interdites.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Cette partie est détaillée dans les tableaux suivants.

Équipements et réseaux

Conformément à l'article L151-39 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose que les voies de desserte créées ou modifiées soient en bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Le règlement exige également que les accès au terrain soient aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Le règlement précise que la desserte du terrain doit permettre la collecte des déchets par les services d'enlèvement des ordures ménagères.

Le règlement oblige les opérations de plus de deux logements à comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale

Déterminer les conditions de desserte par les réseaux

Afin d'assurer l'approvisionnement en eau potable, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable soient raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifient d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur. Le règlement oblige également au raccordement au réseau public d'eau potable ou à la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Afin d'assurer la salubrité publique concernant le traitement des eaux usées, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement soient raccordés au réseau public d'assainissement. Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est. Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie. Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, le règlement impose que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Afin de limiter l'impact des réseaux d'électricité et de télécommunication dans le paysage urbain, le règlement impose que les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de communications électroniques, sur les parcelles privées soient enterrés. En cas de création d'une voie nouvelle, le règlement oblige que des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques soient laissés en attente.

Afin de favoriser un développement durable, le règlement impose que l'utilisation des énergies renouvelables soit privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Encadrer la volumétrie et l’implantation des constructions (article L151-18 du code de l’urbanisme)

Orientations du PADD	Règles en zone urbaine Ua
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque Le bâti - Conserver les qualités patrimoniales du bourg sans trop les figer, notamment les alignements du bourg ancien, les gabarits, les compositions des façades - Identifier les hameaux, conserver et protéger les respirations végétales pour préserver leur singularité	Les règles d’implantation pour les constructions sont définies selon 2 prescriptions graphiques : - obligation d’implantation le long du trait d’alignement La construction principale doit s’implanter selon un trait d’alignement (trait rouge dans le bourg). La continuité devra se faire d’une limite latérale à l’autre ; cette continuité pourra se faire par un mur de clôture ou d’annexes. - obligation d’implantation dans une zone aedificandi Les constructions doivent s’implanter dans la zone aedificandi. <u>Si la zone aedificandi coïncide avec l’alignement :</u> - la première construction principale doit se faire à l’alignement et sur au moins une des deux limites latérales - les constructions ultérieures seront implantées sur une des limites de la zone aedificandi (alignement, limites latérales ou limite arrière) <u>Si la zone aedificandi ne coïncide avec l’alignement :</u> La construction doit s’implanter sur une des limites de la zone aedificandi (limite avant, limites latérales ou limite arrière)
	La hauteur des constructions principales est limitée à R+1+C et à 10m de hauteur au faîtage. Une hauteur plus élevée pourra être autorisée en fonction de la hauteur des bâtiments voisins. La hauteur des extensions ne doit pas dépasser l’égout du toit de la construction à laquelle elle s’adosse en tout point. La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres à l’égout et à 4,5 mètres au faîtage. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres au point le plus élevé.
	Règles en zone urbaine Ub
	Les règles d’implantation pour les constructions (hors abris de jardin) sont définies soit : - obligation d’implantation dans une zone aedificandi représentée par une prescription graphique - obligation d’implantation dans une bande entre 5m et 30m de l’alignement Si la construction principale se trouve en dehors de la zone aedificandi ou en dehors de la bande ainsi définie, l’extension devra se faire vers la zone aedificandi ou vers la bande. En complément de la règle précédente, les annexes devront être construites à l’alignement (si la zone aedificandi inclut l’alignement) ou sur une limite séparative latérale. L’implantation des abris de jardin est libre.
	La hauteur des constructions principales est limitée à R+1+C et à 10m de hauteur au faîtage pour les constructions avec une toiture à 2 pans, et limitée à R+1 et à 8m à l’acrotère si toiture-terrasse plate. Une hauteur plus élevée pourra être autorisée en fonction de la hauteur des bâtiments voisins. La hauteur des extensions ne doit pas dépasser l’égout du toit de la construction à laquelle elle s’adosse en tout point. La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres à l’égout et à 4,5 mètres au faîtage. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres au point le plus élevé.
	Règles en zone urbaine Uve
	Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l’alignement. L’emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la surface totale de l’unité foncière.
	<u>Construction à destination d’artisanat et commerce de détail, d’industrie, d’entrepôt et de bureaux</u> La hauteur des constructions limitée à 12 mètres au point le plus élevé. <u>Construction à destination de logements</u> La hauteur des constructions principales est limitée à 9 mètres au point le plus élevé. La hauteur des extensions à destination de logements ne doit pas dépasser l’égout du toit de la construction à laquelle elle s’adosse en tout point. La hauteur des annexes est limitée à 2,5 mètres à l’égout et à 4,5 mètres au faîtage. La hauteur des abris de jardin est limitée à 2,5 mètres au point le plus élevé.

Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-18 et L151-19 du code de l’urbanisme)

Orientations du PADD	Règles en zones urbaines Ua, Ub et Uve
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>Le bâti</i> - Permettre une adaptation des constructions au changement climatique - Porter une attention aux matériaux existants, matériaux de couverture, aux baies, traitement des façades en adéquation avec le règlement de Site Patrimonial remarquable (SPR) - Accompagner la rénovation thermique du bâti ancien (dans le cadre du PLH de la CA Etampois-Sud Essonne)	<u>Assurer l’insertion de la construction dans ses abords</u> L’implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement et de soutènement. Les montées et les descentes de garage sont interdites. L’entrée principale de la construction doit être à une cote maximale de 0,4m par rapport au terrain naturel. <u>Assurer la qualité architecturale et urbaine des constructions et protéger le patrimoine</u> Tout projet peut être refusé ou n’être accordé que sous réserve de l’observation de prescriptions particulières si les constructions concernées, par leur architecture, leurs dimensions ou l’aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l’intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages, ainsi qu’à la conservation des perspectives monumentales. L’aspect général des constructions et des clôtures doit s’harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception. Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, sous réserve d’une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles. <u>Assurer la qualité environnementale des constructions</u> Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L’ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest. Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l’extérieur afin d’éviter les déperditions d’énergie. Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés. L’utilisation des sources d’énergies renouvelables doit être privilégiée (biomasse, géothermie, solaire). Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade. Règles sur le volume bâti, les façades, les toitures, les clôtures et les éléments techniques
Protéger les éléments du patrimoine architectural et urbain de la commune : bâtiments remarquables, petit patrimoine...	Les éléments du patrimoine architectural et urbain identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme et soumis à des prescriptions.

Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions (articles L151-22 et L151-23 du code de l’urbanisme)

Orientations du PADD	Règles en zones urbaines Ua, Ub et Uve
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>Le bâti</i> - Encadrer la densification pour conserver les respirations des maisons de villégiatures et des pavillons - Identifier les hameaux, conserver et protéger les respirations végétales pour préserver leur singularité - Intégrer les enjeux environnementaux (ruissellement, érosion...) liés aux montoirs	<u>Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie</u> En cas de nouvelle construction sur la parcelle, un cercle de 8 mètres de diamètre non bâti et traité en pleine terre doit être préservé. En cas d’implantation des constructions en retrait de l’alignement, l’espace compris entre l’alignement et la construction doit être principalement végétalisé, planté avec différentes strates végétales. <u>Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental</u> Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement). Dans les secteurs de 5 mètres de part et d’autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage : - aucune nouvelle construction n’est autorisée ; - dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5m du niveau de la voie sont interdites ; - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d’eau. Dans les secteurs de 6 mètres de part et d’autre des cours d’eau, mesurés à partir du haut des berges des cours d’eau, aucune nouvelle construction n’est autorisée, l’implantation de clôtures est également interdite.

Les zones naturelles N, Nzh, Ne et Neh

Conformément aux orientations du PADD, l'objet du règlement de la zone N est de préserver les espaces naturels de la commune : vallées, coteaux et éléments paysagers remarquables du plateau agricole.

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

> La vocation générale de la zone naturelle N est la préservation des milieux, de la biodiversité et des paysages. En zone naturelle N, toutes les constructions sont interdites, à l'exception, sous condition :

- des constructions à destination d'exploitation forestière
- des locaux et bureaux accueillants du public et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

> La vocation générale de la zone naturelle humide Nzh est la préservation des zones humides de la vallée. En zone naturelle humide Nzh, toutes les constructions sont interdites.

> La vocation de la zone naturelle équipement Ne est de permettre le développement des équipements collectifs : le cimetière et les équipements sportifs. En zone naturelle Ne, seuls sont autorisés :

- les équipements sportifs ;
- les autres équipements ;
- les locaux et bureaux accueillants du public et locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ;

> La vocation générale de la zone naturelle Neh est de limiter les constructions. Seuls les extensions des constructions existantes à destination de logement et les abris de jardin sont autorisés. L'extension d'une construction existante ne doit pas dépasser 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s'adosse.

Conformément à l'article L113-1 du code de l'urbanisme, le règlement classe en espaces boisés classés (EBC) les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer. Les espaces boisés classés (EBC) figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme. Le classement en EBC interdit tout changement ou tout mode d'occupation de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement. Toute demande d'autorisation de défrichement sera rejetée de plein droit. En dehors des exceptions mentionnées à l'article R421-23-2 du code de l'urbanisme, les coupes et abattages d'arbres requièrent une déclaration préalable.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Cette partie est détaillée dans les tableaux suivants.

Équipements et réseaux

Conformément à l'article L151-39 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose que les voies de desserte créées ou modifiées soient en bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Le règlement exige également que les accès au terrain soient aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Le règlement précise que la desserte du terrain doit permettre la collecte des déchets par les services d'enlèvement des ordures ménagères.

Le règlement oblige les opérations de plus de deux logements à comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale

Déterminer les conditions de desserte par les réseaux

Afin d'assurer l'approvisionnement en eau potable, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable soient raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifient d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur. Le règlement oblige également au raccordement au réseau public d'eau potable ou à la justification d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) en cas de chan-

gement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Afin d'assurer la salubrité publique concernant le traitement des eaux usées, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement soient raccordés au réseau public d'assainissement. Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est. Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie. Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, le règlement impose que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Afin de limiter l'impact des réseaux d'électricité et de télécommunication dans le paysage urbain, le règlement impose que les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de communications électroniques, sur les parcelles privées soient enterrés. En cas de création d'une voie nouvelle, le règlement oblige que des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques soient laissés en attente.

Afin de favoriser un développement durable, le règlement impose que l'utilisation des énergies renouvelables soit privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Encadrer la volumétrie et l’implantation des constructions (article L151-18 du code de l’urbanisme)

Orientations du PADD	Règles en zone naturelle Neh
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>Le bâti</i> - Encadrer la densification pour conserver les respirations des maisons de villégiatures et des pavillons, - Conserver l’identité des hameaux et intégrer les forts enjeux environne- mentaux auxquels ils sont soumis (érosion, ruissellement)	L'emprise au sol des extensions est limitée à 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s’adosse, dans une limite de 20 m² maxi- mum. L’extension d’une construction existante n’est autorisée qu’une seule fois à compter de la date d’approbation du PLU. La hauteur des extensions ne doit pas dépasser l’égout du toit de la construction à laquelle elle s’adosse en tout point. Les annexes sont interdites.

Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-18 et L151-19 du code de l’urbanisme)

Orientations du PADD	Règles en zones naturelles N, Nzh, Ne, Neh
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>Le bâti</i> - Encadrer la densification pour conserver les respirations des maisons de villégiatures et des pavillons, - Conserver l’identité des hameaux et intégrer les forts enjeux environne- mentaux auxquels ils sont soumis (érosion, ruissellement)	L’aspect général des constructions et des clôtures doit s’harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception. Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, sous réserve d’une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.
	L’implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement et de soutènement. Dans la mesure du possible, les constructions sont parallèles ou perpendiculaires à la voie. Les montées et les descentes de garage sont interdites. L’entrée principale de la construction doit être à une cote maximale de 0,4m par rapport au terrain naturel au niveau de l’entrée principale de la construction.
	Règles sur le volume bâti, les façades, les toitures, les clôtures et les éléments techniques

Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions (articles L151-22 et L151-23 du code de l’urbanisme)

Orientations du PADD	Règles en zones naturelles N, Nzh, Ne, Neh
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>La vallée : eau et boisement</i> - Rendre perceptible les cours d’eau du territoire - Améliorer la perception visuelle des cours d’eau dans la vallée et l’accessibilité aux berges souvent privées, en diversifiant les traversées et en cherchant à installer des espaces publics au plus proche des rivières (lieu de rencontre, cheminement...) <i>Les coteaux : prairies et dégagement visuel</i> - Maintenir la diversité écologique des coteaux en protégeant les prairies calicoles identifiées au titre du L151-23 <i>Le plateau</i> Améliorer les continuités écologiques sur le plateau beauceron - en protégeant les bosquets existants sur le plateau - en créant des espaces relais, réservoirs de biodiversité, sur le plateau agri- cole par la plantation de haies en concertation avec les agriculteurs - en améliorant certaines interfaces entre les ensembles bâtis et le plateau agricole, notamment dans leurs perceptions lointaines.	<u><i>Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental</i></u> Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement). <u><i>Répondre aux enjeux environnementaux</i></u> Dans les secteurs de 5 mètres de part et d’autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage : - aucune nouvelle construction n’est autorisée ; - dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5m du niveau de la voie sont interdites ; - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d’eau. Dans les secteurs de 6 mètres de part et d’autre des cours d’eau, mesurés à partir du haut des berges des cours d’eau, aucune nouvelle construction n’est autorisée, l’implantation de clôtures est également interdite. Les voies d’accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables. Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d’ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse d’ouvertures d’environ 15cm x 15cm tous les 5m.

Les zones agricoles A, Ae, Ac et Av

Conformément aux orientations du PADD, l'objet du règlement des zones agricoles A, Ae, Ac et Av est de préserver les secteurs agricoles ainsi que d'accompagner l'évolution des pratiques et la diversification des activités agricoles.

Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

> La vocation générale de la zone agricole A est d'assurer le maintien, l'évolution et la diversification de l'activité agricole tout en préservant les qualités paysagères du grand plateau. En zone agricole A, les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées, ainsi que les logements nécessaires et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

> La vocation générale de la zone agricole Ae est la gestion de l'aléa érosion à la transition entre le plateau et les coteaux. En zone agricole Ae, toutes les constructions sont interdites à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

> La vocation générale de la zone agricole Ac est d'assurer le maintien des exploitations agricoles existantes. En zone agricole Ac, les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées, ainsi que les changements de destinations (sous conditions) vers l'artisanat et commerce de détail, la restauration, les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, les autres hébergements touristiques et les activités de bureau, et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

> La vocation générale de la zone agricole Av est d'assurer le maintien, l'évolution et la diversification de l'activité agricole dans la vallée. En zone agricole Av, les constructions à destination d'exploitation agricole sont autorisées, ainsi que les logements nécessaires et les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Cette partie est détaillée dans les tableaux suivants.

Équipements et réseaux

Conformément à l'article L151-39 du code de l'urbanisme, le règlement fixe les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement.

Encadrer les conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Le règlement impose que les voies de desserte créées ou modifiées soient en bon état de viabilité, et dimensionnées en fonction de la destination et de l'importance de l'opération, en termes de nombre de logements ou de nombre de mètres carrés de surface de plancher.

Le règlement exige également que les accès au terrain soient aménagés de façon à assurer la sécurité et à apporter la moindre gêne à la circulation publique en termes de nombre, de position et de configuration des accès et en fonction de la nature de la voie de desserte et de l'intensité du trafic routier.

Le règlement précise que la desserte du terrain doit permettre la collecte des déchets par les services d'enlèvement des ordures ménagères.

Le règlement oblige les opérations de plus de deux logements à comprendre un local ou un emplacement destiné à la collecte et au stockage sélectif des déchets ménagers. Celui-ci doit être le plus près possible des voies publiques et faire l'objet d'une intégration paysagère et architecturale.

Déterminer les conditions de desserte par les réseaux

Afin d'assurer l'approvisionnement en eau potable, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements dont la destination implique l'utilisation d'eau potable soient raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou justifient d'une ressource suffisante en eau potable (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur. Le règlement oblige également au raccordement au réseau public d'eau potable ou à la justification d'une ressource

suffisante en eau potable (captages, forages, puits) en cas de changement de destination ou d'extension d'une construction existante.

Afin d'assurer la salubrité publique concernant le traitement des eaux usées, le règlement impose que les terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagement soient raccordés au réseau public d'assainissement. Les raccordements au réseau public d'assainissement, sur les parcelles privées, doivent être enterrés. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement individuel est. Les infrastructures d'assainissement individuel doivent être conformes à la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration en mairie. Les installations d'assainissement individuel doivent être conçues pour pouvoir être connectées, aux frais des bénéficiaires, au réseau public d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.

Afin de répondre aux enjeux environnementaux, le règlement impose que les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle.

Afin de limiter l'impact des réseaux d'électricité et de télécommunication dans le paysage urbain, le règlement impose que les raccordements aux réseaux publics d'électricité et de communications électroniques, sur les parcelles privées soient enterrés. En cas de création d'une voie nouvelle, le règlement oblige que des fourreaux permettant un raccordement ultérieur aux réseaux de communications électroniques soient laissés en attente.

Afin de favoriser un développement durable, le règlement impose que l'utilisation des énergies renouvelables soit privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions.

Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
Encadrer la volumétrie et l’implantation des constructions (article L151-18 du code de l’urbanisme)

Orientations du PADD	Règles en zones agricoles A, Ac et Av - Construction à destination agricole
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>Le plateau</i> - en améliorant certaines interfaces entre les ensembles bâtis et le plateau agricole, notamment dans leurs perceptions lointaines. <i>Le bâti</i> <i>Porter une attention à la qualité patrimoniale exceptionnelle des grands domaines tout en permettant une adaptation à de nouveaux usages</i> - Conserver les qualités patrimoniales des grands domaines, tout en permettant la transformation des constructions pour développer de nouvelles activités, en adéquation avec le règlement du SPR	<u>Zones A et Av</u> : Les constructions doivent être implantées à un maximum de 10m d’une voie, hormis pour les serres. <u>Zone Ac</u> : Les nouvelles constructions doivent s’implanter à proximité et en compacité avec les constructions existantes d’une même unité foncière. Il est recommandé de les implanter en extension et de sorte à recréer la cour de ferme traditionnelle. <u>Zones A et Ac</u> : La hauteur maximale des constructions à destination d’exploitation agricole ne doit pas dépasser 10 mètres au point le plus élevé, à l’exception des silos qui dérogent à cette règle. <u>Zones Av</u> : La hauteur maximale des constructions à destination d’exploitation agricole ne doit pas dépasser 5 mètres au point le plus élevé.
Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces <i>L’agriculture</i> - Conforter la vocation agricole de la commune sur le plateau et dans la vallée - Favoriser une agriculture de proximité, diversifiée et nourricière	Règles en zones agricoles A, Ac et Av - Construction à destination de logements
	<u>Zones A, Ac et Av</u> : Les constructions doivent être implantées à proximité immédiate des bâtiments existants ou de l’exploitation agricole. Il est recommandé de les implanter en extension et de sorte à recréer le corps de ferme traditionnel. L’emprise au sol des constructions principales à destination de logement est limitée à 100 m². La hauteur des constructions principales est limitée à 7 mètres au point le plus élevé. <u>Zone Ac</u> : L’emprise au sol des extensions à destination de logements est limitée à 20% de la surface de plancher de la construction à laquelle elle s’adosse, dans une limite de 20 m² maximum. L’extension d’une construction existante n’est autorisée qu’une seule fois à compter de la date d’approbation du PLU. La hauteur des extensions à destination de logements ne doit pas dépasser l’égout du toit de la construction à laquelle elle s’adosse en tout point.

Préciser la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (articles L151-18 et L151-19 du code de l’urbanisme)

Orientations du PADD	Règles en zones agricoles A, Ac et Av
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>Le bâti</i> <i>Porter une attention à la qualité patrimoniale exceptionnelle des grands domaines tout en permettant une adaptation à de nouveaux usages</i> - Conserver les qualités patrimoniales des grands domaines, tout en permettant la transformation des constructions pour développer de nouvelles activités, en adéquation avec le règlement du SPR - Accompagner la rénovation thermique du bâti ancien	L’aspect général des constructions et des clôtures doit s’harmoniser par les volumes, les ouvertures, les matériaux et les couleurs avec le caractère architectural de la zone. Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits. Les constructions présentent une simplicité de volume et une unité de conception. Des adaptations des règles ci-dessous pourront être admises, sous réserve d’une bonne intégration paysagère et architecturale, pour les constructions écologiques, basse ou très basse énergie, passives, à énergie positive, bioclimatiques de forme architecturale novatrice ou faisant appel à des technologies nouvelles.
Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces <i>L’agriculture</i> - Conforter l’activité maraîchère bio sur les terres agricoles communales route de Boutervilliers, en périmètre rapproché du captage d’eau potable, et intégrer cette exploitation dans un itinéraire de découverte agriculture, paysage et biodiversité - Impliquer les agriculteurs du plateau dans une stratégie de plantation destinée à limiter les effets du ruissellement dans les montoirs ; - Protéger les bâtiments agricoles et permettre une diversification mesurée des activités (hébergement touristique, vente des produits de la ferme, magasin de produits agricoles, restauration, salle de réception, pensions pour chevaux, eco-lieu…)	L’implantation de la construction doit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement et de soutènement. Dans la mesure du possible, les constructions sont parallèles ou perpendiculaires à la voie. Les montées et les descentes de garage sont interdites. L’entrée principale de la construction doit être à une cote maximale de 0,4m par rapport au terrain naturel au niveau de l’entrée principale de la construction.
Animer un vivre-ensemble solidaire <i>Activités économiques</i> - Accompagner l’évolution des pratiques agricoles en encourageant les filières et diversifications créatrices de valeurs ajoutées et d’emplois (notamment par la transformation), économes en eau et en intrants, en lien avec les réseaux locaux.	Règles sur le volume bâti, les façades, les toitures, les clôtures et les éléments techniques Les éléments du patrimoine architectural et urbain identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement). Aucun élément non-démontable n’est toléré pour les serres en plastique : ni dalle ciment, ni revêtement imperméable… Les nouvelles constructions sont implantées de manière à bénéficier du meilleur ensoleillement possible. L’ouverture des façades principales sera privilégiée côté sud et / ou côté ouest. Les nouvelles constructions limitent les surfaces de contact avec l’extérieur afin d’éviter les déperditions d’énergie. Les constructions doivent privilégier les matériaux bio-sourcés. L’utilisation des sources d’énergies renouvelables doit être privilégiée (biomasse, géothermie, solaire). Les capteurs solaires doivent être installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade.

Déterminer le traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions (articles L151-22 et L151-23 du code de l’urbanisme)

Orientations du PADD	Règles en zones agricoles A, Ac et Av
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>La vallée : eau et boisement</i> - Limiter l’enfrichement du fond de vallée de la Chalouette et la Marette en y encourageant le retour du pâturage ou l’établissement de cultures vivrières (vergers, maraîchage) selon les situations rencontrées. <i>Le plateau</i> Améliorer les continuités écologiques sur le plateau beauceron : - en protégeant les bosquets existants sur le plateau - en créant des espaces relais, réservoirs de biodiversité, sur le plateau agricole par la plantation de haies en concertation avec les agriculteurs - en améliorant certaines interfaces entre les ensembles bâtis et le plateau agricole, notamment dans leurs perceptions lointaines. - Limiter le ruissellement du plateau vers la vallée en déviant l’écoulement de l’eau des axes de plus grandes pentes et en ajustant la pratique des montoirs, en concertation avec les agriculteurs présents sur le plateau agricole. <i>Le bâti</i> <i>Porter une attention à la qualité patrimoniale exceptionnelle des grands domaines tout en permettant une adaptation à de nouveaux usages</i> - Conserver les qualités patrimoniales des grands domaines, tout en permettant la transformation des constructions pour développer de nouvelles activités, en adéquation avec le règlement du SPR - Accompagner la rénovation thermique du bâti ancien Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces <i>L’agriculture</i> - Conforter la vocation agricole de la commune sur le plateau et dans la vallée - Favoriser une agriculture de proximité, diversifiée et nourricière - Conforter l’activité maraîchère bio sur les terres agricoles communales route de Boutervilliers, en périmètre rapproché du captage d’eau potable, et intégrer cette exploitation dans un itinéraire de découverte agriculture, paysage et biodiversité - Impliquer les agriculteurs du plateau dans une stratégie de plantation destinée à limiter les effets du ruissellement dans les montoirs ; - Protéger les bâtiments agricoles et permettre une diversification mesurée des activités (hébergement touristique, vente des produits de la ferme, magasin de produits agricoles, restauration, salle de réception, pensions pour chevaux, eco-lieu...) Animer un vivre-ensemble solidaire <i>Activités économiques</i> - Encourager les activités et la création d’emplois locaux - Accompagner l’évolution des pratiques agricoles en encourageant les filières et diversifications créatrices de valeurs ajoutées et d’emplois (notamment par la transformation), économes en eau et en intrants, en lien avec les réseaux locaux.	<u><i>Assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres afin de contribuer à la qualité du cadre de vie</i></u> Les abords des constructions à usage d’exploitation agricole doivent faire l’objet d’un traitement paysager. <u><i>Protéger les éléments du patrimoine paysager et environnemental</i></u> Les éléments du patrimoine paysager et environnemental identifiés au plan de zonage et listés en annexe du règlement sont protégés au titre de l’article L151-23 du code de l’urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement). <u><i>Répondre aux enjeux environnementaux</i></u> Toute plantation d’espèces cataloguées invasives est interdite, les plantations d’essences locales sont à privilégier. Dans les secteurs de 5 mètres de part et d’autre des axes de ruissellement repérés au plan de zonage : - aucune nouvelle construction n’est autorisée ; - dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5m du niveau de la voie sont interdites ; - les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d’eau. Dans les secteurs de 6 mètres de part et d’autre des cours d’eau, mesurés à partir du haut des berges des cours d’eau, aucune nouvelle construction n’est autorisée, l’implantation de clôtures est également interdite. À moins qu’ils ne soient nécessaires à l’exécution d’un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont respectivement la hauteur ou la profondeur excède 50cm au point le plus haut ou le plus bas et qui portent sur une superficie supérieure à 20 m² doivent être précédés d’une déclaration préalable de travaux. Ces deux seuils ne sont pas cumulatifs. Les voies d’accès et les aires de stationnement sont perméables ou semi-perméables. Les clôtures doivent faciliter le passage de la petite faune par le ménagement d’ouvertures de faible dimension ou la mise en place de passages en partie basse d’ouvertures d’environ 15cm x 15cm tous les 5m.

Les emplacements réservés

Conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU de Châlo-Saint-Mars délimite 29 emplacements réservés :

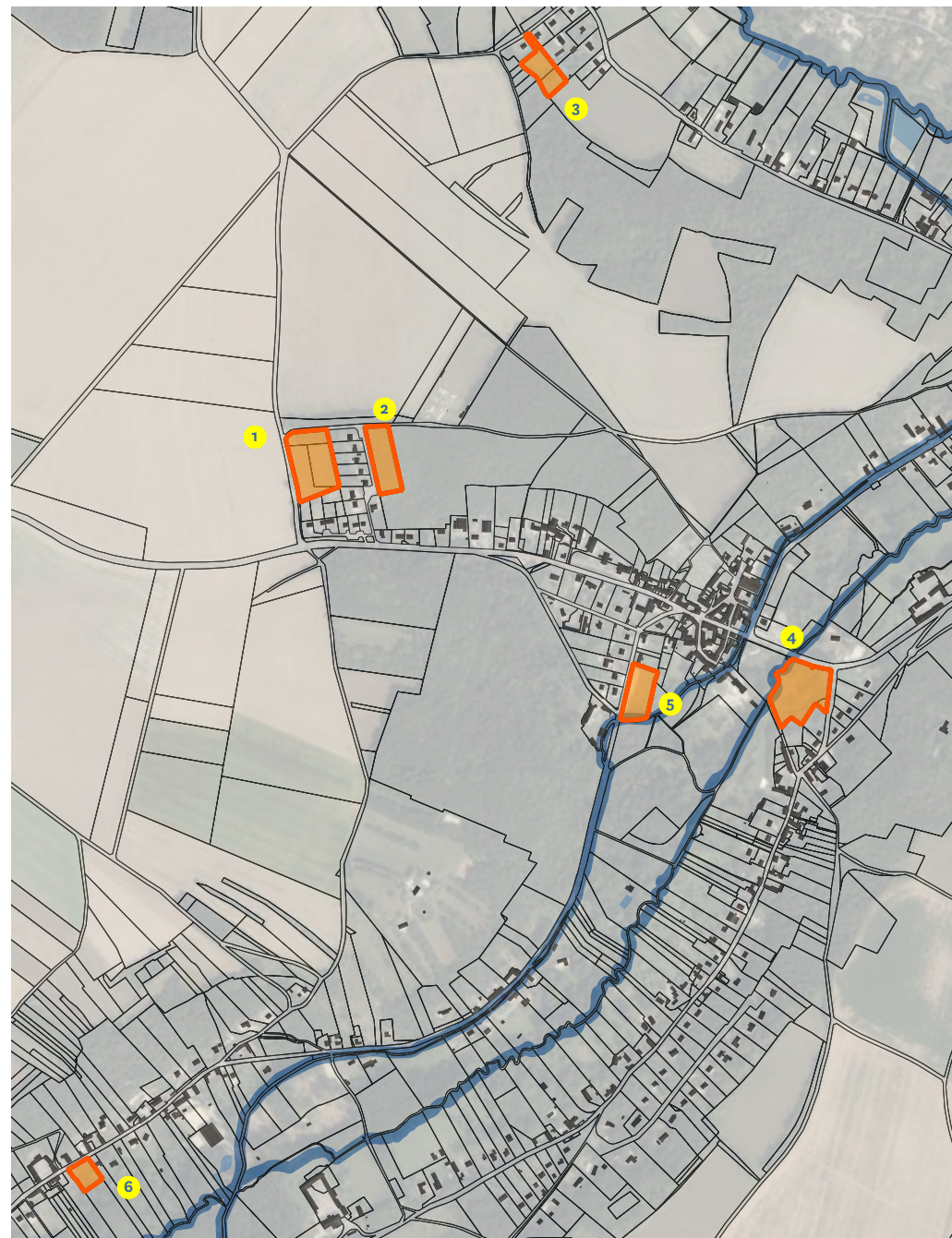
n°	Dénomination de l'emplacement	Surface (m²)
AV 1	Aménagement de voirie - le Creux Chemin	579
AV 2	Aménagement de voirie - la Garenne la Gitonnière - Espace de retournement	991
AV 3	Aménagement de voirie - rue Eudes-Lemaire - Bord de la rivière	426
AV 4	Aménagement de voirie - Ferme de Longuetoise - Abribus	415
AV 5	Aménagement de voirie - Longuetoise - Espace de retournement	99
CU 1	Culture - les Boutards - Ferme	783
CU 2	Culture - Boinville - Verger	4225
EP 1	Équipement public - route de Chalou	347
EP 2	Équipement public - les Boutards - Aménagement léger de valorisation de la source de la Louette	2127
EP 3	Équipement public - Centre-bourg - Agrandissement du cimetière	2749
VO 1	Élargissement de voirie - chemin des Carneaux	2920
VO 2	Élargissement de voirie - la Garenne la Gitonnière	758
GR 1	Gestion du ruissellement - le Creux Chemin	2254
GR 2	Gestion du ruissellement - Montoir de Beaumont	402
GR 3	Gestion du ruissellement - route de Boutervilliers - Ouvrage hydraulique	372
LD 1	Création d'une liaison douce - la Ferté - Franchissement de la rivière	244
LD 2	Création d'une liaison douce - la Ferté	342
LD 3	Création d'une liaison douce - Four Blanc - Réhabilitation chemin initial	1092
LD 4	Création d'une liaison douce - Verger des Carneaux	132
LD 5	Création d'une liaison douce - la Gitonnière	951
LD 6	Création d'une liaison douce - Carneaux - Élargissement et continuité du chemin	666
LD 7	Création d'une liaison douce - le Bois de la Pucelle	1133
LD 8	Création d'une liaison douce - Chérel	6409
LD 9	Création d'une liaison douce - le Vau	6025
LD 10	Création d'une liaison douce - Boinville	5043
LD 11	Création d'une liaison douce - Les Sablons	1635
PP 1	Protection du patrimoine - Jardin de Boinville	625
PP 2	Protection du patrimoine - Gué de la Fosse - Puits	314
PP 3	Protection du patrimoine - Boinville - Four à tuiles	401
PP 4	Protection du patrimoine - le Creux Chemin - Four à pain	35
ST 1	Création de stationnement - les Sablons	74
ST 2	Création de stationnement - le Vau	395

4.2.3. Justification des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) déterminent l'aménagement des secteurs à enjeux de la commune délimité au plan de zonage.

Le PLU de Châlo-Saint-Mars comporte 6 OAP sectorielles et une OAP thématique :

- l'OAP sectorielle « Bois de la Pucelle Ouest » (1) concerne d'un espace non encore urbanisé à proximité immédiate d'un lotissement
- l'OAP sectorielle « Bois de la Pucelle Est » (2) concerne d'un autre espace non encore urbanisé à proximité immédiate du même lotissement
- l'OAP sectorielle « Chemin des Huguenots » (3) concerne la création de logements dans un secteur de fond de jardin
- l'OAP sectorielle « Sablons » (4) concerne la création de logements dans l'ancien parc du château à l'entrée est du bourg, à l'entrée du hameaux des Sablons
- l'OAP sectorielle « Carneaux » (5) concerne la création de logements sur une parcelle communale à l'entrée sud du bourg
- l'OAP sectorielle « Neuve » (6) concerne la création de logements sur une dent creuse dans le hameau de la Voie Neuve`
- l'OAP thématique Trame verte et bleue vise à préserver les paysages et la fonctionnalité des réservoirs et corridors écologiques du territoire de la commune



OAP sectorielle « Bois de la Pucelle Ouest »

Orientations du PADD	Vocations du secteur et principales orientations
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>Le bâti</i> <i>Conserver les qualités patrimoniales du bourg</i> - Encadrer les nouvelles constructions dans le bourg pour à la fois les intégrer dans le tissu existant en termes de localisation, implantation, gabarit, matériaux et répondre aux exigences d’aujourd’hui - Permettre une adaptation des constructions au changement climatique Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces <i>Les mobilités</i> <i>Répondre aux besoins de mobilité des habitants, des porteurs d’activités et des visiteurs, en s’appuyant sur les qualités des lieux (vallée étroite, vaste plateau, montoir délicat)</i> Animer un vivre-ensemble solidaire <i>Dynamisme démographique et logements</i> <i>Soutenir et accompagner le dynamisme démographique de la commune</i> - Accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages - Produire du logement en s’appuyant sur la vacance, la transformation de bâtiments existants, ou éventuellement de nouvelles constructions - Adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel - Favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés <i>Espaces publics</i> <i>Porter attention à la qualité des espaces publics et des lisières</i> - Favoriser la présence du végétal dans le bourg, notamment pour ses qualités rafraîchissantes - Porter attention à la convivialité et la richesse en matière de biodiversité des espaces publics actuels et à venir, notamment face aux adaptations nécessaires liées au réchauffement climatique (gestion de l’eau, îlots de chaleur),	Vocation du secteur Le secteur « Bois de la Pucelle - Ouest » a vocation à accueillir 8 à 12 logements (2 à 3 pièces). Programmation <i>Volumétrie et implantation des constructions</i> - Les constructions s’implantent en retrait d’alignement et de manière parallèle ou perpendiculaire à la voie (secteur d’implantation). - Les constructions s’implantent de manière à ce que chaque logement soit traversant et bénéficie de 2h de soleil au solstice d’hiver dans la pièce principale et d’un espace extérieur orienté au sud ou à l’ouest (jardin ou terrasse). - Les constructions doivent s’adapter à la topographie du terrain. - Les constructions s’implantent de manière compacte afin de préserver les espaces de jardin et de limiter les déperditions d’énergie. - La hauteur des constructions est limitée à R+1+C (10 mètres maximum au faîtage) ou R+1 en cas de toit-terrasse, afin de s’insérer dans le tissu urbain environnant. - Les constructions sont de volumes simples. Elles font l’objet d’une écriture architecturale soignée, tout pastiche est interdit. - Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures sont à deux pans, mono-pentes ou en toit terrasse. <i>Qualité environnementale des constructions</i> - Les ouvertures des façades principales sont côté sud ou ouest en fonction de l’orientation des bâtiments. - Les constructions privilégient l’utilisation des matériaux bio-sourcés et les sources d’énergies renouvelables (biomasse, géothermie, solaire). Elles sont issues d’une conception bioclimatique, prenant en compte confort d’hiver et d’été pour chaque logement, considérant la trajectoire du soleil et les vents dominants, en particulier pour les espaces extérieurs. - Les capteurs solaires sont installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i> - Les clôtures à l’alignement des voies seront composées d’une grille ou d’un grillage doublé d’une haie vive d’essences locales. Les espaces végétalisés existants seront conservés au maximum. - Un espace commun, non imperméabilisé (type engazonnement renforcé avec bandes de roulement) est aménagé à l’entrée de l’opération. Il intègre les places de stationnement et peut être planté d’arbres. - Des espaces de jardin collectifs peuvent également être aménagés et plantés d’arbres. - Le système d’éclairage des espaces collectifs doit participer à la lutte contre la pollution lumineuse. Il est éteint une partie de la nuit. - Chaque logement bénéficie d’un jardin ou d’une terrasse, orienté au sud ou à l’ouest. 70% des surfaces de jardin sont traitées en pleine terre et planté d’un arbre de haute-tige. Les jardins doivent être plantés d’essences à dominante locale.

OAP sectorielle « Bois de la Pucelle Est »

Orientations du PADD	Vocations du secteur et principales orientations
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>Le bâti</i> <i>Conserver les qualités patrimoniales du bourg</i> - Encadrer les nouvelles constructions dans le bourg pour à la fois les intégrer dans le tissu existant en termes de localisation, implantation, gabarit, matériaux et répondre aux exigences d’aujourd’hui - Permettre une adaptation des constructions au changement climatique Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces <i>Les mobilités</i> <i>Répondre aux besoins de mobilité des habitants, des porteurs d’activités et des visiteurs, en s’appuyant sur les qualités des lieux (vallée étroite, vaste plateau, montoir délicat)</i> Animer un vivre-ensemble solidaire <i>Dynamisme démographique et logements</i> <i>Soutenir et accompagner le dynamisme démographique de la commune</i> - Accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages - Produire du logement en s’appuyant sur la vacance, la transformation de bâtiments existants, ou éventuellement de nouvelles constructions - Adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel - Favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés <i>Espaces publics</i> <i>Porter attention à la qualité des espaces publics et des lisières</i> - Favoriser la présence du végétal dans le bourg, notamment pour ses qualités rafraîchissantes - Porter attention à la convivialité et la richesse en matière de biodiversité des espaces publics actuels et à venir, notamment face aux adaptations nécessaires liées au réchauffement climatique (gestion de l’eau, îlots de chaleur),	Vocation du secteur Le secteur « Bois de la Pucelle - Est » a vocation à accueillir 8 à 12 logements (2 à 3 pièces). Programmation <i>Volumétrie et implantation des constructions</i> - Le secteur de projet est desservi par la sente aux ânes, d’orientation est / ouest. Les constructions s’implantent en retrait d’alignement et de manière parallèle à la rue du Bois de la Pucelle (secteur d’implantation). - Les constructions s’implantent de manière à préserver le plus possible les arbres existants et de manière à ce que chaque logement soit traversant et bénéficie de 2h de soleil au solstice d’hiver dans la pièce principale et d’un espace extérieur orienté à l’ouest et au sud (jardin ou terrasse). - Les constructions doivent s’adapter à la topographie du terrain, avec une composition en escalier conjuguant les terrasses. - Les constructions s’implantent de manière compacte afin de préserver les espaces de jardin et de limiter les déperditions d’énergie. - La hauteur des constructions est limitée à R+1+C (10 mètres maximum au faîtage) ou R+1 en cas de toit-terrasse, afin de s’insérer dans le tissu urbain environnant. - Les constructions sont de volumes simples. Elles font l’objet d’une écriture architecturale soignée, tout pastiche est interdit. - Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures sont à deux pans, mono-pentes ou en toit terrasse. <i>Qualité environnementale des constructions</i> - Les ouvertures des façades principales sont côté ouest. - Les constructions privilégient l’utilisation des matériaux bio-sourcés et les sources d’énergies renouvelables (biomasse, géothermie, solaire). Elles sont issues d’une conception bioclimatique, prenant en compte confort d’hiver et d’été pour chaque logement, considérant la trajectoire du soleil et les vents dominants, en particulier pour les espaces extérieurs. - Les capteurs solaires sont installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i> - Les clôtures à l’alignement des voies seront composées d’une grille ou d’un grillage doublé d’une haie vive d’essences locales. Les espaces végétalisés existants seront conservés au maximum. - Un espace commun, non imperméabilisé (type engazonnement renforcé avec bandes de roulement) est aménagé à l’entrée de l’opération. Il intègre les places de stationnement et peut être planté d’arbres. - Des espaces de jardin collectifs peuvent également être aménagés et plantés d’arbres. - Le système d’éclairage des espaces collectifs doit participer à la lutte contre la pollution lumineuse. Il est éteint une partie de la nuit. - Chaque logement bénéficie d’un jardin ou d’une terrasse, orienté au sud. 70% des surfaces de jardin sont traités en pleine terre, avec le plus grand nombre d’arbres conservés possibles. Les jardins doivent être plantés d’essences à dominante locale.

OAP sectorielle « Chemin des Huguenots »

Orientations du PADD	Vocations du secteur et principales orientations
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>Le bâti</i> <i>Conserver les qualités patrimoniales du bourg</i> - Encadrer les nouvelles constructions dans le bourg pour à la fois les intégrer dans le tissu existant en termes de localisation, implantation, gabarit, matériaux et répondre aux exigences d’aujourd’hui - Permettre une adaptation des constructions au changement climatique Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces <i>Les mobilités</i> <i>Répondre aux besoins de mobilité des habitants, des porteurs d’activités et des visiteurs, en s’appuyant sur les qualités des lieux (vallée étroite, vaste plateau, montoir délicat)</i> Animer un vivre-ensemble solidaire <i>Dynamisme démographique et logements</i> <i>Soutenir et accompagner le dynamisme démographique de la commune</i> - Accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages - Produire du logement en s’appuyant sur la vacance, la transformation de bâtiments existants, ou éventuellement de nouvelles constructions - Adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel - Favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés <i>Espaces publics</i> <i>Porter attention à la qualité des espaces publics et des lisières</i> - Favoriser la présence du végétal dans le bourg, notamment pour ses qualités rafraîchissantes - Porter attention à la convivialité et la richesse en matière de biodiversité des espaces publics actuels et à venir, notamment face aux adaptations nécessaires liées au réchauffement climatique (gestion de l’eau, îlots de chaleur),	Vocation du secteur Le secteur du « Chemin des Huguenots » a vocation à accueillir 4 à 5 petits logements (2 à 3 pièces). Il pourra être réalisé en 2 phases, tout d’abord sur les parcelles Oo 391 et 451, puis sur la parcelle Oo 038. Il nécessite la démolition d’une petite annexe sur la parcelle oo 038. Programmation <i>Volumétrie et implantation des constructions</i> - Le secteur de projet est desservi par le chemin des Huguenots, d’orientation nord/ sud. - Le secteur de projet sera divisé en parcelles d’environ 400 à 600 m², accueillant chacun un pavillon. - Les constructions s’implantent de manière à ce que chaque logement soit traversant et bénéficie de 2h de soleil au solstice d’hiver dans la pièce principale. - Les constructions s’implanteront avec un retrait d’au moins 5 mètres par rapport à la nouvelle voie de desserte. - Les constructions s’implanteront de préférence sur une limite séparative. - Les constructions doivent s’adapter à la topographie du terrain. - La hauteur des constructions est limitée à R+1+C (10 mètres maximum au faîtage) ou R+1 en cas de toit-terrasse, afin de s’insérer dans le tissu urbain environnant. - Les constructions sont de volumes simples. Elles font l’objet d’une écriture architecturale soignée, tout pastiche est interdit. - Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures sont à deux pans, mono-pentes ou en toit terrasse. <i>Qualité environnementale des constructions</i> - Les ouvertures des façades principales sont côté sud-ouest et vers l’est. - Les constructions privilégient l’utilisation des matériaux bio-sourcés et les sources d’énergies renouvelables (biomasse, géothermie, solaire). Elles sont issues d’une conception bioclimatique, prenant en compte confort d’hiver et d’été pour chaque logement, considérant la trajectoire du soleil et les vents dominants, en particulier pour les espaces extérieurs. - Les capteurs solaires sont installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i> - Les clôtures à l’alignement des voies seront composées d’une grille ou d’un grillage doublé d’une haie vive d’essences locales. Les espaces végétalisés existants seront conservés au maximum. - Un espace commun, non imperméabilisé (type engazonnement renforcé avec bandes de roulement) est aménagé à l’entrée de l’opération. Il intègre les places de stationnement et peut être planté d’arbres. - Des espaces de jardin collectifs peuvent également être aménagés et plantés d’arbres. - Le système d’éclairage des espaces collectifs doit participer à la lutte contre la pollution lumineuse. Il est éteint une partie de la nuit. - Chaque logement bénéficie d’un jardin ou d’une terrasse, orienté au sud. 70% des surfaces de jardin sont traités en pleine terre et planté d’un arbre de haute-tige. Les jardins doivent être plantés d’essences à dominante locale.

OAP sectorielle « Sablons »

Orientations du PADD	Vocations du secteur et principales orientations
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>Le bâti</i> <i>Conserver les qualités patrimoniales du bourg</i> - Encadrer les nouvelles constructions dans le bourg pour à la fois les intégrer dans le tissu existant en termes de localisation, implantation, gabarit, matériaux et répondre aux exigences d’aujourd’hui - Permettre une adaptation des constructions au changement climatique Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces <i>Les mobilités</i> <i>Répondre aux besoins de mobilité des habitants, des porteurs d’activités et des visiteurs, en s’appuyant sur les qualités des lieux (vallée étroite, vaste plateau, montoir délicat)</i> Animer un vivre-ensemble solidaire <i>Dynamisme démographique et logements</i> <i>Soutenir et accompagner le dynamisme démographique de la commune</i> - Accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages - Produire du logement en s’appuyant sur la vacance, la transformation de bâtiments existants, ou éventuellement de nouvelles constructions - Adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel - Favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés <i>Espaces publics</i> <i>Porter attention à la qualité des espaces publics et des lisières</i> - Favoriser la présence du végétal dans le bourg, notamment pour ses qualités rafraîchissantes - Porter attention à la convivialité et la richesse en matière de biodiversité des espaces publics actuels et à venir, notamment face aux adaptations nécessaires liées au réchauffement climatique (gestion de l’eau, îlots de chaleur),	Vocation du secteur Le secteur « Sablons » a vocation à accueillir 5 à 10 petits logements (2 à 3 pièces), éventuellement en deux phases Programmation <i>Volumétrie et implantation des constructions</i> - Le secteur de projet est desservi par la rue des Sablons, d’orientation nord / sud. - Les constructions s’organiseront le long du chemin et de son alignement d’arbres. - Les constructions s’implantent de manière à préserver le plus possible les arbres existants et de manière à ce que chaque logement soit traversant et bénéficie de 2h de soleil au solstice d’hiver dans la pièce principale. - Les constructions doivent s’adapter à la topographie du terrain. - La hauteur des constructions est limitée à R+1+C (10 mètres maximum au faîtage) ou R+1 en cas de toit-terrasse, afin de s’insérer dans le tissu urbain environnant. - Les constructions s’implantent de manière compacte afin de préserver les espaces de jardin et de limiter les déperditions d’énergie. - Les constructions sont de volumes simples. Elles font l’objet d’une écriture architecturale soignée, tout pastiche est interdit. - Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures sont à deux pans, mono-pentes ou en toit terrasse. <i>Qualité environnementale des constructions</i> - Les ouvertures des façades principales sont côté sud, ouest et est. - Les constructions privilégient l’utilisation des matériaux bio-sourcés et les sources d’énergies renouvelables (biomasse, géothermie, solaire). Elles sont issues d’une conception bioclimatique, prenant en compte confort d’hiver et d’été pour chaque logement, considérant la trajectoire du soleil et les vents dominants, en particulier pour les espaces extérieurs. - Les capteurs solaires sont installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i> - Les clôtures à l’alignement des voies seront composées d’une grille ou d’un grillage doublé d’une haie vive d’essences locales. Les espaces végétalisés existants seront conservés au maximum. - Un espace commun, non imperméabilisé (type engazonnement renforcé avec bandes de roulement) est aménagé à l’entrée de l’opération. Il intègre les places de stationnement et peut être planté d’arbres. - Des espaces de jardin collectifs peuvent également être aménagés et plantés d’arbres. - Le système d’éclairage des espaces collectifs doit participer à la lutte contre la pollution lumineuse. Il est éteint une partie de la nuit. - Chaque logement bénéficie d’un jardin ou d’une terrasse, orienté au sud. 70% des surfaces de jardin sont traités en pleine terre et planté d’un arbre de haute-tige. Les jardins doivent être plantés d’essences à dominante locale.

OAP sectorielle « Carneaux »

Orientations du PADD	Vocations du secteur et principales orientations
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>Le bâti</i> <i>Conserver les qualités patrimoniales du bourg</i> - Encadrer les nouvelles constructions dans le bourg pour à la fois les intégrer dans le tissu existant en termes de localisation, implantation, gabarit, matériaux et répondre aux exigences d’aujourd’hui - Permettre une adaptation des constructions au changement climatique Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces <i>Les mobilités</i> <i>Répondre aux besoins de mobilité des habitants, des porteurs d’activités et des visiteurs, en s’appuyant sur les qualités des lieux (vallée étroite, vaste plateau, montoir délicat)</i> Animer un vivre-ensemble solidaire <i>Dynamisme démographique et logements</i> <i>Soutenir et accompagner le dynamisme démographique de la commune</i> - Accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages - Produire du logement en s’appuyant sur la vacance, la transformation de bâtiments existants, ou éventuellement de nouvelles constructions - Adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel - Favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés <i>Espaces publics</i> <i>Porter attention à la qualité des espaces publics et des lisières</i> - Favoriser la présence du végétal dans le bourg, notamment pour ses qualités rafraîchissantes - Porter attention à la convivialité et la richesse en matière de biodiversité des espaces publics actuels et à venir, notamment face aux adaptations nécessaires liées au réchauffement climatique (gestion de l’eau, îlots de chaleur),	Vocation du secteur Le secteur « Sablons » a vocation à accueillir 5 à 10 petits logements (2 à 3 pièces), éventuellement en deux phases Programmation <i>Volumétrie et implantation des constructions</i> - Le secteur de projet est desservi par la route de Chalou, d’orientation nord-sud. - Les constructions s’implantent en retrait d’alignement à la route de Chalou, parallèlement ou perpendiculairement à la voie (secteur d’implantation). - Les constructions s’implantent de manière à ce que chaque logement soit traversant et bénéficie de 2h de soleil au solstice d’hiver dans la pièce principale et d’un espace extérieur orienté sud ou est (jardin ou terrasse). - Les constructions devront s’implanter de sorte à ne pas masquer le point de vue vers le village. Ainsi, une attention particulière sera ainsi portée à la topographie, au volume et hauteurs de construction. - Les constructions s’implantent de manière compacte afin de préserver les espaces de jardin et de limiter les déperditions d’énergie. - La hauteur des constructions est limitée à R+1+C (10 mètres maximum au faîtage) ou R+1 en cas de toit-terrasse, afin de s’insérer dans le tissu urbain environnant. Cependant, en fonction de l’implantation des constructions, la limite de hauteur autorisée pourra être abaissée afin de préserver le point de vue vers le village. - Les constructions sont de volumes simples. Elles font l’objet d’une écriture architecturale soignée, tout pastiche est interdit. - Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures sont à deux pans, mono-pentes ou en toit terrasse. <i>Qualité environnementale des constructions</i> - Les ouvertures des façades principales sont côté sud ou est - Les constructions privilégient l’utilisation des matériaux bio-sourcés et les sources d’énergies renouvelables (biomasse, géothermie, solaire). Elles sont issues d’une conception bioclimatique, prenant en compte confort d’hiver et d’été pour chaque logement, considérant la trajectoire du soleil et les vents dominants, en particulier pour les espaces extérieurs. - Les capteurs solaires sont installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i> - Les clôtures à l’alignement des voies seront composées d’une grille ou d’un grillage doublé d’une haie vive d’essences locales. Les espaces végétalisés existants seront conservés au maximum. - Un espace commun, non imperméabilisé (type engazonnement renforcé avec bandes de roulement) est aménagé à l’entrée de l’opération. Il intègre les places de stationnement et peut être planté d’arbres. - Des espaces de jardin collectifs peuvent également être aménagés et plantés d’arbres. - Le système d’éclairage des espaces collectifs doit participer à la lutte contre la pollution lumineuse. Il est éteint une partie de la nuit. - Chaque logement bénéficie d’un jardin ou d’une terrasse, orienté au sud. 70% des surfaces de jardin sont traités en pleine terre et planté d’un arbre de haute-tige. Les jardins doivent être plantés d’essences à dominante locale.

OAP sectorielle « Carneaux »

Orientations du PADD	Vocations du secteur et principales orientations
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>Le bâti</i> <i>Conserver les qualités patrimoniales du bourg</i> - Encadrer les nouvelles constructions dans le bourg pour à la fois les intégrer dans le tissu existant en termes de localisation, implantation, gabarit, matériaux et répondre aux exigences d’aujourd’hui - Permettre une adaptation des constructions au changement climatique Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces <i>Les mobilités</i> <i>Répondre aux besoins de mobilité des habitants, des porteurs d’activités et des visiteurs, en s’appuyant sur les qualités des lieux (vallée étroite, vaste plateau, montoir délicat)</i> Animer un vivre-ensemble solidaire <i>Dynamisme démographique et logements</i> <i>Soutenir et accompagner le dynamisme démographique de la commune</i> - Accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages - Produire du logement en s’appuyant sur la vacance, la transformation de bâtiments existants, ou éventuellement de nouvelles constructions - Adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel - Favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés <i>Espaces publics</i> <i>Porter attention à la qualité des espaces publics et des lisières</i> - Favoriser la présence du végétal dans le bourg, notamment pour ses qualités rafraîchissantes - Porter attention à la convivialité et la richesse en matière de biodiversité des espaces publics actuels et à venir, notamment face aux adaptations nécessaires liées au réchauffement climatique (gestion de l’eau, îlots de chaleur),	Vocation du secteur Le secteur « La Voie Neuve » a vocation à accueillir 4 à 6 petits logements (2 à 4 pièces). Programmation <i>Volumétrie et implantation des constructions</i> - Le secteur de projet est desservi par la rue de la Voie Neuve, d’orientation nord-sud. - Les constructions s’implantent avec le pignon à l’alignement à la rue de la Voie Neuve, avec un retrait pour ouvrir des vues sur la limite séparative nord-est (secteur d’implantation). - Les constructions s’implantent de manière à ce que chaque logement soit traversant et bénéficie de 2h de soleil au solstice d’hiver dans la pièce principale et d’un espace extérieur orienté sud-ouest (jardin ou terrasse). - Les constructions doivent s’adapter à la topographie du terrain. - Les constructions s’implantent de manière compacte afin de préserver les espaces de jardin et de limiter les déperditions d’énergie. - La hauteur des constructions est limitée à R+1+C (10 mètres maximum au faîtage) ou R+1 en cas de toit-terrasse, afin de s’insérer dans le tissu urbain environnant. - Les constructions sont de volumes simples. Elles font l’objet d’une écriture architecturale soignée, tout pastiche est interdit. - Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures sont à deux pans, mono-pentes ou en toit terrasse. <i>Qualité environnementale des constructions</i> -- Les ouvertures des façades principales sont côté sud-ouest. - Les constructions privilégient l’utilisation des matériaux bio-sourcés et les sources d’énergies renouvelables (biomasse, géothermie, solaire). Elles sont issues d’une conception bioclimatique, prenant en compte confort d’hiver et d’été pour chaque logement, considérant la trajectoire du soleil et les vents dominants, en particulier pour les espaces extérieurs. - Les capteurs solaires sont installés de manière parallèle à la pente de la toiture et en cohérence avec la composition de la façade. <i>Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions</i> - Le muret à l’alignement et la haie végétale derrière doivent être conservés. - Les espaces végétalisés existants seront conservés au maximum. - Un espace commun, non imperméabilisé (type engazonnement renforcé avec bandes de roulement) est aménagé à l’entrée de l’opération. Il intègre les places de stationnement et peut être planté d’arbres. - Des espaces de jardin collectifs peuvent également être aménagés et plantés d’arbres. - Le système d’éclairage des espaces collectifs doit participer à la lutte contre la pollution lumineuse. Il est éteint une partie de la nuit. - Chaque logement bénéficie d’un jardin ou d’une terrasse, orienté au sud. 70% des surfaces de jardin sont traités en pleine terre et planté d’un arbre de haute-tige. Les jardins doivent être plantés d’essences à dominante locale.

OAP Thématique Trame Verte et Bleue

Orientations du PADD	Orientations thématiques
Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque <i>La vallée : eau et boisement</i> <i>Rendre perceptible les cours d'eau du territoire</i> - Améliorer la perception visuelle des cours d'eau dans la vallée et l'accessibilité aux berges souvent privées, en diversifiant les traversées et en cherchant à installer des espaces publics au plus proche des rivières (lieu de rencontre, cheminement...) - Limiter l'enfrichement du fond de vallée de la Chalouette et de la Marette en y encourageant le retour du pâturage ou l'établissement de cultures vivrières (vergers, maraîchage) selon les situations rencontrées. <i>Améliorer la qualité de la trame bleue dans la vallée</i> - Améliorer la gestion du risque ruissellement par des stratégies à l'échelle du territoire (plantations sur les bassins versants agricoles, schéma de circulation des engins agricoles évitant certains montoirs...) - Retrouver la continuité écologique des cours d'eau, notamment face à des obstacles à l'écoulement comme les moulins devenus éléments de patrimoine. <i>Les coteaux : prairies et dégagement visuel</i> - Maintenir la diversité écologique des coteaux en protégeant les prairies calcicoles identifiées au titre du L151-23 (Creux-Chemin, Grand-Pont, coteaux de Gueurville, à Ezeaux, le Vau, le Four Blanc) <i>Le plateau</i> Améliorer les continuités écologiques sur le plateau beauceron - en protégeant les bosquets existants sur le plateau - en créant des espaces relais, réservoirs de biodiversité, sur le plateau agricole par la plantation de haies en concertation avec les agriculteurs - en améliorant certaines interfaces entre les ensembles bâtis et le plateau agricole, notamment dans leurs perceptions lointaines. Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces <i>L'agriculture</i> <i>Conforter la vocation agricole de la commune sur le plateau et dans la vallée</i> - Favoriser une agriculture de proximité, diversifiée et nourricière, en particulier en Agriculture Biologique - Impliquer les agriculteurs du plateau dans une stratégie de plantation destinée à limiter les effets du ruissellement du montoir Animer un vivre-ensemble solidaire <i>Espaces publics</i> <i>Porter attention à la qualité des espaces publics et des lisières</i> - Porter attention à la convivialité et la richesse en matière de biodiversité des espaces publics actuels notamment face aux adaptations nécessaires liées au réchauffement climatique (gestion de l'eau, îlots de chaleur) - Favoriser la présence du végétal dans le village, notamment pour ses qualités rafraîchissantes	L'OAP s'organise autour de 3 sous-thématiques et des groupes d'orientations : > Améliorer la qualité des écosystèmes du plateau et ses lisières Maintenir et amplifier la présence de l'arbre sur le plateau Faire de la lutte contre l'érosion des sols le point de départ d'une stratégie de plantation à plus grande échelle Préserver la fonctionnalité et la continuité des prairies en rebord de coteau Entretenir l'écosystème des prairies calcicoles > Préserver la diversité des milieux humides Protéger et étendre le réseau de mares Entretenir la richesse des marais Restaurer des prairies humides sur les peupleraies vieillissantes Maintenir et conforter les prairies humides Protéger la continuité des milieux humides de fond de vallée > Favoriser la présence de la nature en ville Planter le centre ancien et les hameaux Encourager la désimperméabilisation et la renaturation des centres anciens Les périmètres et secteurs de l'OAP s'appuient principalement sur le repérage des milieux issus de l'état initial de l'environnement. Les périmètres relatif au groupe orientations « Faire de la lutte contre l'érosion des sols le point de départ d'une stratégie de plantation à plus grande échelle » va au-delà des secteurs d'aléa érosion identifiées par le Siarja, dans une logique de bassin versant, pour prendre en compte le phénomène de ruissellement plus en amont.

5. Évaluation environnementale du PLU

5.1. La procédure d'évaluation environnementale

La révision du PLU de Châlo-Saint-Mars est soumise à évaluation environnementale en application de l'article R 104-11 du Code de l'Urbanisme étant donné qu'elle modifie le PADD.

Le diagnostic territorial, l'articulation du PLU avec les documents supra-communaux, l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution sont exposés dans le présent rapport de présentation.

Les choix retenus pour établir le PADD, les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des OAP sont exposés ainsi que les critères d'analyse des résultats de l'application du PLU, notamment en ce qui concerne l'environnement sont présentés dans le présent rapport de présentation.

L'évaluation environnementale analyse les incidences notables prévisibles par la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Enfin, le dossier du PLU comprend un résumé non technique.

5.2. Rappel du diagnostic et des enjeux paysagers et environnementaux

Diagnostic

Les milieux naturels

> Les coteaux boisés de Châlo-Saint-Mars représentent un réservoir de biodiversité majeur (ZNIEFF de type 2). La commune renferme par ailleurs 6 ZNIEFF de type 1 et des inventaires Espaces Naturels Sensibles.

> Le contraste topographique et d'occupation du sol entre le plateau Beauceron et les vallées de la Chalouette et de la Louette qu'il vient border est très important.

> La faible présence de végétation arborée et arbustive du plateau céréalière en limite la valeur en tant qu'habitat pour la faune et la flore. Cette faible couverture végétale accentuée par ailleurs les phénomènes de ruissellements et de coulées de boue vers la vallée via les montoirs et talwegs des vallées secondaires.

La gestion des milieux par l'homme

> L'activité agricole représente l'occupation principale du territoire communal et se concentre majoritairement sur le plateau Beauceron avec une dominante céréalière ;

> Une diversité d'activités est toutefois à souligner, notamment avec l'implantation de cressonnières dans la vallée de la Louette ;

> 9 sièges d'exploitation et 43 exploitants différents sont recensés sur la commune ;

> Les forêts de la commune font l'objet d'une gestion uniquement privée ;

> Faute d'entretien, il est constaté une progression de la forêt sur des sites autrefois maintenus ouverts par une activité de pâturage : les pelouses calcicoles dont la valeur écologique diminue du fait de ce reboisement.

Les risques et les nuisances

> La commune connaît un aléa de risque modéré lié au retrait-gonflement des argiles dans les vallées ;

> Des secteurs de remontée de nappe potentiels sont repérés sur l'ensemble du territoire communal ;

> Des sites potentiellement pollués sont repérés sur le secteur du bourg.

Enjeux environnementaux

Enjeux relatifs à présence de l'eau sur le territoire

> La relation à l'eau : l'accessibilité aux berges des cours d'eau souvent privées, la perception visuelle des cours d'eau dans la vallée, qui se limite souvent aux franchissements du fait de la privatisation des abords et leur retour à un état de boisement alluvial de ces derniers ;

> La valorisation du patrimoine lié à l'eau : préservation des qualités architecturales des moulins, perception des lavoirs et des canaux ;

> La continuité écologique des cours d'eau, notamment face à des obstacles à l'écoulement comme les moulins devenus éléments de patrimoine ;

> Le ruissellement de l'eau dans les montoirs et ses conséquences matérielles.

Enjeux relatifs à la géologie du territoire

> La perception du patrimoine géologique dans sa situation « naturelle ». Un enjeu déjà bien investi par le biais de géosites qui pourrait se poursuivre dans l'usage des matériaux de construction qui en

découlent et reflètent ce socle géologique ;

> La relation des constructions à venir aux sites d'extraction historiques et/ou l'évolution des constructions actuelles.

Enjeux relatifs aux voies de communication

> La sécurisation des axes routiers les plus passants tout en préservant la qualité de leur aspect traditionnel, non standardisé ;

> La continuité de liaisons douces directes et fonctionnelles entre Châlo-Saint-Mars et Chalou-Moulineux (amont) et vers Étampes (aval) ;

> L'adaptation des montoirs : entre limitation des effets du ruissellement et maintien ou redécouverte de points de vue remarquables pour une co-visibilité plateau-vallée.

Enjeux relatifs à la végétation du territoire

> La qualité des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité du plateau beauceron, notamment en relation avec les pratiques des agriculteurs présents ou à venir et en faveur de la limitation du ruissellement vers la vallée ;

> La présence du végétal dans les bourgs historiques, les plus denses, notamment pour ses qualités rafraîchissantes ;

Le maintien de la diversité écologique des coteaux boisés, notamment au regard des prairies calcicoles qui tendent à disparaître.

Enjeux relatifs aux formes urbaines du territoire

> La relation des formes urbaines à venir au territoire communal dans toute sa profondeur historique (matériaux, implantation, localisation) et/ou la reconstruction sur l'existant ;

> L'amélioration des interfaces entre les ensembles bâtis et les milieux environnants, tout particulièrement avec le plateau agricole et ses perceptions lointaines ;

> L'authenticité des hameaux face à la standardisation qui peuvent amener des aménagements relatifs à la sécurité routière ;

La convivialité et la richesse en matière de biodiversité des espaces publics actuels et à venir, notamment face aux adaptations nécessaires liées au réchauffement climatique (gestion de l'eau, îlots de chaleur).

5.3. Incidences du PLU sur l'environnement

Incidence du projet communal en termes de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet communal vise à la préservation des paysages et de l'environnement ainsi qu'au développement modéré du bourg par une production de logements permettant de répondre aux besoins issus du desserrement des ménages et d'accueillir de nouveaux habitants, principalement au sein de la partie urbanisée pour répondre aux futurs besoins en logements.

La superficie cumulée des zones U, AU et Neh a été grandement réduite par rapport aux zones U et N* du PLU initial auxquelles on peut les comparer. En effet, selon le rapport de présentation du PLU initial, les zones U et N* cumulent 91,2 ha. Les zones U, AU et Neh du projet communal cumulent 65,75 ha, soit une réduction de près de 28%.

Le PLU des Châlo-Saint-Mars n'engendre donc qu'une faible consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle est ainsi limitée à 1,41 ha, soit moins que 1,7% que l'espace urbanisé de référence de la commune de Châlo-Saint-Mars, conforme aux orientations du SDRIF-E. Les secteurs d'extension se font en continuité immédiate des secteurs déjà urbanisés.

Préservation de la pratique agricole et des paysages associés

Les terres agricoles occupent près des 3/4 de la surface du territoire communal. Le plateau agricole occupe la majeure partie de la commune. Il est cultivé en espace ouvert.

Les surfaces agricoles de la commune sont en grande majorité dédiées à la grande culture céréalière et industrielle, notamment sur le plateau agricole. La présence de l'agriculture dans la vallée est plus rare ; en particulier, aux abords de la Louette, la qualité de l'eau a permis le développement de cressonnières.

La valeur agronomique des terres sur les pentes affleurantes aux coteaux boisés est moins importante que celles du plateau du fait qu'elles sont plus argileuses ou trop caillouteuses. Ces parcelles sont pour la plupart laissées en jachère. Elles constituent ainsi des écosystèmes intéressants à l'interface entre plateau et vallée : prairies de longue durée, haies en rideau sur des talus abruptes...

La délimitation des zones agricoles est le reflet d'un croisement entre le diagnostic paysager et les besoins de constructibilité des agriculteurs de la commune. La consommation d'espace ne se fait pas sur des espaces agricoles.

Les zones agricoles correspondent aux espaces agricoles de la commune et se caractérisent par la valeur agronomique et biologique des sols. Elles ont été établies à partir des terres déclarées à la PAC par les agriculteurs et du diagnostic territorial.

Des sous-zones ont été établies pour adapter le règlement au plus près des secteurs qu'elles couvrent, en traduction du projet communal exprimé dans le PADD :

- la zone agricole A pour l'évolution et le bon fonctionnement des exploitations agricoles sur le plateau
- la sous-zone Ae pour rendre inconstructible les secteurs présentant un aléa érosion important
- la sous-zone Ac pour l'évolution et le développement des constructions agricoles existantes
- la sous-zone Av pour la protection et le développement de l'activité agricole dans la vallée, avec une constructibilité adaptée

Les milieux remarquables

Protections et zones d'inventaires

Certains des milieux remarquables de Châlo-Saint-Mars, les plus remarquables, sont référencés par des documents environnementaux qui en signalent l'intérêt et inventorient les espèces faunistiques et floristiques présentes. Ainsi, peuvent être relevées sur la commune :

- six Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 1
 - une ZNIEFF liée à une zone humide « Marais de Guerville »
 - cinq ZNIEFF liées aux pelouses calcicoles « Coteaux du Four Blanc », « Pelouses du Vau », « Coteaux du Grand Pont », « Coteaux du Creux Chemin à Beaumont », « Coteaux de Guerville aux Ezeaux »
- une ZNIEFF de type 2 de grande ampleur regroupant vallée, coteaux et une petite partie du plateau « Vallée de la Chalouette et ses affluents »
- sept zones de préemption « Espace Naturel Sensible » (ENS). Ces zones sont localisées au sein de la ZNIEFF de type 2, et pour certaines sur une ZNIEFF de type 1

Le PLU doit viser à la protection de ces secteurs, sans que les ZNIEFF s'accompagnent de dispositions réglementaires ou de gestion.

Ainsi, les ZNIEFF et les zones de préemption ENS bénéficient d'une protection car elles sont très largement classées en zones N, NZh, Neh et Ae, avec un classement EBC pour les boisements et les pelouses calcicoles protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Des secteurs de taille très réduite persistent en zones urbaines, en réduction dans cette révision par rapport au PLU initial.

Espaces boisés classés

Les secteurs en Espaces Boisés Classés (EBC) permettent une protection renforcée des boisements des coteaux qui représentent une continuité écologique majeure (trame verte). Dans ces secteurs, l'abattage des arbres est soumis à autorisation et la replantation, dans des proportions équivalentes, est obligatoire après coupe des arbres. Le tracé des EBC se base sur l'analyse des milieux remarquables et sur la cartographie du massif boisé.

Ont été pris en compte les secteurs d'EBC inscrits au PLU ainsi que la photographie aérienne qui permet de prendre en compte la progression des boisements.

Les pelouses calcicoles ont été exclues des EBC parce que la progression de l'enrichissement menace le maintien de ces milieux remarquables. La progression de la végétation arborée a pour effet d'enrichir les sols alors que l'intérêt du milieu repose dans un affleurement calcaire pauvre en matière organique qui, exposé au sud, permet le développement d'une flore et d'une faune rare dans la région (graminées, orchidées, papillons, sauterelles,...).

Les peupleraies en milieux humides ont également été exclues des EBC afin de permettre le développement d'une plus grande biodiversité.

La diversité des milieux naturels

Les milieux à protéger ont été hiérarchisés en fonction de leurs qualités environnementales, leur fonction agricole et leur rôle plus ou moins important dans la trame verte et bleue communale. Tous les milieux remarquables identifiés sont classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. À chaque type de milieu sont associées des prescriptions spécifiques qui visent à maintenir

et à restaurer les qualités environnementales et paysagères des éléments identifiés.

Les bosquets

Les petits bois isolés forment des pas japonais sur le plateau agricole ouvert. Ils forment un espace relais entre les massifs boisés plus importants et permettent une circulation des espèces à travers la plaine agricole. Les bosquets constituent également des motifs paysagers remarquables sur le plateau agricole ouvert. Les bosquets présentant des îlots de vieillissements et une quantité importante de bois mort possèdent une fonge et une faune remarquables (avifaune, cavicole, entomofaune et fonge saproxylique,...).

Les pelouses calcicoles

Les pelouses calcicoles sont menacées par la fermeture, le développement de la fruticée et les dépôts sauvages. Elles nécessitent une gestion extensive par pâturage ou fauchage pour maintenir un couvert végétal riche en espèces intéressantes. Le labourage de ces terres est à proscrire dans le cadre des préconisations de gestion de ces milieux. La protection et les prescriptions associées permettent la préservation de la qualité environnementale de ces milieux.

Les mares

De nombreuses mares ont été identifiées par le SIARJA dans la vallée, à proximité des cours d'eau de la Chalouette et de la Louette. On en trouve également sur le plateau, tant à l'est qu'à l'ouest, au niveau du Tronchet.

Les chemins et bandes enherbées

Les chemins ruraux et bandes enherbées constituent de véritables corridors écologiques nécessaires aux déplacements des espèces sur le plateau agricole. Ils permettent de relier deux bosquets ou garennes dans un milieu anthropisé. Les bandes enherbées permettent de gérer les eaux de ruissellement des sols cultivés et de prévenir le lessivage des sols et les coulées de boue lors des orages.

Les haies et alignements d'arbres

Les haies et alignements d'arbres forment des espaces relais entre les massifs boisés et permettent une circulation des espèces à travers la plaine agricole. Les linéaires arborés et arbustifs présentant des îlots de vieillissements et une quantité importante de bois mort possèdent une fonge et une faune remarquables (avifaune, cavicole, entomofaune et fonge saproxylique,...).

Les arbres remarquables

La commune est ponctuée d'arbres remarquables qui ont traversé le temps. Par leur âge et leur envergure, ils renvoient au passé du territoire. Les arbres isolés constituent des motifs paysagers remarquables.

Protection trames verte et bleue (TVB)

Définitions des trames verte et bleue

Les trames verte et bleue sont des réseaux écologiques, des mailages d'espaces diversifiés, d'habitats et de milieux en capacité d'assurer l'ensemble du cycle de la vie des espèces faunistiques et floristiques : elles permettent donc la reproduction, l'alimentation, le repos et le déplacement de ces espèces.

Au sein des trames écologiques, on distingue :

- les réservoirs de biodiversité, espaces de qualité à la biodiversité riche et remarquable, où certaines espèces sont capables d'assurer l'ensemble du cycle de leur vie, sans mobilité vers un autre espace ; il s'agit des cœurs de nature globalement préservés.
- les corridors écologiques qui permettent le déplacement des espèces d'un réservoir de biodiversité à l'autre ; ils peuvent être surfaciques (forêts par exemple), linéaires (haies, chemins, cours d'eau...) ou sous forme d'espaces relais discontinus (bosquets et garennes).

On appelle « trame verte » les réseaux écologiques principalement terrestres (bois, gais...) et « trame bleue » ceux liés à l'eau.

Les trames verte et bleue à Châlo-Saint-Mars

Pour le territoire de Châlo-Saint-Mars, le SRCE identifie notamment

- > sur la carte des composantes, les éléments constitutifs de la richesse des territoires :
 - un grand réservoir de biodiversité traversant la vallée et remontant sur les coteaux
 - deux corridors fonctionnels diffus de la sous-trame arborée sur les coteaux de part et d'autre de la vallée
 - deux corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite sur les coteaux de part et d'autre de la vallée
 - des cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite
 - un corridor et continuum de la sous-trame bleue le long des cours d'eau dans la vallée

- > sur la carte des objectifs, les éléments à préserver et restaurer :
 - deux corridors des milieux calcaires à restaurer
 - des milieux humides alluviaux présentant des éléments fragmentés à traiter prioritairement

La vallée de la Chalouette et de la Louette qui traversent la commune de Châlo-Saint-Mars, avec ses coteaux boisés, sont des réservoirs de biodiversité qui facilitent le déplacement des espèces animales et végétales via des trames des milieux boisés, ouverts et humides.

On observe une dominante de boisements feuillus spontanés dans la vallée et ses coteaux et également la présence de peupleraies, généralement relictuelles, dans les fonds de vallées. Des landes sont également répertoriées sur les coteaux, correspondant généralement aux sites des prairies calcicoles qui ont tendance à disparaître sous le couvert boisé faute d'entretien.

Le plateau est essentiellement dédié à la grande culture céréalière qui cultive des plantes annuelles. Certaines parcelles agricoles dont la culture est semi-permanente participent, avec les pelouses calcicoles, à la fonctionnalité de la trame des milieux ouverts. On ne trouve que peu de haie ou alignement d'arbres sur le plateau, en particulier à l'ouest qui marque le début de la plaine céréalière de la Beauce, et qui participerait à la trame arborée en faisant le lien avec les coteaux.

Les marais de Boinville et du Vau sont des composantes importantes de la trame bleue, participant à la fonctionnalité du corridor écologique de la trame des milieux humides dans la vallée. À l'inverse, on ne trouve pas d'élément de cette trame sur le plateau.

Justification de la prise en compte des continuités écologiques

Les réservoirs et corridors de biodiversité sont préservés par leur classement en zone naturelle N ainsi que par le classement des boisements en EBC.

Les éléments constitutifs des trames vertes et bleues communales (verger, jardin, mare, chemins et bandes enherbées, haies et alignements d'arbres) sont également protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

L'OAP thématique « Trame verte et bleue » donne des prescriptions visant à préserver et à valoriser les éléments constitutifs des trames vertes et bleues communales.

La prise en compte des risques et nuisances

Les risques liés au sol et au sous-sol

Aléa retrait-gonflement des argiles

En matière de risques de mouvements de terrain, Châlo-Saint-Mars est en partie concerné par le risque retrait-gonflement des argiles. Cet aléa se concentre essentiellement dans l'emprise des grandes vallées et vallons secondaires de la commune avec un aléa qualifié de «modéré» par le site georisques.gouv.

Risque radon

La commune présente une exposition au radon qualifiée de «faible» par le site georisques.gouv.

Risque séisme

La commune présente un aléa sismique qualifié de «faible» par le site georisques.gouv.

Les risques liés à l'eau

Le phénomène de remontée de nappe

Le site gouvernemental géorisques recense sur la commune des zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe ainsi qu'aux inondations de cave avec une fiabilité moyenne. Ces aléas sont essentiellement concentrés le long de la vallée de la Marette. La fiabilité des secteurs repérés sur le plateau mérite d'être affinée par des études dédiées.

Le risque d'inondations

Aucune cartographie précise n'est à disposition aujourd'hui pour apprécier le risque d'inondation sur la commune. Un Programme d'Action de Prévention des Inondations (PAPI) est toutefois en cours d'élaboration sur le bassin Juine-Essonne-Ecole. Le SIARJA indique un risque davantage lié à l'affluence d'un ruissellement important en provenance des plateaux pouvant augmenter le niveau des rivières.

> Le règlement limite la constructibilité dans des secteurs délimités de part et d'autre des axes de ruissellement sur plan de zonage sur une distance de 5 mètres. De plus, les mares, prairies, bandes enherbées le long des chemins et les haies, capables d'absorber et de ralentir le ruissellement des eaux pluviales, sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et soumis à des prescriptions (voir annexe du règlement).

5.4. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Le PLU limite la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au strict nécessaire afin de répondre aux futurs besoins en termes de construction de logements.

Les extensions urbaines sont prévues car la rétention pourrait être plus forte que prévue et l'objectif de construction de logements pourrait ne pas être atteint en densification du tissu urbain.

En particulier :

- le secteur de l'OAP sectorielle « Sainte-Apolline » n'est pas dans un espace urbanisé mais il est en dent creuse dans le tissu urbain
- la zone AU est en continuité du tissu urbain, avec des constructions de l'autre côté de la rue. Le secteur agricole concerné ne présente pas d'enjeux environnementaux ni en termes de milieux remarquables, ni en termes de biodiversité. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la révision ou à la modification du PLU et conditionnée par une évaluation en 2028 de la trajectoire de production de nouveaux logements dans la commune.

6. L'évaluation du Plan Local d'Urbanisme

Conformément à l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme, neuf ans au plus tard après l'approbation du PLU, la commune doit procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme. À la suite de l'analyse des résultats, le conseil municipal délibère sur l'opportunité de réviser le PLU.

Les tableaux ci-après présentent les indicateurs retenus pour l'évaluation des orientations du PADD.

Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque

La vallée : eau et boisement

Rendre perceptible les cours d’eau du territoire

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Améliorer la perception visuelle des cours d’eau dans la vallée et l’accessibilité aux berges souvent privées, en diversifiant les traversées et en cherchant à installer des espaces publics au plus proche des rivières (lieu de rencontre, cheminement…)	État des lieux des perceptions des cours d’eau État des lieux de sentes et des espaces publics	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Limiter l’enfrichement du fond de vallée de la Chalouette et de la Marette en y encourageant le retour du pâturage ou l’établissement de cultures vivrières (vergers, maraîchage) selon les situations rencontrées.	État des lieux de l’enfrichement du fond de vallée	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans

Valoriser le patrimoine lié à l’eau et permettre une transmission de ce patrimoine

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Préserver le bief perché	État des lieux du bief perché	Commune SIARJA	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Préserver les qualités architecturales des moulins et le fonctionnement de leur machinisme, et les protéger au titre du L-151-19	État des lieux du patrimoine bâti	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Protéger les lavoirs, leurs abords et les canaux au titre du L.151-19	État des lieux du patrimoine bâti	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans

Améliorer la qualité de la trame bleue dans la vallée

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Améliorer la gestion du risque ruissellement par des stratégies à l’échelle du territoire (plantations sur les bassins versants agricoles, schéma de circulation des engins agricoles évitant certains montoirs…)	État des lieux des axes de ruissellement	Commune SIARJA	Diagnostic du PLU Etude ruissellement	Analyse de terrain Etude ruissellement	3 ans
Retrouver la continuité écologique des cours d’eau, notamment face à des obstacles à l’écoulement	État des lieux des cours d’eau	Commune SIARJA	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans

Les coteaux : prairies et dégagement visuel

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Maintenir la diversité écologique des coteaux en protégeant les prairies calcicoles identifiées au titre du L151-23 (Creux-Chemin, Grand-Pont, coteaux de Gueurville, à Ezeaux, le Vau, le Four Blanc)	État des lieux du patrimoine environnementale et paysager	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Protéger les vues sur la vallée depuis les points hauts, notamment celui du hameau de la Gitonnière	État des vues entre les points hauts et la vallée	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Ouvrir des fenêtres depuis les montoirs, notamment celui de Chantepie, face au gué de la Fosse					

Le plateau

Améliorer les continuités écologiques sur le plateau beauceron

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
en protégeant les bosquets existants sur le plateau ;	État des lieux du patrimoine environnementale et paysager	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
en créant des espaces relais, réservoirs de biodiversité, sur le plateau agri- cole par la plantation de haies en concertation avec les agriculteurs ;	État des lieux du patrimoine environnementale et paysager État des lieux de la plantation de haies sur le plateau	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
en améliorant certaines interfaces entre le village et le plateau agricole, notamment dans leurs perceptions lointaines.	État des lieux des interfaces entre village et plateau agricole	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Limiter le ruissellement du plateau vers la vallée en déviant l’écoulement de l’eau des axes de plus grandes pentes et en ajustant la pratique des mon- toirs, en concertation avec les agriculteurs présents sur le plateau agricole.	État des lieux des axes de ruissellement	Commune SIARJA	Diagnostic du PLU Etude ruissellement	Analyse de terrain Etude ruissellement	3 ans

Le bâti

Conserver les qualités patrimoniales du bourg

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Conserver les qualités patrimoniales du bourg sans trop les figer, notamment les alignements du bourg ancien, les gabarits, les compositions des façades	Analyse qualitative des permis de construire en construction neuve et en réhabilitation	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Encadrer la densification pour conserver les respirations des maisons de villégiatures et des pavillons	Analyse qualitative des permis de construire en construction neuve	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Permettre une adaptation des constructions au changement climatique	Nombre de demandes en vue de l’amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants Analyse qualitative des permis de construire en construction neuve	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Porter une attention aux matériaux existants, matériaux de couverture, aux baies, traitement des façades en adéquation avec le règlement de Site Patri- monial remarquable (SPR)	Analyse qualitative des permis de construire en réhabilitation	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Accompagner la rénovation thermique du bâti ancien (dans le cadre du PLH de la CA Etampois-Sud Essonne)	Nombre de demandes en vue de l’amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants Analyse qualitative des permis de construire en réhabilitation	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Favoriser le développement des énergies renouvelables	Analyse qualitative des permis de construire en construction neuve et en réhabilitation	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Concentrer les nouvelles constructions dans le village	Analyse des emplacements des permis de construire en construction neuve	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	Annuelle
Privilégier les nouvelles constructions dans le bourg et conforter le regrou- pement des équipements, services, commerces participant de la centralité de la commune	Analyse qualitative des permis de construire en construction neuve	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Encadrer les nouvelles constructions dans le bourg pour à la fois les intégrer dans le tissu existant en termes de localisation, implantation, gabarit, maté- riaux et répondre aux exigences d’aujourd’hui	Suivi de la vacance Suivi des opportunités de changement de destination de bâtiments existants	INSEE Commune	Nb de logements vacants 2020 Recensement communal	Recensement de la population Recensement communal	Annuelle

Conserver l'identité des hameaux et intégrer les forts enjeux environnementaux auxquels ils sont soumis (érosion, ruissellement)

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Identifier les hameaux, conserver et protéger les respirations végétales pour préserver leur singularité	État des lieux des respirations entre les hameaux Analyse qualitative des permis de construire en construction neuve et en réhabilitation	Commune	Diagnostic PLU Recensement communal	Diagnostic PLU Recensement communal	3 ans Annuelle
Intégrer les enjeux environnementaux (ruissellement, érosion...) liés aux montoirs	Analyse qualitative des permis de construire en construction neuve et en réhabilitation État des lieux des axes de ruissellement et de l'aléa érosion	Commune SIARJA	Recensement communal Etude ruissellement	Recensement communal Etude ruissellement	Annuelle
Conserver les qualités patrimoniales du bâti sans trop les figer	Nombre de demandes en vue de l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants Analyse qualitative des permis de construire en réhabilitation	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Accompagner la rénovation thermique du bâti ancien	Nombre de demandes en vue de l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants Analyse qualitative des permis de construire en réhabilitation	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Favoriser le développement des énergies renouvelables	Analyse qualitative des permis de construire en construction neuve et en réhabilitation	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Recenser les bâtiments vacants, favoriser le changement de destination de bâtiments existants et limiter très fortement la construction neuve	Suivi de la vacance Suivi des opportunités de changement de destination de bâtiments existants	INSEE Commune	Nb de logements vacants 2020 Recensement communal	Recensement de la population Recensement communal	Annuelle

Porter une attention à la qualité patrimoniale exceptionnelle des grands domaines tout en permettant une adaptation à de nouveaux usages

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Conserver les qualités patrimoniales des grands domaines, tout en permettant la transformation des constructions pour développer de nouvelles activités, en adéquation avec le règlement du SPR	Analyse qualitative des permis de construire en réhabilitation	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Accompagner la rénovation thermique du bâti ancien	Nombre de demandes en vue de l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments existants Analyse qualitative des permis de construire en réhabilitation	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Favoriser le développement des énergies renouvelables	Analyse qualitative des permis de construire en construction neuve et en réhabilitation	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle

Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces

Les mobilités

Répondre aux besoins de mobilité des habitants, des porteurs d’activités et des visiteurs, en s’appuyant sur les qualités des lieux (vallée étroite, vaste plateau, montoirs délicats)

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Aménager le réseau viaire comme support de tous les déplacements, dans un partage de l'espace, en tenant compte des contraintes du transport en commun et de la circulation agricole	État des lieux du réseau viaire et des mobilités	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Sécuriser les axes routiers les plus passants tout en préservant la qualité de leur aspect traditionnel, en évitant un sur-aménagement des espaces de voirie	État des lieux du réseau viaire et des mobilités	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Faciliter les déplacements des habitants de la commune vers le bourg, pôle de centralité de la commune et vers Etampes, en privilégiant les déplacements les moins carbonés	État des lieux des liaisons aux communes voisines	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Favoriser la mobilité active (piétons-vélos) et limiter la vitesse automobile pour une ambiance routière et villageoise apaisée et pour diminuer la production de GES liés aux déplacements	État des lieux des mobilités État des lieux des sentes	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Prendre en compte les contraintes du déplacement agricole et dessiner un schéma de circulation dédié	État des circulations agricoles	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans

L’agriculture

Conforter la vocation agricole de la commune sur le plateau et dans la vallée

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Favoriser une agriculture de proximité, diversifiée et nourricière	Évolution du nombre d'exploitations agricoles Nombre et type de projet de diversification de l’activité agricole	Recensement général agricole	Nombre d’activités agricole	Recensement général agricole	10 ans
Conforter l’activité maraîchère bio sur les terres agricoles communales route de Boutervilliers, en périmètre rapproché du captage d’eau potable, et intégrer cette exploitation dans un itinéraire de découverte agriculture, paysage et biodiversité					
Impliquer les agriculteurs du plateau dans une stratégie de plantation destinée à limiter les effets du ruissellement du montoir	État des lieux de la plantation de haies sur le plateau État des lieux des axes de ruissellement et de l’aléa érosion	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Protéger les bâtiments agricoles et permettre une diversification mesurée des activités (hébergement touristique, vente des produits de la ferme, magasin de produits agricoles, restauration, salle de réception, pensions pour chevaux, eco-lieu...)	Analyse qualitative des permis de construire pour des bâtiments agricoles Nombre et type de projet de diversification de l’activité agricole	Recensement général agricole Commune	Nombre d’activités agricole Recensement communal	Recensement général agricole Recensement communal	10 ans Annuelle
Garder des bâtiments agricoles (y compris le logement) disponibles pour assurer les transmissions des exploitations et leur diversifications					
Définir un schéma de circulation agricole	État des circulations agricoles	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans

Le tourisme

Encourager un développement touristique local

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Considérer l'ensemble du réseau viaire comme support de découverte des paysages (routes, rues et chemins)	État des lieux du réseau viaire	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Protéger le réseau de chemins du plateau, des coteaux boisés et de la vallée et ouvrir autant que possible les anciens chemins devenus totalement ou partiellement impraticables (comme le chemin de la vallée d'Oysonville)	État des chemins	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Valoriser les montoirs comme support de découverte du paysage	État des lieux des montoirs	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Protéger et valoriser les éléments du patrimoine bâti et paysager, ressources touristiques	État des lieux du patrimoine bâti État des lieux du patrimoine environnementale et paysager	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Encourager l'accueil des randonneurs (information, hébergement, restauration)	État de l'offre d'accueil des randonneurs	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans

Animer un vivre-ensemble solidaire

Dynamisme démographique et logements

Soutenir et accompagner le dynamisme démographique de la commune

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages	Évolution de la démographie communale (présence de jeunes ménages, vieillissement de la population)	INSEE	Pyramide des âges en 2020	Recensement de la population	5 ans
Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées					
Produire du logement en s'appuyant sur la vacance, la transformation de bâtiments existants, ou éventuellement de nouvelles constructions	Évolution du nombre et de la part des logements et de bâtiments vacants	INSEE	Nb de logements vacants en 2020	Recensement de la population	5 ans
Concentrer la production de nouveaux logements dans le bourg	Analyse de l'emplacement des permis de construire en construction neuve	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel	Évolution de la taille moyenne des logements Évolution du nombre et de la part des logements locatifs	INSEE	Nb de pièces des logements en 2020 Nb de logements locatifs en 2020	Recensement de la population	5 ans
Favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés					

Services, commerces, écoles

Considérer le bourg comme élément de centralité, lieu privilégié des commerces, services et équipements

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Favoriser les éléments du “commun” dans la continuité des actions engagées : commerces locaux (ouverture d’un 6ème commerce) et lieux partagés	État d’avancement des projets de services et de commerces	Commune	PADD	Avancement projet	Annuelle
Regrouper et développer de nouveaux équipements au service des plus jeunes	État d’avancement des nouveaux équipements	Commune	PADD	Avancement projet	Annuelle
Valoriser le futur restaurant scolaire et le centre aéré attenant comme lieux structurants à proximité des écoles					
Garder au moins 4 classes dans la commune, pour en maintenir au moins 6 dans le regroupement scolaire Châlo-Saint-Mars - Saint-Hilaire.	Nombre d’enfants dans la commune	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Considérer la place du Jeu de paume comme élément de centralité	État d’avancement des projets d’amélioration des espaces publics	Commune	PADD	Avancement projet	Annuelle
Favoriser la vie associative, en lui dédiant un lieu spécifique	Nombre et activités des associations	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Accompagner les activités locales par des services aux entreprises, éventuellement partagés	État des lieux de l’activité économique	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans

Espaces publics

Soutenir et accompagner le dynamisme démographique de la commune

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Favoriser la présence du végétal dans le village, notamment pour ses qualités rafraîchissantes	État d'avancement des projets d'amélioration des espaces publics Analyse qualitative des permis de construire en construction neuve et en réhabilitation	Commune	PADD Recensement communal	Avancement projet Recensement communal	Annuelle
Valoriser le point de vue depuis l'entrée sud de Chalou en plantant un verger communal	État d'avancement du projet de verger communal	Commune	PADD	Avancement projet	Annuelle
Porter attention à la convivialité et la richesse en matière de biodiversité des espaces publics actuels et à venir, notamment face aux adaptations nécessaires liées au réchauffement climatique (gestion de l'eau, îlots de chaleur),	État d'avancement des projets d'amélioration des espaces publics	Commune	PADD	Avancement projet	Annuelle
Se prémunir des risques de banalisation des lieux que peut apporter la sécurisation routière des hameaux (panneaux, bordures, signalétique au sol...)	État d'avancement des projets d'amélioration des espaces publics État des lieux du réseau viaire	Commune	PADD Recensement communal	Avancement projet Recensement communal	Annuelle
Valoriser le bois communal	État d'avancement du projet de valorisation du bois communal	Commune	PADD	Avancement projet	Annuelle

Activités économiques

Encourager les activités et la création d'emplois locaux

Orientations du PADD	Indicateur de suivi	Producteur donnée	Donnée de référence	Mode de calcul	Fréq. d'actualisation
Accompagner l'évolution des pratiques agricoles en encourageant les filières et diversifications créatrices de valeurs ajoutées et d'emplois (notamment par la transformation), économes en eau et en intrants, en lien avec les réseaux locaux.	Analyse qualitative des permis de construire pour des bâtiments agricoles Nombre et type de projet de diversification de l'activité agricole	Recensement général agricole Commune	Nombre d'activités agricole Recensement communal	Recensement général agricole Recensement communal	10 ans Annuelle
Encourager la création et la transformation d'espaces de travail dans les bâtiments existants, notamment les espaces de travail partagés	Suivi des autorisations d'urbanisme	Commune	Recensement communal	Recensement communal	Annuelle
Encourager le commerce ambulant complémentaire aux commerces existants	État des lieux de l'activité économique	Commune	Diagnostic du PLU	Analyse de terrain	3 ans
Favoriser les activités en lien avec le tourisme (visite, activités sportives, hébergement, restauration...) et la valorisation du patrimoine et des savoir-faire artistiques					
Favoriser le développement des communications numériques					