



# Préambule

## Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Une pièce essentielle du PLU, exprimant le projet de la commune

Il définit les orientations et objectifs d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire de la commune de CHALOU-MOULINEUX. Ce projet communal doit pouvoir concilier :

- l'aspiration constante des habitants à vivre dans un environnement rural de qualité et adapté à leurs besoins quotidiens ;
- le souhait d'assurer le renouvellement urbain et démographique nécessaire au dynamisme local, tout en limitant la consommation des espaces naturelles et agricoles ;

... en évolution avec le contexte, les projets communaux

La révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme permet :

- de prendre en compte les évolutions récentes du territoire
- de renforcer la préservation du cadre de vie : l'effort sur la préservation de l'environnement de Chalou-Moulineux et la protection du cadre naturel, paysager et bâti doivent être poursuivies et renforcées,
- d'intégrer les nouvelles lois en Urbanisme, Aménagement et Environnement et notamment les lois Grenelle de l'Environnement.

Il constitue une pièce essentielle du PLU, comme document « cadre » de l'ensemble des pièces du dossier

- C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens : il doit être clair et concis, simple et compréhensible par tous ;
- Il n'est pas directement opposable aux tiers. Toutefois, en tant que document cadre, les différentes pièces réglementaires et annexes doivent être en cohérence avec celui-ci.
- Les objectifs et orientations exprimées à travers lui, doivent trouver leur traduction (explications, implications, réglementations et informations) dans l'ensemble des pièces du dossier de PLU.

Il constitue un cadre de référence dans le temps pour l'évaluation et l'évolution du projet communal

- Tous les 3 ans à compter de son approbation, il donne lieu à un bilan débattu en Conseil Municipal. L'issue de ce conseil doit déterminer la poursuite de ce PADD ou son adaptation le cas échéant.
- Il constitue un référent pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où le choix des procédures d'évolution du document s'opérera sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale et de ses orientations

## Le projet d'aménagement et de Développement Durables

# 3 orientations pour ...

1

## Préserver l'identité rurale et mettre en valeur les patrimoines naturels, bâtis et paysagers de la commune

- ✓ *Préserver les qualités rurales du territoire et maintenir les continuités écologiques*
- ✓ *Préserver le patrimoine bâti de Chalou-Moulineux*

2

## Gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation dans l'optique d'une modération de l'espace

- ✓ *Prévoir un développement urbain très modéré mais permettant la diversification du parc*
- ✓ *Adapter les installations publiques et assurer la mise en œuvre d'un plan de déplacement sécurisé pour tous les utilisateurs*
- ✓ *Favoriser le développement d'unités économiques sur le territoire et pérenniser les activités agricoles*
- ✓ *Garantir la modération de la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain*

3

## Favoriser les pratiques d'une gestion environnementale et durables du territoire

- ✓ *Agir face aux changements climatiques... en incitant à l'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables*
- ✓ *Limiter les rejets et pollutions urbaines*
- ✓ *Informers les populations et prévenir sur la portée des risques et nuisances*

## Préserver l'identité rurale et mettre en valeur les patrimoines naturels, bâtis et paysagers de la commune

*Bénéficiant d'un cadre de vie remarquable, cet objectif inscrit la protection et la valorisation des patrimoines naturels, bâtis et paysagers au cœur de la politique urbaine de Chalou-Moulineux. Le territoire communal est couvert sur près de 98 %, soit par de vastes étendues agricoles, soit par des espaces boisés. Ces milieux s'inscrivent dans une trame d'espaces « ouverts » (au sens non urbanisés) de qualité, tant sur le plan paysager que sur le plan écologique. La commune souhaite concilier le développement du territoire avec la protection des espaces naturels, la préservation de l'identité agricole de l'identité et de la qualité du village.*

### Préserver les qualités rurales du territoire et maintenir les continuités écologiques

L'environnement naturel, sous toutes ses formes, contribue largement au cadre de vie de qualités de Chalou-Moulineux. Cet environnement se caractérise par la présence de milieux naturels riches et diversifiés : espaces boisés, espaces naturels, espaces agricoles, et des espaces humides dans la vallée.

L'ensemble de ces milieux constituent une trame variée, recherchée tant sur le plan paysager que sur le plan écologique. C'est par la valorisation et l'établissement de connexions ou de continuités que se constitue un véritable réseau naturel, qui allie « trame verte » (réseau végétal à travers les plantations, les boisements et jardins), « trame bleue » (espaces humides ou lieux de parcours de l'Eau), et « trame jaune » (espaces cultivés ou agricoles), et qui constitue un support idéal pour les loisirs et la découverte du territoire

Les leviers d'actions permettant à la municipalité d'assurer la préservation de ces milieux sensibles :

- *Préserver les milieux naturels et les milieux humides qui façonnent les paysages de Chalou-Moulineux.*



La volonté de la commune est préserver autant que possible les zones naturelles et de renforcer les mesures de protection des espaces naturels de qualité (Espaces Naturels Sensibles, Espaces Boisés Classés, sites de biodiversité remarquable inventoriés au titre de ZNIEFF, etc.). Le caractère remarquable de la commune est d'ailleurs reconnu puisque la partie centrale du territoire fait partie du site inscrit des vallées de la Chalouette et de la Louette. Afin de préserver cet espace remarquable, la commune envisage de préserver et protéger :

- **Les espaces humides**

Les espaces humides de la commune se concentrent dans la vallée de la Chalouette et constituent des éléments majeurs du patrimoine écologique et paysager. Une attention particulière sera portée sur ces espaces afin de les préserver et assurer leur valorisation.

- **Les massifs boisés**

Les espaces boisés feront ainsi l'objet d'une protection par « un classement en N » et pour la quasi-totalité des espaces boisés d'une protection supplémentaire contre tout défrichement au titre des Espaces Boisés Classés.

De plus, une attention particulière sera portée aux traitements des franges de ces espaces. En dehors des sites urbains constitués, les lisières des massifs boisés seront protégées par une bande inconstructible de 50 mètres.

- **Les espaces végétalisés au sein de l'enveloppe urbaine**

Par ailleurs, le cadre de vie et la richesse de cette trame paysagère s'appuient également sur une présence végétale dans les parties urbanisées ou diffuses. Ainsi, les espaces verts, les plantations isolées ou dans les jardins sont autant d'éléments à valoriser et préserver.

■ ***Préserver les espaces agricoles et lieux d'exploitation***

Le territoire de Chalou-Moulineux est marqué par la prédominance des espaces agricoles dans l'occupation des sols : plus de 85 % du territoire communal est ainsi occupés par des terres agricoles. Cette importance quantitative lui confère une place particulière dans la constitution des paysages. Ces espaces, où les vues sont ouvertes et lointaines, sont des facteurs de qualité paysagère indéniable, enrichissant l'image du village.

Notons que les terres agricoles, qui, entre autres, stockent le carbone, retiennent l'eau, reçoivent la biodiversité, fournissent de l'alimentation humaine et produisent des biomasses pour l'énergie, jouent un rôle fondamental dans l'écosystème du territoire et qu'il est par conséquent primordial de les préserver.

Ces espaces agricoles sont ainsi une richesse importante pour la commune, qu'il convient de protéger des différentes formes de mitage et de mettre en valeur, car ils participent pleinement à la qualité du cadre de vie et fondent l'identité « rurale » que revendique la commune.

***Ainsi, le projet communal se doit de veiller :***

- ***au maintien des cultures et activités agricoles*** diverses en préservant et protégeant les terres et ensembles de grande qualité. Seules sont autorisées dans les zones A (Agricoles), les activités agricoles ou complémentaires de ces dernières (habitat des exploitants, vente et hébergement à la Ferme, activités de promotion et de découverte du monde rural).
- ***à s'adapter aux pratiques*** des agriculteurs et favoriser l'exercice de leur activité. L'extension de l'habitat est limitée et très encadrée au niveau des hameaux afin d'éviter le mitage. L'essentiel du développement est concentré sur le bourg, épargnant les terres agricoles viables.

## Préserver le patrimoine bâti de Chalou-Moulineux

---

La commune présente des caractéristiques intéressantes d'urbanisation traditionnelle bien marquées et un cadre paysager et rural, auxquels les habitants de Chalou-Moulineux sont attachés. La volonté de préserver ce cadre est un objectif important pour la municipalité et elle souhaite ainsi mettre en place des moyens réglementaires permettant de :

- **Protéger le patrimoine bâti et urbain de qualité.** Les restes de l'église de Moulineux et l'église de Chalou sont recensés au titre des monuments inscrits. Ce régime de protection génère un périmètre d'abords s'appliquant à tout édifice se trouvant dans un périmètre défini.
- **Mettre en valeur les formes bâties traditionnelles.** Des anciennes bâtisses, éléments urbains ou encore l'organisation du bâti, témoignent d'un mode de vie traditionnel et constituent une valeur patrimoniale pour la commune.
- **Conserver la diversité des formes urbaines.** Une réglementation spécifique des typologies bâties au sein des zones urbaines, selon les caractéristiques de chacune d'entre elles (destination, densité, hauteur, COS, aspect des constructions...), sera réalisée.

## Gérer et maîtriser le développement de l'urbanisation dans l'optique d'une modération de l'espace

*Optimiser le foncier pour affirmer une unité homogène et cohérente de la zone urbaine, identifier les secteurs susceptibles d'accueillir l'évolution urbaine souhaitée par la commune et prévoir l'évolution adéquate des équipements pour répondre aux besoins de la population, sont les orientations définies dans ce second objectif.*

### Maîtriser la densification urbaine en affirmant une unité homogène et cohérente de la zone agglomérée

La commune souhaite maintenir son niveau démographique et permettre l'accueil de nouveaux ménages dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée et équilibrée, avec un taux de croissance annuel moyen d'environ 1 à 1,1%. Ce rythme de développement est identique aux tendances observées depuis les années 1999 sur Chalou-Moulineux.

Le maintien du dynamisme du Chalou-Moulineux tient en partie à sa volonté de produire suffisamment de logements pour répondre aux besoins :

- ❑ **non seulement quantitatifs**, car pour répondre aux besoins démographiques, il est nécessaire d'accroître le parc de logements,
- ❑ **mais également qualitatifs**, par une offre diversifiée correspondant aux aspirations et aux moyens de chacun. La politique d'habitat de la commune doit ainsi permettre la mixité du parc et les multiples parcours résidentiels sur la commune. Cela se traduit par une politique communale incitative et volontariste pour la réalisation d'un large éventail d'habitat notamment en termes de typologie (taille, collectif/individuel) sur des secteurs définis.

### Adapter les installations publiques et assurer la mise en œuvre d'un plan de déplacement sécurisé pour tous les utilisateurs

Il s'agit de prévoir des réserves foncières ou des secteurs pouvant accueillir des nouveaux aménagements afin de répondre au mieux aux besoins de la population aussi bien en termes d'équipements publics qu'en termes de déplacements.

Les axes de cette politique de déplacements urbains et d'amélioration des services publics sont notamment dirigés vers :

- **La mise en œuvre d'un plan de déplacement sécurisé et renforçant les liaisons locales.** Il s'agit ainsi de :
  - Garantir des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers  
La création d'une nouvelle voie de desserte pour sécuriser l'accès aux équipements publics et réaliser un accès adapté aux engins à usage agricole sur la partie Nord du plateau. Un nouveau plan de circulation sera étudié sur le secteur à partir de la réalisation de ce nouvel aménagement.
  - Accompagner et favoriser l'usage des transports en commun dans un cadre intercommunal  
Le développement de modes de transports alternatifs à la voiture doit être encouragé dans les déplacements locaux, notamment en liaison avec la gare la plus proche : gare de Guillerval, desservie par les trains du réseau TER Centre Paris-Orléans. Des réflexions seront menées dans ce sens avec les gestionnaires de transports.  
De plus, le transport à demande collective, déjà mise en place sur la commune, sera maintenu et encouragé.

- *Favoriser le maintien et la mise en valeur des circulations douces*  
Il s'agit de proposer un maillage complet de circulations douces fonctionnelles « du quotidien ». Ce maillage de circulations douces communales doit être rattaché aux circulations intercommunales, permettant ainsi de relier les différentes zones urbanisées entre elles.

**Mais également, vers :**

- **le développement des communications numériques** : l'objectif est de favoriser l'installation du haut débit pour toute la commune. Il s'agit pour la commune, en lien avec les opérateurs de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaire pour permettre aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et adaptée.

## **Favoriser le développement d'unités économiques sur le territoire et pérenniser les activités agricoles**

---

Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines, le Plan Local d'Urbanisme prévoit le maintien et les possibilités de développement des activités dans la commune, sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage en termes de nuisances ou de risques pour la population.

De plus, la Municipalité souhaite également maintenir les cultures et les activités agricoles en protégeant les terres et tout particulièrement les grands espaces agricoles.

Les secteurs à protéger en raison de leurs potentiels agronomique, biologique ou économique seront classés en « A », zone agricole, interdisant toute urbanisation qui ne serait pas liée aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

## **Garantir la modération de la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

---

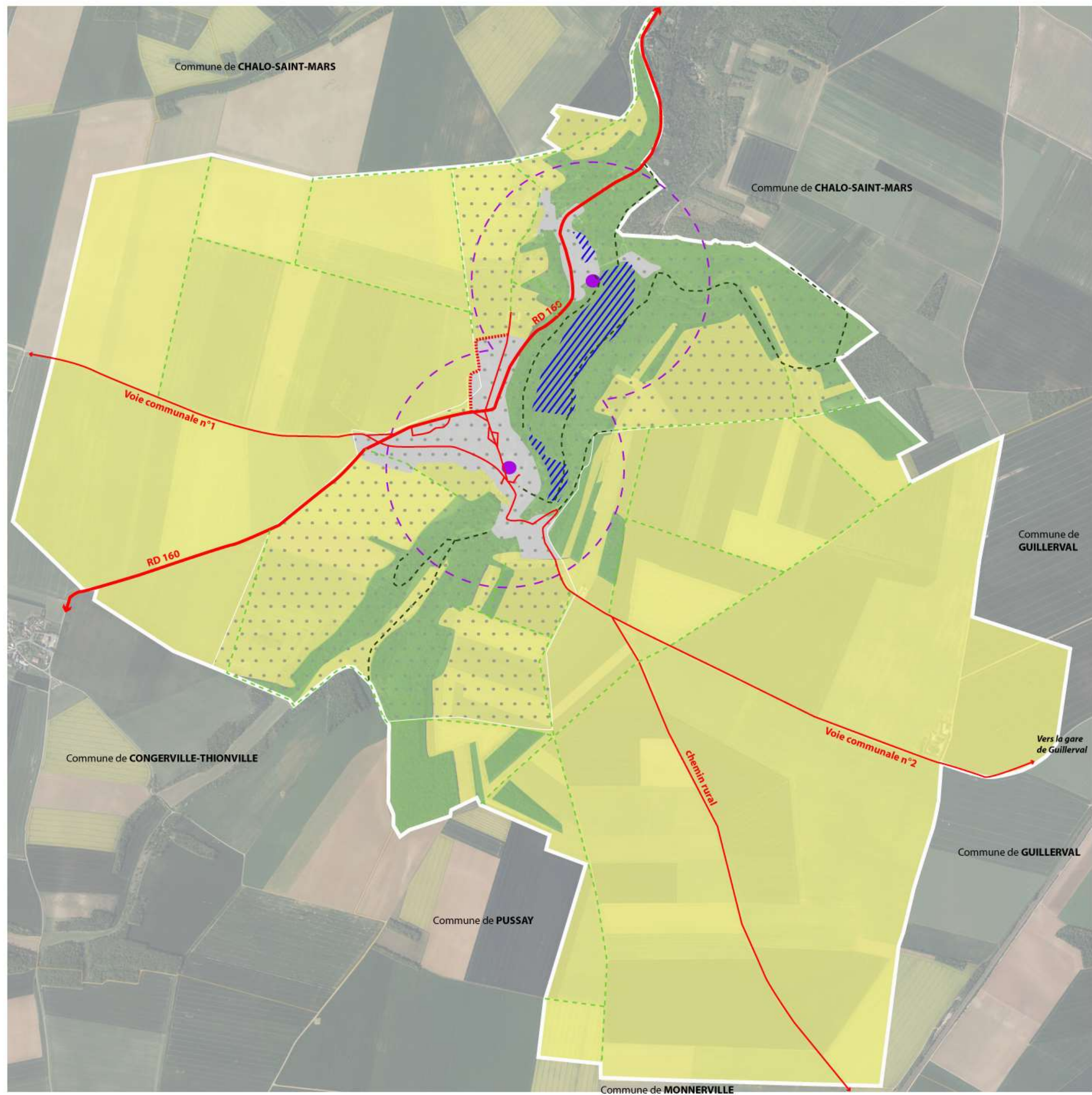
Grâce à l'assouplissement de certaines règles de construction et la mise en place de nouvelles dispositions réglementaires spécifiques, les potentialités existantes au sein de l'enveloppe urbaine seront optimisées. Ainsi, la Municipalité a souhaité, par exemple :

- augmenter les droits à construire dans certaines zones urbaines,
- permettre le changement de destinations de bâtiments agricoles, implantés à proximité immédiate des zones urbaines existantes et intégrés à l'enveloppe urbaine de Chalou-Moulineux,
- ou encore encadrer le développement urbain de certains secteurs spécifiques avec la mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

De plus, le présent projet de PADD prévoit une extension mesurée de l'urbanisation pour les années à venir afin de répondre aux besoins des habitants de Chalou-Moulineux jusqu'à 2025 et de limiter les tendances aux vieillissements de la population, observées sur le territoire depuis les années 1980. En cohérence avec les orientations du SDRIF adopté par le Conseil Régional le 18 octobre 2013, une extension inférieure à 5 % de l'enveloppe urbaine existante est envisagée dans ce sens.

## Orientations 1 et 2 du PADD

-  Espace à dominante agricole
-  Espace à dominante naturel, paysagère ou boisé
-  Espace à dominante urbaine
-  Zones humides
-  Site inscrit des vallées de la Chalouette et de la Louette
-  Périmètre de protection des monuments historiques
-  Réseaux viaires
-  Principe de contournement
-  Circulations douces
-  Circulations pour les engins agricoles



## Favoriser les pratiques d'une gestion environnementale et durables du territoire

### Agir face aux changements climatiques... ... en incitant à l'économie d'énergie ou l'utilisation d'énergies renouvelables

Face au défi majeur du changement climatique, de nombreuses dispositions ont été mises en place afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle nationale et internationale. Le secteur du bâtiment est, parmi les secteurs économiques, le plus gros consommateur en énergie en France. Il représente près de 40% des consommations énergétiques nationales en 2011 et près de 25% des émissions de CO<sub>2</sub>. La loi dite « Grenelle 2 » vient redéfinir les orientations nationales en faveur de l'environnement et met en place des dispositions en faveur de la conciliation des logiques d'aménagement et de logement avec celle de la gestion durable des ressources naturelles.

L'amélioration des performances énergétiques des logements et des bâtiments sont des enjeux importants. C'est pourquoi la Municipalité souhaite que les nouvelles opérations soient conçues de manière à concilier le recours aux principes de Développement Durable de la construction et de l'aménagement :

**Ainsi :**

- **les aménagements d'ensemble privilégieront des principes** visant à remplir des cibles et objectifs environnementaux définis sur les opérations concernées selon leur contexte et leurs caractéristiques : situation, milieu naturel, circulations douces, ensoleillement/exposition/orientation, etc.
- **les opérations privées seront incitées à recourir à l'éco-construction**, c'est-à-dire utilisant des matériaux non épuisables et économes, utilisant des dispositifs de performances énergétiques, limitant l'imperméabilisation des sols et les rejets d'eaux ...

### Limiter les rejets et pollutions urbaines

La diffusion et la sensibilisation aux "éco-gestes" font donc parties de ses objectifs. Ils consistent à changer nos manières de se chauffer, de s'éclairer, de se déplacer, ou encore de recycler et de jeter, ou d'acheter et de consommer. Chacun peut y trouver son compte, que ce soit par civisme, par conviction mais aussi par intérêt individuel (santé, confort, économie,...).

Il convient ainsi d'agir au quotidien, de lutter contre les pollutions inutiles et de faire évoluer les pratiques des citoyens :

- **EN MAITRISANT LES REJETS D'EAUX PLUVIALES**
  - en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction tout en tenant compte des contraintes de sols et de topographie,
  - en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent,
  - en incitant à la récupération des eaux de pluies notamment pour des usages d'arrosage,
  - en améliorant la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées,
  - en favorisant la réduction des consommations d'eau (campagnes d'information et incitation à l'utilisation de dispositifs adaptés).
- **EN MAITRISANT LA PRODUCTION DE DECHETS**
  - en favorisant la réduction des productions de déchets,
  - en mettant en place les dispositions adaptées pour le stockage et le ramassage dans les opérations d'ensemble.
- **EN INCITANT A L'UTILISATION D'ENERGIES RENOUVELABLES**
  - par des règles de constructions ou d'aménagements spécifiques,
  - en promouvant des matériaux et des installations renouvelables.

## Informer les populations et prévenir sur la portée des risques et nuisances

---

Prévenir et gérer les risques urbains sont devenus progressivement une préoccupation majeure des citoyens. La gestion du risque et la nécessité de protection qui l'accompagne sont indissociables du concept de développement durable.

Les citoyens doivent être informés au plus près des risques existants dans leur environnement quotidien afin qu'ils puissent apprendre à se donner les moyens de la maîtrise de leur comportement lors de la survenance de ces risques.

Conformément à l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La commune subit ainsi un certain nombre de nuisances et contraintes à prendre en compte dans la réalisation de nouveaux aménagements, identifiés notamment dans le plan de prévention des risques majeurs de l'Essonne, à savoir :

### ■ **LIMITER ET PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES :**

- **les nuisances sonores, liées aux transports aériens :** le territoire de Chalou-Moulineux est concerné par des servitudes aéronautique de dégagement et de balisage l'aérodrome d'Etampes-Mondésir qui engendre des prescriptions particulières en matière d'aménagement. Un Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome est en cours d'élaboration
- **les risques de transport de matières dangereuses, liés aux transports de matières dangereuses par canalisations** qui permettent d'assurer les liaisons entre les lieux de production ou de stockage des fluides et les lieux où ces mêmes fluides sont distribués. Ces canalisations font l'objet de prescriptions constructives et d'exploitation, ainsi que de mesures d'information et de mise en conformité. Ainsi sur Chalou-Moulineux, des canalisations de transport d'hydrocarbures traversant la partie centrale de la commune doit être pris en considération.

### ■ **LES RISQUES LIÉS A LA NATURE DES SOLS ET AUX MILIEUX HUMIDES**

- **des risques naturels, liés :**
  - **à la structure des sols :** à travers une politique de prévention et d'information, il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques sur leur terrain concerné par la présence d'argiles et les inciter à réaliser des études géotechniques afin de prendre les mesures de construction adéquates (fondations, implantations.)
  - **à la présence de milieux humides :** informer et sensibiliser les habitants de Chalou-Moulineux aux risques liés au débordement localisé entre la rue de la Fontaine des trois Pigeons et la rue des Aulnes.

### ■ **PRENDRE EN COMPTE LES PERIMETRES DE PROTECTION**

- **Liés à la présence du captage Saint-Appoline sur le territoire :** des périmètres de protection (immédiat, rapproché et éloigné) assurent la préservation de ce captage destinée à la consommation humaine. L'objectif est donc de réduire les risques de pollutions ponctuelles et accidentelles de la ressource.

Il s'agit ainsi d'engager toutes les mesures susceptibles de diminuer ces nuisances, ou à défaut de limiter l'exposition de populations à ces risques ou nuisances.