

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

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES - VIVRE À CHÂLO-SAINT-MARS

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

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables 4

1. Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque 4

La vallée : eau et boisement 4

Les coteaux : prairies et dégagement visuel 4

Le plateau 4

Le bâti 5

2. Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces 6

Les mobilités 6

L'agriculture 6

Le tourisme 6

3. Animer un vivre-ensemble solidaire 7

Dynamisme démographique et logements 7

Services, commerces, écoles 7

Espaces publics 7

Activités économiques 7

Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) formalise le projet communal issu des choix politiques exprimés au regard du diagnostic et des enjeux du territoire communal. Le PADD est un document concis et accessible à tous. Ce document n'est pas opposable aux tiers. Conformément au cadre législatif (L 151-5 du Code l'Urbanisme), le PADD 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 la commune.

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

Le PADD de Châlo-Saint-Mars respecte les principes du développement durable, tels qu'ils ont été définis par le cadre législatif (L 101-2 du Code l'Urbanisme) :

« 1° L'équilibre entre :

a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*

b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*

c) *Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*

d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

e) *Les besoins en matière de mobilité ;*

2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*

4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*

5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »*

Châlo-Saint-Mars hérite des investissements d'une longue communauté humaine qui a marqué l'histoire, le paysage, le bâti et ses milieux perçus comme naturels. Au travers des évolutions sociétales et technologiques, subies ou voulues, il en reste aujourd'hui une saveur spécifique que perçoivent spontanément les nouveaux venus.

C'est ce savoir-vivre dans un milieu façonné mais encore préservé qu'il faut savoir maintenir à l'avenir en l'adaptant pour le partager et le transmettre.

Le PADD de Châlo-Saint-Mars a été élaboré avec une volonté forte de préserver à la fois l'environnement, les paysages de la commune et l'identité patrimoniale du bourg et des hameaux. Il s'agit :

- de préserver l'environnement, la biodiversité, la richesse des milieux et les paysages qui participent de la qualité du cadre de vie ;
- de limiter la consommation d'espace ;
- de conforter l'identité patrimoniale du bourg et des hameaux en conservant les éléments de structure historique, en valorisant l'architecture rurale et en protégeant le patrimoine bâti et naturel ;
- d'améliorer et de renforcer l'attractivité du bourg par le développement des équipements, des commerces et des services à la populations dans un objectif de mixité fonctionnelle du bourg ;
- de limiter la consommation énergétique et de privilégier les énergies durables, notamment dans les domaines de la construction et de la mobilité ;
- de permettre le desserrement des ménages et l'accueil d'une population nouvelle grâce à une production de logements au sein du bourg et des hameaux ;
- de favoriser la production d'une offre de logements adaptés aux besoins de l'ensemble de la population de manière à assurer la mixité sociale et générationnelle.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque

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 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.

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

Dans l'objectif de préserver ce lieu remarquable et son patrimoine pittoresque, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers est limitée au maximum. Elle est de 1,69 ha, en compatibilité au SDRIF-E.

2. 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)

- 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 diversification 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)

3. Animer un vivre-ensemble solidaire

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

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 attenant 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

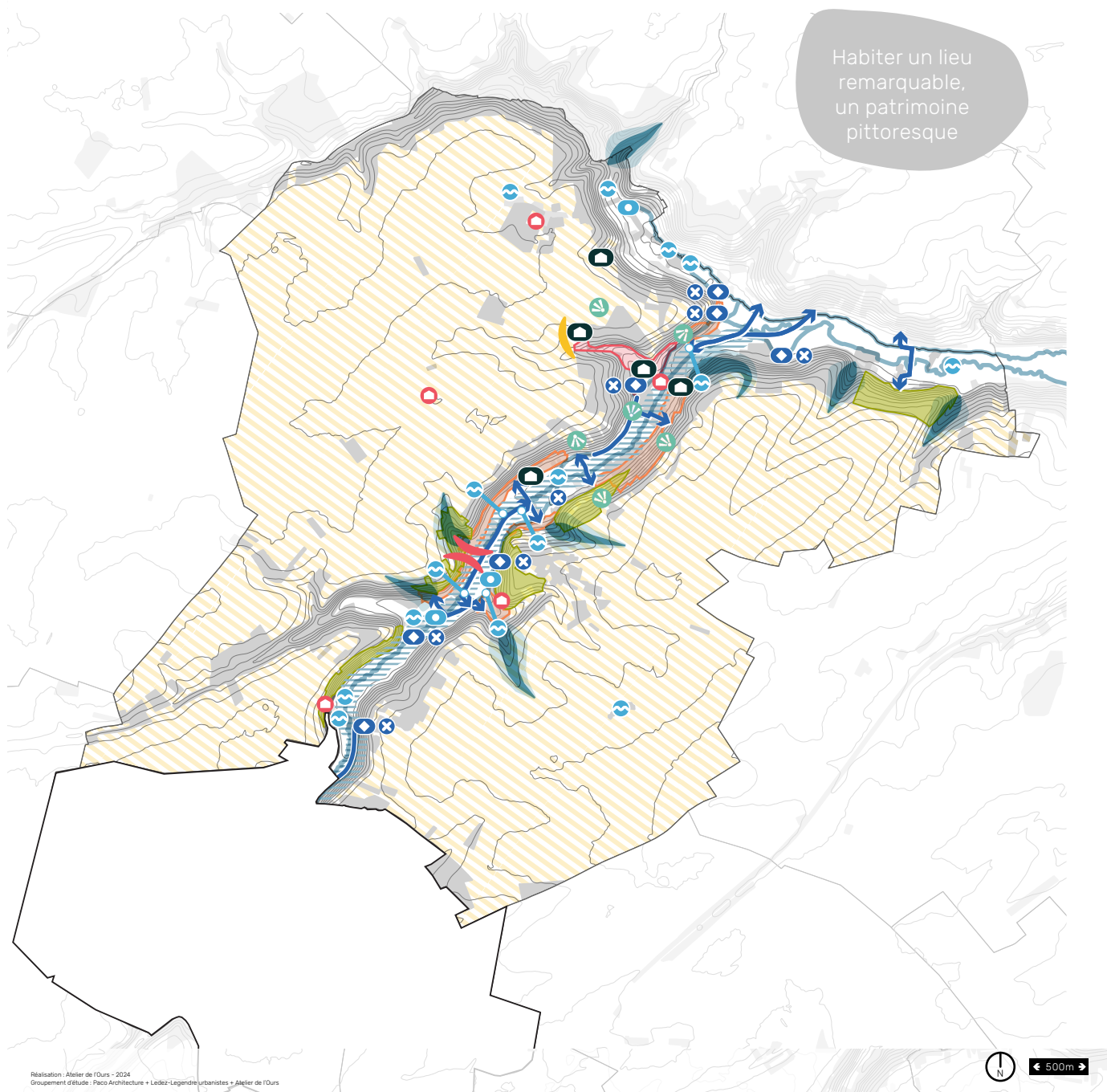
Porter attention à la qualité des espaces publics et des lisières

- 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



Projet d'aménagement et de développements durables Chalo-Saint-Mars

La vallée : eau et boisements

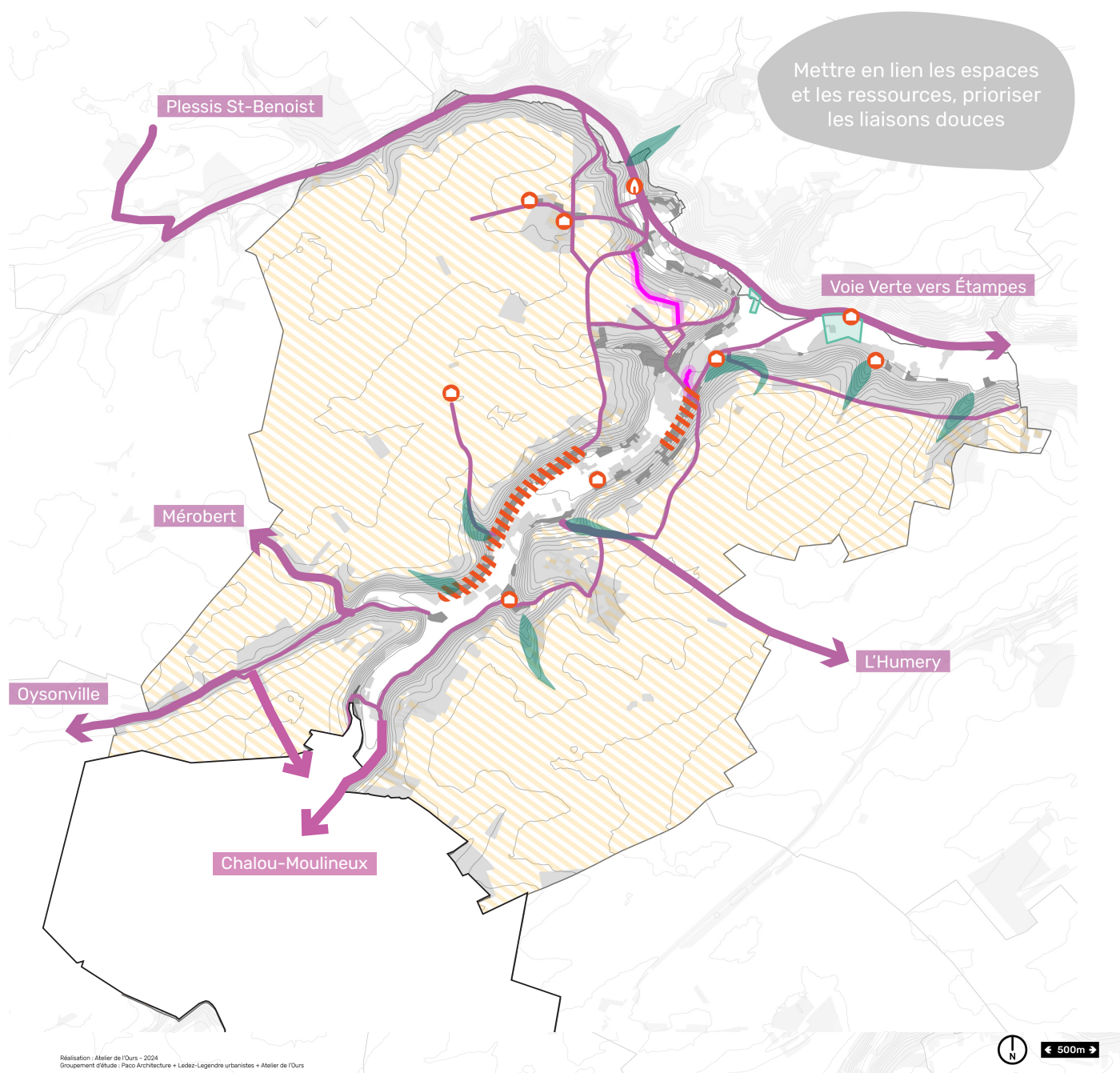
- Rendre perceptibles les cours d'eau du territoire en ouvrant dès que possible des fenêtres visuelles et des approches physiques de l'eau.
- ⊗ Assurer la continuité écologique des cours d'eau en levant les obstacles à l'écoulement (ROE 2024)
- ➔ Permettre de nouvelles traversées et promenades le long des cours d'eau
- /// Limiter l'enfrichement du fond de vallée de la Marette en y encourageant le retour du pâturage ou l'établissement de cultures vivrières
- Protéger l'eau sous ses formes naturelles
- ⊙ Les mares et secteurs de mares
- ⊙ Les sources et leurs abords
- ⊙ Valoriser le patrimoine lié à l'eau
- ⊙ Les moulins et le fonctionnement de leur mécanisme
- ⊙ Les lavoirs
- Les canaux et biefs perchés

Les coteaux : prairies et dégagement visuel

- Maintenir la diversité écologique des coteaux en protégeant les prairies calcicoles par le biais d'une gestion dédiée
- ➔ Protéger et ouvrir de nouvelles vues sur les horizons lointains ou remarquables de la vallée, notamment depuis ses montoirs
- Le plateau**
- Améliorer les continuités écologiques sur le plateau beauceron en protégeant les bosquets existants et en procédant à de nouvelles plantations
- Améliorer les continuités écologiques du plateau en requalifiant les interfaces avec les ensembles construits de manière plus fonctionnelle
- Limiter le ruissellement de l'eau du plateau vers la vallée en encourageant sa déviation et son infiltration le plus en amont possible

Le bâti

- Conserver les qualités patrimoniales du bourg
- Arrêter les phénomènes de mitage en situation de frange urbaine et entre les hameaux
- Conserver l'identité des hameaux
- Porter une attention à la qualité patrimoniale exceptionnelle des grands domaines
- ⊙ Secteurs de projet résidentiel



Réalisation : Atelier de l'Ours - 2024
Groupement d'étude : Pasco Architecture + Ledez-Legendre urbanistes + Atelier de l'Ours

Projet d'aménagement et de développement durables Chalo-Saint-Mars

Les mobilités

-  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
-  Favoriser les liaisons piétons et cycles vers les communes et centralités voisines
-  Établir de nouvelles continuités piétonnes
-  Favoriser les mobilités actives à l'échelle communale au bénéfice des habitants et touristes en confortant les chemine-ments existants

L'agriculture

-  Impliquer les agriculteurs du plateau dans une stratégie de plantation destinée à limiter les effets du ruissellement dans les montoirs et pour un plan de circulation agricole
-  S'appuyer sur la maison du garde barrière pour développer une activité maraîchère dans la vallée de la Louette
-  Protéger les bâtiments agricoles et permettre une diversification mesurée des activités
-  Assurer la pérennité des cressonnères et de leur paysage atypique

Le tourisme

-  Valoriser les montoirs comme support de découverte du paysage



Projet d'aménagement et de développement durables Chalo-Saint-Mars

Équipements et services

- Conforter la dimension publique et conviviale d'un chapelet d'espaces publics, dans le bourg et les hameaux
- P Aménager un nouvel espace de stationnement aux Sablons
- Conforter la dimension commerciale de la rue du Dr Solon

Espaces publics

- Favoriser la présence du végétal dans le bourg, notamment pour ses qualités rafraîchissantes
- ◇ Aménager un centre-village convivial et ouvert sur sa géologie remarquable
- Sécuriser la traversée des bourgs et hameaux sans banaliser les lieux
- Retrouver des lieux de rencontre dans les hameaux