

commune de
CHALO-SAINT-MARS 91780

projet d'AVAP

Informations dans le cadre d'un dossier d'examen au cas par cas

Renseignements sur le territoire concerné par l'AVAP

Procédure à l'origine de la demande

Délibération du Conseil municipal pour l'élaboration d'une AVAP en date du [REDACTED]..
(cf délibération jointe)

Superficie du territoire concerné par l'AVAP

L'AVAP couvre 496 ha dont 155 ha de superficies bâties et 341 ha de superficies agro-naturelles.
Superficie de la commune = 2867 ha

Détail des superficies des différentes zones :

- Secteur EP, Ensembles paysagers : 341 ha
- Secteur P1, Centre village : 2,9 ha
- Secteur P2, Grandes fermes et leurs abords : 69,7 ha
- Secteur P3, Faubourgs : 17,4 ha
- Secteur P4, Hameaux : 22,3 ha
- Secteur SP, Pavillonnaire : 43,1 ha

(cf cartes de zonage jointes)

Nombre de logements concernés

La quasi totalité des habitations est située dans le périmètre AVAP, soit entre 500 et 520 habitations.

Hors Secteur P2, Grandes fermes et leurs abords, les parties urbanisées de l'AVAP couvrent près de 86 ha. La densité bâtie représente donc une moyenne de 1 habitation pour environ 1700 à m2.

(population municipale de Chalo-Saint-Mars = 1162 habitants, INSEE 2012)

(nb total de logements = 526, nb de ménages : 445, part de logements vacants : 4,8 %, INSEE 2012)

Communes limitrophes concernées par une autre AVAP :

Aucune

Document d'urbanisme en place :

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2012.

Ces documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

OUI

L'AVAP est-elle compatible avec ces documents d'urbanisme ?

Les orientations du PADD du PLU :

1- Développement raisonné et maîtrisé :

1-1 Démographie et vie sociale :

- *hypothèse de croissance au fil de l'eau, soit + 0,5% par an ;*
- *diversifier l'offre en lieux de vie sociale ;*
- *améliorer et soutenir les services à la population.*

1-2 Maîtrise de l'espace :

- *préserver l'identité rurale de la commune ;*
- *revenir à des formes urbaines moins consommatrices d'espace ;*
- *limiter la surconsommation d'espace en encourageant la construction en dent creuse ;*
- *privilégier le développement du centre bourg plutôt que des hameaux et écarts ;*
- *renforcer le caractère du centre bourg par l'aménagement d'espace public et la construction de bâti urbains ;*
- *urbaniser des parties de hameaux, peu éloignées du bourg, pour y améliorer la vie quotidienne en particulier pour le stationnement et la sécurité des piétons ;*
- *maîtriser en le cadrant le changement de destination de certains grands bâtiments*

2- Sauvegarder et transmettre le patrimoine, milieu naturel, paysage, bâti :

2-1 Milieu naturel :

- *préserver les zones marécageuses de toute atteinte au milieu naturel ;*
- *préserver les sites géologiques et permettre leur mise en valeur notamment par des actions pédagogiques ;*
- *préserver les continuités écologiques pour la protection de la faune et la survie des espèces animales (corridors écologiques) ;*
- *faire le nécessaire compromis entre activité agricole et préservation de certains milieux ;*
- *limiter l'érosion de ruissellement du plateau vers les vallées par la conservation, voire l'implantation de haies ;*
- *inciter à la retenue des eaux de ruissellement sur la parcelle et limiter le risque d'inondation.*

2-2 Paysage :

- *préserver de tout volume (bâtiment y compris agricole ou arboré) les « proues » identifiées par le diagnostic préalable ;*
- *préserver la qualité des paysages en entrées de village*
- *protéger les éléments paysagers remarquables (grands domaines, ensembles végétaux, arbres...) participant à la qualité du paysage ;*
- *préserver les points de vue et les ruptures entre les hameaux identifiés par la Zppaup :*

- *préserver ou repérer les boisements existants pour leurs fonctions paysagère et biologique, leur rôle dans l'intégration du bâti récent ;*
- *poursuivre la mise en valeur de la vallée et des vues sur le village par l'aménagement du parc Bouniol ;*
- *prévoir la mise en valeur paysagère de l'ancien stade ;*
- *imposer que les haies perceptibles de l'espace public participent à la biodiversité, valorisent le site et s'insèrent en douceur dans le paysage ;*
- *empêcher tout « mitage » de l'espace naturel et agricole.*

2-3 Bâti

- *« appuyer » le Plu sur la Zppaup ;*
- *maîtriser le devenir des éléments bâtis à valeur patrimoniale et imposer des conditions à leur évolution ;*
- *préserver les éléments architecturaux remarquables (grands domaines, ...) ou les petits*
- *éléments patrimoniaux (petit bâti rural, murs...) ;*
- *empêcher la banalisation des grands domaines ;*
- *préserver des cônes de vue sur certains ensembles bâtis comme le manoir des Carneaux ou le Grand Saint-Mars ;*
- *définir la situation des nouveaux bâtiments agricoles en fonction du paysage et notamment des masses boisées.*

2-4 Favoriser les économies d'énergie

- *compléter l'offre en circulations douces¹¹ : sentes piétonnes dans le village, liaisons bourg/hameaux, liaison du village à la piste cyclable sur l'ancienne ligne de chemin de fer devenue chemin Beauce-Gâtinais, constituant un accès confortable vers Étampes ;*
- *favoriser les économies d'énergie et encourager l'utilisation d'énergies renouvelables ;*
 - *encourager la construction écodurable :*
 - *bonne exposition au soleil,*
 - *prise en compte de la topographie,*
 - *utilisation d'énergies renouvelables,*
 - *rétenion, infiltration voire réutilisation des eaux de ruissellement ;*
- *intégration du stationnement collectif en offrant des possibilités nouvelles (petites poches de stationnement dans les lieux de vie) ;*
- *prendre en compte la mobilité notamment l'accès aux services (école, commerces...) et l'amélioration des arrêts des transports en commun ;*
- *inciter à l'utilisation des transports en commun, au co-voiturage...*

3- Diversification de l'offre de logements

- *promouvoir des formes d'habitat de qualité en accord avec la Zppaup ;*
- *permettre le renforcement du parc de logements financièrement accessibles (petits terrains...) aux ménages moins aisés pour assurer la mixité sociale ;*
- *prévoir une urbanisation en continuité du tissu bâti existant et intégrée dans les boisements à l'entrée ouest du village dans l'objectif d'une diversification du logement ;*

- *permettre la diversification du logement en typologie (grands ou petits logements, ne pas produire que du pavillonnaire individuel) et en occupation (permettre la construction de logements locatifs sociaux) ;*
- *poursuivre la constitution de réserves foncières pour réaliser de petites opérations maîtrisées et permettre l'aménagement d'espace public.*

4- Offrir des alternatives réalistes à la voiture pour les déplacements intra-urbains

- *renforcer la trame de chemins piétons : protection des chemins existants (sentes et chemins ruraux) et réouverture de certains chemins disparus ;*
- *participer au développement de liaisons douces en collaboration avec le plan départemental ;*
- *permettre la découverte du paysage notamment des points hauts qui mettent en scène le village et préserver les montoirs ;*
- *permettre la découverte du patrimoine naturel et culturel ;*
- *améliorer la sécurité piétonne dans certaines rues.*

5- Soutenir l'activité économique

5-1 Agriculture

- *Maintenir l'activité agricole notamment en prenant en compte la localisation et les contraintes des sites d'exploitation agricole ;*
- *prendre en compte la cohabitation entre activité agricole et habitat pour éviter les conflits et ne pas freiner le développement des exploitations agricoles ;*
- *préserver le potentiel agricole des terrains pour maintenir les emplois induits et la poursuite de l'activité agricole ;*
- *soutenir l'activité de cressiculture en fond de vallée et favoriser la diversification ;*
- *faciliter l'accès des exploitants aux parcelles en préservant les accès des engins agricoles.*

5-2 Autres activités économiques

- *autoriser le maintien et l'évolution des activités actuelles ;*
- *préserver les commerces existants y compris le marché de plein air ;*
- *permettre l'accueil de nouvelles activités compatibles dans le bourg voire dans les hameaux (tertiaire, artisanat, commerce) ;*
- *utiliser les atouts de la commune pour favoriser le développement du tourisme vert : cheval, randonnées, initiation pédagogique, découverte des milieux naturels...*

Réalisé après la ZPPAUP, le PLU en reprend les orientations dans son PADD. La transformation de la ZPPAUP en AVAP n'y apporte pas de modification.

Les caractéristiques environnementales et paysagères du territoire communal, qui étaient déjà très largement prises en compte dans la ZPPAUP, ont été complétées : l'AVAP renforce les orientations en matière de préservation des espaces agricoles, des milieux humides et des paysages et complète sur ces aspects les orientations du PADD.

Zones susceptibles d'être concernées par la mise en œuvre de l'AVAP

Zones comportant du patrimoine culturel ou de mémoire :

Chalo-Saint-Mars possède trois édifices protégés au titre des Monuments historiques :

- Eglise Saint Médard, inscrite MH le 6/03/1926 ;
- le Manoir du Tronchet, inscrit MH partiellement le 27/08/1975;
- la chapelle du château du Grand Saint Mars, inscrite MH le 20/11/1990.

Zones de grandes perspectives paysagères : OUI (cf carte générale Zonage AVAP)

ZNIEFF de type I et II :

Il existe neuf ZNIEFF de type I à Châlo, ce qui est très remarquable, et une Znieff de type II correspondant à une mosaïque de zones humides.

Le périmètre de l'AVAP recouvre la majeure partie de la ZNIEFF de type II qui correspond aux vallées de la Chalouette et de la Louette et à leurs coteaux, ainsi que plusieurs ZNIEFF de type I.

(cf carte des Contraintes PLU)

Tableaux des ZNIEFFs

<i>Znieff de type 1</i>			
	Dénomination	Superficie en ha	Périmètre en km
n° 91098001	Coteaux à buis de Châlo-Saint-Mars à Plessis-Saint-Benoît	11,73	
n° 91130002	Pelouse du Vau coteau situé au-dessus de la Fosse Ferme	11.13	1.75
n° 91130003	Coteau du Grand Pont	13.83	2.05
n° 91130004	Pelouse de Boinville	1.40	0.73
n° 91130005	Marais de Gueurville	18.33	2.53
n° 91130006	Zone humide de la vallée de la Chalouette aval	69.24	8.89
n° 91130007	Coteaux du Creux Chemin à Beaumont	10.99	3.14
n° 91130008	Coteaux de Gueurville à Ezeaux	8.81	2,46
n° 91223008	Coteaux du Four Blanc	38,49	4,91

<i>ZNIEFF DE TYPE 2</i>			
	Dénomination	Superficie en ha	Périmètre en km
n° 1554	Vallée de la Juine amont et ses affluents (St Hilaire, Châlo Saint Mars, Boutervilliers, Ormoy la Rivière, Congerville, Thionville, Boissy la Rivière, Fontaine la Rivière, St Cyr la Rivière)	2450	61,51

Zones Natura 2000 : Aucune

Zones faisant l'objet d'un arrêté de protection de biotope : Aucune

Sites classés et/ou sites inscrits :

Un site inscrit, en date du 7/05/1977, qui couvre les vallées de la Chalouette et de la Louette.
(cf carte Servitudes , ci-jointe)

Continuités écologiques :

OUI, vallées de la Chalouette et de la Louette.

Zones agricoles, naturelles ou forestières : OUI (cf carte détaillée du périmètre AVAP).

Zones humides :

OUI, enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe 2 et 3 sur les vallées de la Chalouette et de la Louette.

(Classe 2 : Zones humides identifiées selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008 mais dont les limites n'ont pas été réalisées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) Ou Zones humides identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de celle de l'arrêté. Classe 3 : probabilité importante de zones humides mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser).

(cf carte DRIEE ci-joint)

Zones de captage d'eau ou nappes d'eau souterraines :

Un captage se trouve au hameau du Tronchet qui figure à l'extrémité Est du secteur P2 de l'AVAP (grandes fermes et leurs abords) correspondant au manoir du Tronchet au Nord-Ouest de la commune. Les périmètres de protection immédiat et rapproché sont très peu étendus autour du point de captage où est implanté le château d'eau.

(cf carte DRIEE ci-joint)

Zones exposées aux risques (zones d'expansion des crues, carrières, effondrement, glissement de terrain) :

Aléa argile : la majeure partie de la superficie communale présente un risque d'aléa faible (plateau agricole, fond de vallées) ou nul (zones urbanisées), quelques situations en coteau présentent un aléa moyen.

(cf carte Aléa retrait-gonflement des argiles ci-jointe).

Zones d'écoulement ou d'infiltration d'eau pluviale :

Surfaces agricoles et naturelles dominantes, les eaux de pluie sont pour partie absorbées et pour partie recueillies dans les cours d'eau en fond de vallées, Chalouette et Louette.

Zones de protection d'un parc naturel régional ou national : NON

Renseignements concernant l'AVAP

Objectifs et orientations de l'AVAP :

La densité bâtie décrite plus haut, en moyenne 1 habitation pour 1750 m², a fortement influé sur la conception de l'AVAP : le secteur EP Ensembles paysagers est largement dominant, avec une très forte limitation des possibilités de construction. Ce secteur préserve des transitions d'espaces naturels entre les secteurs bâtis pour les assurer les corridors écologiques et les coupures paysagères.

Les secteurs bâtis P4 Hameaux et SP Secteurs pavillonnaires sont destinés à recevoir les nouvelles constructions, dans le respect du règlement chapitre « constructions neuves ».

Dans les secteurs P1 Centre, P2 Grandes fermes et P3 Faubourgs, des règles plus ou moins restrictives sont mises en place selon le secteur pour privilégier la réutilisation du bâti existant.

Pour les objectifs et orientations détaillées, voir le document joint Synthèse du Diagnostic.

Impact sur les territoires limitrophes : Aucun

En matière de préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel

Prise en compte par l'AVAP des structures et des grandes perspectives paysagères :

- préservation des cônes de vues, vues panoramiques et vues droites,
- important secteur à dominante paysagère couvrant les vallées et une grande partie des coteaux.
- mise en place de transitions paysagères fortes entre secteurs bâtis.

Prise en compte par l'AVAP des éventuels enjeux archéologiques :

- rappel de la réglementation en vigueur,
- rappel du zonage archéologique (cf carte des Contraintes du PLU, ci-jointe).

Approche de la qualité paysagère et de l'aménagement des entrées de ville :

Les entrées de ville se trouvent dans un contexte à forte présence végétale et naturelle.

Des coupures d'urbanisation sont actuellement en place entre les villages voisins et les entités bâties de la commune. De même, des coupures d'urbanisation distinguent les différents hameaux de Chalo-Saint-Mars.

Maintenir et de renforcer ces coupures d'urbanisation est l'une des caractéristiques du secteur EP de l'AVAP « Espace paysager et agricole ».

Prescriptions de nature à compromettre la préservation de la biodiversité (ordinaire ou protégée) et l'état des continuités écologiques (cours d'eau, coulée verte, alignement d'arbres...) :

AUCUNE : l'un des objectifs des prescriptions de l'AVAP est de maintenir et de renforcer la biodiversité et les continuités écologiques.

En matière de risques, y a-t-il augmentation ou diminution de la vulnérabilité du territoire ?

SANS INCIDENCE

Les axes naturels d'écoulement des eaux pluviales sont-ils préservés ?

OUI

Les zones d'expansion des crues sont-elles préservées ? valorisées ?

SANS OBJET

En matière de prévention et de réduction des nuisances

L'AVAP prend-elle en compte les zones exposées aux nuisances sonores ?

SANS OBJET

L'AVAP prend-elle en compte les zones exposées aux pollutions atmosphériques ?

SANS OBJET

En matière de développement de la production des énergies renouvelables

Le document comprend-il un volet sur les énergies renouvelables et les économies d'énergie, adaptés par type de bâti ?

OUI , le volet sur les énergies renouvelables (solaire, éolien, géothermie, biomasse, hydraulique) et le volet amélioration thermique du bâti sont adaptés à la localisation et au type de bâti.

En matière de lutte contre l'émission des gaz à effets de serre

Les performances thermiques du bâti ont-elles été étudiées ? Si oui, sont-elles en compatibilité avec chaque type de bâti ?

- la performance thermique est abordée selon le matériau de construction : maçonnerie de moellons de pierre pour le bâti ancien, maçonnerie de blocs de béton pour la construction du XXème siècle.
- l'efficacité thermique en fonction de l'ensoleillement, de l'orientation, de l'hygrométrie, de l'organisation des volumes et des percements est abordée de manière générale.

L'utilisation des modes de déplacement doux est-elle facilitée ? Par l'aménagement de l'espace public ?

Le PLU fait état des nombreux sentiers de randonnée et de promenade piétons et cyclistes déjà en place, et des projets de la commune et du conseil général dans le cadre du schéma de circulations douces départementales.

Des compléments sont envisagés comme une voie piétonne conduisant au lotissement de la Gitonnière (Secteur SP).

L'étendue de la commune dans laquelle se trouvent les nombreux hameaux tend à destiner les chemins aux déplacements doux loisirs plutôt qu'aux déplacements « utiles ».

En matière de préservation des ressources en eau

Les périmètres de protection et aires d'alimentation des captages pour l'alimentation en eau potable ont-ils été pris en compte ?

OUI, le secteur P2 qui couvre notamment le captage de la ferme du Tronchet exclue les constructions nouvelles.

Auto-évaluation

Estimez-vous qu'il est nécessaire que le projet d'AVAP fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ?.

Le projet d'AVAP de Chalo-Saint-Mars devrait être dispensé d'une évaluation environnementale.

Il s'inscrit dans une logique forte de préservation des espaces naturels et agricoles et de mise en valeur du bâti et formes urbaines.

Il ne contient pas de projet d'aménagement en tant que tel et de ce fait n'a pas d'incidence sur l'état initial de l'environnement détaillé dans le PLU.

Il participe pleinement à une démarche de développement durable du territoire en ce qu'il apporte une aide à la maîtrise de l'étalement urbain et des incitations à la restauration du bâti existant.

LISTE DES DOCUMENTS JOINTS

- délibération du Conseil municipal pour l'élaboration d'une AVAP
- AVAP CHALO diagnostic synthèse - daté 06/12/2015
- AVAP CHALO zonage - daté 06/12/2015
- CHALO Servitudes (extrait du PLU)
- CHALO Contraintes (extrait du PLU)
- CHALO Captage (extrait du PLU)
- CHALO aléa argile (BRGM, extrait du PLU)
- CHALO Zones humides (carte DRIEE Ile de France)