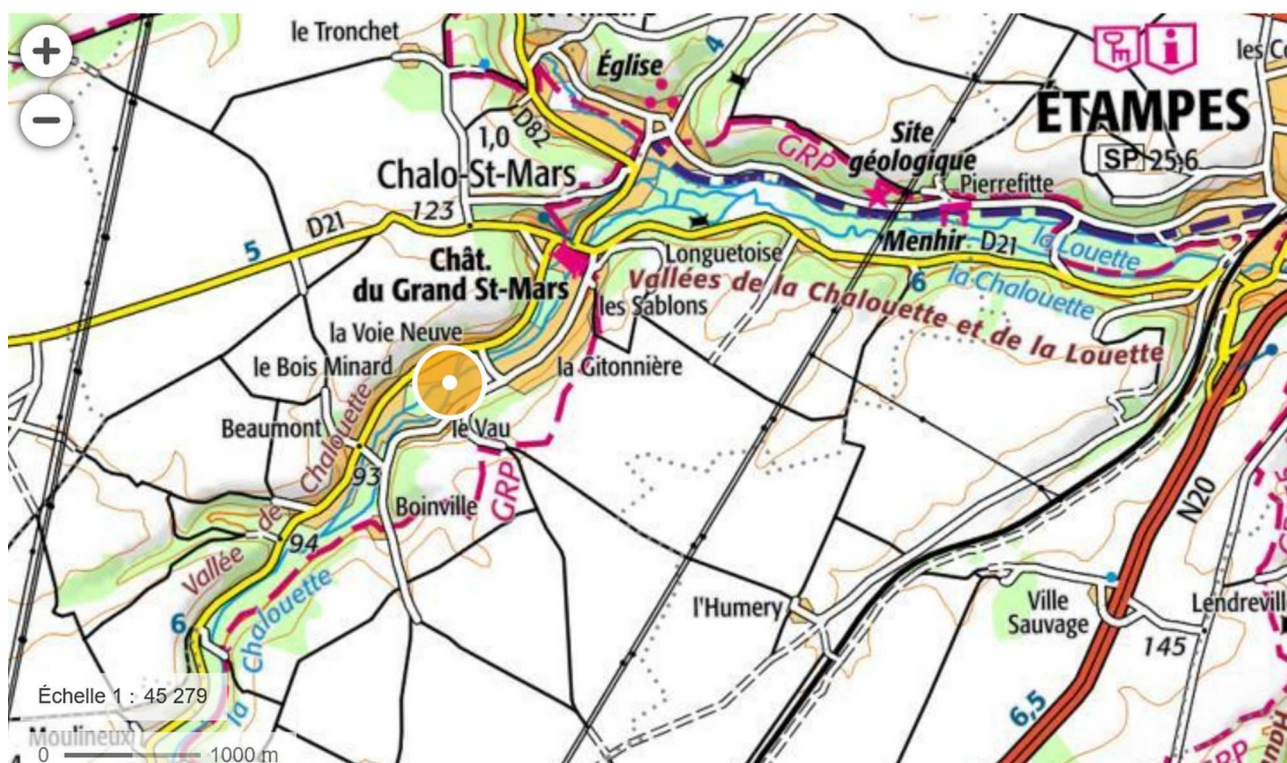




Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
de Chalo-Saint-Mars (91)  
à l'occasion de sa révision**

**N°MRAe APPIF-2025-122  
du 05/11/2025**



Extrait de la carte IGN de Géoportail (source : Ae) ; les principaux espaces urbanisés sont localisés sur les coteaux Boisés longeant la Chalouette et la Louette

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Chalo-Saint-Mars (91), porté par la commune du même nom, dans le cadre de sa révision et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de juillet 2025.

Cette révision du plan local d'urbanisme vise à réaliser 109 logements d'ici 2040, notamment dans le cadre de six OAP sectorielles.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent la consommation d'espace et la biodiversité.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- mettre en compatibilité le projet de PLU révisé avec les orientations n°57 (notamment, concernant la part de renouvellement urbain dans la production de logements) et n°81 (concernant l'extension urbaine autorisée sur la commune) du Sdrif ;
- justifier les calculs d'extension urbaine concernant les secteurs d'aménagement suivants : OAP du Bois de la Pucelle Ouest, de la Voie Neuve, et des Huguenots, emplacements réservés VO1, LD6 et LD7 ;
- réaliser sur les principaux secteurs d'aménagement, des investigations naturalistes (in situ) proportionnées aux enjeux pressentis des habitats naturels, de la faune, de la flore, puis étudier les impacts écologiques correspondants, et définir une séquence ERC-biodiversité adaptée.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au Maire de Chalo-Saint-Mars que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>8</b>
1.1. Contexte du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale.....	9
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>9</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Justification des choix retenus au regard du Sdrif.....	9
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>10</b>
3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols.....	10
3.2. Les milieux naturels et la biodiversité.....	13
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>15</b>
ANNEXE.....	16
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	17

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par la commune de Chalo-Saint-Mars pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Chalo-Saint-Mars (Essonne) à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation daté de juillet 2025.

Le plan local d'urbanisme de Chalo-Saint-Mars est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 8 août 25. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 3/9/25 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 5 novembre 2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de PLU de Chalo-Saint-Mars à l'occasion de sa révision.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de PHILIPPE GRALL, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

# Sigles utilisés

<b>CAESE</b>	Communauté d'agglomération de l'Étampois-Sud-Essonne (CAESE)
<b>Enaf</b>	Espace naturel, agricole et forestier
<b>ER</b>	Emplacement réservé
<b>ERC</b>	Séquence « éviter – réduire - compenser »
<b>Insee</b>	Institut national de la statistique et des études économiques
<b>MOS</b>	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
<b>OAP</b>	Orientations d'aménagement et de programmation
<b>PADD</b>	Projet d'aménagement et de développement durables
<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>RP</b>	Rapport de présentation
<b>Sdrif</b>	Schéma directeur de la région Île-de-France
<b>Znieff</b>	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique, et floristique



# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte du projet de plan local d'urbanisme

Châlo-Saint-Mars est une commune rurale de 1 042 habitants (en 2022), localisée à 50 km au sud de Paris. Elle fait partie de la communauté d'agglomération de l'Étampois-Sud-Essonne (CAESE), qui regroupe 37 communes et environ 56 000 habitants autour de la commune d'Étampes.

### 1.2. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

Le projet de PLU révisé planifie, à l'horizon 2040, la réalisation de 73 logements d'ici 2034, et de 109 logements d'ici 2040, notamment dans le cadre de six OAP sectorielles, qui s'étendent sur 0,15 à 0,35 ha.

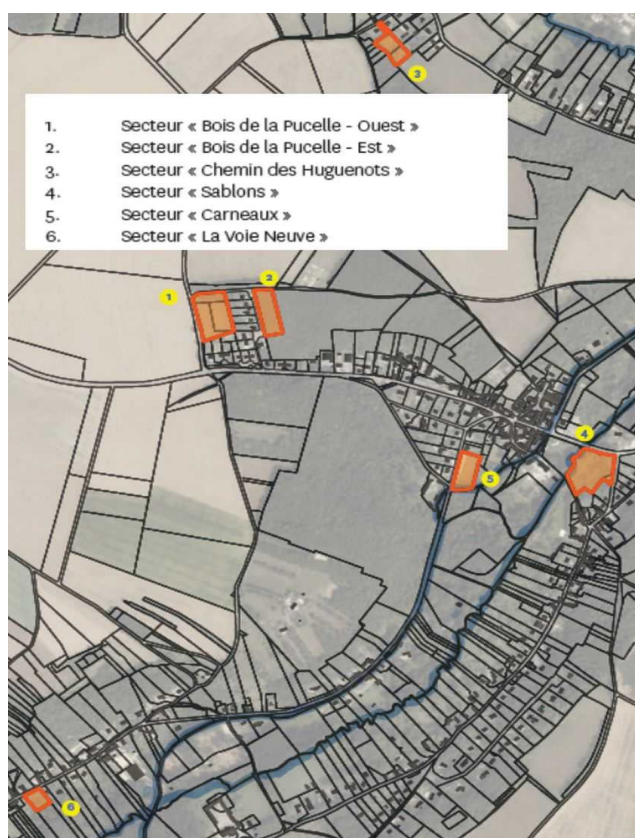


Figure 1: cartographie de localisation des OAP (OAP, p. 2)

Selon le rapport de présentation, la programmation de ces logements est ainsi répartie :



Horizon temporel	2034	2040
OAP	38	44
autres secteurs de densification	5	9
autres secteurs d'extension	3	5
conversion de résidences secondaires	10	21
mobilisation des logements vacants	8	12
division de bâtiments existants	3	6
changement de destination	6	12
<b>Potentiel de densification</b>	<b>73</b>	<b>109</b>

Figure 2: potentiel de création de logements, décliné par mode de production (RP, p. 132)

Ainsi, l'effort de réutilisation du bâti existant est conséquent. De plus, une cartographie des principaux secteurs de densification permet d'étayer l'effort de mobilisation du foncier urbain.

### 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont la consommation d'espace, la biodiversité et les zones humides.

## 2. L'évaluation environnementale

### 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale est insuffisante. Compte-tenu des contraintes écologiques et paysagères de la commune, le développement urbain peut difficilement éviter les périmètres à enjeu (Znieff, site inscrit, etc.). Néanmoins, ces contraintes n'exonèrent pas le pétitionnaire d'une analyse approfondie de l'état initial, notamment de la biodiversité (recherche bibliographique des données existantes, notamment celles concernant la Znieff), en particulier sur les principaux secteurs d'aménagement (investigations naturalistes in situ proportionnées aux enjeux), afin de définir une séquence ERC précise (cf. 3.2. ).

### 2.2. Justification des choix retenus au regard du Sdrif

Le pétitionnaire prévoit de rétablir la croissance démographique communale (négative entre 2014 et 2020), à un niveau modéré : 0,2 % / an (RP, p. 131), notamment pour accueillir de nouveaux habitants (jeunes ménages). Selon l'orientation n°57 du Sdrif, hors des communes de l'hypercentre, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du Sdrif doit progresser de 13 %, à l'horizon 2040. La commune comptait 544 logements en 2022 (Insee). Sur cette base, il est possible d'estimer en première approche que 70 logements doivent être construits au sein des espaces urbanisés de la commune entre 2024 et 2040 au titre du Sdrif. Par exemple, les logements seront réalisés à 70 % en renouvellement urbain, contre 90 % demandé à l'échelle régionale par l'orientation n°57.

Le rapport de présentation (p. 160) indique que « les extensions urbaines sont prévues car la rétention pourrait être plus forte que prévue et l'objectif de construction de logements pourrait ne pas être atteint en densification du tissu urbain ». Mais il ne semble pas que le pétitionnaire ait envisagé de densifier davantage le foncier urbain non bâti, par exemple en surélevant les futures constructions ou en réduisant la taille des logements projetés (dans le cadre des OAP et du règlement écrit). Une autre solution pourrait être de retenir l'hypothèse 1 (RP, p. 131), de stagnation démographique.

Selon l'orientation n°81 du Sdrif, jusqu'en 2031, les communes couvertes par un PLU bénéficient d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 1 hectare, si le cumul des capacités d'urbanisation – hors capacités non cartographiées au titre des projets d'intérêt régional – aboutit à une surface inférieure. Dans le cas d'espèce, il apparaît donc que la consommation d'espace (1,7 ha selon le pétitionnaire, 2,9 ha selon l'Autorité environnementale) sera supérieure aux droits conférés par cette orientation.

**(1) L'Autorité environnementale recommande de mettre en compatibilité le projet de PLU révisé avec les orientations n°57 (notamment, concernant la part de renouvellement urbain dans la production de logements) et n°81 (concernant l'extension urbaine autorisée sur la commune) du Sdrif.**

### 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols

■ Analyse réalisée par le pétitionnaire

Selon le rapport de présentation, le projet de PLU révisé est de nature à consommer des Enaf sur les secteurs suivants, totalisant 1,69 ha :

- route de Boutervilliers : un espace vert arboré est classé en zone Ua, à usage résidentiel ;
- au lieu-dit du Bois de la Pucelle (deux OAP sectorielles) : deux espaces ouverts et/ou boisés, sont classés en Ub, à usage résidentiel ;
- au lieu-dit de « la Gitonnière », deux emprises boisées ou semi-boisées sont classées en Ub ;
- au lieu-dit des Sablons, l'OAP sectorielle concernée, associée à un zonage Ub, prévoit de réaliser du logement sur l'ancien parc du château ;
- sur six emplacements réservés à usage de voirie, stationnement, et de cimetière, délimités majoritairement sur des espaces boisés.

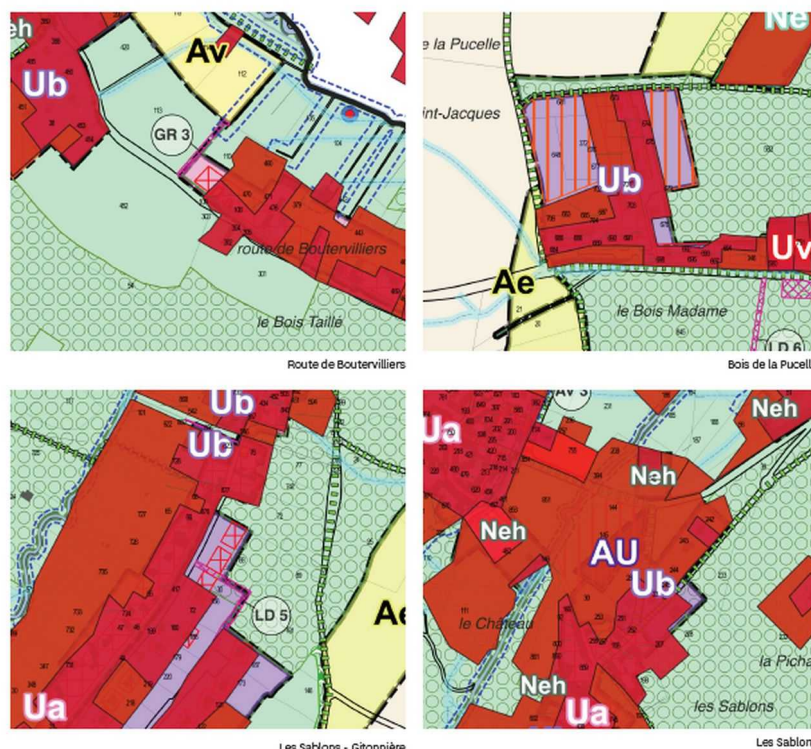


Figure 3: secteurs d'extension urbaine à usage de logement selon le pétitionnaire (RP, p. 133), en rouge superposition des zones U et du MOS 2021, en violet, secteurs artificialisables au sein des zones U

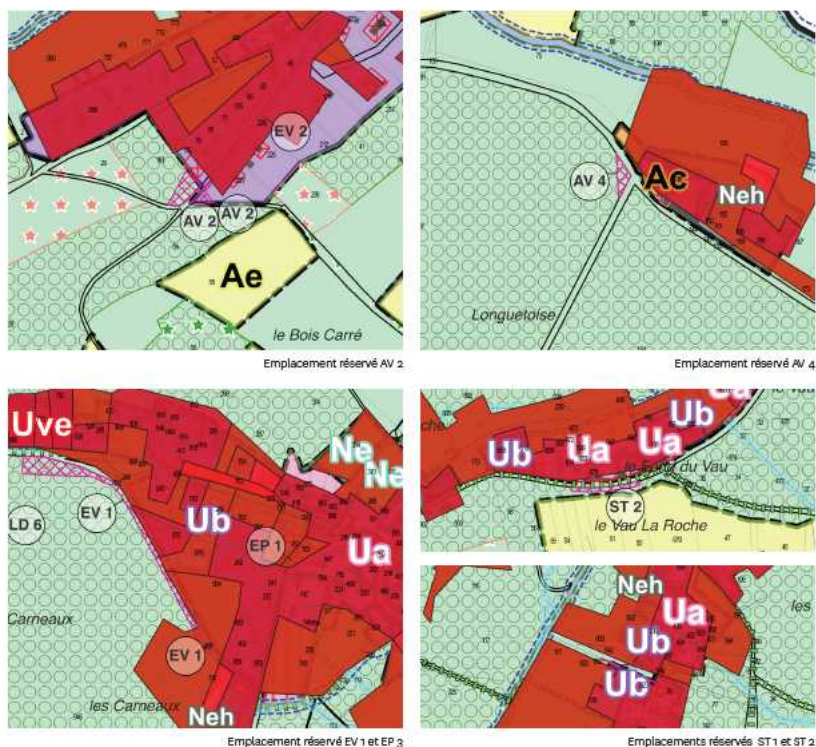


Figure 4: secteurs d'extension urbaine à usage d'emplacement réservé (quadrillage violet) selon le pétitionnaire (RP, p. 134)

#### ■ Vérification du calcul par l'Autorité environnementale

Pour vérifier ces affirmations, l'Autorité environnementale a identifié dans le dossier (rapport de présentation, règlement graphique) les emprises où le pétitionnaire affiche une intention d'aménagement (emplacements réservés, etc.) ou de construction de logements (OAP, petites parcelles, etc.), puis a reporté ces emprises sur Géoportail. Ensuite, l'Autorité environnementale a analysé l'occupation du sol de ces secteurs, à l'aide de la photo aérienne de Géoportail, et a déterminé les surfaces artificialisables.

Sur la base de cette analyse, l'Autorité environnementale estime à près de 2,9 ha la surface de consommation d'espace potentielle<sup>3</sup>. L'écart (+1,2 ha) avec l'analyse du pétitionnaire concerne notamment :

- l'OAP du Bois de la Pucelle Ouest : l'emprise de consommation d'espace estimée dans le rapport de présentation (0,3 ha) est inférieure à l'emprise de l'OAP calculée sur Géoportail (0,8 ha) ;
- les OAP Huguenots et Voie neuve (0,45 ha), exclues des calculs d'extension urbaine, mais présentant un caractère naturel et boisé, ce qui interroge sur leur statut de site de « densification » (RP, p. 132) ;
- les emplacements réservés (ER) dédiés aux voies de déplacement doux LD 6 et 7, au niveau desquels le règlement écrit n'impose pas la réalisation d'aménagements légers (contrairement à ceux localisés en zone humide) ; ces ER sont exclus des calculs d'extension urbaine mais pourraient générer l'artificialisation de 0,18 ha d'espaces boisé et agricole.

De plus, l'emprise de l'ER « VO1 » considérée dans les calculs du pétitionnaire (2 400 m<sup>2</sup> pour l'ER dénommé « EV1 » – RP, p. 134) est inférieure à la surface indiquée dans le plan de zonage (2 920 m<sup>2</sup>), soit un différentiel de 0,05 ha.

L'Autorité environnementale ne prend pas en compte dans son calcul les aménagements supposés légers (exemple : liaisons douces en Nzh, ER « EP2 »), ni les sites nettement artificialisés (exemple : OAP « Carneaux »).

3 La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.



Néanmoins, les aménagements concernés sont de nature à avoir des impacts écologiques à des degrés divers, notamment en termes de défrichement.

Ainsi, la surface de milieux naturels et boisés potentiellement impactée excède la consommation d'espace : plus de 3 ha d'espaces boisés, plus d'1 ha d'espaces ouverts<sup>4</sup>, et près d'1 ha d'espaces mixtes<sup>5</sup>, soit près de 5 ha.

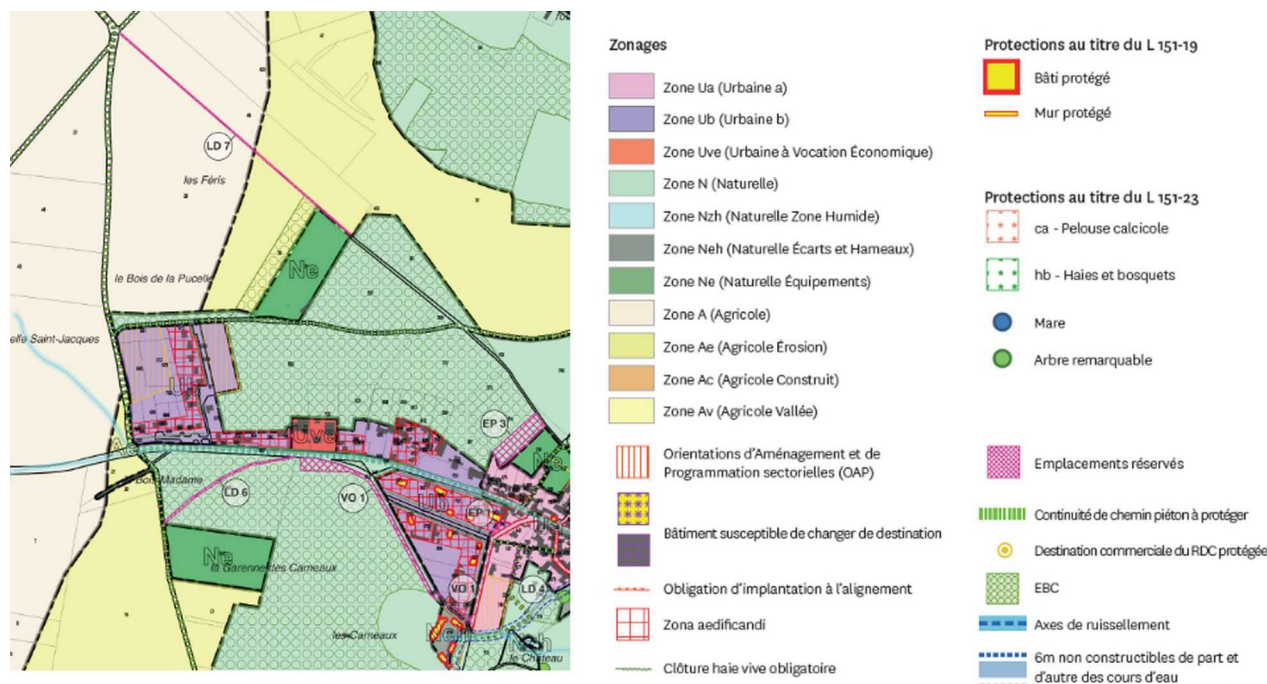


Figure 5: extrait montrant les ER LD 6, LD7, et VO1 (source : règlement graphique)

Secteur concerné	Surfaces estimées par le pétitionnaire (ha)	Surfaces estimées par l'Ae (ha)			
		Consommation d'espace totale au sens de l'urbanisme	impacts réels, y compris par défrichement, sur des milieux naturels, agricoles ou forestiers		
			espaces boisés	espaces ouverts	espaces mixtes
Bois de la pucelle ouest	0,3	0,8	0,13	0,67	
Bois de la pucelle est	0,3	0,3	0,3		
Huguenots	0	0,3			0,3
Sablons	0,27	0,27			0,27
Carneaux	0	0		0,25	
Voie neuve	0	0,15	0,15		
<b>TOTAL</b>	<b>0,87</b>	<b>1,82</b>	<b>0,58</b>	<b>0,92</b>	<b>0,57</b>

Figure 6: Consommation d'espace et surfaces végétales réellement impactées sur les secteurs d'OAP ; en jaune : écart d'estimation ou d'interprétation entre l'Ae (source : Géoportail / règlement graphique) et le pétitionnaire (source : RP, p. 133/134)

4 Espaces agricoles ou espaces naturels à strate herbacée.

5 Espaces ouverts semi-naturels recouverts de plantations éparées/

Secteur concerné	Surfaces estimées par le pétitionnaire (ha)	Surfaces estimées par l'Ae (ha)			
		Consommation d'espace totale au sens de l'urbanisme	impacts réels, y compris par défrichement, sur des milieux naturels, agricoles ou forestiers		
			espaces boisés	espaces ouverts	espaces mixtes
Secteur de Boutervilliers	0,05	0,05			0,05
Parcelle OJ 0030	0,03	0,03	0,03		
Parcelle OJ 0088	0,1	0,1			0,1
ER – AV2	0,07	0,07	0,07		
ER – AV4	0,01	0,01	0,01		
ER – EP3	0,27	0,27	0,27		
ER – EV1 (VO1)	0,24	0,29	0,29		
ER – ST1	0,02	0,02		0,02	
ER – ST2	0,04	0,04		0,04	
<b>TOTAL</b>	<b>0,82</b>	<b>0,87</b>	<b>0,67</b>	<b>0,06</b>	<b>0,15</b>

Figure 7: Consommation d'espace et surfaces végétales réellement impactées sur les autres secteurs identifiés par le pétitionnaire pour accueillir du logement, ou sur les emprises d'emplacements réservés (ER) ; en jaune : écart d'estimation entre différentes parties du dossier (RP, p. 133/134, règlement graphique)

Secteur concerné	Surfaces estimées par le pétitionnaire (ha)	Surfaces estimées par l'Ae (ha)			
		Consommation d'espace totale au sens de l'urbanisme	impacts réels, y compris par défrichement, sur des milieux naturels, agricoles ou forestiers		
			espaces boisés	espaces ouverts	espaces mixtes
ER – LD10	0	0	0,50		
ER – LD6	0	0,07	0,07		
ER – LD7	0	0,11		0,11	
ER – LD8	0	0	0,64		
ER – EP2	0	0			0,21
ER – LD9	0	0	0,60		
ER – LD11	0	0	0,16		
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>0,18</b>	<b>1,97</b>	<b>0,11</b>	<b>0,21</b>

Figure 8: Consommation d'espace (et surfaces végétales réellement impactées) non identifiée par le pétitionnaire sur certains emplacements réservés (ER) ; en jaune : écart d'interprétation entre l'Ae (source : Géoportail / règlement graphique) et le pétitionnaire (source : RP, p. 133/134)

(2) L'Autorité environnementale recommande de justifier les calculs d'extension urbaine concernant les secteurs d'aménagement suivants : OAP du Bois de la Pucelle Ouest, de la Voie Neuve, et des Huguenots, emplacements réservés VO1, LD6 et LD7. Elle invite également à reconsidérer les extensions urbaines projetées sur des terrains agricoles ou naturels qui n'apparaissent pas justifiées au regard des points précisés ci-avant.

### 3.2. Les milieux naturels et la biodiversité

La plupart des aménagements et constructions planifiés par le projet de PLU révisé sont localisés sur les coteaux boisés de la commune, qui accueillent les principaux secteurs d'habitat existants et présentent également une importante richesse écologique et paysagère (caractérisée notamment par la Znieff 2 Vallée de la Chalouette et ses affluents, le site inscrit des Vallées de la Chalouette et de la Louette, et le site patrimonial remarquable de Chalo-Saint-Mars).

Treize des sites identifiés dans les tableaux susvisés (2,5 ha) sont localisés dans la Znieff 2, dont certains en secteur pressenti pour instaurer une nouvelle aire protégée<sup>6</sup> (« Vallée de la Chalouette amont »). Les impacts écologiques correspondants (destruction et fragmentation d'habitats naturels, impacts sur les espèces associées) ne sont pas étudiés, de même que l'état initial :

6 Dans le plan d'actions pour les aires protégées d'Île-de-France (2024)

- absence de cartographie des zones à plus fort enjeu au sein de le Znieff 2 Vallée de la Chalouette et ses affluents (données à consulter, si elles existent, auprès de l'État et de ses établissements publics, par exemple l'INPN), et de consultation des bases de données naturalistes (Geonature, etc.) ;
- absence d'investigation in situ par la commune, des habitats naturels, de la faune, de la flore sur les principaux secteurs d'aménagement : il convient de réaliser des inventaires proportionnés aux enjeux, en termes notamment de groupes d'espèces prospectés, de statut de protection des espèces, de périmètres d'investigation, de fréquences de passage, et de techniques d'investigations.

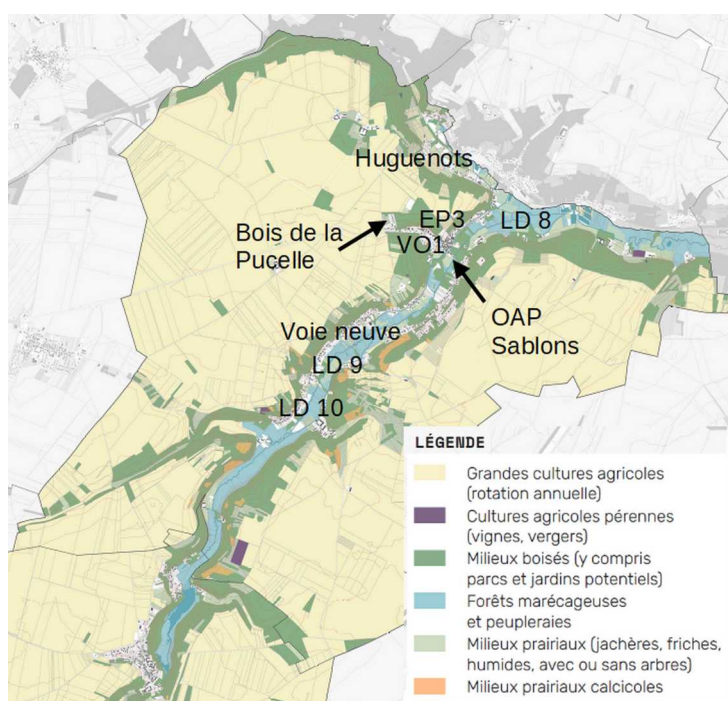
Les surfaces défrichées (plus de 3 ha selon l'Autorité environnementale) dans le cadre des opérations d'aménagement (logement, emplacements réservés), mais aussi dans le cadre des travaux d'ouverture paysagère depuis les montoirs (PADD, p. 8<sup>7</sup>) ne sont pas évaluées.

Les effets de fragmentation écologique de certains espaces boisés (ER - LD 6 et 8) ne sont pas non plus abordés.

La part surfacique de la Znieff 2 concernée par les aménagements (partie naturelle et boisée potentiellement artificialisée), n'est pas évaluée.

Aucune séquence ERC appliquée aux enjeux de biodiversité n'est présentée (évitement des secteurs accueillant des espèces patrimoniales et/ou protégées, adaptation des tracés des liaisons douces pour minimiser la fragmentation des boisements, etc.).

Pour compléter l'évaluation environnementale, le pétitionnaire est invité à se focaliser sur les principaux secteurs à enjeu écologique : emplacements réservés LD 6, 8, 9 et 10, EP3, et VO1, et OAP Bois de la pucelle, Sablons, Huguenots, et Voie neuve, points de vue depuis les montoirs en cas de défrichement.



**Figure 9: principaux secteurs à enjeux écologiques destinés à l'aménagement de logements ou d'équipements (RP, p139), carte amendée par l'Autorité environnementale**

Les impacts des liaisons douces (ER - LD 8 à 11) sur les zones humides avérées (sur 1 à 2 ha) devraient être réduits par les dispositions protectrices du règlement écrit (p. 29). En revanche, l'OAP Voie neuve (zone Ub) prévoit des aménagements lourds, ce qui devrait engendrer la destruction de 0,15 ha de zone humide avérée

7 Le PADD prévoit également de protéger et ouvrir de nouvelles vues sur les horizons lointains ou remarquables de la vallée, notamment depuis ses montoirs. Cinq de ces sites, identifiés sur la carte du PADD, sont localisés sur ou près d'espaces naturels ou boisés, en ZNIEFF 2, voire possiblement en ZNIEFF 11. L'ouverture paysagère de ces secteurs pourrait impliquer leur défrichement.

(incompatible avec le Sage de Beauce, sauf s'il s'agit d'un projet dont l'intérêt général est avéré). Par ailleurs, les zones humides potentielles (OAP Sablons et Carneaux, ER EP2 – 0,7 ha), n'ont pas été prospectées et ne sont pas prises en compte par des dispositions spécifiques.

Enfin, les enjeux paysagers du site inscrit ne sont pas caractérisés et pris en compte, de manière à garantir la pérennité des motifs ayant conduit à la désignation de ce site.

**(3) L'Autorité environnementale recommande :**

- recommande la réalisation des études faune flore et de mettre les mesures ERC adaptées sur les OAP et emplacements réservés (LD 6, 8, 9 et 10, EP3, et VO1, OAP Bois de la pucelle, Sablons, Huguenots, et Voie neuve) - de reconsidérer l'opportunité et la pertinence de l'OAP de la Voie neuve ;
- d'exposer les motifs ayant conduit à la désignation du site inscrit des Vallées de la Chalouette et de la Louette, et présenter des mesures de réduction visant à garantir la pérennité de l'identité de ce site.

## 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la révision du plan local d'urbanisme de Chalo-Saint-Mars envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : [mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr)

Il est rappelé au Maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de [l'Autorité environnementale](#) est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Délibéré en séance le 05/11/2025**

**Siégeaient :**

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Florence BRILLAUD-CLAVERANNE, Guillaume CHOISY, *président par intérim*,  
Stéphan COMBES, Philippe GRALL, Antoine GREZAUD et Tony RENUCCI**



# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de mettre en compatibilité le projet de PLU révisé avec les orientations n°57 (notamment, concernant la part de renouvellement urbain dans la production de logements) et n°81 (concernant l'extension urbaine autorisée sur la commune) du Sdrif. ....10
- (2) L'Autorité environnementale recommande de justifier les calculs d'extension urbaine concernant les secteurs d'aménagement suivants : OAP du Bois de la Pucelle Ouest, de la Voie Neuve, et des Huguenots, emplacements réservés VO1, LD6 et LD7. Elle invite également à reconsidérer les extensions urbaines projetées sur des terrains agricoles ou naturels qui n'apparaissent pas justifiées au regard des points précisés ci-avant.....13
- (3) L'Autorité environnementale recommande : - recommande la réalisation des études faune flore et de mettre les mesures ERC adaptées sur les OAP et emplacements réservés (LD 6, 8, 9 et 10, EP3, et VO1, OAP Bois de la pucelle, Sablons, Huguenots, et Voie neuve) - de reconsidérer l'opportunité et la pertinence de l'OAP de la Voie neuve ; - d'exposer les motifs ayant conduit à la désignation du site inscrit des Vallées de la Chalouette et de la Louette, et présenter des mesures de réduction visant à garantir la pérennité de l'identité de ce site.....15