

 PRÉFET DE L'ESSONNE <i>Liberté Égalité Fraternité</i>	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers Commission du 25 Septembre 2025	Direction départementale des territoires Évry-Courcouronnes, le 16/10/2025
--	---	---

Avis sur le PLU de la commune de Chalo-Saint-Mars

La commune de Chalo-Saint-Mars a saisi la CDPENAF le 7 août 2025 sur le projet de PLU arrêté, par délibération du conseil municipal, le 19 juin 2025.

Après délibération et votes exprimés sur le projet présenté, la CDPENAF émet un **défavorable**.

Elle prononce les avis suivants sur :

1) La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (L.153-16 du code de l'urbanisme)

La commission :

- demande que les emprises des OAP n° 4 et 5 soient justifiées dans la mesure où les obligations au titre du logement sont respectées et bien que la commune respecte l'enveloppe d'urbanisation au titre du SDRIF-E. Par ailleurs, un diagnostic visant à localiser les zones humides serait apprécié afin d'éviter toute construction dans les secteurs des OAP n° 4 « Sablons » et n° 5 « Carneaux » ;
- signale que des terres déclarées à la PAC sont classées en zone N. Il conviendrait de les classer en zone A ;
- demande à ce que l'aspect paysager et arboré du cimetière soit bien précisé dans le rapport ;
- demande de tracer la lisière autour des massifs supérieurs à 100 ha ;
- met en garde concernant la zone humide avérée située sur l'OAP n°6. Elle rappelle l'impossibilité de construction sur une emprise supérieure à 1 000 m².

2) Le règlement en zones A et N, hors Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

(L.151-12 du code de l'urbanisme)

La commission :

- demande d'autoriser les déblais et remblais pour les nouvelles constructions autorisées. Elle demande également que la restriction (actuellement 50 cm) soit adaptée en fonction de l'ampleur du projet et de la topographie du terrain ;
- demande que l'implantation parallèle des serres en zone A ne soit pas obligatoire, mais indiquée comme une préférence, et que leur longueur ne soit pas limitée ;
- s'interroge sur le terme de « ferme traditionnelle » en zone Ac. Elle demande à ce que ce terme soit explicité ;
- demande à retirer l'interdiction de construction le long des axes de ruissellement. Cette réglementation est trop restrictive en particulier sur les plateaux ;
- signale que le zonage Ac n'est pas assez développé autour des bâtiments existants.

3) Les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées

(L.151-13 du code de l'urbanisme)

Sans objet.

4) Les bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination

(L.151-11 du code de l'urbanisme)

Sans objet.

5) Les autres points relevés

La commission :

- recommande à la commune de compléter ses rapports en y plaçant les cartes du SDRIF-E ;
- demande à ce que les besoins et les situations des emplacements réservés soit justifiés ;
- demande que le bilan de consommation d'espaces depuis 2011 soit partagé et pris en compte ;
- souhaiterait qu'un plan de circulation des engins agricoles exhaustif soit ajouté au règlement.

À Évry-Courcouronnes, le 17 oct. 2025

Pour la Préfète et par délégation,
l'adjointe à la directrice départementale des
territoires

Mme Selma TAFANI

Cet avis de la CDPENAF est publié sur le site des services de l'État en Essonne :
<http://www.esonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-et-foret/Agriculture/CDPENAF-Preserver-les-espaces-agricole-forestier-ou-naturel>