

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

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

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.	<i>La procédure d'élaboration du PLU</i>	3
2.	<i>Présentation et localisation</i>	5
3.	<i>Résumé du diagnostic territorial</i>	5
3.1.	<i>L'analyse paysagère</i>	5
3.1.1.	Le socle géographique : géologie, hydrologie, relief	5
3.1.2.	Unités paysagères	5
3.2.	<i>L'analyse environnementale</i>	5
3.2.1.	Les milieux naturels	5
3.2.2.	La gestion des milieux par l'homme	5
3.2.3.	Risques et nuisances	5
3.3.	<i>L'analyse urbaine</i>	6
3.3.1.	Site urbain	6
3.3.2.	Évolutions urbaines	6
3.3.3.	Typologies urbaines	6
3.3.4.	Typologies architecturales	6
3.3.5.	Opportunités urbaines	6
3.4.	<i>Diagnostic du fonctionnement communal</i>	6
3.4.1.	Population	6
3.4.2.	Logement	6
3.4.3.	Population active et inactive	6
3.4.4.	Emplois et entreprises	6
3.4.5.	Le tourisme	6
3.4.6.	Équipement, commerces et services	6
3.4.7.	Mobilité et déplacements	6
4.	<i>Les orientations du PADD</i>	7
4.1.	<i>Un scénario de développement conforme au SDRIF-E</i>	9
5.	<i>Le plan de zonage</i>	11
6.	<i>Les grands principes du règlement</i>	12
7.	<i>Évaluation environnementale</i>	13
7.1.	<i>Consommations des espaces naturels et agricoles</i>	13
7.2.	<i>La protection des paysages et des milieux naturels</i>	13

1. La procédure d'élaboration du PLU

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 et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 (article L-151-6).

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

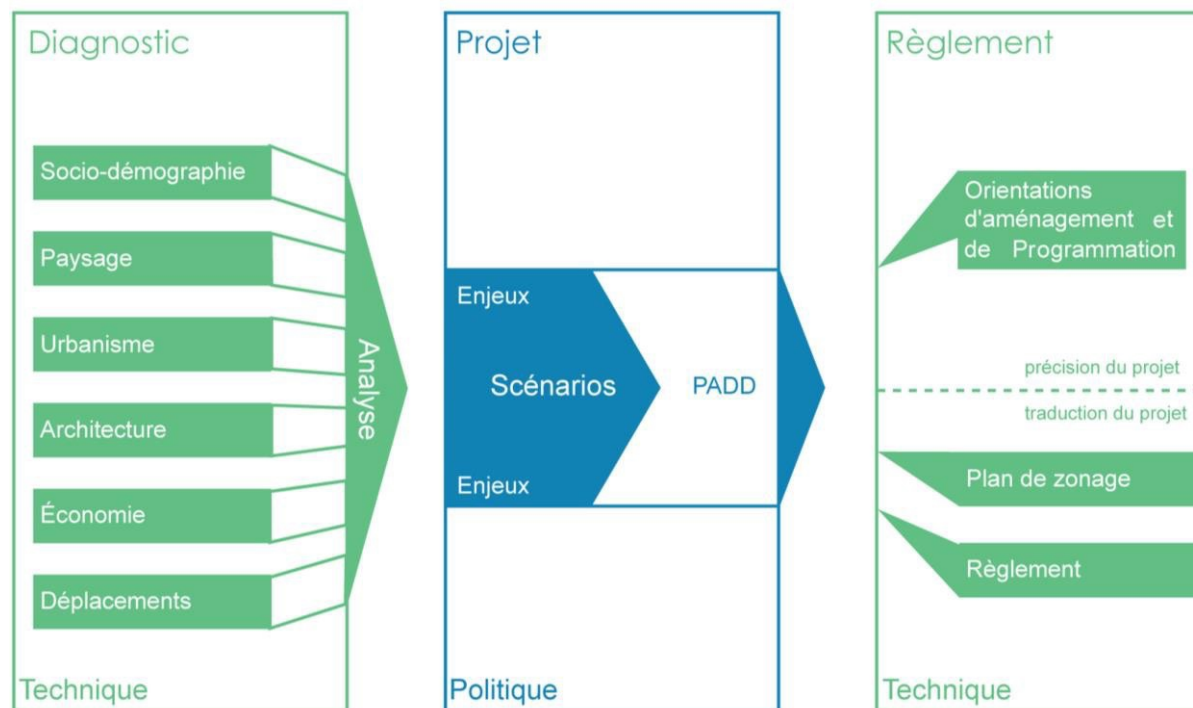
1. Le diagnostic communal

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.



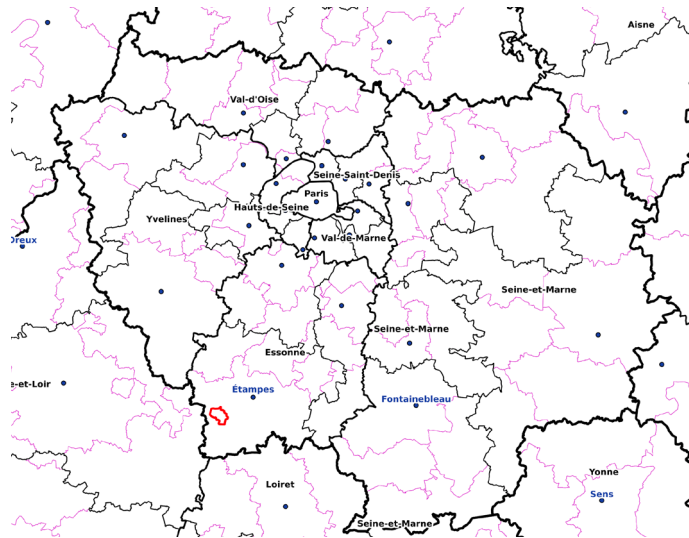
2. Présentation et localisation

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.

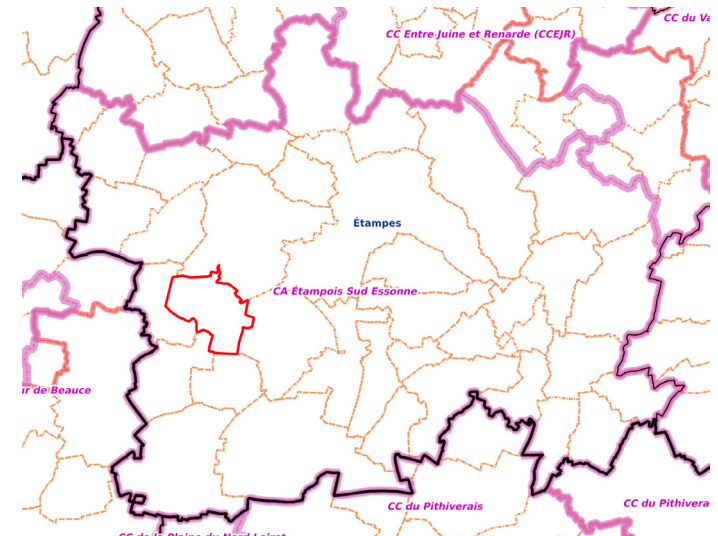
La Communauté d'Agglomération de l'Étampois-Sud-Essonne

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



Position de Châlo-Saint-Mars en région Île-de-France

Source : IGN - ADMINEXPRESS



Position de Châlo-Saint-Mars dans la CAESE

Source : IGN - ADMINEXPRESS

3. Résumé du diagnostic territorial

3.1. L'analyse paysagère

3.1.1. Le socle géographique : géologie, hydrologie, relief

La commune de Châlo-Saint-Mars se construit à l'interface de la vallée de la Chalouette et le plateau de la Beauce. Son sol présente une diversité géologique exceptionnelle, avec les marqueurs incontournables de la région Île-de-France. Les cours d'eau du territoire sont alimentés par des résurgences de la nappe de Beauce. L'eau est à l'origine de l'occupation de la vallée.

3.1.2. Unités paysagères

La commune est composée de plusieurs entités aux qualités environnementales et paysagères différenciées :

- le plateau beauceron, intensivement occupé par l'agriculture industrielle
- les coteaux boisés, abandonnés par le pâturage et la foresterie, accueille un milieu forestier dense, toujours à portée du regard
- les amorces de versants, entre le plateau et la vallée, les terres

cultivées jusqu'aux limites permises par la pente et la qualité des sols

- l'habitat groupé, avec l'implantation historique du bourg
- la vallée habitée et les hameaux linéaires, le long des cours d'eau
- la vallée impénétrable, végétation souvent luxuriante de vallée humide

3.2. L'analyse environnementale

3.2.1. 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 la vallée de la Chalouette 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 accentuée par ailleurs les phénomènes de ruissellements et de coulées de boue vers la vallée via les montoirs et talwegs des vallées secondaires.

3.2.2. 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.

6 sièges d'exploitation 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.

3.2.3. Risques et 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 le territoire communal.

Trois sites sont identifiés relativement au risque de pollution des sols.

3.3. L'analyse urbaine

3.3.1. Site urbain

Le bourg est implanté en bordure de la Marette, à l'abri du coteau. Les hameaux s'égrènent suivant deux voies nord-sud et une voie est-ouest.

3.3.2. Évolutions urbaines

Le bourg s'est progressivement étendu vers l'ouest. Les hameaux se sont progressivement étendus à partir de leur cœur historique, jusqu'à pratiquement créer une continuité urbaine qui tend à effacer les respirations entre les hameaux.

3.3.3. Typologies urbaines

L'évolution des formes urbaines est marquée par le passage d'une économie du territoire à une économie des réseaux :

- Les formes urbaines anciennes, issues d'une société rurale et d'un système de production agricole, se caractérisent par un tissu parcellaire et une implantation du bâti sur la parcelle qui tend à la compacité pour une économie de foncier.

- Les formes urbaines récentes, résultat des phénomènes successifs de périurbanisation, suivent une logique de connexion au réseau, notamment aux voies. Ces formes urbaines récentes se caractérisent par un urbanisme moins dense marqué par des ambiances jardinées.

Chaque forme urbaine génère des espaces publics d'une qualité urbaine, paysagère et environnementale particulières en fonction de l'implantation des bâtiments et du traitement des limites entre espace privé et espace public : de la minéralité des cœurs historiques au caractère verdoyant des extensions pavillonnaires.

3.3.4. Typologies architecturales

Le bâti de la commune est composé :

- du bâti ancien : volumes rectangulaires massifs, RDC + combles, surmontés de toitures à deux pans recouvertes de petites tuiles plates, façades en pierres nues ou enduites ;

- du bâti récent : plans rectangulaires, en RDC + 1 étage + combles, surmontés de toitures à deux pans avec de nombreuses ouvertures de toitures, façades enduites de couleurs claires.

La commune possède trois bâtiments inscrits aux Monuments Historiques, le manoir du Tronchet, l'église Saint-Médard et le château.

La commune compte aussi de nombreux bâtiments qui relèvent du patrimoine bâti rural, notamment les grandes fermes, les maisons de bourg et les maisons rurales. L'ensemble de ces éléments participe à l'identité communale et renforce son caractère patrimonial.

3.3.5. Opportunités urbaines

Le tissu urbain de bourg offre plusieurs opportunités urbaines de densification :

- par changement de destination
- la création de nouveaux logements par division
- la construction neuve en densification du tissu urbain
- des secteurs de construction neuve en densification du tissu urbain

3.4. Diagnostic du fonctionnement communal

3.4.1. Population

La population de la commune a connu un fort accroissement entre 1968 et 2014, avant une certaine stagnation. La commune fait face au vieillissement de la population et à la baisse de la taille des ménages.

3.4.2. Logement

Après une forte hausse à partir des années 60, le nombre de logements se stabilise à partir de 1999.

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

La part des résidences secondaires est en décroissance depuis les années 60 et représente à présent 9,4% des logements.

La grande majorité des logements sont ainsi des résidences principales, et à 98% des maisons. Le parc de logement est peu diversifié.

3.4.3. Population active et inactive

En comparaison de la France, de l'Essonne et de la CAESE :

- la part des actifs est sensiblement similaire en comparaison de la France, de l'Essonne et de la CAESE
- le taux de chômage est un peu inférieur.
- on observe un peu plus de retraités et un peu moins de lycéens et d'étudiants
- le revenu médian est un peu supérieur.

3.4.4. Emplois et entreprises

La concentration d'emploi dans la commune est très faible.

On trouve des entreprises de presque de tous types d'activités.

Le secteur agricole comporte 6 exploitations céréalières en activités et 11 autres exploitations sur le territoire de la commune.

3.4.5. Le tourisme

L'offre touristique est en train de se développer, tant en termes d'offre d'hébergement, de restauration que d'activités touristiques, participant de la valorisation du patrimoine naturel et bâti de la commune.

3.4.6. Équipement, commerces et services

Outre le pôle d'équipements au niveau de la mairie (qui accueille une agence postale), de la salle des fêtes et du SDIS, on trouve 2 écoles, un espace de santé, un grand Parc et des équipements sportifs.

On trouve 5 commerces : boulangerie, bar-restaurant, épicerie, salon de coiffure et garage automobile, et bientôt un 6ème commerce.

On trouve une grande palette d'équipements, de commerces et de services alentours, en particulier dans la communauté d'agglomération, à Étampes notamment.

3.4.7. Mobilité et déplacements

L'offre de transports en commun est peu développée, on trouve peu d'aménagements cyclables.

La grande majorité des actifs travaillent hors de la commune. Les mobilités domicile-travail se font très majoritairement en voiture individuelle. Le taux de motorisation des ménages est très élevé.

4. Les orientations du 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 Chantepe, 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 (vieillesse 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 :

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

- 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

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

4.1. 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.

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 10 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 urbaine U
 - la zone Ua, cœur 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 de moins de 18 hectares, soit moins de 2% de la superficie communale.

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

- 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 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

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 d'offrir une possibilité d'extension (limitée) à ces constructions.

5. Le plan de zonage

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.

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.

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.

6. Les grands principes 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-bâties 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.

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 fo-

restière, 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.

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.

> 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.

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.

> 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.

7. Évaluation environnementale

7.1. Consommations des espaces naturels et agricoles

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.

7.2. La protection des paysages et des milieux naturels

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.

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 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. On compte ainsi :

- les bosquets
- les pelouses calcicoles
- les mares
- les chemins et bandes enherbées
- les haies et alignements d'arbres
- les arbres remarquables

Protection trames verte et bleue (TVB)

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 aligne-

ments 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.