

ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA REVISION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CHÂLO- SAINT- MARS

ANNEXES

[Annexe 1](#) : désignation Commissaire Enquêtrice

[Annexe 2](#) : arrêté d'ouverture d'enquête

[Annexe 3](#) : publicité légale

[Annexe 4](#) : délibération du conseil municipal prescrivant le bilan de concertation et l'arrêt du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Chalo Saint Mars

[Annexe 5](#) : réponses de la Mission Régionale d'autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées (dans l'ordre :

MRAE,

Préfecture de l' Essonne,

Commission Départemental de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers,

chambre de l'agriculture,

SIARJA (syndicat de la rivière la Juine et ses affluents),

Agence Régionale de Santé,

Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine,

RTE DDT Essonne,

Communauté d'agglomération de l'Etampois sud Essonne,

Conseil départemental,

Région Ile de France.

[Annexe 6](#) : mémoire en réponse de la mairie à la MRAE

[Annexe 7](#) : grilles d'analyse thématique des Personnes Publiques Associées et des observations du public et des réponses de la mairie

[Annexe 8](#) : pièces jointes des observations 6, 10 et 11 du public

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

23 juillet 2025

N° E25000051 /78

Le premier vice-président du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire

CODE : type n°1

Vu enregistrée le 21 juillet 2025, la lettre par laquelle la commune de Châlo-Saint-Mars demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Révision du PLU de la commune de Châlo-Saint-Mars ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Mme Agnès MIGLIORI est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Serge CRINE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de Châlo-Saint-Mars, à Mme Agnès MIGLIORI et à M. Serge CRINE.

Fait à Versailles, le 23 juillet 2025

Le premier vice-président du tribunal,

R. Féral



ANNEXE 2



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Mairie de Châlo-Saint-Mars
91780 Essonne

Tél. : 01 64 95 40 45
courriel : mairie@chalosaintmars.fr

Envoyé en préfecture le 16/10/2025
Reçu en préfecture le 16/10/2025
Publié le
ID : 091-219101300-20250929-20250929-AR

Département de l'Essonne
Arrondissement d'Etampes
Canton d'Etampes
Commune de Châlo Saint Mars

ARRÊTÉ N° 36 / 2025 PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHALO SAINT MARS

Le Maire,

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-19, L.153-21, L.153-31 et R.153-8 et suivants,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 29 juin 2023 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 3 juillet 2025 approuvant le bilan de concertation et arrêtant le projet de révision globale du plan local d'urbanisme,

Considérant que conformément à l'article R 104-30 du code de l'urbanisme, l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a été saisie dans le cadre de l'examen au cas par cas,

Vu la décision n°E25000051/78 en date du 23 juillet 2025 du Tribunal administratif de Versailles désignant notamment Madame Agnès MIGLIORI en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Serge CRINE en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

ARRETE :

Article 1^{er} : il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Châlo Saint Mars pour une durée de 31 jours consécutifs du 10 novembre 2025 à 9h au 10 décembre 2025 à 12h.

Article 2 : Mme Agnès MIGLIORI demeurant 12, route d'Arpajon 91630 Cheptainville a été désignée en qualité de commissaire enquêteur titulaire par le Tribunal administratif et M. Serge CRINE en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Article 3 : le dossier de projet de révision générale du plan local d'urbanisme et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie de Châlo Saint Mars pendant une durée de 31 jours, du 10 novembre 2025 au 10 décembre 2025, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, soit les lundi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h30, le mardi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h, le mercredi de 8h30 à 12h et le samedi de 9h à 12h30.

Le dossier sera également consultable sur le site internet de la commune : www.chalosaintmars.fr/urbanisme

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'attention de Mme Agnès MIGLIORI, commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique sis Mairie – Place du Jeu de Paume – 91780 Châlo Saint Mars.

Des observations peuvent également être transmises par voie électronique à l'attention de Mme Agnès MIGLIORI, commissaire enquêteur, à l'adresse électronique suivante : mairie@chalosaintmars.fr. Les observations transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet de la commune : www.chalosaintmars.fr/urbanisme

Les observations adressées par courrier ou envoyées par voie électronique au commissaire enquêteur ne pourront être prises en compte que si elles sont reçues en mairie avant la clôture de l'enquête publique fixée au mercredi 10 décembre 2025 à 12h.

Article 4 : le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public, lors de ses permanences, aux dates suivantes :

- Lundi 10 novembre de 9h à 12h
- Mercredi 19 novembre de 9h à 12h
- Mardi 25 novembre de 16h à 19h
- Samedi 6 décembre de 9h à 12h

Article 5 : à l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1^{er}, le registre d'enquête sera clos, côté et paraphé par le commissaire enquêteur. Celui-ci analysera les observations consignées au registre puis rédigera d'une part, son rapport relatant le déroulement de l'enquête et les observations du public, et d'autre part, ses conclusions par lesquelles il donne son avis personnel et motivé. Il transmettra dans un délai d'un mois le dossier avec ses conclusions à Monsieur le Maire.

Article 6 : une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressée au préfet du département de l'Essonne et au président du tribunal administratif. Les rapports et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, pendant une durée d'un an, en mairie de Châlo Saint Mars et sur le site internet de la commune.

Article 7 : un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment en mairie et publié sur le site internet : www.chalosaintmars.fr

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée aux dossiers d'enquête publique unique avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la seconde insertion.

Article 8 : à l'issue de l'enquête publique, le plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des différents avis, est approuvé par délibération du conseil municipal et devient exécutoire deux mois après sa transmission au Préfet.

Fait à Châlo Saint Mars,
le 29 septembre 2025

Le Maire,

Xavier GUIOMAR



Modifications

THOMAS LUNETIER

SAS au capital de 1 000 €
8 place du Marché
91310 MONTLHERY
RCS EVRY 981 427 818

Suite AGE du 06/01/2025 et à compter de ce jour, il a été décidé la transformation de la société en SARL. Il a été mis fin aux fonctions du Président M. Thomas HONVOU.

Gérant nommé : M. Thomas HONVOU demeurant 28 chemin de Tabor, 91310 LINAS.

Mention au RCS d'EVRY.

DECORS CONSULTING

SASU au capital de 3 000 €
Siège social : 7 rue Joseph Desgouillons
91310 MONTLHERY
RCS EVRY 991 862 467

Suite au procès-verbal de l'A.G.E. du 16/10/2025, il a été décidé de modifier l'objet : Peinture, tous travaux de rénovation intérieure et extérieure, toutes prestations de consulting dans le secteur du bâtiment ; à compter du 16/10/2025.

BOSCHUNG ENVIRONNEMENT

SARL au capital de 431 800 €
18 rue Gustave Madiot
91070 BONDOLIEUX
RCS EVRY 380 262 345

Suite AGO du 30/09/2023, il a été décidé de désigner, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire et suppléant de la Société, pour une durée de six exercices prenant fin au cours de l'année 2031, à l'occasion de l'assemblée des associés appelée à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 31 Mars 2031 :

- Monsieur François GENETEAUD, dont l'adresse professionnelle est située 13 bis avenue de Motte-Picquet, 75007 PARIS, en qualité de Commissaire aux comptes titulaire ;

- La Société ARPEGE SAS représentée par son président Eric GALLAND, dont l'adresse professionnelle est située 30 avenue Edouard Belin, 92500 RUEIL-MALMAISON, RCS NANTERRE 444 698 419, en qualité de Commissaire aux comptes suppléant.



126 rue Armand Fallières
63028 Clermont-Ferrand Cedex 2

UF COURCOURONNES

SARL au capital de 10 000 €
Siège social :
3 avenue du Bois de l'Epine
ZAI du Bois de l'Epine
91080 EVRY-COURCOURONNES
534 734 629 RCS EVRY

AVIS

Aux termes de décisions en date du 17/10/2025, l'Associée Unique a décidé :
- de remplacer à compter de cette même date la dénomination sociale UF COURCOURONNES par UF EVOLUTION et de modifier en conséquence l'article 3 des statuts.

- de développer et de préciser l'objet social et de modifier en conséquence l'article 2 des statuts de la manière suivante :

«La Société a pour objet, en France et à l'étranger :

- La location aux particuliers, entreprises, associations, etc. d'espaces

dédiés aux activités sportives et de loisirs s'exerçant en salle et/ou sur terrains extérieurs, comprenant notamment la pratique du foot en salle, du Padel, du tennis, du Beach tennis, du Pickleball, du squash, du badminton, du volleyball, du Beach volley, du basketball, du handball, de l'escalade, du trampoline, de la gymnastique, des jeux de réalité virtuelle, des jeux laser (laser game), ainsi que toute autre activité sportive ou de loisir indoor, et la gestion du site accueillant ces activités et sports ;

- L'exploitation d'un bar et d'un service de restauration rapide au sein des sites d'activités sportives et de loisirs ;

- L'organisation d'événements, notamment de repas, de soirées privées, séminaires, de retransmissions d'événements sportifs,

- La commercialisation de tous articles, équipements, accessoires et vêtements de sport, ainsi que de tous produits et matériels se rapportant directement ou indirectement à la pratique sportive ;

- la commercialisation d'objets publicitaires, la conception et la réalisation de supports graphiques (PAO), le merchandising d'objets de communication, cette énumération n'étant pas limitative, et ce, par tous moyens appropriés.

- la participation de la société, par tous moyens, directement ou indirectement, dans toutes opérations pouvant se rattacher à l'objet social, notamment par voie de création de sociétés nouvelles, d'apports, de souscriptions ou d'achats de titres ou droits sociaux, de fusion, d'alliance, d'association en participation ou autrement ;

- et, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales, financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou à tout objet similaire annexé ou complémentaire. »

Pour avis
La Gérance

Poursuites d'Activité

DOCTEUR ROCH JEAN EYOKA

SELARLU au capital de 1 000 €
14 Rue du Cognac
91270 VIGNEUX-SUR-SEINE
984 239 517 RCS EVRY

Aux termes d'une décision en date du 28/05/2025, l'Associé Unique, statuant en application de l'article L.223-42 du Code de Commerce, a décidé qu'il n'y avait pas lieu de dissoudre la société sus-désignée.

Mention au RCS d'EVRY.

B2C EXPRESS

SAS au capital de 10 800 €
Siège social : 96 rue du Potager
Chez M. Romain Coulon
91270 VIGNEUX-SUR-SEINE
RCS EVRY 841 835 093

Aux termes d'une délibération en date du 26 septembre 2025, les associés n'ont pas décidé qu'il y avait lieu de dissoudre la Société par application de l'article L. 225-48 du Code de Commerce.

Locations Gérance

Suivant un acte SSP du 01/11/2025, SAG TAXI, SASU au capital de 500 €, 7 IMPASSE DES POMMIERS, 91540 ORMOY, RCS EVRY 904977535 a confié en location-gérance à ALPHA TAXI SERVICE, SASU au capital de 100 €, 19 RUE DE LA BICHE, 91150 ETAMPES, en cours d'immatriculation au RCS EVRY, son fonds de commerce de : Transport de personnes à titre onéreux dans le cadre de l'activité taxi, incluant l'exploitation d'un véhicule équipé et d'une autorisation de stationnement (ADS). Sis et exploité au 19 RUE DE LA BICHE, 91150 ETAMPES.

À compter du 01/11/2025 pour se terminer le 01/11/2026, renouvelable par tacite reconduction.

Avis d'Enquêtes



COMMUNE DE LA FORÊT-LE-ROI

Révision du PLU

Par arrêté n° 2025-024 du 23 septembre 2025, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de La Forêt-Le-Roi.

Enquête ouverte du 20/10/2025 - 9h00 au 19/11/2025 - 17h00 inclus.

Dossier consultable à la mairie, 2 route d'Etampes, aux heures habituelles, et en ligne : laforetleroi.fr

Observations sur registre en mairie, par courrier à l'adresse suivante :

Mairie de La Forêt-Le-Roi

Monsieur le Commissaire-Enquêteur

2, route d'Etampes

91410 LA FORÊT-LE-ROI

Commissaire enquêteur : M. Joël EYMARD Permanences à la mairie :

- lundi 20 octobre de 9h à 12h

- jeudi 30 octobre de 14h à 17h

- samedi 15 novembre de 9h à 12h

- mercredi 19 novembre de 14h à 17h

Les observations et propositions pourront également être déposées par courrier électronique à l'adresse suivante : enquete@publique.laforetleroi.fr

À l'issue, le rapport et conclusions seront disponibles en mairie et sur le site internet.

COMMUNE DE BRIERES-LES-SCELLES

AVIS

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n° 05/2025 en date du 23/09/2025, le Maire de Brières-les-Scellés a prescrit l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Brières-les-Scellés.

A cet effet, Madame Claire-Marie GENIN est désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour mener l'enquête susvisée et Monsieur Joël RIVAUULT en qualité de suppléant.

L'enquête publique se déroulera du lundi 20 octobre 2025 dès 09h00 au vendredi 21 novembre 2025 à 19h00 inclus soit pendant 33 jours consécutifs à la mairie de Brières-les-Scellés.

Le dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public en mairie de Brières-les-Scellés pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture :

• Mardi de 16h30 à 19h00

• Vendredi de 16h30 à 19h00

• Samedi de 10h00 à 11h30.

Le dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur le site internet de la mairie de Brières-les-Scellés : <http://www.mairie-brieres.com/projet-marine-construction-dun-batiment-de-stockage-dans-la-zone-dactivite-sudessor/>

Le commissaire-enquêteur recevra le public en mairie de Brières-les-Scellés selon les dates et horaires indiqués ci-dessous.

• Le mardi 21 octobre 2025 de 16h00 à 19h00

• Le samedi 25 octobre 2025 de 09h00 à 12h00

• Le vendredi 7 novembre 2025 de 16h00 à 19h00

• Le vendredi 21 novembre 2025 de 16h00 à 19h00

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et les observations sur la déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Brières-les-Scellés pourront être consignées :

- Soit sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Brières-les-Scellés.

- Soit par voie postale adressé à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse :

Enquête publique déclaration de projet n°1 Mairie de Brières-les-Scellés, Place de la Mairie, 91150 Brières-les-Scellés

- Soit par courrier électronique à l'attention du commissaire-enquêteur via l'adresse dédiée : urba@mairie-brieres.com.

Pour être recevables, les observations devront être reçues pendant la durée de l'enquête soit du lundi 20 octobre 2025 dès 09h00 au vendredi 21 novembre 2025 à 19h00.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis au Maire

Toute personne peut obtenir communication d'une copie électronique du dossier d'enquête publique sur demande à la mairie.

Le Conseil Municipal de BRIERES-LES-SCELLES délibérera sur projet n°1 emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, au vu des résultats de l'enquête, et du rapport du Commissaire Enquêteur.

COMMUNE D'EPINAY-SUR-ORGE

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Concernant la Révision du Plan Local d'Urbanisme

Le public est informé que, par arrêté municipal n°413/2025, le Maire a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision du PLU.

Cette enquête publique se déroulera pendant une période de 30 jours consécutifs, du lundi 20 octobre 2025 au mardi 18 novembre 2025 inclus. Le siège de l'enquête publique sera la Mairie d'Épinay-sur-Orge, 8, rue de l'Eglise, 91360 ÉPINAY-SUR-ORGE.

Monsieur Nicolas POLINI, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision n°25000060/78 en date du 11/08/2025 par la présidente du tribunal administratif de Versailles.

Durant le temps de l'enquête, le dossier est consultable, aux jours et horaires d'ouverture habituels, en mairie d'Épinay-sur-Orge et sur le site internet de la Ville :

www.ville-epinay-sur-orge.fr

Pendant la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la mairie et pourront être consultés aux jours et horaires habituels de la mairie, soit : les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ; et les samedis de 8h30 à 12h00.

Un poste informatique sera également mis à disposition pour la consultation du dossier de PLU.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de PLU et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête publique ou les adresser au commissaire enquêteur par écrit à la mairie (A l'attention du Commissaire enquêteur - Révision du PLU - Mairie d'Épinay-sur-Orge - 8, rue de l'Eglise - 91360 ÉPINAY-SUR-ORGE) ou par voie électronique à l'adresse suivante :

revision.plu@epinaysurorge.fr

Le commissaire enquêteur recevra en mairie les :

- Lundi 20 octobre 2025, de 9h à 12h (ouverture de l'enquête publique).

- Jeudi 30 octobre 2025, de 14h à 17h.

- Samedi 8 novembre 2025 de 9h à

12h.

- Mardi 18 novembre 2025 de 14h à 17h (Fermeture de l'enquête publique)

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie (service Urbanisme) un mois après la date de clôture de l'enquête pour une durée d'un an, aux jours et aux heures habituelles d'ouverture.

Enquête Publique sur le Zonage de Gestion des Eaux Usées et de Gestion des Eaux Pluviales Urbaines

La Communauté de Communes Entre Juine et Renarde lance une enquête publique cruciale pour améliorer la gestion des eaux usées et de la gestion des eaux pluviales dans nos communes. Cette initiative, qui se déroulera du lundi 3 novembre à 9h00 au jeudi 4 décembre 2025 à 19h00, soit une durée de trente-un (31) jours consécutifs, concerne les communes d'Auvers-Saint-Georges, Chamarande, Etréchy et Torfou.

Participation Essentielle

Votre participation est essentielle pour garantir une gestion efficace et durable des eaux pluviales. L'enquête sera conduite par Monsieur VALOIS désigné par la présidente du tribunal administratif de Versailles.

Accès au Dossier

Le dossier d'enquête sera accessible à la fois sur supports physiques et sous forme dématérialisée. Le dossier numérique pourra être consulté sur le site internet de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde. Les dossiers et registres en format papier seront disponibles aux lieux suivants :

Mairie d'Auvers-Saint-Georges, place Général Leclerc, 91580 AUVERS-SAINT-GEORGES

Mairie de Chamarande, 2 place de la Libération, 91730 CHAMARANDE

Mairie d'Etréchy, place Général de Gaulle, 91580 ETRÉCHY

Mairie de Torfou, 16 Grande Rue, 91730 TORFOU

Hôtel de Communauté (CCEJR), 2 rue des Hêtres Pourpres, 91580 ETRÉCHY

Modalités de Participation

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consulter le dossier et formuler ses observations et propositions par :

- Courriers postaux envoyés au commissaire enquêteur.

- Lettres déposées sur les lieux d'enquête lors des permanences des commissaires enquêteurs.

- Registres papiers d'enquête disponibles sur chaque lieu d'enquête.

- Courriers électroniques à l'adresse :

Permanences du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, jours et horaires suivants :

Samedi 8 novembre 2025, 9h00 - 12h00, Mairie de Chamarande

Jeudi 13 novembre 2025, 16h00 - 19h00, Mairie de Torfou

Samedi 22 novembre 2025, 9h00 - 12h00, bâtiment CORPS DE GARDE, rue du 11 Novembre, 91580 ETRÉCHY

Samedi 29 novembre 2025, 9h 00 - 12h00, Mairie Auvers-Saint-Georges



COMMUNE DE CHÂLO-SAINT-MARS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

sur la révision générale du plan local d'urbanisme

Par arrêté n° 36/2025 du 29 septembre 2025, le maire de Châlo-Saint-Mars a ordonné l'ouverture de l'enquête publique

sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, M^{me} Agnès MIGLIORI a été désignée par le Tribunal Administratif de Versailles comme commissaire enquêteur titulaire et M. Serge CRINE, comme commissaire enquêteur suppléant,

L'enquête se déroulera à la mairie du 10 novembre 2025 à 9h au 10 décembre 2025 à 12h aux jours et heures habituels d'ouverture, soit les lundi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h30, le mardi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h, le mercredi de 8h30 à 12h et le samedi de 9h à 12h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier en mairie ou sur le site internet de la commune : www.chalosaintmars.fr/urbanisme et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'attention de M^{me} Agnès MIGLIORI, commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique sis Mairie - Place du Jeu de Paume - 91780 Châlo-Saint-Mars ou par voie électronique à l'attention de M^{me} Agnès MIGLIORI, commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : mairie@chalosaintmars.fr. Les observations transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet de la commune : www.chalosaintmars.fr/urbanisme

Le commissaire enquêteur titulaire, ou son suppléant, recevra en mairie

• Lundi 10 novembre de 9h à 12h

• Mercredi 19 novembre de 9h à 12h

• Mardi 25 novembre de 16h à 19h

• Samedi 6 décembre de 9h à 12h

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, 30 jours après la date de clôture et pendant une durée d'un an, en mairie de Châlo Saint Mars et sur le site internet de la commune.

Extraits de Jugement

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE (procédures collectives)

Par jugement en date du 09 octobre 2025, le Tribunal Judiciaire d'EVRY a prononcé la clôture pour insuffisance d'actif de : Monsieur Nelson LECOMTE, 13 chemin des Petites Fontaines, 91180 ST-GERMAIN-LES-ARPAJON.

DISONS que le paiement des frais exposés seront à la charge du TRESOR PUBLIC.

Pour extrait certifié conforme par le Greffier.

TRIBUNAL JUDICIAIRE D'EVRY

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE (procédures collectives)

Par jugement en date du 09 octobre 2025, le Tribunal Judiciaire d'EVRY a prononcé la liquidation judiciaire sur conversion de la procédure de redressement judiciaire de : S.C.E.A. KOORIN, Rue du Pavé de Milly, 91840 SOISY-SUR-ECOLE, RCS N° 398 928 358.

Le Tribunal a désigné :

M. GAREAU, en qualité de Juge Commissaire.

Me Alain-François SOUCHON, en qualité de liquidateur.

La date de cessation des paiements a été fixée au 16 décembre 2023.

Les créanciers sont invités à produire leur titre de créance entre les mains du liquidateur dans un délai de 2 MOIS à compter de la publication du BODACC du présent jugement.

DISONS que le paiement des frais exposés seront à la charge du TRESOR PUBLIC.

Pour extrait certifié conforme par le Greffier.

Reproduction Interdite

RER, métro Comment réagir si vous
êtes témoin de violences ➔ P. VIII

Essonne Menacé d'expulsion
après avoir échappé à la mort ➔ P. I

91

Essonne • Jeudi 23 octobre 2025 • N° 25245 • 2,20 €

Le Parisien



« Astérix »
Une nouvelle
aventure
au Portugal

➔ Culture & loisirs • P. 28 et 29

GOSCHNY ET LUDERZO

Musée du Louvre

Minute par minute, le film du casse

■ EXCLUSIF Nous avons visionné les images
de surveillance de la galerie d'Apollon lors du vol.

■ INTERVIEW Rachida Dati : « Je n'accepte pas
l'instrumentalisation honteuse de cet événement grave. »

➔ Fait du jour • P. 2 à 4

IP3 PRESS/MAXPPP/AURÉLIE MORISSARD

Le Parisien



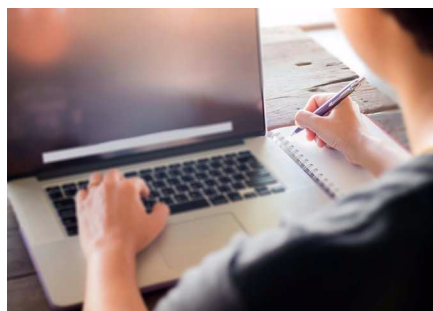
R 20174 - 1023 - 2,20 €



REUTERS/BENOIT TESSIER

Sébastien Lecornu
Ultimes tractations
sur les retraites

➔ Politique • P. 6



ISTOCK

Condamnation
Les lycéens avaient
truqué Pronote

➔ Notre époque • P. 14

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2025 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 60 – 75 – 77 – 78 – 91 – 92 – 93 – 94 – 95. La tarification des annonces judiciaires et légales définie par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication du 18 décembre 2024 est la suivante pour les départements d'habilitation : Tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : (SA) 395 € HT - (SAS) 197 € HT - (SASU) 141 € HT - (SNC) 218 € HT - (SARL) 147 € HT - (EURL) 129 € HT - (SOCIÉTÉ CIVIL) 220 € HT - (SCI) 189 € HT. Démission, nomination, cessation de fonction de CAC - Transfert du siège social - Changement de gérant - Modification de la date d'ouverture ou clôture de l'exercice social, de la date de commencement de l'activité et de la prorogation – reconstitution du capital : 108 € HT - Réduction du capital social - Modification du capital social - Nomination de l'AI : 135 € HT - Changement de dénomination - Transformation de la formale sociale - Mouvements - Cessions d'actions – résiliation du bail commercial : 197 € HT - Dissolution des sociétés civiles ou commerciales : 152 € HT - Clôture de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales : 110 € HT - Changement de patronyme : 57 € HT. Tarification au caractère (espace inclus) pour certaines modifications voir arrêté du 18 décembre 2024 : 60 (0,193 € HT) – 75 / 92 / 93 / 94 (0,237 € HT) – 91 / 77 / 78 / 95 (0,225 €).

Avis divers

**publilégal®**
AFFICHER-PUBLIER-COMMUNIQUER

19 rue Lagrange - 75005 PARIS
www.publilegal.fr
Tél : 01.42.96.09.43

COMMUNE DE SACLAY
L'arrêté préfectoral n°2025-DDT-STP n°262 du 9 juillet 2025 renouvelle une zone d'aménagement différé sur le territoire de la commune de Saclay. L'arrêté et le plan annexé pourront être consultés en mairie de Saclay et la Préfecture de l'Essonne.
EP 25-986 / contact@publilegal.fr

Constitution de société

Suivant acte reçu par Maître Frédéric COL-LIN DUFRESNE, Notaire, titulaire d'un Office Notarial à EVRY-COURCOURONNES, 48 Boulevard des Coquibus, le 16 octobre 2025, a été constituée une société civile immobilière ayant les caractéristiques suivantes :
Objet : l'acquisition, en état futur d'achèvement ou achevés, l'apport, la propriété, la mise en valeur, la transformation, la construction, l'aménagement, l'administration, la location et la vente (exceptionnelle) de tous biens et droits immobiliers, ainsi que de tous biens et droits pouvant constituer l'accessoire, l'annexe ou le complément des biens et droits immobiliers en question.
Dénomination sociale :

SCI G.I.A.

Siège social : LISSES (91090), 1, Rue des Peupliers.
Durée : 99 années à compter de son immatriculation au R.C.S. d'EVRY.
Capital social : 1.000 €.
Clauses relatives aux cessions de parts :
Toutes les cessions de parts, quelle que soit la qualité du ou des cessionnaires, sont soumises à l'agrément préalable à l'unanimité des associés.
Gérante : Madame Géraldine NZALABAKA, demeurant à LISSES (91090), 1, Rue des Peupliers.
Pour avis
Le notaire.

Par acte SSP du 08/10/2025, il a été constitué une EURL ayant les caractéristiques suivantes :
Dénomination : ALMK
Objet social : Le conseil et l'accompagnement aux entreprises du secteur immobilier, notamment en matière de stratégie commerciale, marketing, développement d'activités, gestion de projets ou d'outils liés à la vente ou à la location de biens immobiliers.
Siège social : 95 Rue de Gravigny 91380 Chilly-Mazarin.
Capital : 15000 €
Durée : 99 ans
Gérance : M. AL MOKADDAM Reduan, demeurant 12 chemin des levrettes 45110 Châteauneuf-sur-Loire
Immatriculation au RCS d' Evry

Par ASSP en date du 19/09/2025, il a été constitué une SASU dénommée :

DOMINO CLASH SAS

Siège social : 6 Rue Pasteur, Essonne, France, 91260 JUVISY-SUR-ORGE Capital : 1000 €
Objet social : – La conception, le développement, l'édition, la distribution et la commercialisation de jeux vidéo sur tous supports, ainsi que toutes activités annexes et connexes ; – Le conseil et le consulting (stratégique, technique) dans le domaine informatique et des technologies numériques ; – Le développement, la maintenance, l'exploitation et la commercialisation de logiciels, sites Internet et applications ; – L'expertise en infrastructures IT, data, cybersécurité et hébergement cloud ; – La formation et l'organisation d'événements en lien avec les technologies numériques, le jeu vidéo ou l'innovation ; – La vente en ligne de matériels et de prestations informatiques, physiques ou dématérialisées; Président : M JUMEAU Harry demeurant 6 Rue Pasteur, Essonne, France, 91260 JUVISY-SUR-ORGE Admission aux assemblées et exercice du droit de vote : Chaque actionnaire est convoqué aux Assemblées. Chaque action donne droit à une voix. Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de EVRY.

Publiez votre **ANNONCE LÉGALE**
avec Le Parisien


Formulaires certifiés
pour une annonce
conforme


Attestation de parution
pour le greffe immédiate
et gratuite



Rendez-vous sur
leparisien.annonces-legales.fr

Enquête publique

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE ZONAGE DE GESTION DES EAUX USÉES ET DE GESTION DES EAUX PLUVIALES URBAINES

LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES ENTRE JUINE ET RENARDE

Ilance une enquête publique cruciale pour améliorer la gestion des eaux usées et de la gestion des eaux pluviales dans nos communes. Cette initiative, qui se déroulera du **lundi 3 novembre à 9h00 au jeudi 4 décembre 2025 à 19h00**, soit une durée de trente-un (31) jours consécutifs, concerne les communes d'Auvers Saint Georges, Chamaranade, Etréchy et Torfou.

Participation Essentielle

Votre participation est essentielle pour garantir une gestion efficace et durable des eaux pluviales. L'enquête sera conduite par Monsieur VALOIS désigné par la présidente du tribunal administratif de Versailles.

Accès au Dossier

Le dossier d'enquête sera accessible à la fois sur supports physiques et sous forme dématérialisée. Le dossier numérique pourra être consulté sur le site internet de la Communauté de Communes Entre Juine et Renarde : <https://www.entrejuineetrenarde.org>. Les dossiers et registres en format papier seront disponibles aux lieux suivants :

Lieu - Adresse

* Mairie d'Auvers Saint Georges – place Général Leclerc – 91580 AUVERS SAINT GEORGES
* Mairie de Chamaranade – 2 place de la Libération – 91730 CHAMARANDE
* Mairie d'Etréchy – place Général de Gaulle – 91580 ETRÉCHY
* Mairie de Torfou – 16 Grande Rue – 91730 TORFOU
* Hôtel de Communauté (CCEJR) – 2 rue des Hêtres Pourpres – 91580 ETRÉCHY

Modalités de Participation

Pendant toute la durée de l'enquête, du 3 novembre au 4 décembre 2025, chacun pourra consulter le dossier et formuler ses observations et propositions par :
– Courriers postaux envoyés au commissaire enquêteur 2 rue des Hêtres Pourpres 91580 ETRÉCHY
– Lettres déposées dans les registres sur les lieux d'enquête à l'attention du commissaire enquêteur.
– Par des écrits directement sur les Registres papiers d'enquête disponibles sur chaque lieu d'enquête.
– Courriers électroniques à l'adresse : enqueteublique-zass@ccejr.org

Permanences du Commissaire Enquêteur

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public aux lieux, jours et horaires suivants :

Date - Heure - Lieu

* Samedi 8 novembre 2025 - 9h00 - 12h00
– Mairie de Chamaranade
* Jeudi 13 novembre 2025 - 16h00 - 19h00
– Mairie de Torfou
* Samedi 22 novembre 2025 - 9h00 - 12h00
– bâtiment CORPS DE GARDE, rue du 11 novembre 91580 ETRÉCHY
* Samedi 29 novembre 2025 - 9h00 - 12h00
– Mairie Auvers Saint Georges

COMMUNE DE CHÂLO SAINT MARS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n° 36/2025 du 29 septembre 2025, le maire de Châlo Saint Mars a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, Mme Agnès MIGLIORI a été désignée par le Tribunal Administratif de Versailles comme commissaire enquêteur titulaire et M. Serge CRINE, comme commissaire enquêteur suppléant,

L'enquête se déroulera à la mairie du **10 novembre 2025 à 9h** au **10 décembre 2025 à 12h** aux jours et heures habituels d'ouverture, soit les lundi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h30, le mardi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h, le mercredi de 8h30 à 12h et le samedi de 9h à 12h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier en mairie ou sur le site internet de la commune : www.chalosaintmars.fr/urbanisme et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'attention de Mme Agnès MIGLIORI, commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique sis Mairie – Place du Jeu de Paume – 91780 Châlo Saint Mars ou par voie électronique à l'attention de Mme Agnès MIGLIORI, commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : mairiegchalosaintmars.fr. Les observations transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet de la commune : www.chalosaintmars.fr/urbanisme

Le commissaire enquêteur titulaire, ou son suppléant, recevra en mairie

* Lundi 10 novembre de 9h à 12h
* Mercredi 19 novembre de 9h à 12h
* Mardi 25 novembre de 16h à 19h
* Samedi 6 décembre de 9h à 12h

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, 30 jours après la date de clôture et pendant une durée d'un an, en mairie de Châlo Saint Mars et sur le site internet de la commune.



AVIS

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET N°1 EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA

COMMUNE DE BRIERES-LES-SCELLES

Par arrêté n° 05/2025 en date du 23/09/2025, le Maire de Brières-les-Scellés a prescrit l'enquête publique relative à la déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Brières-les-Scellés.

A cet effet, Madame Claire-Marie GENIN est désignée en qualité de commissaire-enquêteur pour mener l'enquête susvisée et Monsieur Joël RIVAULT en qualité de suppléant.

L'enquête publique se déroulera du **lundi 20 octobre 2025 dès 09h00 au vendredi 21 novembre 2025 à 19h00 inclus** soit pendant 33 jours consécutifs à la mairie de Brières-les-Scelles.

Le dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public en mairie de Brières-les-Scellés pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture :

* Mardi de 16h30 à 19h00
* Vendredi de 16h30 à 19h00
* Samedi de 10h00 à 11h30.

Le dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur le site internet de la mairie de Brières-les-Scelles : <http://www.mairie-brieres.com/projet-marline-construction-dun-batiment-de-stockage-dans-la-zon-dactivite-sudes-sor/>

Le commissaire-enquêteur recevra le public en mairie de Brières-les-Scelles selon les date et horaires indiqués ci-dessous.

* Le mardi 21 octobre 2025 de 16h00 à 19h00

* Le samedi 25 octobre 2025 de 09h00 à 12h00
* Le vendredi 7 novembre 2025 de 16h00 à 19h00
* Le vendredi 21 novembre 2025 de 16h00 à 19h00

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier et les observations sur la déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Brières-les-Scellés pourront être consignées :

– Soit sur le registre d'enquête, établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Brières-les-Scellés.
– Soit par voie postale adressé à l'attention du commissaire-enquêteur à l'adresse : Enquête publique déclaration de projet n°1 Mairie de Brières-les-Scelles, Place de la Mairie, 91150 Brières-les-Scellés
– Soit par courrier électronique à l'attention du commissaire-enquêteur via l'adresse dédiée : urba@mairie-brieres.com.

Pour être recevables, les observations devront être reçues pendant la durée de l'enquête soit du lundi 20 octobre 2025 dès 09h00 au vendredi 21 novembre 2025 à 19h00.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis au Maire

Toute personne peut obtenir communication d'une copie électronique du dossier d'enquête publique sur demande à la mairie.

Le Conseil Municipal de BRIERES-LES-SCELLES délibérera sur projet n°1 emportant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, au vu des résultats de l'enquête, et du rapport du Commissaire Enquêteur.



Affaire: TAEM. Adresse: 15 Avenue du Parc 91130 Ris-Orangis. Activité: non communiqué. N° de Registre du Commerce: 853 950 939. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 13 avril 2024, désignant liquidateur SELARL Mjc2a, prise en la personne de Me Christophe Ancel, Mandataire Judiciaire 9 Boulevard de l'Europe 91050 Evry Cedex. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: L'ARDOISE DE CLAMART. Adresse: 4 Avenue Newton 92140 Clamart. Activité: restauration traditionnelle. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 31 décembre 2024, désignant liquidateur SELARL Mjc2a, prise en la personne de Me Christophe Ancel, Mandataire Judiciaire 9 Boulevard de l'Europe 91050 Evry Cedex. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: T.B. TRANSPORT. Adresse: 87 Route de Grigny 91130 Ris-Orangis. Activité: transports routiers de fret de proximité. N° de Registre du Commerce: 494 723 141. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, date de cessation des paiements le 13 avril 2024 désignant mandataire judiciaire SELARL C. Basse en la personne de Me Christophe Basse 1 Rue René Cassin Immeuble le Mazière 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: COLLEU IMMOBILIER. Adresse: 6 Rue Charles de Gaulle 91400 Orsay. Activité: agences immobilières. N° de Registre du Commerce: 497 750 687. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 13 avril 2024, désignant liquidateur SELARL C. Basse en la personne de Me Christophe Basse 1 Rue René Cassin Immeuble le Mazière 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: WEISS Josué Nicky. Adresse: Commune de Rattachement 91120 Palaiseau. Activité: Travaux De Maçonnerie Générale Et Gros Oeuvre De Bâtiment. N° de Registre du Commerce: 503 105 629. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 9 avril 2024, désignant liquidateur SELARL C. Basse en la personne de Me Christophe Basse 1 Rue René Cassin Immeuble le Mazière 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: SEBTI Saad. Adresse: 36 Avenue Daumesnil 91130 Ris-Orangis. Activité: Transports Routiers De Fret De Proximité. N° de Registre du Commerce: 343 500 108. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 13 avril 2024, désignant liquidateur SELAFA Mja, prise en la personne de Me Benjamin Laurent, Mandataire Judiciaire Associé 5 Boulevard de l'Europe 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: K G BAT. Adresse: Rue Fernand Hebuterne Porte 118 Bâtiment F2 Résidence la Plaine 91520 Egly. Activité: travaux d'installation électrique dans tous locaux. N° de Registre du Commerce: 809 791 486. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 9 avril 2024, désignant liquidateur SELARL C. Basse en la personne de Me Christophe Basse 1 Rue René Cassin Immeuble le Mazière 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: HELLO !. Adresse: 3 Avenue du Général de Gaulle 91090 Lisses. Activité: administration d'immeubles et autres biens immobiliers. N° de Registre du Commerce: 821 338 381. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 9 avril 2024, désignant liquidateur Me Souchon Alain-François 1 Rue des Mazières 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: CURATOLO. Adresse: 5 Rue Pasteur 91260 Juvisy-Sur-Orge. Activité: transports de voyageurs par taxis. N° de Registre du Commerce: 833 156 383. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 30 juin 2025, désignant liquidateur SELAFA Mja, prise en la personne de Me Benjamin Laurent, Mandataire Judiciaire Associé 5 Boulevard de l'Europe 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: SASU CARMEN. Adresse: 94 Route de Fleury 91170 Viry-Châtillon. Activité: restauration traditionnelle. N° de Registre du Commerce: 837 755 701. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, date de cessation des paiements le 13 avril 2024 désignant mandataire judiciaire Me Souchon Alain-François 1 Rue des Mazières 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: SOHOMARKET. Adresse: 24 Rue du Docteur Babin 91220 Brétigny-Sur-Orge. Activité: commerce d'alimentation générale. N° de Registre du Commerce: 842 462 566. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 13 avril 2024, désignant liquidateur Me Souchon Alain-François 1 Rue des Mazières 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: J.RENOV. Adresse: 3 Rue du Grand Veneur 91450 Soisy-Sur-Seine. Activité: travaux de peinture et vitrerie. N° de Registre du Commerce: 841 003 304. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 9 avril 2024, désignant liquidateur Me Souchon Alain-François 1 Rue des Mazières 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: BVK. Adresse: 21 Avenue de la République 91560 Crosne. Activité: travaux de maçonnerie générale et gros oeuvre de bâtiment. N° de Registre du Commerce: 844 366 815. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 13 avril 2024, désignant liquidateur SELARL C. Basse en la personne de Me Christophe Basse 1 Rue René Cassin Immeuble le Mazière 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: CCR. Adresse: 8 Avenue du Front Populaire 91130 Ris-Orangis. Activité: travaux de plâtrerie. N° de Registre du Commerce: 845 041 557. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 13 avril 2024, désignant liquidateur SELAFA Mja, prise en la personne de Me Benjamin Laurent, Mandataire Judiciaire Associé 5 Boulevard de l'Europe 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: VIOLET Peter. Adresse: 7 Rue Marceau 91550 Paray-Vieille-Poste. Activité: Travaux De Charpente. N° de Registre du Commerce: 480 020 940. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant l'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire, date de cessation des paiements le 13 avril 2024 désignant mandataire judiciaire SELAFA Mja, prise en la personne de Me Benjamin Laurent, Mandataire Judiciaire Associé 5 Boulevard de l'Europe 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: DARSOR. Adresse: 5 Rue Felia de Arrie 91220 Brétigny-Sur-Orge. Activité: travaux de peinture et vitrerie. N° de Registre du Commerce: 879 716 124. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 9 avril 2024, désignant liquidateur SELARL C. Basse en la personne de Me Christophe Basse 1 Rue René Cassin Immeuble le Mazière 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: HAKIM TRANSPORT. Adresse: 12 Avenue Ettore Bugatti 91310 Linas. Activité: transports routiers de fret de proximité. N° de Registre du Commerce: 880 914 742. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 13 avril 2024, désignant liquidateur SELAFA Mja, prise en la personne de Me Benjamin Laurent, Mandataire Judiciaire Associé 5 Boulevard de l'Europe 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Affaire: HAKIM TRANSPORT. Adresse: 12 Avenue Ettore Bugatti 91310 Linas. Activité: transports routiers de fret de proximité. N° de Registre du Commerce: 880 914 742. Jugement du tribunal de commerce d'evry en date du 13 octobre 2025: Jugement prononçant la liquidation judiciaire, date de cessation des paiements le 13 avril 2024, désignant liquidateur SELAFA Mja, prise en la personne de Me Benjamin Laurent, Mandataire Judiciaire Associé 5 Boulevard de l'Europe 91000 Evry-Courcouronnes. Les déclarations des créances sont à adresser au liquidateur ou sur le portail électronique prévu par les articles L. 814-2 et L. 814-13 du code de commerce dans les deux mois à compter de la publication au Bodacc. Nature de la procédure d'insolvabilité : non concernée .

Retrouvez la suite de
nos annonces légales et judiciaires



Boualem Sansal Les coulisses de la libération de l'écrivain,
après un an de détention en Algérie ➔ P. 16 et 17

91

Essonne • Jeudi 13 novembre 2025 • N° 25263 • 2,20 €

Le Parisien

Réforme des retraites
Les députés
votent
la suspension

➔ Économie • P. 19

PHOTOGRAPH BY L'INDÉPENDANT / MAXPPP/NICOLAS PARENT



13 novembre 2015

CETTE NUIT QUI NOUS HANTE ENCORE

- Il y a dix ans, une attaque terroriste islamiste sans précédent en France touchait Paris, faisant finalement 132 morts.
- Aucun rescapé n'est aujourd'hui indemne, et ces attentats résonnent toujours dans notre quotidien.
- « Je vis dans une prison à ciel ouvert », témoigne celle qui a permis la localisation d'Abdelhamid Abaaoud.

➔ Fait du jour • P. 2 à 14

HANS LUCAS VIA AFP/STEVEN WASSenaar

Le Parisien



PUBLICITÉ

 L'OBSERVATOIRE SANTÉ
PRO BTP

Ados et maladies cardiovasculaires :
l'urgence de la prévention

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2025 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 80-75-77-78-91-92-93-94-95. La tarification des annonces judiciaires et légales définie par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication du 16 décembre 2024 est la suivante pour les départements d'habilitation : tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : (SA) 395 € HT - (SAS) 197 € HT - (SASU) 141 € HT - (SNC) 218 € HT - (SARL) 147 € HT - (EURL) 129 € HT - (SOCIÉTÉ CIVIL) 220 € HT - (SCI) 189 € HT. Démission, nomination, cessation de fonction de CAC - Transfert du siège social - Changement de gérant - Modification de la date d'ouverture ou clôture de l'exercice social, de la date de commencement de l'activité et de la prorogation - reconstitution du capital : 108 € HT - Réduction du capital social - Modification du capital social - Nomination de l'AI : 135 € HT - Changement de dénomination - Transformation de la formesociale - Mouvements - cessions d'actions - résiliation du bail commercial : 197 € HT - Dissolution des sociétés civiles ou commerciales : 152 € HT - Clôture de la liquidation des sociétés civiles ou commerciales : 110 € HT - Changement de patronyme : 57 € HT. Tarification au caractère (espace inclus) pour certaines modifications voir arrêté du 16 décembre 2024 : 80 (1 193 € HT) - 75/92/93/94 (0,237 € HT) - 91/77/78/95 (0,225 €).

Constitution de société

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 31 octobre 2025, il a été constitué une société présentant les caractéristiques suivantes :
Forme juridique : Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU)
Dénomination sociale :

LBI DRIVE

Capital : 1.000 euros
Siège social : 14 place du moulin à vent 91130 Ris-Orangis
Objet social :
La formation à l'apprentissage de la conduite, permis toutes catégories et toutes activités liées à la sécurité routière, les stages de récupération de points ;
Durée : 99 années à compter de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVRY.
Président : Monsieur BIANDA TCHAMBA Loïc
Mémeurant 1 rue Fessard 93150 LE BLANC MESNIL.
Cession des actions : soumise à agrément.

Enquête publique

COMMUNE DE WISSOUS

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté municipal n°AM-2025-200 en date du 6 novembre 2025, Monsieur Cyrille TELMAN, Maire de Wissous a ordonné l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune. A cet effet, par décision en date du 20 octobre 2025 de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, Monsieur GARNIER Alain a été dési-

gné en qualité de commissaire-enquêteur.

L'enquête publique se déroulera en Mairie de Wissous, Place de la Libération, **du jeudi 27 novembre 2025 à 9h00 au lundi 29 décembre 2025 à 17h30**, soit pour une durée de 32 jours consécutifs

Le projet de modification n°1 a pour objet :
- Mise à jour et corrections de zonages (en particulier IAUZ des Avennaises pour préserver un corridor écologique),
- Modification de certaines OAP,
- Ajustements et corrections au règlement,
- Modifications du document graphique réglementaire (dont suppression de la zone IAUZ pour préserver une frange paysagère),
- Création et suppression d'emplacements réservés,
- Mise à jour des annexes.

Durant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier complet comprenant, outre le dossier de modification n°1 du PLU, notamment les avis des personnes publiques associées et consultées ainsi que l'avis de la MRAe : en mairie, sous version numérique et papier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie au public tels que rappelés ci-après ainsi que sur le site internet de la commune www.wissous.fr (sous l'onglet RUBRIQUE MON QUOTIDIEN - MES DEMARCHES - onglet Urbanisme ? Modification n°1 du PLU) :
- lundi - 13h 30 à 17h30 (fermé le matin)
- mardi - 9h à 12h et de 13h30 à 19h
- mercredi - 9h à 12h et de 13h30 à 17h30
- jeudi - 9h à 12h (fermé l'après-midi)
- vendredi 9h à 12h et de 13h30 à 17h30.
- le samedi 6 décembre 2025 de 9h à 11h45. Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra signer ses observations :
* Sur le registre papier disponible à l'accueil de la mairie de Wissous, Place de la Libération, à WISSOUS,
* Par courrier postal adressé à Monsieur le Commissaire Enquêteur, Mairie de WISSOUS, Place de la Libération, CS - 26502 - 91321 WISSOUS cédex,
* Par courriel adressé à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, sur la boîte mail dédiée spécifiquement à cette enquête : enquetepublique@wissous.fr.

Ces observations, ainsi que celles portées sur le registre durant l'enquête publique, seront tenues à la disposition du public. Elles sont consultables et communicables aux frais de

la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

Dès publication du présent arrêté, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir des informations complémentaires ainsi que la communication du dossier d'enquête, y compris le registre mis à jour, en adressant la demande à M. le maire de Wissous, personne responsable du projet, à l'adresse suivante : urbanisme@wissous.fr

Le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public en mairie de Wissous, Place de la Libération, 91320 WISSOUS, aux dates et heures suivantes :
* Samedi 6 décembre 2025 de 9h à 11h45 ;
* Mardi 16 décembre 2025 de 13h30 à 19h ;
* Lundi 29 décembre 2025 de 13h30 à 17h30.
La clôture de l'enquête sera effective le lundi 29 décembre 2025 à 17h30.

Le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur pourront être consultés en mairie à l'issue de l'enquête, et sur le site de la commune www.wissous.fr (RUBRIQUE MON QUOTIDIEN - MES DEMARCHES - onglet Urbanisme Modification n°1 du PLU) pendant un an.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°1 du PLU sera soumis pour approbation au conseil municipal de la commune de Wissous.

Par délégation du Maire
Florian GALLANT,
Adjoint au maire Délégué à l'urbanisme

COMMUNE DE CHÂLO SAINT MARS

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LA RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n° 36/2025 du 29 septembre 2025, le maire de Châlo Saint Mars a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

A cet effet, Mme Agnès MIGLIORI a été désignée par le Tribunal Administratif de Versailles comme commissaire enquêteur titulaire et M. Serge CRINE, comme commissaire enquêteur suppléant,

L'enquête se déroulera à la mairie **du 10 novembre 2025 à 9h au 10 décembre 2025 à 12h** aux jours et heures habituels d'ouverture, soit les lundi, jeudi et vendredi de 8h30 à 12h30, le mardi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h, le mercredi de 8h30 à 12h et le samedi de 9h à 12h30.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier en mairie ou sur le site internet de la commune : www.chalosaintmars.fr/urbanisme et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'attention de Mme Agnès MIGLIORI, commissaire enquêteur au siège de l'enquête publique sis Mairie - Place du Jeu de Paume - 91780 Châlo Saint Mars ou par voie électronique à l'attention de Mme Agnès MIGLIORI, commissaire enquêteur, à l'adresse suivante : mairie@chalosaintmars.fr. Les observations transmises par voie électronique seront consultables sur le site internet de la commune : www.chalosaintmars.fr/urbanisme

Le commissaire enquêteur titulaire, ou son suppléant, recevra en mairie

* Lundi 10 novembre de 9h à 12h
* Mercredi 19 novembre de 9h à 12h
* Mardi 25 novembre de 16h à 19h
* Samedi 6 décembre de 9h à 12h

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public, 30 jours après la date de clôture et pendant une durée d'un an, en mairie de Châlo Saint Mars et sur le site internet de la commune.

Le Parisien

Publiez votre
ANNONCE LÉGALE
avec Le Parisien

Rendez-vous sur
leparisien.annonces-legales.fr

Le Parisien

Publiez
vos marchés publics,
vos concessions
dans Le Parisien

Habilitations

60, 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95

01 87 39 84 40
pub@dematis.com

Recettes Les astuces de la cheffe Sarah Mainguy P. 2 et 3

Cognac Les bouteilles lavées et réutilisées P. 8

Samedi 15 novembre 2025

Ma Terre

Le Parisien

Aliments, emballages

Et si on réduisait nos déchets ?



Fruits et légumes de saison en novembre Les fruits rouges ne sont plus de saison, misez sur l'orange des agrumes, des carottes et des courges.	Châtaigne	Clémentine	Pomme	Kiwi	Norange	Orange	Poire	Pomme	Pomme reinette	Betterave
	Brocoli	Carotte	Céleri-rave	Chou	Chou-fleur	Chou de Bruxelles	Courge	Endive	Épinard	Fenouil
	Haricots verts	Mâche	Noix	Navet	Patate	Poireau	Pomme de terre	Potiron	Salade	Tomate

Samedi 15 novembre
avec votre journal
Votre supplément
pour un quotidien
plus responsable

8 pages

Le Parisien

Tarif annonces légales 2025 : 0.225€ HT le caractère
sauf créations de sociétés, dissolutions, liquidations
etc... par arrêté du 16 décembre 2024 (nous consulter).

Constitutions de Sociétés

Il a été constitué une SASU :

Dénomination :

HH AUTO CAR

Durée : 99 ans

Capital : 500 €

Siège social : 22 rue de Savigny,
91390 MORSANG-SUR-ORGE

Objet : Achat/vente de véhicules,
achat/vente de pièces automobiles, pose
de pare-brise

Président : M. ADDALA Houcem,
22 rue de Savigny, 91390 MORSANG-
SUR-ORGE

immatriculation au RCS d'EVRY.



Aux termes d'un acte reçu par
Me Pierre GALONNIER, Notaire à RO-
CHEFORT-EN-YVELINES le 4 novembre
2025 a été constituée la société dénom-
mée :

SCI LOUMIPA

ayant la forme d'une société civile
immobilière au capital de 1.500,00 €,
toutes parts souscrites, pour une durée
de 99 ans, siège social à FORGES-LES-
BAINS (91470) 6 rue de la Justice, ayant
pour objet la propriété, l'administration,
la construction et l'exploitation par bail d'im-
meubles et généralement toutes opéra-
tions quelconques pouvant se rattacher
directement ou indirectement à cet objet.

Gérance : Madame Hélène Chantal
Renée THÉRÈSE MILLARD demeurant à
FORGES-LES-BAINS (91470), 6 rue de
la Justice

La société sera immatriculée au Re-
gistre du Commerce et des Sociétés
d'EVRY.

Pour avis et mention
Me Pierre GALONNIER

Par acte S.S.P en date du 04/11/2025,
il a été constituée une société :

ENERGYBAT

Forme : SASU

Capital : 200 €

Siège social : 45, boulevard Decau-
ville, 91000 EVRY-COUCOURONNES

Objet : Ravalement avec isolation
thermique par l'extérieur (ITE). Travaux
de plomberie. Rénovation intérieure et
extérieure. Travaux d'électricité (réalisés
en sous-traitance)

Durée : 99 ans

Président : Monsieur FELLAG Tayeb
demeurant 11 rue des Solitaires, 91700
SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS, chez
M. SAHARI Mokrane

Immatriculation au RCS d'EVRY.

Il a été constitué une SASU :

Dénomination :

MARION DUBOIS

Objet : Garde d'animaux de compa-
gnie (chiens, chats, petits animaux), vi-
sites à domiciles, promenades, accueil,
hébergement et pension. Soins et admi-
nistration de médicaments prescrits par
un vétérinaire. Vente d'accessoires et de
matériel pour les animaux.

Siège social : 3 rue Jean Vigo, 91700
SAINTE-GENEVIEVE-DES-BOIS

Capital : 1 000 €

Durée : 99 ans à compter de son im-
matriculation au RCS EVRY

Président : DUBOIS MARION, 3 rue
Jean Vigo, 91700 SAINTE-GENEVIEVE-
DES-BOIS

Reproduction Interdite

Transferts de Siège

H.B.IT SPECIALIST

SARL à associé unique

au capital de 100 euros

Siège social : 5 bis rue du Château

91630 MAROLLES-EN-HUREPOIX

R.C.S. EVRY 850 953 688

Suivant décision de l'associé unique
du 25/10/2025, il a été décidé de trans-
férer le siège social du 5 bis rue du
Château, 91630 MAROLLES-EN-HURE-
POIX, au 26 rue du Puits Sucré, 91630
MAROLLES-EN-HUREPOIX, à compter
de ce jour. En conséquence l'article 4
des statuts a été modifié.

Dissolutions et Liquidations



POELES LE BARON

Société par actions simplifiée

en liquidation au capital de 7 600 euros

Siège social :

69 Avenue du Général de Gaulle

91170 VIRY-CHATILLON

Siège de liquidation :

2 bis Rue du Parc Grandville

Gaudreville - 28310 GOMMERVILLE

448 170 381 RCS EVRY

DISSOLUTION ANTICIPÉE

Aux termes d'une délibération en date
du 11 septembre 2025, l'Assemblée Gé-
nérale Extraordinaire a décidé la dissolu-
tion anticipée de la Société à compter de
ce jour et sa mise en liquidation amiable
sous le régime conventionnel dans les
conditions prévues par les statuts et les
délibérations de ladite assemblée.

Elle a nommé comme liquidateur
Monsieur Jean-Philippe LE BARON, de-
meurant 2 bis Rue du Parc Grandville,
Gaudreville - 28310 GOMMERVILLE
pour toute la durée de la liquidation, avec
les pouvoirs les plus étendus tels que
déterminés par la loi et les statuts pour
procéder aux opérations de liquidation,
réaliser l'actif, acquitter le passif, et l'a
autorisé à continuer les affaires en cours
et à en engager de nouvelles pour les
besoins de la liquidation.

Le siège de la liquidation est fixé 2 bis
Rue du Parc Grandville Gaudreville -
28310 GOMMERVILLE.

C'est à cette adresse que la corres-
pondance devra être envoyée et que les
actes et documents concernant la liqui-
dation devront être notifiés.

Les actes et pièces relatifs à la liqui-
dation seront déposés au Greffe du tribu-
nal de commerce d'EVRY, en annexe au
Registre du commerce et des sociétés.
Le Liquidateur

GENEUIL

SARL au capital de 7 500 €

40 rue Victor Hugo

91120 PALAISEAU

RCS EVRY 445 175 037

L'AGE du 19/10/2025 a décidé la disso-
lution volontaire de la société à compter
du 31/10/2025. Liquidateur : GENEUIL
Dominique, 40 rue Victor Hugo, 91120
PALAISEAU et a fixé le siège de la liqui-
dation au siège social.

Dépôt légal au GTC EVRY.
Dominique Geneuil

Pour vos annonces
légales
un seul numéro :
01.69.36.57.10

Modifications

**SERVICES FUNERAIRES
ORGANISATION**

SARL au capital de 20 000 €

Siège social :

100 Avenue Saint-laurent

91400 ORSAY

804 646 834 RCS EVRY

Aux termes d'une délibération en date
du 11/10/2025, l'Assemblée Générale
Extraordinaire des associés, statuant
dans les conditions prévues par l'article
L.227-3 du Code de Commerce, a décidé
la transformation de la Société en socié-
té par actions simplifiée à compter du
même jour, sans création d'un être moral
nouveau et a adopté le texte des statuts
qui régiront désormais la Société.

La dénomination de la Société, son
objet, son capital, son siège, sa durée et
les dates d'ouverture et de clôture de son
exercice social demeurent inchangées.

ADMISSION AUX ASSEMBLÉES ET
DROIT DE VOTE : Tout associé peut
participer aux assemblées sur justifica-
tion de son identité et de l'inscription en
compte de ses actions.

Chaque associé a autant de voix qu'il
possède ou représente d'actions.

TRANSMISSION DES ACTIONS : La
cession d'actions, à l'exception de la
cession entre associés, entre conjoints,
entre ascendants ou descendants des
associés, même si le conjoint, ascendant
ou descendant n'est pas associé, doit
être autorisée par la Société.

Monsieur Laurent CHAMPOUX et Ma-
dame Rose-May WATRELOS, cogérants,
ont cessé leurs fonctions du fait de la
transformation de la Société.

Sous sa nouvelle forme de société par
actions simplifiée, la Société est dirigée
par :

Président : LCX HOLDING, EURL
au capital de 500 000 euros, ayant son
siège social 10 rue de la Boétie 91540
MENNECY, RCS EVRY 943 668 848, re-
présentée par M. Laurent CHAMPOUX.

Directeur Général : Madame Rose-
May WATRELOS demeurant 11 Rue
du Vieux Moulin Ponthierry, 77310
SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY.

Pour avis



GAEC FAMILLE PIGEON

Au capital de 244 000 €

Siège social 5 Grande Rue

91580 CHAUFFOUR-LES-ETRECHY

RCS EVRY n°435 086 129

**MODIFICATIONS
STATUTAIRES**

Suivant délibérations extraordinaires
en date du 01/11/2025, l'assemblée des
associés a agréé la société civile DE
CHAUFFOUR en tant qu'associée non
exploitante, a décidé la transformation
du GAEC en société civile d'exploitation
Agricole, a changé la dénomination so-
ciale, a élargi l'objet social aux activités
photovoltaïques et a procédé à une aug-
mentation du capital social.

Ces décisions motivent les publica-
tions suivantes :

Forme : Société Civile régie par les ar-
ticle 1832 et suivants du code civil

Dénomination : **FAMILLE PIGEON**

Capital social : 566 000 euros par ap-
port de numéraire

Objet social : l'exercice d'activités
réputées agricoles au sens de l'Article
L. 311.1 du Code Rural et l'exploitation
d'installations de production d'électricité
utilisant l'énergie radiative du soleil dont
les générateurs sont fixes ou intégrés
aux bâtiments dont elle est propriétaire
ou si elle en dispose dans le cadre d'un
bail rural.

Le dépôt des actes sera effectué au
Greffe du Tribunal de Commerce d'EVRY.
Pour avis,
Les Gérants

DECORARTE-BAT SL

SASU au capital de 1 000 €

Siège social :

7 rue Joseph Desgouillons

91310 MONTLHERY

RCS EVRY 992 933 184

Suite au procès-verbal de l'A.G.E.
du 06/11/2025, il a été décidé de modifier
l'objet qui devient : Peinture, tous travaux
de rénovation intérieure et extérieure,
négoce de matériaux de construction, à
compter du 06/11/2025.

Mention au RCS d'EVRY.

CARRE SERVICES

SASU au capital de 7 000 €

Siège social :

8 Rue René Cassin

91300 MASSY

RCS EVRY 932 762 768

Selon décision de l'actionnaire unique
du 18/06/2025 et à compter de ce jour,
nouvel objet social : Services logistiques
et conseils pour les entreprises, entretien
et réparation de véhicules, transport rou-
tier de marchandises et location de véhi-
cules industriels avec conducteur à l'aide
de véhicules n'excédant pas 3.5 tonnes.
Pour avis

SOLEYA

SAS au capital de 1 000 €

Siège social :

7 allée de la Gare

91540 MENNECY

RCS EVRY 943 533 147

Par décision de l'associé Unique du
04/11/2025, il a été décidé de modifier
l'objet social comme suit : L'activité de
services à la personne exercée sous la
forme mandataire et prestataire, telle
que définie par les articles L.7231-1 et
D.7231-1 du Code du travail, comprenant
notamment l'assistance aux personnes
âgées, dépendantes ou handicapées,
l'aide à la mobilité, la garde d'enfants,
la préparation de repas, l'entretien du
domicile, les petits travaux de jardinage
et de bricolage, ainsi que l'assistance
administrative à domicile, à compter du
04/11/2025. Et de modifier la dénomi-
nation sociale qui devient : **Soléall**.

Modification au RCS d'EVRY.

Pour avis

SCI DU MOUSTIER

SCI au capital de 15 244,90 €

Siège social :

1, rue du Pont de Barts

91230 MONTGERON

RCS EVRY 431 434 489

L'AGM du 23/07/2025 a décidé à com-
pter du 25/07/2025 de :

- Nommer en qualité de co-gérant M.
FRAPIER COME, demeurant MANOIR
DE LA PORTE, 14130 LES AUTHIEUX-
SUR-CALONNE en remplacement de
Mme. FRAPIER Marthe.

Modification au RCS d'EVRY.

Pour avis

Poursuites d'Activité

URBA FRANCE EXPRESS

SAS au capital de 2 000 €

2 rue de la Mare à Tissier

91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRY

RCS EVRY 921 914 917

Par décision de l'associé unique en
date du 17 octobre 2025, il a été décidé
qu'il n'y avait pas lieu à dissolution de la
société malgré les pertes constatées, en
application de l'article L225-248 du Code
du Commerce.

Modification au RCS d'EVRY.

GEOS IMAGES

SARL au capital de 120 000 €

2 rue de la Mare à Tissier

91280 SAINT-PIERRE-DU-PERRY

RCS EVRY 794 888 495

Par délibération en date du 17 octobre
2025, l'assemblée générale extraordi-
naire, statuant en application de l'article
L.223-42 du Code du Commerce, a dé-
cidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution
malgré un actif net inférieur à la moitié du
capital social.

Modification au RCS d'EVRY.

Avis d'Enquêtes



**COMMUNE
DE CHÂLO-SAINT-MARS**

**AVIS D'ENQUÊTE
PUBLIQUE**

sur la révision générale
du plan local d'urbanisme

Par arrêté n° 36/2025 du 29 septembre
2025, le maire de Châlo-Saint-Mars a or-
donné l'ouverture de l'enquête publique
sur la révision générale du Plan Local
d'Urbanisme.

A cet effet, M^{me} Agnès MIGLIORI a été
désignée par le Tribunal Administratif de
Versailles comme commissaire enqû-
teur titulaire et M. Serge CRINE, comme
commissaire enquêteur suppléant,

L'enquête se déroulera à la mairie
du 10 novembre 2025 à 9h au 10 dé-
cembre 2025 à 12h aux jours et heures
habituels d'ouverture, soit le lundi, jeudi
et vendredi de 9h30 à 12h30, le mardi
de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h, le
mercredi de 8h30 à 12h et le samedi de
9h à 12h30.

Chacun pourra prendre connais-
sance du dossier en mairie ou sur
le site internet de la commune :
www.chalosaintmars.fr/urbanisme et
consigner éventuellement ses obser-
vations sur le registre d'enquête ou
les adresser par écrit à l'attention de
M^{me} Agnès MIGLIORI, commissaire
enquêteur au siège de l'enquête pu-
blique sis Mairie - Place du Jeu de
Paume - 91780 Châlo-Saint-Mars
ou par voie électronique à l'attention
de M^{me} Agnès MIGLIORI, commis-
saire enquêteur, à l'adresse suivante :
mairie@chalosaintmars.fr. Les observa-
tions transmises par voie électronique
seront consultables sur le site internet
de la commune : www.chalosaintmars.fr/urbanisme

Le commissaire enquêteur titulaire, ou
son suppléant, recevra en mairie

- Lundi 10 novembre de 9h à 12h
- Mercredi 19 novembre de 9h à 12h
- Mardi 25 novembre de 16h à 19h
- Samedi 6 décembre de 9h à 12h

Le rapport et les conclusions du com-
missaire enquêteur seront tenus à la dis-
position du public, 30 jours après la date
de clôture et pendant une durée d'un an,
en mairie de Châlo Saint Mars et sur le
site internet de la commune.

**Le Républicain
DE L'ESSONNE**

**1^{er} hebdomadaire
d'informations
judiciaires
et légales
du département
de l'Essonne**



Mairie de Châlo-Saint-Mars
94780 Essonne

Tél. : 01 64 95 40 45
courriel : mairie@chalosaintmars.fr

ARRIVÉE

18 JUIL. 2025

SOUS-PRÉFECTURE D'ÉTAMPES

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
SEANCE DU 3 JUILLET 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le trois juillet, à vingt heures, le conseil municipal légalement convoqué, s'est réuni en séance ordinaire de ses séances, sous la Présidence de M. Xavier GUIOMAR, Maire.

ETAIENT PRESENTS : Mesdames Sylvie BROUARD, Edyta DENEUBOURG, Nadine LECCE, Agnès FAUCON, Vanessa FIEVET, Rita GARRANAS, Isabelle THERCELIN, Messieurs Xavier GUIOMAR, Philippe PERIER, Rodolphe VINCENT, Yves POUPENEY.

ETAIENT ABSENTS : M. François LETOURNEUX pouvoir à M. Rodolphe VINCENT
M. Philippe SOULAT pouvoir à Mme Edyta DENEUBOURG
M. Patrice LAPORTE POUVOIR à M. Xavier GUIOMAR

Le Conseil Municipal a choisi pour secrétaire de séance : Mme Isabelle THERCELIN

OBJET : ARRET DE LA REVISION GLOBALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET BILAN DE LA CONCERTATION

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2121-29 ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 103-2 à L. 103-6, L. 104-1 à L. 104-3, L. 151-1 à L. 153-30, R. 104-23 à R. 104-25, R. 104-33 à R. 104-37, R. 151-1 à R. 151-53 et R. 152-1 à R. 153-21 ;

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France-E approuvé le 10 juin 2025 ;

Vu les lois ENE, ALUR, LAAAF, CLIMAT ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune, approuvé le 23 septembre 2013 ;

Vu la délibération du 29 juin 2023 prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme, définissant les objectifs poursuivis et fixant les modalités de la concertation ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable ayant eu lieu au sein du conseil municipal le 16 septembre 2024 ;

Vu l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la révision globale du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la concertation menée pendant toute la durée d'élaboration du projet et conformément aux modalités définies dans la délibération prescrivant la procédure de révision globale du PLU ;

Vu le bilan de la concertation annexé à la présente délibération ;

Vu l'association des personnes publiques associées tout au long de l'élaboration du projet ;

Vu le projet du Plan Local d'Urbanisme annexé à la présente délibération et les différentes pièces le composant, notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et les annexes, établis sur la base des enjeux mis en évidence et en conformité avec les différents cadres réglementaires s'imposant au territoire ;

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le maire ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, par 13 voix pour et 1 abstention

DECIDE d'approuver le bilan de la concertation tel qu'il est annexé à la présente délibération

DECIDE d'arrêter le projet de révision globale du Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à la présente délibération.

DIT que la présente délibération et ses annexes ainsi que le projet globale seront notifiés pour avis aux personnes publiques et organismes associés à son élaboration visés aux articles L132-7 et L132-9, L153-16 et L153-17 du Code de l'urbanisme, ainsi qu'aux autres personnes dont l'avis est requis en application des textes ;


DIT que la présente délibération sera jointe au dossier d'enquête publique ;

DIT que cette délibération sera affichée en mairie pendant un mois.

POUR EXTRAIT CONFORME

Fait à Châlo Saint Mars,
Le 15 juillet 2025



Le Maire 
Xavier GUIOMAR.

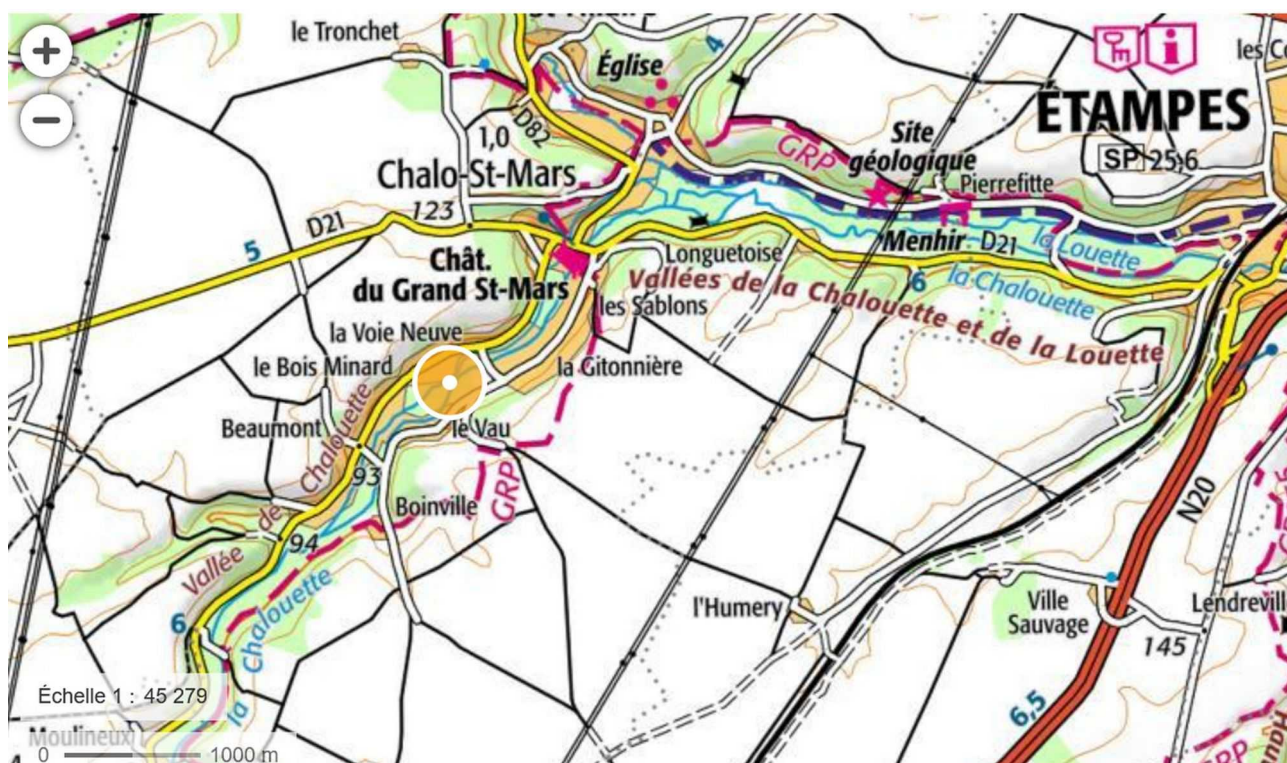
A large, stylized handwritten signature in black ink, crossing over the printed name of the Mayor.



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
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
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
2. L'évaluation environnementale.....	9
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	9
2.2. Justification des choix retenus au regard du Sdrif.....	9
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	10
3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols.....	10
3.2. Les milieux naturels et la biodiversité.....	13
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	15
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'environnement¹ 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 environnementale² 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

CAESE	Communauté d'agglomération de l'Étampois-Sud-Essonne (CAESE)
Enaf	Espace naturel, agricole et forestier
ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter – réduire - compenser »
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MOS	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)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Znieff	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.

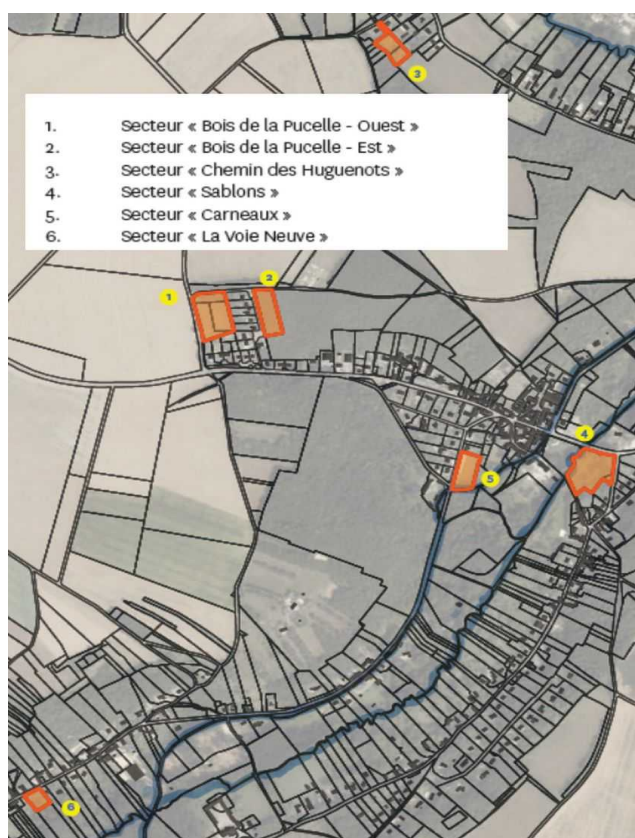


Figure 1: cartographie de localisation des OAP (OAP, p. 2)

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
Potentiel de densification	73	109

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.

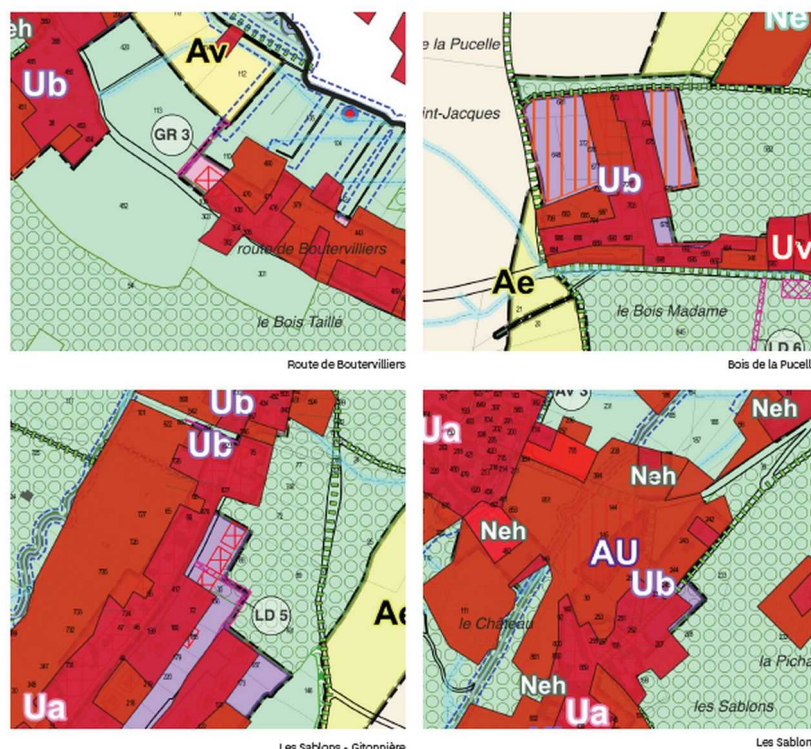


Figure 3: secteurs d'extension urbaine à usage de logement selon le pétitionnaire (RP, p. 133), en rouge superposition des zones U et du MOS 2021, en violet, secteurs artificialisables au sein des zones U

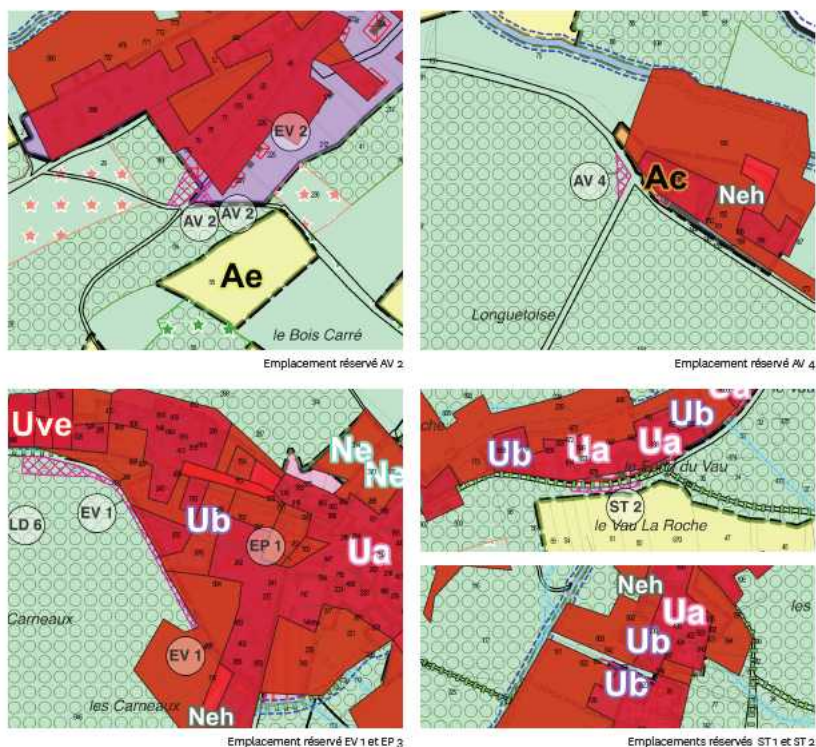


Figure 4: secteurs d'extension urbaine à usage d'emplacement réservé (quadrillage violet) selon le pétitionnaire (RP, p. 134)

■ 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 potentielle³. 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 m² pour l'ER dénommé « EV1 » – RP, p. 134) est inférieure à la surface indiquée dans le plan de zonage (2 920 m²), 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 ouverts⁴, et près d'1 ha d'espaces mixtes⁵, soit près de 5 ha.

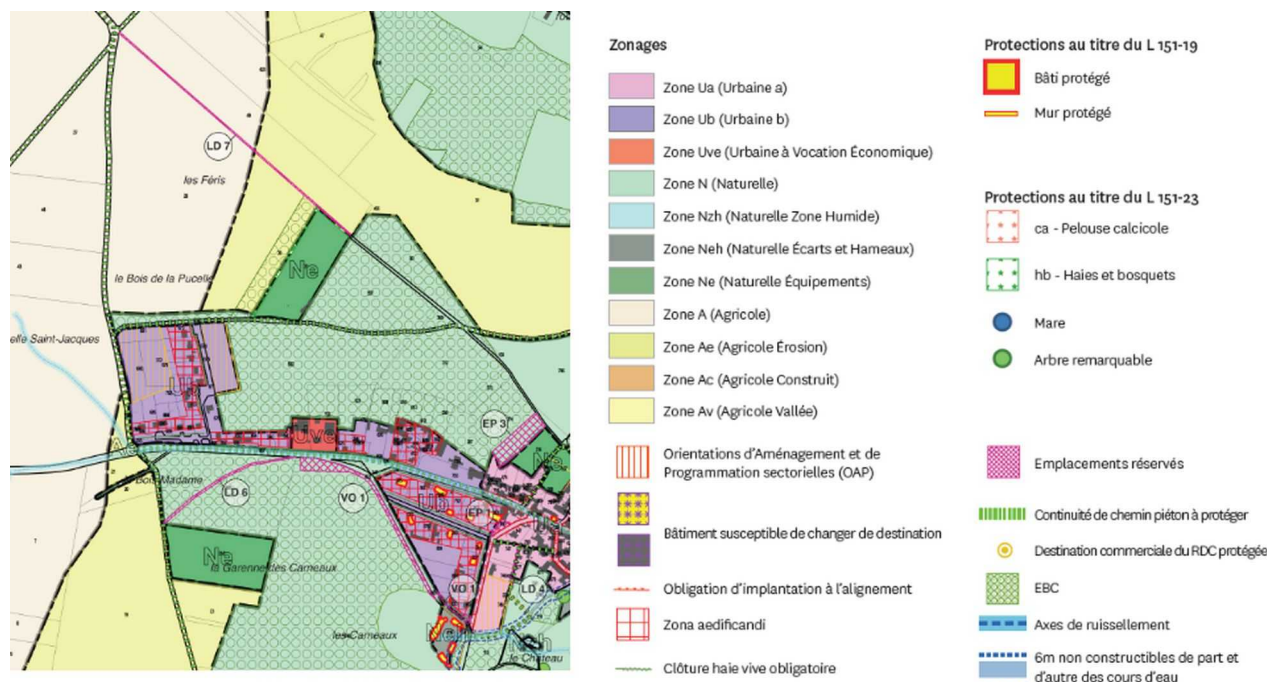


Figure 5: extrait montrant les ER LD 6, LD7, et VO1 (source : règlement graphique)

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		
TOTAL	0,87	1,82	0,58	0,92	0,57

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	
TOTAL	0,82	0,87	0,67	0,06	0,15

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		
TOTAL	0	0,18	1,97	0,11	0,21

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 protégée⁶ (« 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. 8⁷) 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.

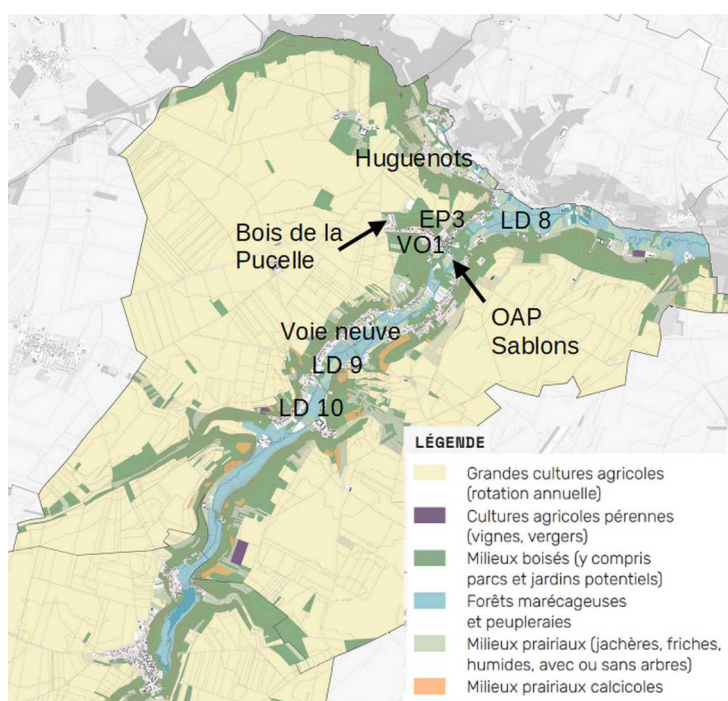


Figure 9: principaux secteurs à enjeux écologiques destinés à l'aménagement de logements ou d'équipements (RP, p139), carte amendée par l'Autorité environnementale

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

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*,
Stéphane 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

Évry-Courcouronnes, le

03 OCT. 2025

Affaire suivie par : Candice BERVIN
Cheffe du bureau planification territoriale sud

Le Sous-Préfet d'Etampes

à

Monsieur le Maire de Chalo-Saint-Mars
Mairie de Chalo-Saint-Mars
Place du Jeu de Paume
91 780 Chalo-Saint-Mars

Objet : Avis du représentant de l'État sur le plan local d'urbanisme arrêté de la commune de Chalo-Saint-Mars

PI : - Avis ARS
- Avis RTE

Par délibération du 15 juillet 2025, le conseil municipal de la commune de Chalo-Saint-Mars a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), enregistré complet en Préfecture le 17 juillet. Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 16 septembre 2024, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant ainsi les dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et autres pièces constitutives du dossier.

1. Gestion économe de l'espace

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, **le bilan chiffré de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)** au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du PLU est attendu au sein du rapport de présentation, mais également entre 2011 et 2021 au titre de la loi Climat et Résilience. **Or, le projet de PLU ne présente aucun bilan de consommation d'ENAF depuis 2011. Il est donc attendu un travail d'analyse et d'identification de ces consommations au sein du rapport de présentation.**

En application de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit « fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». Le SDRIF-E octroie 1,7 ha de capacité d'urbanisation. Le PADD du PLU arrêté de la commune inscrit un objectif de consommation d'espaces de 1,69 ha dû à six emplacements réservés (0,64ha), à deux secteurs d'OAP et deux secteurs d'extension (1,03ha) listés dans les justifications du rapport de présentation. **Or la projection de la consommation d'ENAF s'avère incomplète et peu justifiée.**

En effet, les emplacements réservés AV3 et AV5 liés aux aménagements de voirie sont situés en limite d'espace boisé classé, en zone naturelle et ne sont pas comptabilisés dans le bilan prévisionnel. De plus, le manque général de justification des projets sur les secteurs d'emplacements réservés ne permet pas de justifier de la consommation d'ENAF ou non, en particulier sur les ER dédiés à la création de liaison douce (LD) et à la gestion du ruissellement (GR). Enfin le secteur des Sablons (0,26 ha), ancien parc du Château, est classé en zonage à urbaniser (zone AU) au sein des justifications et est comptabilisé en consommation d'ENAF, mais identifié en zonage Ub sur le règlement graphique.

Il s'agira de clarifier ce point puisque l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est conditionnée par une étude de densification fine au sein du rapport de présentation. Le Secteur EP3 sur l'agrandissement du cimetière sur un espace boisé classé pose également question au vu de l'espace présent au sud de la parcelle.

Enfin, des zones aedificandi, qui ne concernent pas toutes les constructions, ont été instaurées à l'intérieur de la zone Ub. **Il apparaît essentiel d'en détailler les motivations et justifier leur mise en place afin de ne pas fragiliser le document.**

De façon générale, bien que le travail d'identification des secteurs de consommation d'ENAF soit réalisé, il apparaît peu justifié. L'analyse foncière et les justifications de ces projets doivent être retravaillées afin d'affiner les différents bilans de consommation d'ENAF attendus et de justifier de l'ouverture à l'urbanisation de la potentielle zone AU.

2. Prospective et réponse aux besoins de la population

En 2020, la commune de Chalo-saint-Mars accueillait 1020 habitants (INSEE). Elle prévoit une augmentation de sa population de 30 habitants supplémentaires à horizon 2034. Le projet communal de production de logements se fonde sur les besoins issus du desserrement des ménages, à l'accueil des nouveaux habitants et à la densification des espaces. Pour répondre à ces critères, la commune prévoit une programmation totale de 109 logements à horizon 2040, dont 75 logements d'ici 2034 à travers :

- 76 logements en densification au sein de l'espace urbanisé et des OAP en densification ;
- 33 logements en extension au sein des secteurs identifiés et des OAP en extension.

Le SDRIF-E approuvé prévoit une densification de 13 % des espaces résidentiels sur la période 2021-2040 selon l'orientation réglementaire 57 (OR), soit 70 logements par an à horizon 2040 au sein de l'espace urbain existant. **Or l'étude des modes de production de logements présentés au sein du rapport de présentation présente des erreurs d'interprétation.** Au sein du tableau des modes de production de logements, la conversion de résidences secondaires en résidences principales ne saurait être comptée comme une production de logement en densification au regard de l'Orientation Réglementaire (OR) 57 du SDRIF-E. Une clarification de ce tableau est attendue. De plus, il doit être précisé si les chiffres fixés à horizon 2040 prennent en compte une rétention potentielle.

L'analyse du mode de production de logements devra être retravaillée en veillant à démontrer la compatibilité du projet avec les objectifs du SDRIF-E.

3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU comporte six OAP sectorielles et une OAP thématique, qui s'applique sur tout le territoire de la commune. Comme le mentionne l'orientation réglementaire 78 du SDRIF-E, le développement urbain doit se faire prioritairement par l'intensification des espaces urbains existants. Cette orientation réglementaire aurait mérité d'être reprise au sein du rapport de présentation et des justifications. De plus, aucun échéancier prévisionnel ne vient expliciter un phasage théorique des différentes OAP. **Le PLU arrêté doit préciser que la réalisation des opérations en densification seront réalisées avant, ou a minima en même temps que les opérations en extension.**

De manière générale, la qualité des OAP et de la réflexion apportée par le document est à souligner. En revanche, certains éléments doivent être retravaillés, davantage justifiés voire revus.

Concernant l'OAP n°2 « Bois de la Pucelle Est » en extension, elle a vocation à accueillir 4 à 5 logements, sur une parcelle boisée intégrée au massif boisé de plus de 100 ha. La parcelle est identifiée en forêt au MOS 2021 et est située sous l'aplat de l'OR17 du SDRIF-E, « Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels ». De plus, le secteur ne présente pas de route existante pour accéder aux futurs logements, qui devra être créée au sein du massif boisé. **Ce secteur ne saurait être propice à accueillir de nouvelles constructions.**

Concernant l'OAP n°4 « Les Sablons », le secteur est identifié en espaces verts et de loisirs à pérenniser par le SDRIF-E. Le choix de construire 5 à 10 logements sur cette parcelle, ancien parc du Château, devra être explicité au sein des justifications. **De plus, ce secteur est situé en zone humide probable d'après la cartographie de la DRIEAT.** Lors du passage à l'opérationnel, un diagnostic sera à mener afin de déterminer la présence de zones humides. Si la présence de zones humides est avérée, la séquence ERC devra alors être appliquée. Enfin, le projet prévoit des constructions sur un secteur sur

lequel se trouve un cours d'eau, alors même que l'OAP indique que le cours d'eau doit être préservé, ce qui paraît incohérent.

De la même façon, l'OAP n° 5 "Carneaux" se situe en totalité en zones humides probables selon la cartographie de la DRIEAT. En phase projet, il faudra réaliser un diagnostic afin de déterminer la présence de zones humides.

L'OAP n° 6 "La Voie Neuve" se situe en zones humides avérées selon la cartographie de la DRIEAT. Si la totalité de la zone de l'OAP est bien en zones humides avérées, cela constituerait une surface supérieure à 1000 m². Le projet sera alors soumis à la loi sur l'eau. Or le règlement du SAGE Nappe de Beauce ne permet pas la destruction de zones humides si le projet n'est pas d'intérêt général avéré. Une analyse serait donc à mener afin de déterminer la surface de zones humides détruites par le projet.

L'OAP Trame Verte et Bleue gagnerait à intégrer la trame noire en son sein afin de prendre en compte l'impact des sources lumineuses artificielles sur la biodiversité selon l'orientation réglementaire 9 du SDRIF-E. La pollution lumineuse perturbant de nombreux groupes d'espèces, il serait pertinent que l'OAP définisse des principes pour une gestion adaptée de l'éclairage public et privé sur le territoire communal.

4. Prise en compte de l'environnement

Le secteur « les Sablons- Gitonnière » bien que classé urbain dans le PLU en vigueur, est également classé Forêt dans le Mode d'Occupation des Sols 2021 (MOS) et est intégré au sein du massif boisé de plus de 100 ha. **Il est nécessaire que la commune détaille son projet.**

Conformément à l'OR 19 du SDRIF-E, les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha doivent être protégées. Cette orientation implique pour les documents d'urbanisme de définir une bande d'inconstructibilité de 50 mètres autour de ces massifs de manière suffisamment précise, sous peine de voir les dispositions écrites y étant attachées, inopposables. **Il est très fortement recommandé que cette bande soit reportée sur le règlement graphique du projet de PLU pour une meilleure lisibilité de la règle.**

Le projet de PLU prévoit, pour chaque zonage, des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales. Toutefois, ces dispositions sont très générales et ne permettent donc pas de dimensionner les ouvrages de gestion de ces eaux. Il conviendrait ainsi de préciser que la gestion des eaux pluviales doit se faire à la parcelle, sans rejet au réseau, "jusqu'à une pluie d'occurrence trentennale", comme le prévoit le SDAGE Seine-Normandie. Par ailleurs, en parallèle de la possibilité d'un rejet au réseau envisageable en cas d'impossibilité technique, il conviendrait de préciser que la gestion des pluies courantes (10 mm en 24h) doit dans tous les cas être réalisée sans rejet au réseau, comme le prévoit également le SDAGE Seine-Normandie. **En l'absence de cette disposition, il est difficile de considérer que le PLU soit compatible avec les orientations majeures du SDAGE.**

De plus, la commune est concernée par un risque d'inondation par remontées de nappes. Au vu de la sensibilité du territoire communal à ce risque, il est nécessaire de rappeler son existence dans les dispositions générales du règlement du PLU. Les OAP « Sablons » et « Carneaux » sont concernées par ce risque. A ce titre, le risque pourrait être rappelé dans le document relatif aux OAP.

La commune est située en zone d'aléa faible à moyen concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Ce risque doit être rappelé dans les dispositions générales du règlement, avec un rappel explicite de la réglementation applicable. Les OAP « Sablons », « Carneaux » et « La Voie Neuve » sont concernées par un aléa moyen. Ces dernières ayant vocation à accueillir des constructions nouvelles, la réglementation devra être respectée. Le risque devrait également être rappelé dans le document relatif aux OAP.

Conclusion

Au vu de ce qui précède, j'émet un **avis défavorable sur le PLU arrêté motivé notamment par : le manque de démonstration de la compatibilité du PLU avec les objectifs du SDRIF-E et des modes de production de logements, la non justification des projets des emplacements réservés, et de l'OAP n°2 « Bois de la Pucelle Est » présente au sein du massif boisé de plus de 100ha.**

Les services de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne restent à votre disposition pour mener à bien cette révision générale.

Le Sous-Préfet d'Étampes

Le Sous-Préfet d'Étampes
Benoît VIDON

ANNEXE

Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Chalo-saint-Mars

Remarques complémentaires

1 – Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1^{er} janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

À compter du 1^{er} janvier 2023, l'ordonnance n°2021-1310 du 07 octobre 2021 prévoit que la publication sur le Géoportail de l'Urbanisme des élaborations, ou évolutions de ces documents deviendra une des mesures de publicité obligatoire pour rendre exécutoires et donc opposable, le document. Cette obligation porte sur les procédures principales et secondaires (révision allégée, modification simplifiée, etc.). Ainsi, toutes les procédures sont concernées.

2 – Rapport de présentation/ évaluation environnementale

• Justification

Il s'agira de corriger et mettre en cohérence le chiffre annoncé de consommation d'ENAF prévisionnel, qui est différent au sein des justifications à la page p. 133 de 1,69 ha, contre 1,41 ha annoncé à la page p.158.

• Concernant le risque de retrait gonflement des argiles

Pour information, la prise en compte de ce risque a évolué depuis le 1^{er} janvier 2020 avec l'entrée en vigueur des dispositions instituées par l'article 68 de la loi ELAN et codifiées par les articles L.132-4 à L.132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'objectif de cette nouvelle mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène.

Le décret du conseil d'état n°2019-495 du 22 mai 2019 impose donc la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte.

- En cas de vente d'un terrain constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur.
- En cas de construction nouvelle d'un ou de plusieurs bâtiments d'habitation collectifs ou à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements, le constructeur est tenu de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou de respecter les techniques particulières de construction fixées par voie réglementaire.

Cette nouvelle réglementation relative à ce risque doit figurer dans le PLU. Aussi, le règlement devrait faire un renvoi au décret n° 2019-495 du 22 mai 2019, relatif à la prévention de ce risque.

À noter également l'existence du guide « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques » de juin 2021 du Ministère de la Transition écologique. Celui-ci doit être cité et annexé au PLU.

- L'inventaire Faune/ Flore est manquant pour caractériser les espèces de la commune dans le rapport de présentation et pour évaluer les réelles incidences sur l'environnement du projet de PLU dans l'évaluation environnementale.
- Un comparatif des zonages et des Espaces Boisés Classés (EBC) du PLU en vigueur et du PLU révisé aurait facilité la compréhension des différentes évolutions. La comparaison des deux règlements graphiques étant difficilement lisible .

3 – Pièces réglementaires

- OAP TVB

Les mesures proposées dans l'OAP trame verte et bleue sont bonnes pour maintenir et restaurer les milieux naturels. Cependant pour une lecture plus fluide il serait opportun de retranscrire les objectifs du SRCE dans cette OAP et ainsi présenter les continuités à l'échelle locale.

Pour aller plus loin l'OAP pourrait inclure également la trame brune et la trame blanche.

Également, il pourrait être pertinent d'introduire une présentation claire de cette OAP thématique, en expliquant ses objectifs et son articulation avec le règlement graphique et le règlement écrit du PLU. Des renvois explicites à ces documents (notamment aux articles concernés) contribueraient à une meilleure lisibilité et à une appropriation plus aisée par les porteurs de projet comme par les instructeurs.

- Règlement

La majeure partie du tissu urbain communal se trouve en site inscrit « Vallées de la Chalouette et de la Louette ». Le site étant actuellement en cours de classement, le règlement devrait mentionner que tout projet d'aménagement nécessitera consultation et une autorisation d'avis préfectoral ou ministériel en fonction des cas.

Dans un souci de préservation des continuités écologiques et d'harmonisation des documents d'urbanisme avec la loi n° 2023-54 du 2 février 2023, qui vise à limiter l'enrillagement des espaces naturels, il est recommandé d'inscrire dans le règlement que, dans les zones N et sauf cas particuliers, les clôtures situées à plus de 150 mètres des habitations soient conçues pour permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles doivent être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma directeur de la région d'Île-de-France.

- Règlement graphique

Il s'agira de revoir les couleurs et la légende utilisées pour identifier les secteurs d'OAP qui ne sont pas visible sur le règlement graphique papier.

L'appellation du sous zonage Neh (écart et hameau) porte à confusion avec le secteur Nzh (zones humides)

- Annexes et servitudes

RTE : Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et leur niveau de tension servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

RTE Groupe Maintenance Réseaux SUD OUEST
7, avenue Eugène Freyssinet
78286 GUYANCOURT CEDEX

Tél. : 01 30.96.30.80 Fax : 01.30.96.31.70

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessous vous permettront de corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

Il s'agit de :

- Liaison 400 kV n° 2 DAMBRON – VILLEJUST
- Liaison 400 kV n° 1 DAMBRON - YVELINES-OUEST
- Liaison 225 kV n° 1 CARRES(LES) - DAMBRON - TIVERNON – VILLEJUST
- Liaison 225 kV n° 2 CARRES(LES) - DAMBRON – VILLEJUST
- Liaison 90 kV n° 1 BOIS-RENAUD - JUINE
- Liaison 90 kV n° 1 BOIS-RENAUD - MONNERVILLE
- Liaison 90 kV n° 1 JUINE - MONNERVILLE

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

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.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-et-foret/Agriculture/CDPENAF-Preserver-les-espaces-agricole-forestier-ou-nature/>

Paris, le 15 octobre 2025

REÇU LE

23 OCT. 2025

MAIRIE DE CHALO ST MARS

Monsieur le Maire,
Xavier GUIOMAR
Place du Jeu de Paume
91780 CHALO-SAINT-MARS

N/ Réf. : 2025_ST_238_DH_LB

**Objet : Révision n° 1 du PLU de CHALO-SAINT-MARS
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CHALO-SAINT-MARS, arrêté le 3 juillet 2025.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie par courrier le 18 juillet dernier.

Après étude du projet, la Chambre d'agriculture émet des remarques sur les points suivants :

- I. Le diagnostic agricole**
- II. Le règlement graphique**
- III. Le règlement écrit**
- IV. Les emplacements réservés**

--oOo--

I. Le diagnostic agricole

Notre Compagnie acte la présence du diagnostic de l'activité agricole sur votre commune. Cependant nous constatons l'absence de schéma des circulations agricoles dans le PLU. Or, dans le PADD, vous indiquez vouloir maintenir l'activité agricole et définir un schéma des circulations agricoles.

Aussi, nous demandons que cet oubli soit rectifié et que les nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains soient réalisées en étroite concertation avec la profession agricole afin de ne pas créer de nouveaux problèmes de circulations agricoles.

II. Le règlement graphique

Les parcelles déclarées à la PAC doivent être classées en zone A et non N. Or, ce n'est pas le cas pour plusieurs parcelles.

La lisière du massif boisé de plus de 100 ha doit être localisée sur le règlement graphique.

Les secteurs Ac sont trop restreints. Quand ils sont enclavés ou limitrophes du secteur Ae, ils ne permettent pas de maintenir et développer les constructions agricoles présentes.

En outre, concernant la limite entre les zones Ae et A, elle ne repose sur aucun critère technique. Nous demandons la limitation des zones Ae aux ruptures de pentes.

Le PLU localise des axes de ruissellement avec une interdiction de construction le long de celui-ci. Or, la localisation de ceux-ci a varié lors des différentes réunions et certains de ces axes passent à travers des murs ou remontent des talus. Nous demandons à minima le retrait de ces axes sur les plateaux agricoles.

Enfin, nous nous interrogeons sur les projets de construction en zone humide ou à proximité immédiate qui pourraient induire des compensations environnementales et donc potentiellement de la consommation d'espace agricole.

III. Le règlement écrit

Le règlement doit reprendre la dérogation prévue au SDRIF-E concernant les lisières de massifs boisés de plus de 100 ha : « En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. »

Le règlement indique que les serres doivent impérativement être parallèles les unes avec les autres au sein d'une exploitation. Cette prescription ne tient pas compte de la réalité du terrain et peut bloquer des projets. Nous demandons d'indiquer « dans la mesure du possible ».

De plus, nous recommandons d'autoriser les déblais, remblais et affouillements pour les constructions et installations autorisées dans la zone.

Enfin, le règlement fait référence « au corps de ferme traditionnel », cela nécessite d'être justifié dans le lexique.

IV. Les emplacements réservés

Il faut indiquer qui est le réservataire pour les 32 emplacements réservés du PLU.

Par ailleurs, je m'interroge sur la possibilité de réalisation du cimetière (ER3) car il est localisé au sein d'un Espace Boisé Classé.

En conclusion, la Chambre d'agriculture émet un **avis défavorable**.

Enfin, nous nous réservons la possibilité d'intervenir, en complément à cet avis, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations particulières d'agriculteurs.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Damien GREFFIN

✓ Certified by  youSign



Mairie de Châlo-Saint-Mars
Monsieur le Maire
Xavier Guiomar
Place du Jeu de Paume
91 780 Châlo-Saint-Mars

Dossier suivi par : Marion PICARD – chargée de mission « Aménagement du territoire »

**Objet : Commune de Châlo-Saint-Mars –
Projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme (Révision globale)**

Étampes, le 13 octobre 2025,

Monsieur le Maire,

Faisant suite à votre courrier reçu le 18 juillet 2025 ayant pour objet la consultation des Personnes Publiques Associées concernant le Plan Local d'Urbanisme (révision globale) de Châlo-Saint-Mars arrêté le 18 juillet 2025 par le Conseil Municipal, je vous communique, par la présente, l'avis du SIARJA sur ce dernier.

I. Réglementaire du bassin versant de la Juine

Le débit de fuite admis sur le bassin versant de la Juine et de ses affluents a fait l'objet d'une délibération en Comité Syndical le 20 juin 2013 (cf. **délibération en annexe**).

Cette délibération fixe les normes de rejet des eaux pluviales à respecter par les aménageurs et constructeurs divers dans le cadre des travaux qui conduisent à imperméabiliser ou à construire certaines zones du bassin versant de la Juine et de ses affluents ainsi que le débit de fuite admissible.

Syndicat de la Juine

Parc industriel Sudessor - 39 avenue des Grenots - 91150 ÉTAMPES
Tél : 01 64 94 58 93 - Fax : 01 60 80 18 23
siarja@siarja.fr - www.siarja.fr



Ce dernier est arrêté à 1 litre par seconde par hectare aménagé et nécessite la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux dont le volume sera calculé pour une pluie de période d'un retour de 10 ans.

La présente délibération demande également que les communes du SIARJA intègrent ces dispositions dans les documents d'urbanisme réglementaires, dont fait partie le PLU.

Ainsi, il conviendra de mettre à jour le débit de fuite dans le règlement écrit du PLU et, pour les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de prévoir des aménagements adéquats permettant de respecter ce débit de fuite.

II. Intégration des obstacles à l'écoulement dans la Trame Verte et Bleue

Le rapport de présentation (partie 2) indique pg 108, que dans le cadre du SRCE, la vallée de la Chalouette est identifiée à la fois comme un réservoir pour la Trame Bleue et à la fois comme un corridor écologique multi-trames car bénéficiant autant aux espèces inféodées à l'eau qu'à des espèces terrestres profitant de cette continuité d'espaces naturels. Il identifie également la présence de deux obstacles à l'écoulement des eaux (ROE) qui ponctuent le cours d'eau de la Chalouette : les moulins des Roches et de la Ferté.

L'Office Français de la Biodiversité (OFB) effectue un travail de référencement, sous format de base de données, de tous les ROE à l'échelle nationale. Ce travail identifie chaque obstacle par un code, dit code ROE, et permet d'évaluer les risques d'impacts sur les écosystèmes aquatiques de l'ensemble de ces ROE.

Comme le souligne très bien l'OAP thématique sur la Trame Verte et Bleue (TVB), il est important de bien réfléchir à (re)créer des conditions bénéfiques pour la faune et la flore pour chaque projet (paragraphe 2. Créer un cadre favorable à la biodiversité dans chaque projet).

Pour gagner en cohérence sur cette OAP thématique TVB, le SIARJA vous propose d'intégrer un paragraphe sur les objectifs de restauration de la Trame Bleue et du rétablissement des continuités écologiques.

Ce paragraphe pourra rappeler notamment la notion de continuité écologique d'un cours d'eau - introduite en 2000 par la Directive Cadre sur l'Eau comme composante de la Trame Bleue-, son rôle et pourquoi il est important de la préserver ou de la restaurer.

Il pourra également montrer le lien étroit entre la présence de ROE et les enjeux liés aux continuités écologiques.

En effet, la continuité écologique d'un cours d'eau est définie par la libre circulation des organismes vivants et leur accès aux zones indispensables à leur cycle de vie, le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que le bon écoulement des eaux et le bon fonctionnement des réservoirs de biodiversité.

Limiter la présence d'obstacles à l'écoulement permet alors à une grande majorité d'espèces aquatiques de se déplacer entre différents habitats pour accomplir leurs cycles biologiques, de favoriser le transport de sédiments jouant un rôle majeur pour les milieux aquatiques (création d'habitats, épuration des eaux, dissipation de l'énergie d'un cours d'eau...) ainsi que la limitation des risques d'inondations en cas de crue et la résilience des milieux aquatiques lors des sécheresses.

Dans le cadre des objectifs de la restauration de la Trame Bleue et du rétablissement de la continuité écologique, chaque obstacle listés au ROE, doit faire l'objet d'une réflexion pour trouver une solution d'ensemble respectueuse de la fonctionnalité des cours d'eau et des usages, dès lors qu'une intervention est envisagée à leur niveau.

Sur la commune de Châlo-Saint-Mars, le travail de l'OFB a permis d'identifier plusieurs ouvrages hydrauliques listés au ROE : les ouvrages des moulins d'Ezeaux (ROE80062), des Roches (ROE32859), du Château (ROE80069 et ROE80070), de la Ferté (ROE57533), de Chérel (ROE80071) et de la Planche (ROE80085) ainsi que la présence de seuils de Gueurville (ROE80064) et de la Fosse (ROE80067), comme obstacles à l'écoulement des eaux.

Il conviendra donc de bien faire figurer ces éléments sur une cartographie mise à jour avec ces différents ROE, la cartographie du SRCE n'en faisant apparaître que 2.

Par ailleurs, il conviendra également de noter que la Chalouette est classée en liste 1 au titre du L. 214-17 du Code de l'Environnement et de l'arrêté du 4 décembre 2012 établissant la liste des cours d'eau mentionnée au 1° du I de l'article L. 214-17 du Code de l'Environnement sur le bassin Seine-Normandie. Ce classement implique qu'aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages hydrauliques s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique, et aussi que des prescriptions complémentaires peuvent être demandées lors de renouvellements d'autorisations.

Ce cadre réglementaire est également à reporter au PLU.

Il conviendra également de bien différencier l'aspect historique et patrimonial de l'aspect écologique et hydraulique des biefs.

Le SIARJA attire notamment votre attention sur le maintien et entretien des canaux historiques (biefs perchés), qui ne devra pas interférer avec les notions d'atteinte du bon état écologique, de continuité écologique, de renaturation et de restauration hydromorphologique ou de prévention des risques d'inondation, et pleinement s'inscrire dans la protection de la continuité des zones humides de fonds de vallée, en cohérence avec ce qui est inscrit pg 28 du document concernant les OAP.

Le SIARJA peut au titre de sa compétence GEMAPI apporter un accompagnement et une expertise technique sur ce volet.

III. Règlements graphique et écrit

Le SIARJA souligne la bonne intégration des enjeux liés à l'eau (réseau hydrographique, délimitation des zones humides, mares, axes de ruissellement, emprises non constructibles ...). Néanmoins, il conviendra d'utiliser un code couleur discriminant d'une façon plus explicite les différents éléments mentionnés ci-dessus, pour une meilleure lecture du règlement graphique.

Au niveau du règlement écrit, il conviendra également d'intégrer l'ensemble du réseau hydrographique comme éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger, et également de rappeler le principe de non-constructibilité dans la zone des 6 mètres de part et d'autre des berges de chaque cours d'eau ainsi que le principe de non-atteinte à l'intégrité des cours d'eau.

Les prescriptions concernant les mares pourraient être précisées comme suit : « Les mares doivent être préservées et/ou restaurées et ne peuvent être détruites ou altérées par comblement, remblais, drainage ou modification des berges pouvant porter atteinte au bon fonctionnement de la mare. De plus, sont interdits, dans un périmètre de 5 mètres autour des mares : le pompage ou le rejet artificiel, susceptibles de modifier les niveaux d'eau, les affouillements et exhaussements de sol, le drainage, le remblaiement et les dépôts, la plantation d'espèces pouvant nuire au développement de la végétation hygrophile (type peuplier) ou la plantation de toute espèce dite « invasive » (bambou, arbre à papillon etc...), et l'imperméabilisation des sols.

IV. Ruissellement et risques d'érosion

Le SIARJA souligne la bonne intégration des problématiques de ruissellement et d'érosion au sein des différents documents du PLU.

Cependant, le SIARJA souhaite proposer quelques éléments qui pourraient être ajouté pour gagner en cohérence sur ce sujet.

Notamment, le rapport de présentation rappelle que le SIARJA indique un risque d'inondation davantage lié à l'affluence d'un ruissellement important en provenance des plateaux pouvant augmenter le niveau des rivières ou créer des écoulements sur les routes (pg 88). Les cartographies des axes de ruissellement et une cartographie de l'aléa érosion présents sur la commune y figurent mais sans forcément faire de lien entre la topographie du territoire et ce phénomène de ruissellement.

Dans ce même rapport de présentation (chapitre « Des routes et chemins qui dessinent les relations entre plateau et vallée »), il est mentionné le lien entre montoirs et phénomène de ruissellement, avec à la fin de ce paragraphe les cartographies des axes de ruissellement et de l'aléa d'érosion.

Si ce paragraphe présente effectivement la topographie particulière de Châlo-Saint-Mars, il conviendra, pour plus de clarté, de placer ces 2 cartographies au niveau du paragraphe « Les risques liés à l'eau », et de rappeler effectivement le lien entre topographie et risques naturels.

Ces éléments permettront de mieux expliciter le lien entre topographie et risques d'inondation par ruissellement.

Aussi, au niveau du règlement écrit, dans le paragraphe « Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions » ; sous-paragraphe « Répondre aux enjeux environnementaux », il serait souhaitable de préciser que, concernant les voies de desserte et les aménagements linéaires, la conception devra privilégier des solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau pouvant provoquer du ruissellement.

V. Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)

Le projet de PLU présente six OAP sectorielles ayant pour vocation d'accueillir de nouveaux logements. Comme mentionné dans le rapport de présentation, le risque d'inondation est surtout relié à l'affluence d'un ruissellement important en provenance des plateaux pouvant augmenter le niveau des rivières, créer des écoulements sur les routes. Ces phénomènes peuvent également engendrer des atteintes aux biens et personnes dans les zones urbanisées, et peuvent être aggravés en cas d'urbanisation. En ce sens, il conviendra d'adapter les OAP en fonction de la présence d'axes de ruissellements pouvant être observés à proximité de ces dernières (**cf. cartographies en annexe**).

Notamment, en prenant en compte dans les principes d'aménagements le débit de fuite fixé par délibération du 20 juin 2013 et en renforçant les aménagements de gestion des eaux pluviales à la parcelle, afin d'éviter toute aggravation des problématiques pouvant être observées.

VI. Conclusion

En conclusion, le SIARJA émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, en vous proposant d'intégrer les remarques susvisées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.

La Présidente du SIARJA,

Maryvonne SIEBENALER





RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Service Santé Environnement
Délégation Départementale de L'Essonne**

Affaire suivie par : Estelle BARINGTHON

Courriel : estelle.baringthon@ars.sante.fr

Téléphone: 01 69 36 71 76

Réf : A-2025-0548



Madame la Directrice départementale des territoires

Service Territoires et Prospective
Bureau planification territoriale Sud
Boulevard de France
91012 EVRY-COURCOURONNES Cedex

Objet : avis sur la révision du PLU de la commune de Chalo-Saint-Mars (91)

Madame la Directrice,

Par courriel du 24 juillet 2025, vous avez sollicité mon avis sur la demande mentionnée en objet. Dans ce cadre, l'ARS est vigilante à la prise en compte des enjeux sanitaires sur les territoires concernés pour la réalisation des projets d'aménagement urbain. A cet effet, la collectivité pourra s'appuyer sur le guide ISadOrA (**Intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement**) disponible sur le site internet de l'Ecole des Hautes Etudes de Santé Publiques (EHESP), sur le lien suivant : <https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2020/06/001-Guide-entier-ISadOrA-version-web.pdf>

Le guide ISadOrA répond aux besoins des acteurs de l'aménagement opérationnel pour mieux prendre en compte les enjeux de santé et de bien-être dans les documents d'urbanisme et projets d'aménagement. Il comprend à la fois un volet conceptuel permettant d'appréhender les liens existants entre différentes thématiques de l'aménagement (ambiance urbaine, nature en ville, espaces publics, mobilités, etc.) et la santé ; et un volet opérationnel pour prendre en compte les enjeux de santé à chaque étape de l'élaboration du projet d'aménagement urbain.

De plus, afin de compléter l'état initial du PLU, j'invite la collectivité à prendre connaissance de la fiche commune de l'ORS sur le site internet : <https://www.ors-idf.org/profils-socio-sanitaires-des-communes.html>

En effet, les mesures et actions définies dans le PLU doivent tenir compte des différents profils et caractéristiques sociales de la population (personnes âgées, enfants, population en situation de précarité, personnes isolées...). Cette analyse est particulièrement importante considérant le contexte de changement climatique et l'augmentation du nombre et de l'intensité d'événements météorologiques impactant la santé. La collectivité pourra s'appuyer sur les ressources de l'Ademe et du Cerema disponible sur le site : <https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/agir/mission-adaptation>

1- Introduction

1.1 Présentation du projet

La commune de Chalo-Saint-Mars compte 1059 habitants en 2025 (Résumé non technique, p.5). D'après le diagnostic territorial (p.5), la tendance démographique de la population est vieillissante. La commune est composée à 3/4 d'espaces agricoles.

Le projet du PLU prévoit la production de 75 logements à l'horizon 2034, en majeure partie dans le tissu urbain. A l'horizon 2040, il est prévu la production de 109 logements, dont 76 logements en densification. (Résumé non technique p.9).

Le PADD de Chalo-Saint-Mars présente le projet communal, articulé en trois grands objectifs :

- > Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque
- > Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces
- > Animer un vivre-ensemble solidaire.

Le PLU comporte sept OAP, six OAP sectorielles et une OAP thématique, qui s'applique sur tout le territoire de la commune.

Chaque OAP présente des prescriptions d'aménagement (densité, nombre de logements, accès, localisation). Le dossier aborde de manière trop succincte les enjeux sanitaires du territoire. Le paragraphe « Risques et nuisances » se limite à quelques lignes.

L'ARS aurait apprécié que ces enjeux soient davantage identifiés pour chaque OAP et qu'y figurent également des propositions de mesures ainsi que des indicateurs permettant d'évaluer les bénéfices attendus en matière de santé dans le cadre de la mise en œuvre du PLU (PADD, OAP).

2- Identification des enjeux sanitaires

2-1 Eau destinée à la consommation humaine (EDCH)

D'après le tableau des servitudes d'utilité publique (SUP), la commune est impactée par des périmètres de protection liés aux captages « LES TRONCHETS » et « LES BOUTARDS ».

En effet, l'ARS confirme que la commune est concernée par des périmètres de protection de captages institués par arrêté préfectoral n° 921282 du 21 avril 1992 relatif au captage « Les Tronchets » et par l'arrêté préfectoral n° 900006 du 2 janvier 1990 relatif au captage « Les Boutard ».

La caractérisation de l'alimentation en eau potable (AEP) n'est pas évoquée. L'origine de la ressource en eau potable n'est pas spécifiée. Le dossier n'indique pas la qualité de l'eau distribuée sur la commune.

Pour des données plus actualisées, en 2024 l'eau distribuée a été conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres bactériologiques et physicochimiques analysés, compte tenu des connaissances scientifiques actuelles. Ces résultats sont indépendants de la campagne exploratoire réalisée par l'ARS Île-de-France sur l'année 2024 sur de nouveaux composés, PFAS et métabolites de pesticides.

Le dossier indique que les OAP devront être raccordées au réseau d'assainissement et d'eau potable. Néanmoins, le dossier n'indique pas si les ressources en eau sont adéquates avec les futurs besoins du PLU.

De plus, dans un contexte de changement climatique, la gestion de la ressource et le rendement peuvent être améliorés par la mise en place de mesures adéquates que le PLU pourrait prescrire (inspection, recherche de fuite, information aux abonnés sur les dispositifs d'économie d'eau...). Ainsi, le PLU pourra préciser le rendement actuel du réseau.

2-2 Environnement industriel – Qualité et usage des sols et sous-sols

La caractérisation de l'état initial est succincte. D'après le dossier, le territoire compte trois activités et établissements industriels ou activités de service susceptibles d'avoir engendré une pollution des sols sur le territoire. Une ICPE est recensée. Aucun SIS n'est indiqué.

Il n'est pas indiqué si les OAP notamment à vocation d'habitat sont situées à proximité de sols potentiellement pollués. **Pour rappel, une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement est nécessaire conformément à la réglementation.**

Dans le cadre des axes définis dans le PADD et « la trame verte et bleue », la collectivité pourra utilement s'appuyer sur les recommandations mentionnées dans le guide de l'ARS « Aménager un jardin collectif » disponible sur le lien suivant : <https://www.iledefrance.ars.sante.fr/guide-amenager-un-jardin-collectif>. Ce guide pourra également être mis en œuvre pour l'aménagement d'éventuels jardins partagés ou de projets pédagogiques (qualité des sols recommandée).

➤ Travaux de démolition

Le projet nécessite la démolition et la réhabilitation de bâtiments existants. Dans le cas où ces derniers auraient été construits avant 1997, un repérage spécifique des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition. Les résultats de ce repérage doivent être transmis à toute personne physique ou morale susceptibles d'intervenir lors de l'opération de démolition.

Si la présence d'amiante est avérée, il convient de contacter la Direction Régionale des Entreprises, de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi (DIRECCTE) afin de connaître les modalités techniques et réglementaires d'intervention et d'élimination de ces matériaux.

Dans le cas où le bâtiment aurait été construit avant le 1er janvier 1949, la probabilité pour qu'ils comportent des peintures au plomb est importante.

Si la présence de peintures au plomb est avérée, il est vivement conseillé de faire appel à une entreprise compétente pour les travaux de traitement des peintures. Le devis devra faire état des mesures prises pour limiter au maximum la production et la propagation des poussières pendant la durée du chantier, ainsi que des dispositions prévues pour la protection de la population et des intervenants.

➤ Champs électromagnétiques

Le tableau des SUP indique que la commune est concernée par des lignes électriques à haute tension (aériennes et souterraines).

Conformément à l'instruction du 15 avril 2013 relative à l'urbanisme à proximité des lignes de transport d'électricité, il est recommandé que les populations sensibles les plus proches de ces lignes électriques, ne perçoivent pas plus de 1µT d'ondes électromagnétiques et soient situées à plus de 100 mètres de ces lignes.

2-3 Qualité de l'air extérieur - Mobilité-transports et accès aux équipements/services

La commune ne fait pas partie de la zone sensible pour la qualité de l'air définie par le PPA révisé le 9 janvier 2025 et publié le 29 janvier 2025.

Aucune donnée sur la qualité de l'air de la commune n'est mentionnée. Les sources de pollution ne sont pas non plus identifiées.

Le dossier mentionne la nécessité des énergies renouvelables dans les nouvelles constructions cohérent avec les objectifs du PADD.

Pour compléter l'état initial, l'ARS informe que la cartographie croisée pour les enjeux bruit et air peut-être utilement consultée par Airparif et Bruitparif¹. Ainsi, la majorité de la population de la commune est située en zone altérée pour la qualité de l'air et l'environnement sonore.

Concernant les mobilités,

Le dossier indique que l'offre de transports en commun est peu développée, on trouve peu d'aménagements cyclables.

La grande majorité des actifs travaillent hors de la commune. Les mobilités domicile-travail se font très majoritairement en voiture individuelle.

En revanche, le dossier ne mentionne pas de manière détaillée les aménagements doux existants (pistes cyclables, cheminements piétons) ni le réseau de bus de la commune.

Les orientations restent assez générales sur des axes en faveur du développement des modes doux et de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite sont évoqués. Le dossier laisse apparaître que le réseau de circulations douces est encore insuffisant et qu'il devra être renforcé.

Le règlement indique des emplacements réservés pour la création de liaisons douces et l'aménagement de voiries.

2-4 Qualité de l'environnement sonore

Le dossier ne comporte aucune information relative aux nuisances sonores, lesquelles ne semblent pas prises en compte dans la conception des nouvelles OAP.

Le règlement précise toutefois que le positionnement des équipements techniques et des activités commerciales doit être envisagé de manière à limiter les nuisances au sein des zones d'habitat.

L'ARS aurait apprécié une caractérisation sur l'environnement sonore de la commune.

L'ARS rappelle que d'après l'OMS, dans les zones résidentielles, une altération de l'état de santé est observée au-delà de 55 dB(A) en extérieur le jour et l'objectif de qualité est de 30 dB(A) la nuit en extérieur. Différents effets sanitaires sont en effet relatés : insomnies (au-delà de 42 dB(A)), hypertension et infarctus du myocarde (au-delà de 50 dB(A)). Ainsi, dans un souci de protection de la santé humaine, l'ARS recommande donc de se référer aux valeurs de l'OMS comme éléments de comparaison pour les mesures acoustiques et la caractérisation de l'état initial.

¹ <https://carto.airparif.bruitparif.fr/>

Espaces verts

Le territoire communal comprend majoritairement des espaces naturels et agricoles. L'ARS rappelle que les lieux végétalisés participent à un urbanisme favorable à la santé ².

Le traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de construction peut contribuer à limiter le risque sanitaire lié au changement climatique, à la pollution atmosphérique et au bruit, à condition d'implanter des espèces végétales non allergisantes.

L'ARS rappelle que les émissions de pollens sont des facteurs d'aggravation de certaines pathologies (asthme, maladies cardiovasculaires et pulmonaires). Selon l'Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail (ANSES) les allergies aux pollens touchent en France 20 % des enfants âgés de plus de 9 ans et 30% des adultes.

Aussi, l'ARS recommande de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible. Cet aspect est d'autant plus important à proximité des établissements accueillant des populations « sensibles » (écoles notamment). Par exemple, le chêne, outre son potentiel allergisant élevé, est également hôte des chenilles processionnaires, dont les poils sont fortement sensibilisants.

L'ARS alerte sur la présence d'ambrosie, espèce végétale hautement allergisante pour l'homme et à fort potentiel d'envahissement notamment sur les parcelles agricoles, signalée dans le département. Dans ce contexte, l'arrêté préfectoral ARS-91-2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuilles d'armoïse, de l'ambrosie à épis lisses et de l'ambrosie trifide. La présence d'ambrosie n'est actuellement pas observée sur la commune mais il conviendrait de mentionner l'arrêté dans le PLU de la commune.

Dans le cadre d'action de sensibilisation, prévention et information sur les pollens allergisants par la mise en place d'un pollinarium sur le territoire communal, la collectivité peut solliciter l'Association des Pollinarius sentinelles de France (APSF) : <https://web.alertepollens.org/apsf>

D'autre part, la collectivité peut s'appuyer sur les ressources du Cerema pour la végétalisation du territoire, avec l'outil Sésame, centré sur l'analyse des services écosystémiques attendus dans le cadre d'un projet de végétalisation, et disponible sur le site <https://sesame.cerema.fr/>

Changement climatique, îlots de chaleur urbain

Le rapport de présentation ne caractérise pas l'état initial sur les îlots de chaleur. Il indique que le territoire contient des espaces boisés et verts à conserver.

Les données de l'Institut Paris Région (cartoviz2) peuvent être utilement consultées afin d'estimer la vulnérabilité de la population communale. Ainsi, des recommandations d'amélioration des performances énergétiques peuvent être données notamment quant à l'isolation des bâtiments, la ventilation naturelle, l'inertie et l'albédo des matériaux (façades, toits).

Sur la problématique de la qualité de l'air et de l'adaptation au changement climatique, la collectivité pourra notamment s'appuyer sur les travaux et outils de l'Agence Parisienne du climat et disponible sur la plateforme <https://www.adaptaville.fr/>

2-5 Lutte antivectorielle

L'ARS est vigilante quant à la prolifération du moustique tigre, déjà implanté dans le département, et vecteur du chikungunya et de la dengue. Ainsi, les espaces verts et la gestion de l'eau dans les aménagements devront intégrer ce facteur de risque en évitant le développement de gîtes larvaires. Tout le territoire français est considéré comme à risque du fait de l'existence de conditions permettant le développement des moustiques ou d'un risque de développement de maladies humaines transmises par l'intermédiaire des moustiques (arrêté du 23 juillet 2019³). Dans ce cadre, la commune d'Etrechy n'est pas colonisée à ce jour, il convient toutefois de prévenir l'implantation et le développement du moustique tigre.

Concernant les projets d'aménagement et de construction, durant la phase chantier, les entreprises devront prendre les précautions nécessaires afin d'éviter que les stockages de matériels et matériaux n'engendrent de stagnation d'eau sur plus de cinq jours (notamment en inspectant toutes bâches, bennes de chantier ou toutes

² <https://territoire-environnement-sante.fr/espace-documentaire/espaces-verts-urbains-promouvoir-lequite-et-la-sante>

³ Arrêté du 23 juillet 2019 fixant la liste des départements où est constatée l'existence de conditions entraînant le développement ou un risque de développement de maladies humaines transmises par l'intermédiaire de moustiques et constituant une menace pour la santé de la population

zones d'accumulation d'eau). Il est possible d'intégrer au cahier des charges une demande de description de la prise en compte du risque de stagnation de l'eau.

La gestion des espaces verts joue également un rôle dans cette problématique car ces derniers sont propices au repos des moustiques adultes.

Ainsi, l'ARS recommande d'intégrer ce risque dans le règlement du PLU.

2-6 Urbanisme favorable à la santé

La notion d'urbanisme favorable à la santé est abordée de manière succincte à travers les objectifs du PADD. L'ARS informe que la cartographie de la multi-exposition environnementale de la commune (source : Institut Paris Région – Observatoire régional de santé, 2025) peut utilement être consultée afin d'avoir une estimation des principaux enjeux sur la commune.

L'ARS souligne positivement la prise en compte de cet enjeu, rappelant que les choix en matière d'aménagement et d'urbanisme favorables à la santé humaine visent à prévenir la création de nuisances et à concevoir des cadres de vie qui préservent, renforcent et favorisent le bien-être physique, mental et social des populations.

Afin d'encourager cette perspective, l'urbanisme favorable à la santé se traduit par les actions suivantes :

- Réduire les émissions et les expositions aux polluants et nuisances pour l'ensemble de la population ;
- Promouvoir des modes de vie favorables à la santé, notamment par l'aménagement de liaisons douces et d'espaces favorisant l'activité physique ;
- Favoriser la cohésion sociale et le bien-être des habitants en intégrant des espaces publics conviviaux et accessibles ;
- Garantir l'accès aux soins et aux services socio-sanitaires.

Conclusion

De manière générale, la qualité du dossier du PLU peut être jugée insatisfaisante. Les éléments transmis ne fournissent pas un diagnostic sanitaire complet. La présentation des OAP restent succincte.

Les orientations en faveur du développement des liaisons douces et de la prise en compte du climat constituent des axes positifs, qui méritent d'être poursuivis et renforcés.

La révision du PLU de la commune doit être une opportunité d'améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants mais également d'être attentif à leur santé, ce qui n'apparaît pas dans ce projet de PLU.

Considérant les éléments transmis, j'émet un avis défavorable au projet de PLU de la commune de Chalo-Saint-Mars.

Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, madame la directrice, l'expression de ma considération distinguée.

Evry-Courcouronnes, le



Signé électroniquement par Emmanuel
CONTASSOT - Responsable du
département Santé-Environnement
Le 02/09/2025 à 16:51



**PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports d'Île-de-France**

*Service connaissance et développement durable
(chargé de l'évaluation environnementale)*

Paris, le 29/08/2025

Département évaluation environnementale

Nos réf. : AR_009295

Affaire suivie par : Caroline Leplat

Courriel : caroline.leplat@developpement-durable.gouv.fr

Tél. : 01 87 36 44 32

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU de Chalo-Saint-Mars (91), vous avez saisi par courrier du 08 août 2025 l'autorité environnementale, pour qu'elle émette un avis tel que prévu à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme.

Je vous informe que la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, compétente pour se prononcer sur votre saisine, rendra son avis en s'appuyant sur l'analyse du département évaluation environnementale de la DRIEAT, qui instruira votre demande.

J'accuse réception de votre saisine à la date du **8 août 2025**. La MRAe dispose d'un délai de trois mois à compter de cette date pour émettre son avis, sans quoi il devra être considéré qu'elle n'a pas d'observations à formuler. Le cas échéant, l'avis de la MRAe sera publié sur son site internet.

L'avis de la MRAe portera à la fois sur la qualité du rapport environnemental, qui rend compte de la démarche d'évaluation environnementale, et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet de document d'urbanisme. Cet avis devra figurer au dossier d'enquête ou de consultation publique.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma considération distinguée.

**Tristan
AVRY** Signature
numérique de
Tristan AVRY
Date : 2025.08.29
14:45:40 +02'00'

**M. Xavier GUIOMAR
Maire de Chalo-Saint-Mars
Place du Jeu de Paume
91780 Chalo-Saint-Mars**



MINISTÈRE DE LA CULTURE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION REGIONALE DES AFFAIRES CULTURELLES ÎLE-DE-FRANCE

Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne

Dossier suivi par : KUKIELCZYNSKI Corinne

Objet : Dossier papier AU - CONSULTATION PREALABLE

Numéro : CP 091130 25 00035 U9101

Adresse du projet : Ensemble du territoire communal Chalo-Saint-Mars

Déposé en mairie le :

Reçu au service le : 24/07/2025

Nature des travaux: 08127 Installation et travaux divers

Demandeur :

Madame la Préfète Direction
Départementale des Territoires Service
Territoires et Prospective

Bd de France Georges Pompidou
TSA 71103

91010 ÉVRY COURCOURONNES cedex

Par courrier en date du 24 juillet 2025, vous m'avez adressé pour avis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chalo-Saint-Mars, arrêté le 3 juillet 2025 par délibération du conseil municipal.

Vous trouverez ci-après les éléments et observations que je peux émettre sur le projet :

1- Servitudes patrimoniales

Présentes sur le territoire communal

- Aire de valorisation de l'architecture et du patrimoine (AVAP) valant site patrimonial remarquable (SPR) de Chalo-Saint-Mars, approuvé par délibération du 12 février 2018.
- Église Saint-Médard, monument historique inscrit par arrêté du 6 mars 1926. Ce monument génère un périmètre de protection d'un rayon de 500m partiel hors SPR.
- Château du Grand-Saint-Mars, monument historique partiellement inscrit par arrêté du 20 novembre 1990. Ce monument génère un périmètre de protection d'un rayon de 500m partiel hors SPR.
- Manoir du Tronchet, monument historique inscrit par arrêté du 27 août 1975. Ce monument génère un périmètre d'un rayon de 500m partiel hors SPR.

Présentes sur les territoires voisins

- Menhir de Pierrefritte, monument historique classé par arrêté du 25 janvier 1964, situé sur la commune d'Étampes. Ce monument génère un périmètre de protection d'un rayon de 500m impactant une partie du secteur nord de la commune de Chalo-Saint-Mars.
- Église de Moulineux, monument historique inscrit par arrêté du 17 avril 1931, situé sur la commune de

Chalou-Moulineux. Ce monument génère un périmètre de protection d'un rayon de 500m impactant une partie du secteur sud de la commune de Chalo-Saint-Mars.

2- Servitudes environnementales

- Vallée de la Chalouette et de la Louette, site naturel inscrit par arrêté du 5 juillet 1977. Demande d'inscription au titre des sites classés en cours.

3- Suggestions

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

- Les toitures-terrasses sont acceptées dans les secteurs d'OAP, donc en construction neuve. Or, ce type de construction ne correspond pas à l'identité de la commune et pourrait lui être dommageable. Il conviendrait alors de revenir sur cette option ou de n'autoriser que des constructions en bois, de plain-pied.
- Les constructions existantes, à proximité des secteurs d'OAP 'Bois de la Pucelle - Ouest', 'Bois de la Pucelle - Est' et 'Chemin des Huguenots', sont composées de R+C. Ces secteurs ont vocation à recevoir des logements de petite taille (deux à trois pièces). Les constructions en R+1+C ne semblent donc pas adaptées dans ces espaces.
- Sur le secteur d'OAP 'La voie neuve', les constructions (deux à quatre pièces) pourront être acceptées en R+1+Combles non aménageables. Les habitations en R+C seront privilégiées en '1^{er} rang'.

Copie : mairie.

Fait à Evry



L'architecte des Bâtiments de France
Mahmoud ISMAIL

Signé électroniquement
par Mahmoud ISMAIL
Le 02/09/2025 à 13:34

L'Architecte des Bâtiments de France
Monsieur Mahmoud ISMAIL

ANNEXE :

Menhir de Pierrefitte situé à **91223|Etampes**

Église de Moulineux situé à **91131|Chalou-Moulineux**

Manoir du Tronchet situé à **91130|Chalo-Saint-Mars**

Château du Grand-Saint-Mars - Chapelle situé à **91130|Chalo-Saint-Mars**

Église Saint-Médart situé à **91130|Chalo-Saint-Mars**

Site inscrit **Vallées de la Chalouette et de la Louette**

Site patrimonial remarquable de Chalo-Saint-Mars.



VOS REF. courrier du 24/07/2025

REF. DOSSIER TER-ART-2025-91130-CAS-211720-F2P5Y4

INTERLOCUTEUR Delphine BRUIN

TÉLÉPHONE 01.49.01.34.40

MAIL delphine.bruin@rte-france.com

FAX

OBJET

**Avis sur le projet arrêté
Révision générale du PLU
de la commune de CHALO-SAINT-MARS**

**DDT Essonne
Service Territoires et Prospective
Bureau Planification Territoriale SUD**
Boulevard de France Georges Pompidou
TSA 71103
91010 EVRY-COURCOURONNES CEDEX

A l'attention de Mme Candice BERVIN

La Défense, le 07/08/2025

Madame,

Nous accusons réception du dossier de projet de révision générale du PLU de la commune de CHALO-SAINT-MARS, arrêté par délibération en date du 03/07/2025 et transmis pour avis le 24/07/2025 par les services de la Préfecture.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

- **Liaison 400 kV n° 2 DAMBRON – VILLEJUST ***
- **Liaison 400 kV n° 1 DAMBRON - YVELINES-OUEST ***
- **Liaison 225 kV n° 1 CARRES(LES) - DAMBRON - TIVERNON – VILLEJUST ***
- **Liaison 225 kV n° 2 CARRES(LES) - DAMBRON – VILLEJUST ***
- **Liaison 90 kV n° 1 BOIS-RENAUD - JUINE**
- **Liaison 90 kV n° 1 BOIS-RENAUD - MONNERVILLE**
- **Liaison 90 kV n° 1 JUINE - MONNERVILLE**

Centre développement et ingénierie Paris
Immeuble Palatin II et III
3, 5 cours du triangle
92036 La Défense Cedex

www.rte-france.com



05-09-00-COUR

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S.Nanterre 444 619 258



*Réseau stratégique :

Ces lignes font partie des lignes stratégiques du réseau de transport d'électricité très haute tension identifiées dans le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable.

Par conséquent, les terrains d'emprise qui y sont affectés doivent être conservés à ces usages. Il est nécessaire de pérenniser un voisinage compatible avec leur bon fonctionnement ainsi que le maintien d'un accès facile à ces infrastructures pour leur maintenance, leur réparation et leur réhabilitation.

En application du SDRIF, le préfet de la région Ile de France a validé en date du 23 septembre 2015 une note de doctrine sur la conciliation de la préservation du réseau stratégique aérien de transport d'électricité avec les projets d'aménagements.

Le lien suivant vous permettra d'accéder au document de la doctrine via le site de la DRIEE :

<https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/preservation-du-reseau-strategique-de-transport-d-a3428.html>

Cette doctrine vise à instaurer de façon systématique dans les PLU des secteurs dédiés aux couloirs de passage des lignes stratégiques afin de fixer des dispositions permettant de pérenniser un voisinage compatible.

Cette doctrine s'accompagne d'une fiche N°2 intitulée « Cadre pour déterminer, le cas échéant, les conditions spéciales à remplir dans un secteur dédié au couloir de passage des lignes aériennes THT du réseau stratégique »

Cette fiche préconise « **l'interdiction d'implanter toute nouvelle construction ou d'aménager une aire d'accueil des gens du voyage** » et précise que « **pour les constructions déjà édifiées et susceptibles d'être modifiées, seuls peuvent être autorisés les travaux d'adaptation, de réfection ou d'extension qui garantissent l'intégrité des lignes existantes**. En tout état de cause, le projet ne devra pas dépasser 8 mètres de haut. »

Cette fiche https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2015-09-23_Fiche2_Regles-speciales.pdf comprend également des paragraphes types pouvant être insérés dans le PLU en fonction des zones dans lesquelles se trouvent les ouvrages électriques.

Vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de situer les couloirs de passage des lignes stratégiques.

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et le document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :



1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

1.1. Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :

<https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/>.

Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.

Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site [Géoportail de l'Urbanisme](#) qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.

Après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont effectivement bien représentés.

1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et leur niveau de tension servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire :

RTE
Groupe Maintenance Réseaux SUD OUEST
7, avenue Eugène Freyssinet
78286 GUYANCOURT CEDEX

Tél. : 01 30.96.30.80
Fax : 01.30.96.31.70

A cet effet, les ouvrages indiqués ci-dessus vous permettront si nécessaire de compléter/corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU, mais celle-ci semble à jour.

2/ Le Règlement

Une note d'information relative à la servitude I4 vous est communiquée. Elle vous précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire:

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.



Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les ouvrages listés ci-dessus traversent les **zones A – Ae – Av – N – Nzh** de la commune de CHALO-SAINT-MARS.

C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer les mentions suivantes dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité :

Dispositions générales

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Dispositions particulières

a. Pour les lignes électriques HTB

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

- **S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Il conviendra de préciser que « *les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »

- **S'agissant des règles de hauteur des constructions**

Nos ouvrages haute tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

« *La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.* »



- **S'agissant des règles de prospect et d'implantation**

Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

- **S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol**

Il conviendra de préciser que « *les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics* ».

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, une deuxième note d'information relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

**Chef du Service Concertation Environnement Tiers
Frédéric ROY**

P.O. Delphine BRUIN

PJ :

- Carte;
- Note d'information relative à la servitude I4
- Recommandations à respecter aux abords des ouvrages électriques
- Plaque : Consultez RTE
- Plaque : Maîtriser l'urbanisation aux abords du réseau stratégique

Copie : Mairie de CHALO-SAINT-MARS

ANALYSE PLU DE LA COMMUNE DE CHALO-SAINT-MARS

COMMUNAUTE AGGLOMERATION ETAMPOIS SUD ESSONNE

Volet « Environnement »

Dans le règlement :

Afin de favoriser un développement durable, le règlement impose que l'utilisation des énergies renouvelables soit privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions. Il faudra apporter une vigilance quant à la possibilité de les mettre en place, notamment dans le cadre du classement en cours des vallées de la Louette et de la Chalouette.

Remarques générales :

La démarche en cours de classement des vallées de la Louette et de la Chalouette ne semble pas mentionnée et les impacts qui pourraient y être liés, notamment dans les opportunités des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement associé.

Les notions de qualité de l'air ou de nuisances sonores ne semblent pas évoquées dans le document.

Volet « Habitat »

Remarques générales :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2023/2028 fixe des objectifs de production de logement sur 6 ans pour la commune de Chalo-Saint-Mars pour un total de 7 logements sans obligation de logement social. Les OAP présentées répondent à cet objectif. Quelques précisions pourraient être apportées notamment pour répondre aux besoins des publics spécifiques (logement adapté, PMR, inclusif, logement locatif intermédiaire...) conformément aux objectifs présentés dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Volet « Aménagement »

Dans le règlement graphique :

Il serait plutôt opportun de placer l'emplacement réservé AV2 dans un environnement qui permettrait son aménagement de façon plus simple, notamment en déclassant l'EBC actuellement identifié dans son périmètre. A moins d'une contrainte inconnue, la situation présentée dans le projet de PLU obligerait la commune à procéder à une révision allégée du document d'urbanisme. Idem concernant l'emplacement réservé PP2.

Il manque l'EP 4 dans le tableau des emplacements réservés. Ce même tableau pourrait comporter un total des surfaces concernées.

Certains choix graphiques pourraient être modifiés, pour permettre une meilleure interprétation du public :

- Couleur et figuré des OAP, difficilement lisible entre jaune/rouge et violet/rose des zones urbaines.
- Dans la légende, un figuré « bâtiment susceptible de changer de destination » apparaît, cependant, s'il y en a, ils sont difficiles à retrouver sur la carte. Peut-être qu'ils seraient plus reconnaissables avec un figuré ponctuel où plus voyant.
- Le figuré lié à l'intitulé « Clôture et haies obligatoires » se fond dans la carte et manque de visibilité.
- Les figurés liés aux intitulés « emplacements réservés » et « zone aedificandi » peuvent se confondre.

Dans le règlement écrit :

Stationnements cycles

Il est noté dans le projet de PLU que « les opérations à destination d'habitation *de plus d'au moins deux logements doivent prévoir au minimum 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales* ».

Au-delà de la correction à apporter dans le texte (en rouge dans la phrase précédente), il semblerait préférable d'apporter une règle unique confirmant que le stationnement véhicule et vélo doivent être prévus afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté pour l'instruction.

Volet « Mobilité »

Remarques générales :

Les liens avec la gare RER de St-Martin d'Etampes pourraient être valorisés, étant à 20 min de vélo sur un itinéraire sécurisé en grande partie.

Les services invitent la commune à faire mention dans le PLU de l'obligation de mettre en place un aménagement cyclable en cas de création ou travaux sur voirie en agglomération, en lien avec l'article L228-2 du Code de l'environnement.

Il est fait mention dans le projet de PLU de la création de nombreuses voies douces (LD1 à 11). L'Agglomération travaillant actuellement sur le schéma directeur cyclable de la CAESE, les services invitent la commune à faire part de ces itinéraires dans les prochaines phases d'identification des itinéraires existants et souhaités. En effet, les financements de la part des différents partenaires de la mobilité sont souvent liés à la présence des itinéraires dans les schémas cyclables cadres.

Volet « Développement économique »

Dans le PADD :

Au travers des choix retenus ci-dessous, le projet de PLU semble en cohérence avec les orientations de la stratégie de développement de foncier économique de la CAESE :

- Conforter la vocation agricole de la commune et particulièrement l'activité maraîchère et l'agriculture biologique,
- Encourager l'émergence d'espaces de travail partagés au sein de bâtiments existants,
- Encourager le commerce ambulant complémentaire aux commerces existants,
- Favoriser les activités en lien avec le tourisme.

Volet « Culture »

Remarques générales :

Le projet de PLU ne fait aucune mention du label Pays d'art et d'histoire et des actions de valorisation du patrimoine réalisées (convention signée entre le ministère de la Culture et la CAESE).

Il pourrait être rappelé que la programmation culturelle « hors les murs » et le label Pays d'art et d'histoire sont des leviers de développement touristique et culturel et qu'ils permettent de résorber la fracture culturelle dans les territoires ruraux.

Volet « Tourisme »

Remarques générales :

Le projet de PLU ne fait pas mention de la compétence tourisme dévolue à la CAESE dans le cadre de la loi NOTRe, compétence qui intègre la "promotion touristique" depuis le 1er janvier 2017.

A ce titre, la CAESE est en lien avec les communes pour valoriser les atouts touristiques des communes (patrimoines, producteurs, animations touristiques, communication).



DCT/SAUIT

Vice-président

Monsieur Xavier GUIOMAR
Maire de Chalo-Saint-Mars
Mairie
Place du Jeu de Paume
91780 CHALO SAINT MARS

Évry-Courcouronnes, le

02 OCT. 2025

Monsieur le Maire,

Conformément à l'article R. 153-4 du Code de l'urbanisme, j'ai le plaisir de vous faire part de l'avis du Conseil départemental sur le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chalo-Saint-Mars arrêté le 7 juillet 2025 par le Conseil municipal.

I. Déplacements

Plan des mobilités en Ile-de-France (PDMIF)

Le rapport de présentation (p. 9) pourrait anticiper l'intégration du PDMIF, celui-ci a été adopté en séance du Conseil régional le 24 septembre 2025. Ce dernier remplace le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé en 2014.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

L'implantation des arrêts de bus mériterait d'être précisée sur les plans des OAP, afin d'assurer une bonne lisibilité des conditions de desserte.

De nombreuses OAP sont prévues aux quatre coins de la commune avec la création d'une soixantaine de logements. Je vous invite à avoir une réflexion sur les modes actifs (piéton et cyclable) pour permettre aux habitants de rejoindre le centre-bourg (école et commerces) sans utiliser leur voiture particulière. Des aménagements peu coûteux pourraient être envisagés afin de sécuriser les modes actifs.

II. Réseau routier départemental

De manière générale, votre commune est invitée à soumettre, de manière systématique, aux services départementaux les projets susceptibles d'affecter les routes départementales.

Affaire suivie par : Nicolas Duval - DCT/SAUIT - Tél : 01.60.91.90.21

De plus, « *La carte du trafic routier en Essonne – 2023* »¹ pourrait vous permettre d'alimenter le rapport de présentation en intégrant les derniers comptages disponibles.

III. Collège

Le document précise bien que le collège de secteur est le collège Jean-Etienne Guettard à Etampes. A la rentrée 2024, il accueillait 555 élèves, dont 49 élèves domiciliés à Chalo-Saint-Mars.

IV. Environnement et cadre de vie

Le patrimoine naturel et les continuités écologiques

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) devrait présenter les continuités écologiques de la commune, a minima, les continuités écologiques du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Dans l'idéal, une déclinaison locale de la Trame verte et bleue régionale est conseillée.

Le rapport de présentation gagnerait à prévoir un paragraphe sur la faune et la flore présentes sur le territoire communal. La commune et le bureau d'étude peuvent s'appuyer sur les bases de données de l'Inventaire national du patrimoine naturel (INPN) et du Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP - Base de données Lobelia).

L'Atlas de la biodiversité communale en cours permettra de compléter ces données sur l'ensemble du territoire communal et d'identifier les continuités écologiques locales (plus précises que celles du SRCE) sur le plan de zonage.

Le règlement invite à recourir à des essences locales pour toute plantation. Pour accompagner cette démarche, la collectivité peut s'appuyer sur le guide « Plantons local en Ile-de-France de l'ARB », disponible gratuitement en ligne². De plus, la commune peut inciter les porteurs de projet à favoriser des plantations certifiées « Label végétal local » (liste des pépinières labellisées disponible sur le site internet dédié)³.

Les Espaces naturels sensibles (ENS)

La politique départementale des ENS est abordée dans le rapport de présentation (p. 80). Pour votre information, cette dernière est présentée sur le site du Département essonne.fr - rubrique patrimoine naturel, ainsi que dans le Schéma départemental des ENS (SDENS) 2023-2030.

Suite au vote de ce SDENS, le recensement ENS présent sur le territoire communal n'est plus d'actualité. Désormais, tout espace en zonage N au PLU est considéré comme éligible à la politique départementale d'aides financières au titre des ENS. Ainsi, des subventions peuvent être accordées, sous conditions, pour l'acquisition foncière, la réalisation d'études et l'aménagement des espaces naturels du territoire communal.

Le droit de préemption ENS est un outil foncier dont la Commune peut disposer pour acquérir en priorité des parcelles mises en vente au sein d'espaces naturels. Sa définition sur le territoire communal se fait en collaboration entre la municipalité et le Conservatoire départemental des ENS.

La zone de préemption ENS (ZP ENS) s'applique uniquement aux zones N des PLU (voire A dans le cas de haies, bosquets, mares, etc.). Or, si des incompatibilités sont relevées avec les zonages du PLU (ENS en zonage U ou A non justifié), il est indispensable de mettre à jour ces périmètres. Celle-ci peut être envisagée après l'approbation du PLU.

¹ <https://www.essonne.fr/economie-amenagement-mobilites/routes/securisation-et-optimisation-du-reseau>

² arb-idf.fr/fileadmin/DataStorageKit/ARB/Publications/arb-idf_-_plantons_local_en_idf_-_web-bd.pdf

³ <https://www.vegetal-local.fr/vegetaux-producteurs/recherche>

Des zones de préemption ENS départementale et déléguée à la Commune sont présentes sur le territoire communal (cf. carte ci-jointe).

La carte « Avis PLU » jointe également à cet avis fait apparaître des propositions de modifications de ces ZP.

Les services du Département se tiennent prêts pour accompagner la Commune dans ces démarches en cas de besoin.

Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

La loi du 22 juillet 1983 donne compétence aux Départements pour élaborer et mettre en œuvre ce Plan, après avis des communes concernées. C'est un outil de préservation et de découverte des espaces.

La commune de Chalo-Saint-Mars est inscrite à ce Plan suite à la délibération du 20 octobre 2008. Une cartographie est jointe à cet avis et peut alimenter le PLU en valorisant l'engagement de la Commune dans la préservation de ses sentiers.

Volet « Eau »

Assainissement

Il existe un important enjeu d'assainissement sur la commune avec une partie des réseaux toujours en unitaire (Chalo-Saint-Mars et Saint-Hilaire). Il est donc essentiel que le PLU prenne en compte l'état de non-conformité du système d'assainissement de Chalo-Saint-Mars/Saint-Hilaire. La suppression des eaux claires est un enjeu fort exigé par le Bureau de l'eau de la DDT91.

La CAESE a en charge la compétence depuis 2020 et devra nécessairement prendre en compte cet enjeu et en premier lieu, finaliser l'étude du schéma d'assainissement avec le choix définitif de zonage et l'enquête publique.

De plus, la DDT a exigé la création d'un déversoir en tête de station afin de compatibiliser les débordements. Ce point se situe sur le réseau en amont de la station à hauteur d'une cressonnière.

Il est également rappelé que le rejet de station se fait dans la rivière Chalouette et non dans la Louette du fait de la prise d'eau potable en aval.

Le PLU doit intégrer les périmètres de protection des captages d'eau potable et faire appliquer les prescriptions correspondantes.

Annexes

Le PLU doit disposer en annexe d'un plan de zonage de l'assainissement collectif/non collectif et d'un plan de zonage des eaux pluviales (généralement défini au niveau de l'étude du schéma directeur d'assainissement). La réalisation de ces zonages et leur annexion au PLU est une exigence réglementaire selon le CGCT. Ces zonages sont annexés au PLU après enquête publique (article L123-1 du code de l'urbanisme).

« Les communes ou les syndicats compétents ont l'obligation de réaliser un zonage « eaux usées » (art L2224-10 du code général des collectivités territoriales), c'est-à-dire une cartographie des zones dans lesquelles l'assainissement sera collectif et les zones dans lesquelles l'assainissement sera non collectif. Dans les zones d'assainissement collectif, la collectivité locale est tenue d'assurer la collecte, le stockage et le traitement des eaux usées. Dans les zones d'assainissement non collectif, la collectivité locale doit assurer le contrôle des installations d'assainissement autonome.

Les communes ou leur groupement délimitent après enquête publique :

- Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

Règlement

Le principe de séparativité des eaux n'est pas évoqué clairement dans le règlement. Il faut que même dans les secteurs unitaires d'assainissement, les nouvelles constructions appliquent le principe de séparativité, comme par exemple pour l'OAP « Carneaux ».

Le règlement du PLU pourrait développer la thématique de la gestion alternative des eaux pluviales. Quelques préconisations supplémentaires pourraient être ajoutées pour toutes zones, telles que :

- Imposer une surface de pleine terre minimum par parcelle, à hauteur de 50% par exemple ;
- Inciter à l'utilisation, pour les revêtements destinés aux stationnements ou aux mobilités douces, d'enrobés ou bétons perméables et de graves drainantes ;
- Prévoir que, même en cas d'étude de sol défavorable à l'infiltration, une pluie d'une période de retour définie soit impérativement infiltrée. Cette pluie serait, dans le cas d'une ambition minimale, de type 10mm/24 heures tel que demandé par le SDAGE Seine Normandie.

Ruissellement

La commune est exposée à des risques de ruissellement essentiellement d'origine agricole.

Si pour des pluies moyennes, ces dysfonctionnements peuvent être maîtrisés par les aménagements envisagés, pour les pluies fortes à exceptionnelles, le risque d'inondation par les ruissellements existera toujours dans les secteurs identifiés et sera même renforcé par les perspectives de changement climatique qui vont rendre les épisodes pluvio-orageux plus fréquents et plus violents.

De manière très pertinente, le règlement prévoit que :

« Dans les secteurs de 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement, repérés au plan de zonage :

- aucune nouvelle construction n'est autorisée ;
- dans les constructions existantes, toutes les ouvertures à moins de 0,5m du niveau de la voie sont interdites ;
- les voies de desserte et aménagements linéaires doivent être conçus de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau ».

Il serait intéressant de ne pas s'appuyer que sur une vision linéaire mais vérifier si certaines surfaces ou parcelles ne doivent pas être plus largement intégrées dans un zonage d'un secteur à risque.

Le SIARJA peut être sollicité si besoin pour exploiter pleinement les résultats de l'étude conduite en 2019.

Volet « Déchets »

La Communauté d'Agglomération de l'Étamptois-Sud-Essonnes, dont la commune de Chalo-Saint-Mars fait partie, dispose de la compétence collecte et traitement. Il est précisé dans le rapport que cette compétence est déléguée au SEDRE⁴ pour la collecte et au SIREDOM⁵. Il pourrait être précisés les différents modes de gestion et de traitement des déchets.

⁴ Syndicat d'Élimination des Déchets de la Région d'Étampes

⁵ Syndicat Intercommunal pour le Recyclage et l'Énergie par les Déchets et Ordures Ménagères

Il vous est suggéré de compléter le diagnostic avec la présentation de la répartition des différents gisements de déchets en ratio kg/habitant/an (ordures ménagères résiduelles, collecte sélective, déchèterie) à l'échelle de la commune ou, à défaut, à l'échelle intercommunale, ainsi qu'une comparaison avec la moyenne nationale pour les différents ratios présentés.

De plus, il est recommandé de mentionner dans le diagnostic les conséquences de l'évolution de la population sur la production de déchets et de mettre en avant les actions proposées, à l'échelle de la commune, pour accompagner cette tendance.

Par ailleurs, je vous invite à utiliser les informations issues du Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) adopté par le Conseil régional en novembre 2019 et de mettre en perspective ces informations avec les données en matière de gestion des déchets obtenues à l'échelle communale.

Volet « Energies et électromobilité »

Energies renouvelables

Je vous invite à compléter le diagnostic sur cette thématique en établissant un recensement des infrastructures existantes, en identifiant les zones favorables au développement des énergies renouvelables (EnR) et en cartographiant les réseaux énergétiques. Ce diagnostic pourrait être complété par une évaluation du potentiel de production, une analyse des besoins locaux et des capacités d'intégration des ENR.

Ces données pourraient faire l'objet d'une analyse croisée avec les documents de planification nationaux, régionaux et intercommunaux (SNBC, PPE, SRCAE, PCAET, SCOT, etc.)⁶.

De manière plus globale, il est à noter que plus le diagnostic est précis, plus il permet à la commune de développer une réelle stratégie opérationnelle de transition.

Le règlement du PLU pourrait prévoir un zonage différenciant les zones où certaines installations seraient encouragées ou prohibées, alors même que des zones patrimoniales ou paysagères sensibles pourraient justifier une telle approche.

Electromobilité

Le projet de PLU arrêté ne comporte aucune mention relative à la présence ou à la planification d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE). Il serait donc intéressant que le diagnostic présente un inventaire des bornes publiques et privées et une évolution du parc de véhicules électriques. La commune pourrait ainsi anticiper les besoins futurs en matière d'électromobilité en cohérence avec les dynamiques régionales et nationales.

Par ailleurs, le règlement pourrait encourager l'installation d'IRVE dans les projets de construction neuve ou de rénovation lourde (logements collectifs, bâtiments tertiaires, équipements publics), en précisant les conditions techniques et l'intégration urbaine, afin d'assurer un maillage pertinent et accessible à tous les usagers. Des objectifs de déploiement de bornes de recharge pourraient également être traduits dans les OAP, notamment dans les secteurs en développement.

⁶ Stratégie National Bas Carbone, Programme Pluriannuel de l'Energie, Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie, Schéma de Cohérence Territoriale

V. Lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain

Le Département de l'Essonne mène depuis 2020 une politique volontariste en matière de sobriété foncière. En 2023, il a adopté une stratégie de lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain (2023-2030). Il a ainsi retenu le principe d'accompagner les territoires et de mettre à leur disposition des données sur l'état des sols essonniers.

En tant que personne publique associée, le Département apporte ainsi des conseils aux communes et intercommunalités dans le cadre de leurs documents de planification pour encourager la bonne prise en compte de la préservation des sols et de la biodiversité. A cet effet, il a produit des fiches de recommandations à destination des communes sur les sols et le patrimoine naturel (voir documents ci-joints).

Le Département met également à la disposition des collectivités différents outils pour la préservation des sols : études, dispositif financier pour la renaturation, banque foncière environnementale, charte pour la maîtrise de l'extension commerciale... La Direction de la Biodiversité et de la Transition Écologique peut être consultée pour obtenir ces informations (contact : 01 60 91 93 03 – dpecquet@cd-essonne.fr).


Avec l'appui de l'Institut Paris Région, le Département a soutenu une démarche de territorialisation du ZAN (Zéro Artificialisation Nette). A cet effet, une étude a été réalisée en 2024 sur le territoire de la Communauté d'agglomération Etampois Sud Essonne. Cette démarche vise à donner des leviers aux élus locaux pour agir sur la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Les communes de la CAESE pourront y trouver des informations sur leur territoire et comparer leur situation avec celle de territoires communaux proches. Cette étude de cas est disponible sur le site internet de l'IPR : <https://www.institutparisregion.fr/nos-travaux/publications/territorialisation-du-zan/>

En conclusion, j'émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, sous réserve de l'intégration des remarques susvisées.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes salutations distinguées.



Pour le Président du Conseil départemental
et par délégation,
Le 1^{er} Vice-président en charge des partenariats
avec les territoires, de l'enseignement supérieur,
de la recherche et des projets transversaux



Michel Bournat

Pièces jointes :

- Annexe « Environnement ».
- Cartes des Espaces Naturels Sensibles (ENS).
- Carte du Plan Départemental d'Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR).
- Itinéraires historiques : « Montoirs de la vallée de la Chalouette » et « Ligne d'Etampes à Auneau ».
- Fiche « Prise en compte de la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ».
- Fiche « Prise en compte du patrimoine naturel dans les PLU ».

ANNEXE

ENVIRONNEMENT

Volet « Espaces naturels sensibles »

Les Jardins naturels sensibles (JNS)

Les Jardins naturels sensibles (JNS) sont des espaces privés ou publics, dont les propriétaires (ou gestionnaires) s'engagent, par la signature d'une charte, à respecter certains engagements concernant le jardinage au naturel.

Inscrire son espace en JNS, c'est participer au renforcement des trames verte et bleue de l'Essonne.

L'ensemble des "JNS" forme ainsi un maillage de jardins écologiques favorables à la biodiversité et à son déplacement sur le territoire essonnien. Ces JNS sont complémentaires des ENS instaurés par le Conseil départemental et les communes.

La commune de Chalo-Saint-Mars comprend actuellement un JNS sur son territoire. Cette démarche pourrait donc être développée en direction de la population locale (plus d'informations sur la page <http://www.essonne.fr/cadre-de-vie-environnement/patrimoine-naturel/ayez-la-nature-participative/>).

Le permis de végétaliser

Dans la continuité du renforcement des trames vertes et brunes, la Commune pourrait proposer un permis de végétaliser sur son territoire. L'objectif est d'autoriser les riverains à planter sur des espaces publics (trottoirs, places publiques, au pied des arbres, etc.) des espèces végétales locales. Pour plus d'information sur ce dispositif et un accompagnement dans sa mise en place, la Commune peut se rapprocher du Conservatoire départemental des ENS.

Le Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR)

La loi du 22 juillet 1983 donne compétence aux Départements pour élaborer et mettre en œuvre ce Plan, après avis des communes concernées. C'est un outil de préservation et de découverte des espaces.

Les objectifs du PDIPR sont :

- d'assurer la protection juridique des chemins ;
- de favoriser la pratique de la randonnée, en assurant la continuité des itinéraires afin de constituer sur l'ensemble du territoire essonnien un réseau cohérent ;
- de contribuer à la découverte des patrimoines naturel, culturel et touristique essonnien ;
- d'assurer un maillage des espaces naturels (liens entre les uns et les autres).

Il est utile de préciser que ce classement au PDIPR permet aux collectivités de solliciter l'aide financière du Département pour la réhabilitation de ses sentiers ruraux, la pose d'équipements (panneaux, barrières), voire leur valorisation paysagère et écologique (plantation de haies).

Par ailleurs, il est possible que la Commune souhaite renforcer la protection de ses chemins ruraux, voire simplement d'en inscrire certains pour la première fois afin de les préserver. Une révision du PDIPR pourrait donc être à envisager entre les services communaux et départementaux. Dans ce cas, l'équipe du Conservatoire des ENS est à la disposition de la municipalité pour l'accompagner dans sa démarche.

La commune est également traversée par l'itinéraire départemental de randonnée « Escapades entre Louette et Chalouette », constitué de 6 boucles de 3 à 10 km.

Autres données

En 2008, une étude visant à recenser l'ensemble des itinéraires historiques relatifs au territoire essonnien a été réalisée pour le compte du Département. La commune de Chalo-Saint-Mars est concernée par les « Montoirs de la vallée de la Chalouette » et la « Ligne d'Etampes à Auneau » (cf. documents en PJ).

Autres informations

Dans le cadre de la politique des ENS, il est important de rappeler que la Commune peut aussi bénéficier de conseils techniques sur la protection de la biodiversité, outre les aides financières pour l'acquisition, l'étude et l'aménagement d'espaces naturels recensés en ENS et de chemins inscrits au PDIPR.

Conseil régional

Le Vice-président
Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF-Environnemental

Saint-Ouen-sur-Seine, le **24 NOV. 2025**

**MONSIEUR XAVIER GUIOMAR
MAIRE DE CHALO-SAINT-MARS
PLACE DU JEU DE PAUME
91780 CHALO-SAINT-MARS**

Réf : CR/POLAT/DADT/D25-CRIDF-005988

Monsieur le Maire,

Par courriel transmis le 18 juillet 2025, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chalo-Saint-Mars, arrêté par votre conseil municipal le 3 juillet 2025.

Après une concertation lancée dès 2022 et une enquête publique déployée sur plus de 160 lieux et qui a généré plus de 8 700 contributions, la Région a adopté par la délibération CR 2024-036 du 11 septembre 2024 le nouveau schéma directeur de la région d'Île-de-France, SDRIF-E intitulé « Île-de-France 2040, un nouvel équilibre » ; il porte l'ambition d'un territoire sans émissions nettes de gaz à effet de serre, sans artificialisation nette et sans déchets : « ZEN, ZAN et circulaire ». A la suite de son approbation par décret du Conseil d'Etat n°2025-517 du 10 juin 2025, les documents d'urbanisme locaux doivent se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.

Votre projet de PLU appelle les remarques suivantes de la part de la Région :

Le projet communal vise un objectif de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), conformément aux capacités allouées par le SDRIF-E récemment approuvé.

En cohérence avec le SDRIF-E, le PLU place la préservation de l'environnement au cœur de son projet, en protégeant la grande armature paysagère francilienne et en valorisant les unités écologiques locales (cours d'eau, prairies calcaires, haies, mares, zones humides). En matière de ressources, il encourage un urbanisme bioclimatique, compact, utilisant les matériaux biosourcés et les énergies renouvelables. Les OAP sectorielles et thématiques sur la trame verte et bleue déclinent ces principes et intègrent, à leur échelle, la végétalisation de l'espace urbain constitué pour lutter contre le réchauffement climatique. Le document s'accorde donc avec les orientations du SDRIF-E.

Par ailleurs, pour tenir pleinement compte des règles du nouveau schéma régional relatives aux espaces boisés, certains projets pourraient être retravaillés.

En matière de développement économique, le PLU conforte le rôle central du bourg comme pôle de services, de commerces et d'équipements. Il accompagne également l'activité agricole, toujours bien implantée sur la commune, et favorise les activités liées au tourisme et aux savoir-faire locaux.



Enfin, le projet communal fixe comme priorité la réduction de la dépendance à la voiture particulière, en développant des continuités cyclables et en adaptant le réseau viaire pour améliorer la sécurité des usagers. Le développement de la pratique de loisirs est également pris en compte et, pour ce faire, plusieurs emplacements réservés sont prévus afin de créer des cheminements, dont certains viendront aussi renforcer la mobilité quotidienne (liaison vers la voie verte de la Chalouette).

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, les observations techniques qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et de nous transmettre le lien vers le document approuvé une fois la procédure menée à son terme. Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, fluid loop followed by a horizontal line and a small vertical stroke at the end.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Gwenaële DUVAL, direction de l'aménagement durable du territoire
gwenaële.duval@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalo-Saint-Mars (91)

Population (2022) : 1 042 habitants
Emplois (2021) : 117 emplois
Superficie : 2 909 hectares (ha)

Chalo-Saint-Mars est une commune rurale du sud de l'Essonne située en bordure de la plaine agricole de la Beauce. A une cinquantaine de kilomètres de Paris et limitrophe d'Etampes, la commune appartient à la communauté d'agglomération de l'Etampois Sud-Essonne (CA ESE), qui regroupe 37 communes et 55 348 habitants, et dont le Schéma de Cohérence Territoriale valant Plan Air Energie Climat (SCoT-AEC) est en cours d'élaboration.

Au regard des grandes identités territoriales du schéma directeur régional (SDRIF-E), la commune appartient aux communes de l'espace rural.

I. Traduire localement la trajectoire de sobriété foncière régionale par un développement urbain maîtrisé (prioriser l'intensification et limiter les extensions urbaines)

Tout en fixant un objectif d'accueil de nouveaux habitants et de réponse aux besoins de la population en matière de logement, le projet spatial vise à préserver l'environnement, les paysages et l'identité patrimoniale du bourg (moulins, lavoirs, grands domaines) et des hameaux en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Dans ce cadre, afin de mieux appréhender cet objectif général, cohérent avec les grandes orientations du SDRIF-E, le document aurait gagné à présenter explicitement le bilan des consommations d'ENAF sur la période 2011-2021, d'autant plus que le MOS 2021, référentiel de l'occupation du sol en Île-de-France, montre que la commune a été particulièrement vertueuse en matière de consommation d'espace. Ce bilan est en outre nécessaire pour justifier la trajectoire de Zéro Artificialisation Nette (ZAN), telle que prévue par la loi Climat et Résilience du 21 août 2021.

Concernant l'analyse de la consommation d'ENAF pour la période 2021-2025, le projet de PLU (rapport de présentation) précise une méthode reposant sur la superposition du MOS 2021 et du règlement graphique. Or, le zonage, qu'il soit en vigueur ou futur, ne peut constituer la base du calcul, car des ENAF peuvent se situer en zone urbaine (U) et la réalité du terrain fait foi. Toute urbanisation projetée sur ces espaces constitue alors une consommation qui impacte les capacités d'urbanisation allouées par le SDRIF-E. Ce point mérite d'être clarifié dans le document afin que l'absence de consommation d'ENAF sur cette période, soit confirmée et puisse ainsi conforter le projet spatial du PLU.

En l'état, les extensions prévues dans le cadre de ce nouveau PLU (1,69 ha) respectent l'enveloppe globale des capacités d'urbanisation allouées par le SDRIF-E (1,7 ha à l'horizon 2040), mais des ajustements sont nécessaires pour consolider le projet communal. En effet, les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « chemin des Huguenots » et « bois de la Pucelle – Est » ne sont pas compatibles avec le SDRIF-E, car elles impliquent une urbanisation d'espaces naturels et forestiers soumis à l'Orientation Réglementaire (OR) n°17, qui interdit par principe toute nouvelle urbanisation dans ces secteurs.

En outre, l'OAP « sablons » doit être analysée plus finement, car elle prévoit une extension destinée à la construction de logements sur un secteur défini comme espace vert et de loisirs (EVEL) dans le SDRIF-E. Or, l'OR n°25 précise qu'il convient de pérenniser et d'optimiser l'ensemble des fonctions et services rendus par ces espaces. En cas d'urbanisation, et indépendamment de l'occupation du sol définie au MOS 2021, celle-ci ne doit pas remettre en cause la vocation d'espaces verts et de loisirs. À ce stade, un projet d'habitat n'est donc pas compatible, sauf si le PLU démontre que l'usage actuel de ce secteur n'est pas conforme à la définition d'EVEL donnée par le SDRIF-E, notamment concernant son ouverture au public.

Enfin, les emplacements réservés pour l'aménagement d'un équipement public au nord de la commune (EP 2) et pour l'agrandissement du cimetière (EP 3), à proximité du centre-ville, sont également situés sur des secteurs soumis à l'OR n°17, qui interdit toute urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit donc être réinterrogée.

II. Renforcer les centralités urbaines dans le cadre d'une région polycentrique

Le PADD (orientation 3) fixe l'objectif d'assurer les conditions favorables au desserrement des ménages et à l'accueil d'une population nouvelle, ainsi qu'à la mixité sociale et générationnelle, grâce à une production de logements au sein du bourg et des hameaux.

Le projet de PLU prévoit ainsi la production de 76 logements à l'horizon 2040. Les grandes orientations en matière de production démontrent également la recherche de solutions adaptées au territoire pour intensifier le tissu existant avant toute extension : 80 % des objectifs de production reposent sur l'offre de nouveaux logements au sein du tissu en intégrant la réduction de la vacance et la conversion de résidences secondaires en résidences principales. Cette approche répond aux attentes du SDRIF-E, qui encourage les collectivités à recourir à la réversibilité des bâtiments afin de répondre concrètement aux nouveaux enjeux d'aménagement.

Toutefois le SDRIF-E fixe en complément un objectif d'intensification du tissu existant qui est de 13% pour les communes rurales (soit dans le cas présent environ 70 logements sur la base du parc de 2022 qu'il conviendra d'actualiser sur les données logements de 2025). Le projet de PLU doit faire la démonstration que cet objectif peut être atteint grâce à la production attendue sur des secteurs de projet et par la capacité d'absorption de nouveaux logements du tissu urbain au gré des mutations. Il n'est pas prévu que la lutte contre la vacance, à un niveau notable dans la commune et dont la volonté de résorption est tout à fait louable, ainsi que la conversion des résidences secondaires entrent dans ce calcul.

Les OAP confirment la volonté d'assurer une certaine diversification de l'habitat puisqu'elles programment toutes une production de petits logements (2 à 3 pièces).

En matière d'équipements et de services, la commune affiche la volonté de conforter le rôle central du bourg en matière de commerces et services, de maintenir l'offre scolaire et les services essentiels à la qualité de vie des habitants. Elle met en avant en particulier la valorisation du futur restaurant scolaire, l'accueil de loisirs pour les enfants et le soutien à la vie associative par la mise à disposition de lieux dédiés.

III. Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens et une gestion stratégique des ressources (sobriété, circularité et proximité)

La préservation de l'environnement et des ressources constitue une priorité du projet communal, exprimée dès la première orientation du PADD puis déclinée de manière précise dans les différentes pièces graphiques et écrites du PLU.

Ainsi, le document protège la grande armature paysagère identifiée au SDRIF-E sur la carte « placer la nature au cœur du développement régional », régie par l'OR n°1. Il favorise également la protection et l'ouverture de nouvelles vues, en s'appuyant sur les montoirs. Les grandes unités écologiques sont clairement identifiées dans le rapport du PADD et sur une cartographie dédiée, qui précise les orientations à suivre en matière de préservation : rendre les cours d'eau plus visibles et accessibles, améliorer les continuités écologiques, maintenir la diversité biologique en protégeant les prairies.

Le plan de zonage et le règlement assurent un relai réglementaire en identifiant les espaces contribuant aux continuités écologiques comme les pelouses calcicoles, les haies, les bosquets (y compris en zone agricole), les mares et zones humides au sens large, et en les protégeant au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, conformément à l'OR n°15 du SDRIF-E. Une zone de retrait de 6 mètres est en outre inscrite au plan de zonage de part et d'autre des cours d'eau, comme le prévoit l'OR n°21 du schéma régional.

En matière de gestion stratégique des ressources, le PLU affiche également une ambition en faveur des énergies renouvelables et d'un urbanisme durable. Le règlement privilégie les principes de construction

bioclimatique : implantation des nouvelles constructions pour optimiser l'ensoleillement et limiter les déperditions énergétiques, orientation préférentielle des façades principales au sud et/ou à l'ouest, utilisation de matériaux biosourcés et recours prioritaire aux énergies renouvelables (biomasse, géothermie, solaire).

Les OAP « trame verte et bleue » ainsi que les OAP sectorielles déclinent ces principes de qualité environnementale à différentes échelles, en intégrant également le végétal dans l'espace urbain pour lutter contre les effets du réchauffement climatique.

Dans l'ensemble, les orientations du SDRIF-E sont bien reprises dans le document communal. Toutefois, pour assurer une complète conformité, il conviendra d'inscrire dans le règlement graphique la zone de protection de 50 mètres autour des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares (OR n°19).

IV. Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions

Les orientations en matière de développement économique s'expriment principalement dans l'orientation 3 du PADD, qui vise à conforter le bourg comme élément de centralité regroupant l'essentiel des services, équipements et commerces de proximité. Le projet de PLU prévoit également d'accompagner l'activité agricole, toujours très présente sur la commune (9 sièges d'exploitation et 43 exploitants recensés), et de développer les activités liées au tourisme et aux savoir-faire locaux.

On peut notamment relever le travail effectué pour assurer une cohérence d'ensemble, chaque orientation répondant de manière transversale à plusieurs objectifs de développement : valorisation du patrimoine bâti au service de la diversification du logement et du tourisme vert, création de liaisons douces favorisant les déplacements du quotidien tout en soutenant l'offre touristique et de loisirs, protection des bâtiments agricoles et appui à la diversification des activités (vente directe, hébergement, accueil touristique).

Ces orientations apparaissent cohérentes avec celles du SDRIF-E pour les communes de l'espace rural.

V. Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transports robustes, décarbonés et de proximité

La commune n'est pas desservie par le réseau ferré structurant francilien, ce qui rend la population dépendante de la voiture pour les déplacements domicile-travail et les trajets du quotidien (la part modale atteint 75 %). Le rapport de présentation souligne également que le réseau cyclable est quasi inexistant et qu'aucune piste cyclable ne permet, par exemple, de rejoindre la voie verte structurante reliant Saint-Hilaire puis Étampes. Dans ce contexte, il est tout à fait approprié que le PADD (orientation 2) affiche comme priorité la réduction de la place de la voiture et privilégie l'aménagement de continuités cyclables. En effet, le PLU prévoit onze emplacements réservés inscrits au document graphique, situés majoritairement le long des cours d'eau ou dans des espaces naturels (la Marette, secteur de la prairie de Chérel). Ces aménagements permettront de développer la pratique de loisirs. L'ER 8, bien que situé principalement en zone naturelle, pourra partiellement répondre aux besoins de mobilité quotidienne en reliant la voie verte le long de la Chalouette vers Étampes.

En complément, le projet prévoit l'adaptation du réseau viaire pour renforcer la sécurité des usagers, tout en tenant compte des contraintes liées aux circulations agricoles et aux transports en commun.

Ces orientations vont dans le bon sens. Le document communal pourrait utilement préciser que ces futurs aménagements contribueront à la démarche intercommunale de constitution d'un réseau cyclable cohérent. En outre, pour encourager les déplacements de proximité, le PLU pourrait s'engager davantage (PADD) sur la création d'espaces de stationnement vélos dans l'espace public. De même, les OAP ne prévoient pas de mesures spécifiques pour intégrer des locaux vélos communs, notamment dans les projets comportant plusieurs petits logements.

ANNEXE 6

Mémoire en réponse de la mairie à la MRAE

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)

La surélévation d'un bâtiment est autorisée lors qu'il n'atteint pas la hauteur maximale prescrite pour son zonage. Des règles sont données pour assurer la qualité architecturale, avec également des règles complémentaires provenant du règlement du SPR le cas échéant.

Cependant, dans le cadre du projet communal, la surélévation a plutôt été envisagée pour l'agrandissement des logements plutôt que pour la création de logements via surélévation, peu pertinente étant donné le contexte urbain.

Il a été identifié au rapport de présentation (p. 114) que plus de 77% des résidences principales sont des grands logements, comportant 4 pièces ou plus. Ainsi, le projet communal promeut des logements de petite taille, matérialisés par les orientations du PADD « Adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel » et « Favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés ». Il est ainsi prévu dans toutes les OAP sectorielles la production de logements de petites tailles (2 à 3 pièces, hormis pour l'OAP Voie Neuve, 2 à 4 pièces). Il n'est cependant pas possible d'imposer une taille maximale de logements au règlement écrit.

Une autre solution pourrait être de retenir l'hypothèse 1 (RP, p. 131), de stagnation démographique.

Le projet communal s'est orienté clairement vers le soutien du dynamisme démographique, comme en témoigne les orientations du PADD « Soutenir et accompagner le dynamisme démographique de la commune » et « Accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages ».

Sur la base de cette analyse, l'Autorité environnementale estime à près de 2,9 ha la surface de consommation d'espace potentielle. 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) ;*

La consommation d'espace de 0,3ha correspond à l'emprise « tout-compris » de la construction : logements, parties privatives et communes extérieures, stationnement.

- *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 secteurs de ces OAP ne sont pas considérés comme des ENAF selon le MOS 2021.

- *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 boisés et agricoles.*

Les voies de déplacement doux prévues aux emplacements réservés LD 6 et LD 7 ont vocation à renforcer le réseau de chemin à l'ouest du bourg. Leurs tracés reprennent des anciens cheminements. Elles seront bien réalisées avec des aménagements légers. Un complément de justification des emplacements réservés sera apporté pour le dossier d'approbation.

De plus, l'emprise de l'ER « VO1 » considérée dans les calculs du pétitionnaire (2 400 m² pour l'ER dénommé « EV1 » – RP, p. 134) est inférieure à la surface indiquée dans le plan de zonage (2 920 m²), soit un différentiel de 0,05 ha.

Le différentiel correspond à des espaces (au sud) qui ne sont pas considérés comme des ENAF selon le MOS 2021.

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)

Un Atlas de la Biodiversité Communale est en cours sur le territoire de la commune, dont les résultats ne seront pas connus avant 2027. Ainsi, des mesures ERC pourront être mise en œuvre en fonction du résultat de cet atlas lors de l'élaboration des projets.

- de reconsidérer l'opportunité et la pertinence de l'OAP de la Voie neuve ;

L'OAP de la Voie Neuve ne se trouve pas sur un emplacement de zone humide suivant la carte transmise par le SIARJA.

- 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.

L'élaboration de la révision du PLU s'est faite en concertation avec l'inspection des sites, qui travaille actuellement au classement du site des Vallées de la Chalouette et de la Louette.

De manière générale, l'OAP Trame Verte et Bleue et le plan de zonage (et son règlement écrit) participent grandement à la préservation des grands motifs paysagers de la commune telle que présentés dans le rapport de présentation (p. 16) : le plateau beauceron, les motifs de la vallée (cultivée, habitée, impénétrable), les coteaux boisés qui les relient, les amorces de versants, les alcôves cultivées et les hameaux linéaires.

Réponse aux questions du commissaire-enquêteur

*Pouvez-vous démontrer la compatibilité du projet avec les orientations du SDRIFe ?
(analyse des modes de production de logements, justifications non données pour ER, OAP2)*

Réponse apportée à la DDT, à la MRAE et à la région IDF, reprise ici :

Les lignes correspondant à la production de logements par mobilisation des logements vacants et par la conversion des résidences secondaires ont été retirées. Voici le tableau tel qu'il a été repris :

Mode de production des logements	Sites	Nombre de logements	
		2034	2040
Division de bâtiments existants		2	6
Changements de destination		1	6
Constructions neuves en densification		3	9
Secteurs de projet en espaces urbanisés	OAP Carneaux	8	8
	OAP Chemin des Huguenots	4	4
	OAP Voie Neuve	2	4
Sous-total densification		20	37
Secteurs de projet en extension	OAP Sablons	4	8
	OAP Bois de la Pucelle Ouest	10	10
	OAP Bois de la Pucelle Est	0	10
Extension	route de Boutervilliers	0	2
	Sablons	0	3
Sous-total extension		14	33
Total		34	70

Cela permet de respecter :

- l'objectif de production de 34 logements suivant le scénario d'évolution démographique qui porte le projet communal
- l'objectif de production de 70 logements donnés par le SDRIF-E en 2040.

Serait-il envisageable d'étendre l'OAP bois de la pucelle ouest ?

L'OAP bois de la pucelle-ouest est limitée au nord et à l'ouest par des voies et au sud et à l'est par les jardins des parcelles des maisons avoisinantes.

Reste-t-il des parcelles constructibles non construites, hors zone humide ou bois ? Voyez-vous d'autres parcelles constructives, hors zone boisée ou humide ?

Les potentiels de densification ont été identifiés de manière exhaustive sur le territoire de la commune, et pointée sur une carte présentée durant la phase diagnostic. Ils sont à la base du tableau de production de logements. La carte sera reprise dans le rapport de présentation.

Est-il envisageable de placer des logements en R+2+C sur certaines OAP ?

Les logements ont été limités à R+1+C en rapport avec la hauteur générale des bâtiments de la commune.

Que prévoyez-vous dans le cas de suppression d'EBC ou de zone humide avérée sur les OAP, quelle compensation avez-vous prévue ?

Il n'y a pas d'EBC dans les OAP.

De plus, nous appuyant sur la cartographie des zones humides transmises par le SIARJA, il n'est pas prévu d'OAP en zone humide.

Sur quelles études repose la représentation des axes de ruissellement ?

Les axes de ruissellement proviennent d'une étude du SIARJA. Les tracés de la plupart de ces axes de ruissellement ont été précisés suivant le retour d'expérience et d'observation des épisodes de fortes pluies et des ruissellements conséquents des dernières années.

Autres :

Expliquer Ac

La zone agricole Ac correspond aux secteurs autour des bâtiments agricoles existants.

Lorsqu'un bâtiment agricole se trouve dans une zone d'aléa érosion élevée, qui aurait été sectorisée en Ae, le classement Ac permet la construction de nouveaux bâtiments agricoles ou des extensions.

Lorsqu'un bâtiment agricole ne se trouve pas dans une zone d'aléa érosion élevée, la zone aurait été sectorisée A, ce qui aurait également permis la construction de nouveaux bâtiments agricoles ou des extensions. Le zonage Ac a cependant été préféré afin de rester homogène.

Il faudrait corriger une erreur d'impression sur le plan de zonage sud au 1/2000ème : certaines parcelles sont en zone Ua et aussi en boisé

Le zonage N a été établi de sorte à préserver les grandes continuités écologiques et paysagères, en concertation avec l'inspection des sites. Les zonage Ua et Ub ont été délimités en fonction, intégrant de ce fait des espaces boisés classés, qui ne sont pas incompatibles avec une zone urbaine.

Sur le plan de zonage nord au 1/2000é, on voit une longue bande mauve verticale, qu'est-ce ?

Il s'agit d'une erreur d'impression.

DDT 91 - Avis du Représentant de l'État										
Avis et observations	Modification du document								Réponse	
	Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		
1	Avis défavorable sur le PLU arrêté motivé notamment par : le manque de démonstration de la compatibilité du PLU avec les objectifs du SDRIF-E et des modes de production de logements la non justification des projets des emplacements réservés, et de l'OAP n°2 « Bois de la Pucelle Est » présente au sein du massif boisé de plus de 100ha.									
2	Le projet de PLU ne présente aucun bilan de consommation d'ENAF depuis 2011. Il est donc attendu un travail d'analyse et d'identification de ces consommations au sein du rapport de présentation.	X								Nous avons procédé à la comparaison du MOS 2008 et 2012 (mis à disposition par la DDT sur le catalogue Géo-IDE (catalogue interministériel de données géographiques) avec celui de 2021 (mis à disposition par l'Institut Paris-Région) pour un premier repérage des ENAF consommés entre 2011 et 2021, que nous avons confirmé à l'aide des photos aériennes de 2011 et 2021 issus de la compilation des BD ORTHO anciennes éditions fourni par l'IGN. Nous identifions ainsi trois secteurs de consommation d'ENAF sur la commune entre 2011 et 2021, pour un total de 4450 m² soit 0,45ha.
3	La projection de la consommation d'ENAF s'avère incomplète et peu justifiée. Les emplacements réservés AV3 et AV5 liés aux aménagements de voirie sont situés en limite d'espace boisé classé, en zone naturelle et ne sont pas comptabilisés dans le bilan prévisionnel.	X			X					Les emplacements réservés AV3 et AV5, respectivement pour la réalisation d'un aménagement de voirie sur la rue Eudes Lemaire le long de la Chalouette et pour une aire de retournement à Longuetoise, ne sont pas sur des ENAF suivant le MOS 2021, c'est pourquoi ils n'ont pas été comptabilisés dans le bilan prévisionnel.
4	De plus, le manque général de justification des projets sur les secteurs d'emplacements réservés ne permet pas de justifier de la consommation d'ENAF ou non, en particulier sur les ER dédiés à la création de liaison douce (LO) et à la gestion du ruissellement (GR).				X					Les secteurs d'emplacements réservés seront justifiés plus précisément. De manière générale, les ER dédiés à la création de liaison douce et à la gestion du ruissellement sont de l'ordre de l'aménagement léger. Il ne s'agit pas d'imperméabiliser les sols mais simplement de permettre des continuités de chemins en pleine terre.
5	Le secteur des Sablons (0,26 ha), ancien parc du Château, est classé en zonage à urbaniser (zone AU) au sein des justifications et est comptabilisé en consommation d'ENAF, mais identifié en zonage Ub sur le règlement graphique.	X								Il s'agit d'une erreur au sein des justifications. Il s'agit bien d'un zonage Ub. Le rapport de présentation sera corrigé sur ce point.

6	Le Secteur EP3 sur l'agrandissement du cimetière sur un espace boisé classé pose également question au vu de l'espace présent au sud de la parcelle.											<p>L'espace au sud de la parcelle est en fait le cimetière « ancien » de la commune. L'agrandissement se ferait au nord du cimetière « nouveau ». Cet espace boisé est récent, c'est pourquoi il n'a pas été retenu comme espace boisé classé dans la révision du PLU.</p> <p>On peut attester la persistance de la parcelle agricole depuis plus de 75 ans, la parcelle agricole au nord de l'ancien cimetière, qui marque ainsi la discontinuité du Bois de la pucelle par rapport au massif boisé au nord du bourg. La discontinuité avec le massif boisé au sud est quant à elle marquée par la route départementale qui mène à Mérobert et la rangée de maisons qui borde la route au nord. Ainsi, le Bois de la Pucelle ne fait pas partie des massifs boisés de plus de 100ha.</p> <p>Le projet d'extension du cimetière est paysager, en conservant environ la moitié des grands arbres.</p>
7	Enfin, des zones aedificandi, qui ne concernent pas toutes les constructions, ont été instaurées à l'intérieur de la zone Ub. Il apparaît essentiel d'en détailler les motivations et justifier leur mise en place afin de ne pas fragiliser le document.											<p>En zone Ub, lorsque la prescription graphique « zone aedificandi » n'est pas représentée sur le règlement graphique, une autre prescription s'applique : « obligation d'implantation dans une bande entre 5m et 30m de l'alignement ». Ainsi, l'implantation des constructions en zone Ub se fait suivant l'une de ces deux prescriptions qui couvrent ainsi l'ensemble de la zone Ub.</p> <p>Comme indiqué dans le rapport de présentation au titre des justifications du règlement, ces règles d'implantation sont en rapport avec les orientations visant à préserver le patrimoine pittoresque de la commune, en particulier pour la préservation de l'identité des hameaux.</p> <p>La bande d'implantation entre 5 et 30m, prescription d'implantation générique pour la zone Ub, a été remplacé et précisé par le tracé d'une zone aedificandi selon les caractéristiques de morphologie urbaine locale, à partir des implantations des constructions existantes.</p>

8	L'analyse du mode de production de logements devra être retravaillée en veillant à démontrer la compatibilité du projet avec les objectifs du SDRIF-E.	X									<p>Les lignes correspondant à la production de logements par mobilisation des logements vacants et par la conversion des résidences secondaires ont été retirées. Voici le tableau tel qu'il a été repris :</p> <table><tr><th rowspan="2">Mode de production des logements</th><th rowspan="2">Sites</th><th colspan="2">Nombre de logements</th></tr><tr><th>2034</th><th>2040</th></tr><tr><td colspan="2">Division de bâtiments existants</td><td>2</td><td>6</td></tr><tr><td colspan="2">Changements de destination</td><td>1</td><td>6</td></tr><tr><td colspan="2">Constructions neuves en densification</td><td>3</td><td>9</td></tr><tr><td rowspan="3">Secteurs de projet en espaces urbanisés</td><td>OAP Cameaux</td><td>8</td><td>8</td></tr><tr><td>OAP Chemin des Huguenots</td><td>4</td><td>4</td></tr><tr><td>OAP Voie Neuve</td><td>2</td><td>4</td></tr><tr><td colspan="2">Sous-total densification</td><td>20</td><td>37</td></tr><tr><td rowspan="3">Secteurs de projet en extension</td><td>OAP Sablons</td><td>4</td><td>8</td></tr><tr><td>OAP Bois de la Pucelle Ouest</td><td>10</td><td>10</td></tr><tr><td>OAP Bois de la Pucelle Est</td><td>0</td><td>10</td></tr><tr><td rowspan="2">Extension</td><td>route de Boutenvilliers</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>Sablons</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td colspan="2">Sous-total extension</td><td>14</td><td>33</td></tr><tr><td colspan="2">Total</td><td>34</td><td>70</td></tr></table> <p>Cela permet de respecter : - l'objectif de production de 34 logements suivant le scénario d'évolution démographique qui porte le projet communal - l'objectif de production de 70 logements donnés par le SDRIF-E en 2040.</p>	Mode de production des logements	Sites	Nombre de logements		2034	2040	Division de bâtiments existants		2	6	Changements de destination		1	6	Constructions neuves en densification		3	9	Secteurs de projet en espaces urbanisés	OAP Cameaux	8	8	OAP Chemin des Huguenots	4	4	OAP Voie Neuve	2	4	Sous-total densification		20	37	Secteurs de projet en extension	OAP Sablons	4	8	OAP Bois de la Pucelle Ouest	10	10	OAP Bois de la Pucelle Est	0	10	Extension	route de Boutenvilliers	0	2	Sablons	0	3	Sous-total extension		14	33	Total		34	70
Mode de production des logements	Sites	Nombre de logements																																																																		
		2034	2040																																																																	
Division de bâtiments existants		2	6																																																																	
Changements de destination		1	6																																																																	
Constructions neuves en densification		3	9																																																																	
Secteurs de projet en espaces urbanisés	OAP Cameaux	8	8																																																																	
	OAP Chemin des Huguenots	4	4																																																																	
	OAP Voie Neuve	2	4																																																																	
Sous-total densification		20	37																																																																	
Secteurs de projet en extension	OAP Sablons	4	8																																																																	
	OAP Bois de la Pucelle Ouest	10	10																																																																	
	OAP Bois de la Pucelle Est	0	10																																																																	
Extension	route de Boutenvilliers	0	2																																																																	
	Sablons	0	3																																																																	
Sous-total extension		14	33																																																																	
Total		34	70																																																																	
9	Le PLU arrêté doit préciser que la réalisation des opérations en densification seront réalisées avant, ou a minima en même temps que les opérations en extension.	X							X		<p>Le phasage de réalisation des OAP sera précisé dans une page d'introduction du document présentant les OAP. Il sera indiqué que les opérations en densification se feront avant ou a minima en même temps que les opérations en extension.</p>																																																									
10	Concernant l'OAP n°2 « Bois de la Pucelle Est » en extension, elle a vocation à accueillir 4 à 5 logements, sur une parcelle boisée intégrée au massif boisé de plus de 100 ha. La parcelle est identifiée en forêt au MOS 2021 et est située sous l'aplat de l'OR17 du SDRIF-E, « Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels ». De plus, le secteur ne présente pas de route existante pour accéder aux futurs logements, qui devra être créée au sein du massif boisé. Ce secteur ne saurait être propice à accueillir de nouvelles constructions.	X							X		<p>L'OAP n°2 a vocation à accueillir 8 à 12 petits logements, de 2 à 3 pièces. Comme vu précédemment, la parcelle boisée n'appartient pas à un massif boisé de plus de 100 ha étant donné les discontinuités formées par la parcelle agricole à l'est et par la route départementale et un rang de maisons au sud. De plus, le bois est récent, et il est prévu de conserver une partie des grands arbres, pour garder un contexte arboré à l'ensemble des logements. Le secteur est desservi par une rue existante, celle de la rue du Bois de la Pucelle.</p>																																																									
11	Concernant l'OAP n°4 « Les Sablons », le secteur est identifié en espaces verts et de loisirs à pérenniser par le SDRIF-E. Le choix de construire 5 à 10 logements sur cette parcelle, ancien parc du Château, devra être explicité au sein des justifications. De plus, ce secteur est situé en zone humide probable d'après la cartographie de la DRIEAT. Lors du passage à l'opérationnel, un diagnostic sera à mener afin de déterminer la présence de zones humides. Si la présence de zones humides est avérée, la séquence ERC devra alors être appliquée. Enfin, le projet prévoit des constructions sur un secteur sur lequel se trouve un cours d'eau, alors même que l'OAP indique que le cours d'eau doit être préservé, ce qui paraît incohérent.	X							X		<p>Le secteur est l'ancien parc du Château, qui n'est pas ouvert au public. Ainsi, suivant l'OR 24 du SDRIF-E, et nous appuyant sur la précision apportée par l'avis de la région Île-de-France sur le dossier d'arrêt, ce secteur ne rentre pas dans la définition d'un espace vert et de loisir. Suivant l'identification des zones humides par le SIARJA, le secteur de l'OAP n'est pas situé en zone humide. Dans tous les cas, il sera précisé dans l'OAP qu'un diagnostic devra être mené au préalable et que si la présence de zone humide est avérée, la séquence ERC devra être appliquée. Le plan de l'OAP indique l'implantation des constructions, toutes en dehors du cours d'eau. Il s'agit simplement de relier ces constructions à l'accès existant situé au croisement de la rue du Dr Solon et de la rue des Sablons, liaison à faire en préservant le cours d'eau.</p>																																																									

12	De la même façon, l'OAP n° 5 "Carneaux" se situe en totalité en zones humides probables selon la cartographie de la DRIEAT. En phase projet, il faudra réaliser un diagnostic afin de déterminer la présence de zones humides.	X							X	Suivant l'identification des zones humides par le SIARJA, le secteur de l'OAP n'est pas situé en zone humide. Dans tous les cas, il sera précisé dans l'OAP qu'un diagnostic devra être mené au préalable
13	L'OAP n° 6 "La Voie Neuve" se situe en zones humides avérées selon la cartographie de la DRIEAT. Si la totalité de la zone de l'OAP est bien en zones humides avérées, cela constituerait une surface supérieure à 1000 m².								X	Suivant l'identification des zones humides par le SIARJA, le secteur de l'OAP n'est pas situé en zone humide. Dans tous les cas, il sera précisé dans l'OAP qu'un diagnostic devra être mené au préalable. Autant l'OAP se développe sur un secteur de près de 1800 m², il est estimé que la surface cumulée « hors-tout » construction et du stationnement se limite à 750 m².
14	L'OAP Trame Verte et Bleue gagnerait à intégrer la trame noire en son sein afin de prendre en compte l'impact des sources lumineuses artificielles sur la biodiversité selon l'orientation réglementaire 9 du SDRIF-E								X	Une mention sera ajoutée à ce sujet. La trame noire est déjà prise en compte par la commune, ainsi, l'éclairage public étant éteint de 23h à 5h du matin sur l'ensemble de la commune.
15	Le secteur « les Sablons- Gitonnière » bien que classé urbain dans le PLU en vigueur, est également classé Forêt dans le Mode d'Occupation des Sols 2021 (MOS) et est intégré au sein du massif boisé de plus de 100 ha. Il est nécessaire que la commune détaille son projet.			X						Le secteur « les Sablons-Gitonnière » est située sur une parcelle qui n'est pas entièrement boisée. Les secteurs de constructions seront reconcentrés sur cette partie de la parcelle non boisée.
16	Conformément à l'OR 19 du SDRIF-E, les lisières des massifs boisés de plus de 100 ha doivent être protégées. définir une bande d'inconstructibilité de 50 mètres. Il est très fortement recommandé que cette bande soit reportée sur le règlement graphique du projet de PLU pour une meilleure lisibilité de la règle.			X						Cette bande sera représentée sur le règlement graphique.
17	Il conviendrait ainsi de préciser que la gestion des eaux-pluviales doit se faire à la parcelle, sans rejet au réseau, "jusqu'à une pluie d'occurrence trentennale", comme le prévoit le SDAGE Seine-Normandie. Par ailleurs, en parallèle de la possibilité d'un rejet au réseau envisageable en cas d'impossibilité technique, il conviendrait de préciser que la gestion des pluies courantes (10 mm en 24h) doit dans tous les cas être réalisée sans rejet au réseau. En l'absence de cette disposition, il est difficile de considérer que le PLU soit compatible avec les orientations majeures du SDAGE.				X					Cette disposition sera reprise dans le règlement écrit.
18	De plus, la commune est concernée par un risque d'inondation par remontées de nappes. il est nécessaire de rappeler son existence dans les dispositions générales du règlement du PLU. Les OAP « Sablons » et « Carneaux » sont concernées par ce risque. A ce titre, le risque pourrait être rappelé dans le document relatif aux OAP.				X				X	Ce point sera repris dans le règlement et dans les OAP.
19	La commune est située en zone d'aléa faible à moyen concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Ce risque doit être rappelé dans les dispositions générales du règlement, avec un rappel explicite de la réglementation applicable. Les OAP «Sablons», «Carneaux» et «La Voie Neuve» sont concernées par un aléa moyen. Ces dernières ayant vocation à accueillir des constructions nouvelles, la réglementation devra être respectée. Le risque devrait également être rappelé dans le document relatif aux OAP.				X				X	Ce point sera repris dans le règlement et dans les OAP.

CAESE - Communauté d'Agglomération Étampois Sud-Essonne										
Avis et observations	Modification du document								Réponse	
	Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		
1 ENVIRONNEMENT - Afin de favoriser un développement durable, le règlement impose que l'utilisation des énergies renouvelables soit privilégiée pour l'approvisionnement en énergie des nouvelles constructions. Il faudra apporter une vigilance quant à la possibilité de les mettre en place, notamment dans le cadre du classement en cours des vallées de la Louette et de la Chalouette. La démarche en cours de classement des vallées de la Louette et de la Chalouette ne semble pas mentionnée et les impacts qui pourraient y être liés, notamment dans les opportunités des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement associé.										Le PLU a été réalisé en concertation avec l'inspection des sites en charge du classement du site des Vallées de la Louette et de la Chalouette.
2 Les notions de qualité de l'air ou de nuisances sonores ne semblent pas évoquées dans le document.	X									Un extrait de la cartographie croisée pour les enjeux bruit et air, ainsi que les statistiques associées à la commune, seront rajoutées au rapport de présentation.
3 AMÉNAGEMENT - Il serait plutôt opportun de placer l'emplacement réservé AV2 dans un environnement qui permettrait son aménagement de façon plus simple, notamment en déclassant l'EBC actuellement identifié dans son périmètre. A moins d'une contrainte inconnue, la situation présentée dans le projet de PLU obligerait la commune à procéder à une révision allégée du document d'urbanisme. Idem concernant l'emplacement réservé PP2.			X							Les EBC sous ces deux emplacements réservés seront supprimés.
4 Il manque l'EP 4 dans le tableau des emplacements réservés. Ce même tableau pourrait comporter un total des surfaces concernées.			X	X	X					Le P4 a en fait été renommé CU1. Un tableau de surface sera ajouté à la fin du tableau des emplacements réservés.
5 Couleur et figuré des OAP, difficilement lisible entre jaune/rouge et violet/rose des zones urbaines. Dans la légende, un figuré « bâtiment susceptible de changer de destination » apparaît, cependant, s'il y en a, ils sont difficiles à retrouver sur la carte. Peut-être qu'ils seraient plus reconnaissables avec un figuré ponctuel ou plus voyant. Le figuré lié à l'intitulé « Clôture et haies obligatoires » se fond dans la carte et manque de visibilité. Les figurés liés aux intitulés « emplacements réservés » et « zone aedificandi » peuvent se confondre.			X							La représentation sur le règlement graphique sera améliorée.
6 Règlement : de plus d'au moins deux logements ... Au-delà de la correction à apporter dans le texte (en rouge dans la phrase précédente), il semblerait préférable d'apporter une règle unique confirmant que le stationnement véhicule et vélo doivent être prévus afin qu'il n'y ait pas d'ambiguïté pour l'instruction.				X						La correction sera apportée. Il y a deux règles pour le stationnement véhicule et le stationnement vélo car le nombre de places ou d'emplacements est différent.
7 MOBILITÉ - Les liens avec la gare RER de St-Martin d'Etampes pourraient être valorisés, étant à 20 min de vélo sur un itinéraire sécurisé en grande partie.	X									Une mention sera ajoutée.
8 Les services invitent la commune à faire mention dans le PLU de l'obligation de mettre en place un aménagement cyclable en cas de création ou travaux sur voirie en agglomération, en lien avec l'article L228-2 du Code de l'environnement.										Ce n'est pas réellement l'objet du PLU.

9	Il est fait mention dans le projet de PLU de la création de nombreuses voies douces (LDI à 11). L'Agglomération travaillant actuellement sur le schéma directeur cyclable de la CAESE, les services invitent la commune à faire part de ces itinéraires dans les prochaines phases d'identification des itinéraires existants et souhaités. En effet, les financements de la part des différents partenaires de la mobilité sont souvent liés à la présence des itinéraires dans les schémas cyclables cadres.											L'observation a été relevée.
10	CULTURE - Le projet de PLU ne fait aucune mention du label Pays d'art et d'histoire et des actions de valorisation du patrimoine réalisées (convention signée entre le ministère de la Culture et la CAESE). Il pourrait être rappelé que la programmation culturelle « hors les murs » et le label Pays d'art et d'histoire sont des leviers de développement touristique et culturel et qu'ils permettent de résorber la fracture culturelle dans les territoires ruraux.	X										Une mention sera ajoutée.
11	TOURISME - Le projet de PLU ne fait pas mention de la compétence tourisme dévolue à la CAESE dans le cadre de la loi NOTRe, compétence qui intègre la "promotion touristique" depuis le 1er janvier 2017. A ce titre, la CAESE est en lien avec les communes pour valoriser les atouts touristiques des communes (patrimoines, producteurs, animations touristiques, communication).	X										Une mention sera ajoutée.

CD 91 - Conseil Départemental de l'Essonne										
	Avis et observations	Modification du document								Réponse
		Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP	
1	En conclusion, j'émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, sous réserve de l'intégration des remarques susvisées.									
2	DEPLACEMENTS - Le rapport de présentation (p. 9) pourrait anticiper l'intégration du PDMIF, celui-ci a été adopté en séance du Conseil régional le 24 septembre 2025. Ce dernier remplace le Plan des Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé en 2014.	X								Le PDMIF sera intégré.
3	Implanter les arrêts de bus sur le plan des OAP								X	Les plans des OAP seront repris.
4	De nombreuses OAP sont prévues aux quatre coins de la commune avec la création d'une soixantaine de logements. Je vous invite à avoir une réflexion sur les modes actifs (piéton et cyclable) pour permettre aux habitants de rejoindre le centre-bourg (école et commerces) sans utiliser leur voiture particulière. Des aménagements peu coûteux pourraient être envisagés afin de sécuriser les modes actifs.									Les OAP sont bien prévus à proximité du bourg. L'OAP chemin des Huguenots, la plus lointaine, n'est qu'à 20 min à pied du bourg en considérant les chemins prévus en emplacement réservé.
5	ENVIRONNEMENT et CADRE DE VIE - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) devrait présenter les continuités écologiques de la commune, a minima, les continuités écologiques du Schéma régional de cohérence écologique (SRCE). Dans l'idéal, une déclinaison locale de la Trame verte et bleue régionale est conseillée.									Les différentes continuités écologiques de la commune sont bien représentées sur les cartes du PADD et des OAP.
6	Le rapport de présentation gagnerait à prévoir un paragraphe sur la faune et la flore présentes sur le territoire communal. La commune et le bureau d'étude peuvent s'appuyer sur les bases de données de l'inventaire national du patrimoine naturel (INPN) et du Conservatoire botanique national du Bassin parisien (CBNBP - Base de données Lobelia).	X								Un paragraphe sur la faune et la flore sera ajouté, en lien avec l'Atlas de la Biodiversité Communale en cours.
7	L'Atlas de la biodiversité communale en cours permettra de compléter ces données sur l'ensemble du territoire communal et d'identifier les continuités écologiques locales (plus précises que celles du SRCE) sur le plan de zonage.									L'observation a été relevée.
8	Le règlement invite à recourir à des essences locales pour toute plantation. Pour accompagner cette démarche, la collectivité peut s'appuyer sur le guide << Plantons local en Ile-de-France de l'ARB >>, disponible gratuitement en ligne. De plus, la commune peut inciter les porteurs de projet à favoriser des plantations certifiées « Label végétal local » (liste des pépinières labellisées disponible sur le site internet dédié).				X					L'annexe du règlement écrit présentant les essences locales sera complétée.
9	Suite au vote de ce SDENS, le recensement ENS présent sur le territoire communal n'est plus d'actualité. Désormais, tout espace en zonage N au PLU est considéré comme éligible à la politique départementale d'aides financières au titre des ENS.									L'observation a été relevée.
10	Des zones de préemption ENS départementale et déléguée à la Commune sont présentes sur le territoire communal (cf. carte ci-jointe). La carte « Avis PLU » jointe également à cet avis fait apparaître des propositions de modifications de ces ZP.	X								Cette carte sera ajoutée au rapport de présentation.

11	La commune de Chalo-Saint-Mars est inscrite à ce Plan (PDIPR) suite à la délibération du 20 octobre 2008. Une cartographie est jointe à cet avis et peut alimenter le PLU en valorisant l'engagement de la Commune dans la préservation de ses sentiers.	X									La carte du PDIPR mise à jour viendra remplacer la carte PDIPR présente dans le rapport de présentation.
12	EAU - Le PLU doit intégrer les périmètres de protection des captages d'eau potable et faire appliquer les prescriptions correspondantes.									X	Les périmètres de protection des captages d'eau potable seront intégrés en annexe du PLU.
13	Le PLU doit disposer en annexe d'un plan de zonage de l'assainissement collectif/non collectif et d'un plan de zonage des eaux pluviales (généralement défini au niveau de l'étude du schéma directeur d'assainissement). La réalisation de ces zonages et leur annexion au PLU est une exigence réglementaire selon le CGCT. Ces zonages sont annexés au PLU après enquête publique (article L123-1 du code de l'urbanisme).										L'observation a été relevée.
14	Le principe de séparativité des eaux n'est pas évoqué clairement dans le règlement. Il faut que même dans les secteurs unitaires d'assainissement, les nouvelles constructions appliquent le principe de séparativité, comme par exemple pour l'OAP « Carreaux >>.				X				X		Le règlement écrit et les OAP seront repris pour préciser ce point.
15	Le règlement du PLU pourrait développer la thématique de la gestion alternative des eaux pluviales. Quelques préconisations supplémentaires pourraient être ajoutées pour toutes zones, telles que : - Imposer une surface de pleine terre minimum par parcelle, à hauteur de 50% par exemple ; - Inciter à l'utilisation, pour les revêtements destinés aux stationnements ou aux mobilités douces, d'enrobés ou bétons perméables et de graves drainantes ; - Prévoir que, même en cas d'étude de sol défavorable à l'infiltration, une pluie d'une période de retour définie soit impérativement infiltrée. Cette pluie serait, dans le cas d'une ambition minimale, de type 10mm/24 heures tel que demandé par le SDAGE Seine Normandie.				X						Le règlement écrit sera précisé sur ce point, en particulier la prescription provenant du SDAGE.
16	De manière très pertinente, le règlement prévoit [l'inconstructibilité 5 mètres de part et d'autre des axes de ruissellement]. Il serait intéressant de ne pas s'appuyer que sur une vision linéaire mais vérifier si certaines surfaces ou parcelles ne doivent pas être plus largement intégrées dans un zonage d'un secteur à risque. Le SIARJA peut être sollicité si besoin pour exploiter pleinement les résultats de l'étude conduite en 2019.			X	X						Outre cette prescription des parts et d'autres des axes de ruissellement, la prise en compte du risque ruissellement a aussi été faite en amont avec la définition d'une zone Agricole Ae pour "Agriculture érosion", n'autorisant pas la construction de bâtiments agricoles sur les secteurs où un aléa érosion important a été identifié par le SIARJA.
17	DECHETS - Il vous est suggéré de compléter le diagnostic avec la présentation de la répartition des différents gisements de déchets en ratio kg/habitanUan (ordures ménagères résiduelles, collecte sélective, déchèterie) à l'échelle de la commune ou, à défaut, à l'échelle intercommunale, ainsi qu'une comparaison avec la moyenne nationale pour les différents ratios présentés.	X									Des informations provenant du rapport annuel du SEDRE seront ajoutées.
18	De plus, il est recommandé de mentionner dans le diagnostic les conséquences de l'évolution de la population sur la production de déchets et de mettre en avant les actions proposées, à l'échelle de la commune, pour accompagner cette tendance. Par ailleurs, je vous invite à utiliser les informations issues du Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) adopté par le Conseil régional en novembre 2019 et de mettre en perspective ces informations avec les données en matière de gestion des déchets obtenues à l'échelle communale.	X									Des informations provenant du PRPGD seront ajoutées.
19	ENERGIES ET ELECTROMOBILITE - Je vous invite à compléter le diagnostic sur cette thématique en établissant un recensement des infrastructures existantes, en identifiant les zones favorables au développement des énergies renouvelables (EnR) et en cartographiant les réseaux énergétiques. Ce diagnostic pourrait être complété par une évaluation du potentiel de production, une analyse des besoins locaux et des capacités d'intégration des ENR.	X									Ce n'est pas réellement l'objet du PLU.

20	Le projet de PLU arrêté ne comporte aucune mention relative à la présence ou à la planification d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques (IRVE). Il serait donc intéressant que le diagnostic présente un inventaire des bornes publiques et privées et une évolution du parc de véhicules électriques. La commune pourrait ainsi anticiper les besoins futurs en matière d'électromobilité en cohérence avec les dynamiques régionales et nationales.	X										La précision qu'il n'y a pas de borne recharge sur l'espace public sera ajoutée au rapport de présentation (cependant, il y en a une à Saint-Hilaire, en limite de Chalô-Saint-Mars, à relative proximité du bourg et des Boutards).
21	Par ailleurs, le règlement pourrait encourager l'installation d'IRVE dans les projets de construction neuve ou de rénovation lourde (logements collectifs, bâtiments tertiaires, équipements publics), en précisant les conditions techniques et l'intégration urbaine, afin d'assurer un maillage pertinent et accessible à tous les usagers. Des objectifs de déploiement de bornes de recharge pourraient également être traduits dans les OAP, notamment dans les secteurs en développement.				X							Ce n'est pas réellement l'objet du PLU.

CDPENAF - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers										
Avis et observations		Modification du document								Réponse
		Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP	
1	La CDPENAF émet un défavorable									
2	CONSOMMATION ENAF - 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.								X	Des compléments de justification seront apportés aux OAP.
3	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 » ;								X	Il sera demandé dans ces OAP un diagnostic zone humide préalable.
4	signale que des terres déclarées à la PAC sont classées en zone N. Il conviendrait de les classer en zone A;									Le zonage N a été établi de sorte à préserver les grandes continuités écologiques et paysagères. Le classement N de terres agricoles n'empêche aucunement une exploitation agricole.
5	demande à ce que l'aspect paysager et arboré du cimetière soit bien précisé dans le rapport;	X								La partie récente du cimetière présente un aspect paysager intéressant, en particulier par les allées d'arbres qu'elle comporte. L'extension prévue dans l'emplacement réservé adjacent préservera et poursuivra cet aspect paysager au travers d'une forte présence arborée. La partie récente du cimetière présente un aspect paysager intéressant, en particulier par son allée d'arbres, la végétalisation des murs et l'enherbement des allées. L'extension prévue dans l'emplacement réservé au nord-ouest renforcera cet aspect paysager grâce au maintien des sujets les plus intéressants du boisement actuel, ainsi que de la haie champêtre.
6	demande de tracer la lisière autour des massifs supérieurs à 100 ha ;			X						Cette bande sera représentée sur le règlement graphique.
7	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								X	Suivant l'identification des zones humides par le SIARJA, le secteur de l'OAP n'est pas situé en zone humide. Dans tous les cas, il sera précisé dans l'OAP qu'un diagnostic devra être mené au préalable. Autant l'OAP se développe sur un secteur de près de 1800 m², il est estimé que la surface cumulée « hors-tout » construction et du stationnement se limite à 750 m².
8	REGLEMENT ZONES A et N : 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;									Les déblais et remblais, lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont déjà autorisés dans le règlement.
9	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;				X					Cette prescription sera modifiée en ce sens.
10	s'interroge sur le terme de « ferme traditionnelle » en zone Ac. Elle demande à ce que ce terme soit explicité;				X					Le terme de ferme traditionnelle, c'est-à-dire l'organisation des bâtiments de la ferme autour d'une cour ouverte ou fermée, sera précisé.

11	demande à retirer l'interdiction de construction le long des axes de ruissellement. Cette réglementation est trop restrictive en particulier sur les plateaux;				X							Il va être introduit une modification concernant les axes de ruissellement : le principe de non-construction 5m de part et d'autre de l'axe de ruissellement est maintenu, cependant, il pourra être fait une demande de dérogation en vue de construire dans cet espace. Pour pouvoir l'autoriser, un contrôle sur site de la réalité et de l'intensité du ruissellement devra être effectué par la commune, en lien avec les organismes compétents comme le Siarja, afin de donner ou non une autorisation de construire.
12	AUTRES POINTS RELEVÉS - signale que le zonage Ac n'est pas assez développé autour des bâtiments existants.											Les zones AC figurent les zones agricoles déjà bâties où sont privilégiés les extensions et nouveaux bâtiments. De plus, de manière plus générale, la constructibilité agricole des zones agricoles ne se limite pas aux zones Ac, il est ainsi possible de construire en zone A.
13	recommande à la commune de compléter ses rapports en y plaçant les cartes du SDRIF-E;	X										Les extraits de cartes du SDRIF-E au niveau de la commune seront ajoutés.
14	demande à ce que les besoins et les situations des emplacements réservés soit justifiés;	X										Les secteurs d'emplacements réservés seront justifiés plus précisément.
15	demande que le bilan de consommation d'espaces depuis 2011 soit partagé et pris en compte;											Nous avons procédé à la comparaison du MOS 2008 et 2012 (mis à disposition par la DDT sur le catalogue Géo-IDE (catalogue interministériel de données géographiques) avec celui de 2021 (mis à disposition par l'Institut Paris-Région) pour un premier repérage des ENAF consommés entre 2011 et 2021, que nous avons confirmé à l'aide des photos aériennes de 2011 et 2021 issus de la compilation des BD ORTHO anciennes éditions fourni par l'IGN. Nous identifions ainsi trois secteurs de consommation d'ENAF sur la commune entre 2011 et 2021, pour un total de 4450 m ² soit 0,45ha.
16	souhaiterait qu'un plan de circulation des engins agricoles exhaustif soit ajouté au règlement.										X	Un plan de circulation sera annexé au PLU.

MRAe IDF - Mission régionale d'autorité environnementale Île-de-France											
Avis et observations		Modification du document								Réponse	
		Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		Annexes
1	(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.										
2	<p>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).</p> <p>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 comprenait 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.</p> <p>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).</p>									<p>La surélévation d'un bâtiment est autorisée lors qu'il n'atteint pas la hauteur maximale prescrite pour son zonage. Des règles sont données pour assurer la qualité architecturale, avec également des règles complémentaires provenant du règlement du SPR le cas échéant.</p> <p>Cependant, dans le cadre du projet communal, la surélévation a plutôt été envisagée pour l'agrandissement des logements plutôt que pour la création de logements via surélévation, peu pertinente étant donné le contexte urbain.</p> <p>Il a été identifié au rapport de présentation (p. 114) que plus de 77% des résidences principales sont des grands logements, comportant 4 pièces ou plus. Ainsi, le projet communal promeut des logements de petite taille, matérialisées par les orientations du PADD « Adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel » et « Favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés ». Il est ainsi prévu dans toutes les OAP sectorielles la production de logements de petites tailles (2 à 3 pièces, hormis pour l'OAP Voie Neuve, 2 à 4 pièces). Il n'est cependant pas possible d'imposer une taille maximale de logements au règlement écrit.</p>	
3	Une autre solution pourrait être de retenir l'hypothèse 1 (RP, p. 131), de stagnation démographique.										<p>Le projet communal s'est orienté clairement vers le soutien du dynamisme démographique, comme en témoigne les orientations du PADD « Soutenir et accompagner le dynamisme démographique de la commune » et « Accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages ».</p> <p>La stagnation démographique signifierait le vieillissement de la population, la fermeture de classe, moins de dynamique associative, commerciale et événementielle.</p>
4	(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.										

5	Sur la base de cette analyse, l'Autorité environnementale estime à près de 2,9 ha la surface de consommation d'espace potentielle. 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 pré-sentation (0,3 ha) est inférieure à l'emprise de l'OAP calculée sur Géoportail (0,8 ha) ;										La consommation d'espace de 0,3ha correspond à l'emprise « tout-compris » de la construction : logements, parties privatives et communes extérieures, stationnement.
6	- 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 secteurs de ces OAP ne sont pas considérés comme des ENAF selon le MOS 2021.
7	- 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 boisés et agricole.					X					Les voies de déplacement doux prévues aux emplacements réservés LD 6 et LD 7 ont vocation à renforcer le réseau de chemin à l'ouest du bourg. Leurs tracés reprennent des anciens cheminements. Elles seront bien réalisées avec des aménagements légers. Un complément de justification des emplacements réservés sera apporté pour le dossier d'approbation.
8	De plus, l'emprise de l'ER « V01 » considérée dans les calculs du pétitionnaire (2 400 m² pour l'ER dénommé « EV1 » – RP, p. 134) est inférieure à la surface indiquée dans le plan de zonage (2 920 m²), soit un différentiel de 0,05 ha.										Le différentiel correspond à des espaces (au sud) qui ne sont pas considérés comme des ENAF selon le MOS 2021.
9	(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 V01, OAP Bois de la pucelle, Sablons, Huguenots, et Voie neuve)										Un Atlas de la Biodiversité Communale est en cours sur le territoire de la commune, dont les résultats ne seront pas connus avant 2027. Ainsi, des mesures ERC pourront être mise en œuvre en fonction du résultat de cet atlas lors de l'élaboration des projets.
10	- de reconsidérer l'opportunité et la pertinence de l'OAP de la Voie neuve ;								X		L'OAP de la Voie Neuve ne se trouve pas sur un emplacement de zone humide suivant la carte transmise par le SIARJA. Dans tous les cas, il sera précisé dans l'OAP qu'un diagnostic devra être mené au préalable.
11	- 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.										L'élaboration de la révision du PLU s'est faite en concertation avec l'inspection des sites, qui travaille actuellement au classement du site des Vallées de la Chalouette et de la Louette. De manière générale, l'OAP Trame Verte et Bleue et le plan de zonage (et son règlement écrit) participent grandement à la préservation des grands motifs paysagers de la commune telle que présentés dans le rapport de présentation (p. 16) : le plateau beauceron, les motifs de la vallée (cultivée, habitée, impénétrable), les coteaux boisés qui les relient, les amorces de versants, les alcôves cultivés et les hameaux linéaires.

ARS IDF - Agence Régionale de Santé Île-de-France											
Avis et observations		Modification du document								Réponse	
		Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		Annexes
1	De manière générale, la qualité du dossier du PLU peut être jugée insatisfaisante. Les éléments transmis ne fournissent pas un diagnostic sanitaire complet. La présentation des OAP restent succincte. Les orientations en faveur du développement des liaisons douces et de la prise en compte du climat constituent des axes positifs, qui méritent d'être poursuivis et renforcés. La révision du PLU de la commune doit être une opportunité d'améliorer la qualité et le cadre de vie des habitants mais également d'être attentif à leur santé, ce qui n'apparaît pas dans ce projet de PLU. Considérant les éléments transmis, j'émet un avis défavorable au projet de PLU de la commune de Chalo-Saint-Mars.										
2	Chaque OAP présente des prescriptions d'aménagement (densité, nombre de logements, accès, localisation). Le dossier aborde de manière trop succincte les enjeux sanitaires du territoire. Le paragraphe « Risques et nuisances » se limite à quelques lignes. L'ARS aurait apprécié que ces enjeux soient davantage identifiés pour chaque OAP et qu'y figurent également des propositions de mesures ainsi que des indicateurs permettant d'évaluer les bénéfices attendus en matière de santé dans le cadre de la mise en œuvre du PLU (PADD, OAP).							X		Des développements complémentaires seront apportés aux OAP.	
3	La caractérisation de l'alimentation en eau potable (AEP) n'est pas évoquée. L'origine de la ressource en eau potable n'est pas spécifiée. Le dossier n'indique pas la qualité de l'eau distribuée sur la commune.	X								Des précisions seront ajoutées au rapport de présentation sur le sujet de l'alimentation en eau potable.	
4	Le dossier indique que les OAP devront être raccordées au réseau d'assainissement et d'eau potable. Néanmoins, le dossier n'indique pas si les ressources en eau sont adéquates avec les futurs besoins du PLU. De plus, dans un contexte de changement climatique, la gestion de la ressource et le rendement peuvent être améliorés par la mise en place de mesures adéquates que le PLU pourrait prescrire (inspection, recherche de fuite, information aux abonnés sur les dispositifs d'économie d'eau...). Ainsi, le PLU pourra préciser le rendement actuel du réseau.	X									
5	Il n'est pas indiqué si les OAP notamment à vocation d'habitat sont situées à proximité de sols potentiellement pollués. Pour rappel, une évaluation de la compatibilité de l'état des sols avec les projets d'aménagement est nécessaire conformément à la réglementation.									Les sols potentiellement pollués ont été repérés dans le rapport de présentation. Ils ne sont pas situés à proximité des OAP.	

6	Dans le cadre des axes définis dans le PADD et « la trame verte et bleue », la collectivité pourra utilement s'appuyer sur les recommandations mentionnées dans le guide de l'ARS « Aménager un jardin collectif » disponible sur le lien suivant : https://www.iledefrance.ars.sante.fr/guide-amenager-un-jardin-collectif . Ce guide pourra également être mis en œuvre pour l'aménagement d'éventuels jardins partagés ou de projets pédagogiques (qualité des sols recommandée).										Vue la très forte proportion de logements avec jardin dans la commune, la priorité n'est pas à la réalisation de jardins partagés ou collectifs, en dehors des espaces pédagogiques de cultures au sein des écoles. La trame verte sera plutôt renforcée par des nouvelles continuités, en particulier grâce aux plantations de haies.
7	Pour compléter l'état initial, l'ARS informe que la cartographie croisée pour les enjeux bruit et air peut-être utilement consultée par Airparif et Bruitparif. Ainsi, la majorité de la population de la commune est située en zone altérée pour la qualité de l'air et l'environnement sonore.	X									Un extrait de la cartographie croisée pour les enjeux bruit et air, ainsi que les statistiques associées à la commune, seront rajoutées au rapport de présentation.
8	Le dossier ne comporte aucune information relative aux nuisances sonores, lesquelles ne semblent pas prises en compte dans la conception des nouvelles OAP. Le règlement précise toutefois que le positionnement des équipements techniques et des activités commerciales doit être envisagé de manière à limiter les nuisances au sein des zones d'habitat. L'ARS aurait apprécié une caractérisation sur l'environnement sonore de la commune. L'ARS rappelle que d'après l'OMS, dans les zones résidentielles, une altération de l'état de santé est observée au-delà de 55 dB(A) en extérieur le jour et l'objectif de qualité est de 30 dB(A) la nuit en extérieur. Différents effets sanitaires sont en effet relatés : insomnies (au-delà de 42 dB(A)), hypertension et infarctus du myocarde (au-delà de 50 dB(A)). Ainsi, dans un souci de protection de la santé humaine, l'ARS recommande donc de se référer aux valeurs de l'OMS comme éléments de comparaison pour les mesures acoustiques et la caractérisation de l'état initial.	X									Une caractérisation de l'environnement sonore de la commune sera apportée., sachant que la commune est particulièrement préservée des nuisances sonores, en particulier la nuit.
9	Concernant les projets d'aménagement et de construction, durant la phase chantier, les entreprises devront prendre les précautions nécessaires afin d'éviter que les stockages de matériels et matériaux n'engendrent de stagnation d'eau sur plus de cinq jours (notamment en inspectant toutes bâches, bennes de chantier ou toutes zones d'accumulation d'eau). Il est possible d'intégrer au cahier des charges une demande de description de la prise en compte du risque de stagnation de l'eau. La gestion des espaces verts joue également un rôle dans cette problématique car ces derniers sont propices au repos des moustiques adultes. Ainsi, l'ARS recommande d'intégrer ce risque dans le règlement du PLU.										L'observation a été relevée.
10	La notion d'urbanisme favorable à la santé est abordée de manière succincte à travers les objectifs du PADD. L'ARS informe que la cartographie de la multi-exposition environnementale de la commune (source : Institut Paris Région - Observatoire régional de santé, 2025) peut utilement être consultée afin d'avoir une estimation des principaux enjeux sur la commune.	X									Une carte sera rajoutée au rapport de présentation.

11	<p>Afin d'encourager cette perspective, l'urbanisme favorable à la santé se traduit par les actions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire les émissions et les expositions aux polluants et nuisances pour l'ensemble de la population ; - Promouvoir des modes de vie favorables à la santé, notamment par l'aménagement de liaisons douces et d'espaces favorisant l'activité physique ; - Favoriser la cohésion sociale et le bien-être des habitants en intégrant des espaces publics conviviaux et accessibles ; - Garantir l'accès aux soins et aux services socio-sanitaires. 											<p>Le PADD comporte des orientations soutenant un urbanisme favorable à la santé :</p> <ul style="list-style-type: none"> "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" "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" "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)"

Région Île-de-France										
Avis et observations	Modification du document								Réponse	
	Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		
1	Le document s'accorde donc avec les orientations du SDRIF-E. Par ailleurs, pour tenir pleinement compte des règles du nouveau schéma régional relatives aux espaces boisés, certains projets pourraient être retravaillés.									
2	Le document aurait gagné à présenter explicitement le bilan des consommations d'ENAF sur la période 2011-2021, d'autant plus que le MOS 2021, référentiel de l'occupation du sol en Île-de-France, montre que la commune a été particulièrement vertueuse en matière de consommation d'espace.	X								Nous avons procédé à la comparaison du MOS 2008 et 2012 (mis à disposition par la DDT sur le catalogue Géo-IDE (catalogue interministériel de données géographiques) avec celui de 2021 (mis à disposition par l'Institut Paris-Région) pour un premier repérage des ENAF consommés entre 2011 et 2021, que nous avons confirmé à l'aide des photos aériennes de 2011 et 2021 issus de la compilation des BD ORTHO anciennes éditions fourni par l'IGN. Nous identifions ainsi trois secteurs de consommation d'ENAF sur la commune entre 2011 et 2021, pour un total de 4450 m ² soit 0,45ha.
3	En effet, les deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « chemin des Huguenots » et « bois de la Pucelle - Est » ne sont pas compatibles avec le SDRIF-E, car elles impliquent une urbanisation d'espaces naturels et forestiers soumis à l'Orientation Réglementaire (OR) n°17, qui interdit par principe toute nouvelle urbanisation dans ces secteurs.								X	Si l'on se réfère au MOS 2021, l'OAP Chemin des Huguenots est situé dans un secteur en poste 5 (Espaces ouverts artificialisés). Concernant l'OAP Bois de la Pucelle-Est, elle n'est pas située dans un massif boisé de plus de 100ha.
4	Enfin, les emplacements réservés pour l'aménagement d'un équipement public au nord de la commune (EP 2) et pour l'agrandissement du cimetière (EP 3), à proximité du centre-ville, sont également situés sur des secteurs soumis à l'OR n°17, qui interdit toute urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs doit donc être réinterrogée.								X	L'emplacement réservé EP2 est destiné à la création d'un espace vert autour des sources de la Louette, actuellement en friche et non valorisées. L'emplacement réservé au P3 est nécessaire pour l'agrandissement du cimetière, qui approche de la saturation. Il n'est pas situé dans un massif boisé de plus de 100 hectares. Le projet est un cimetière paysager en gardant les sujets les plus intéressants dans le boisement actuel assez récent.
5	En outre, l'OAP « sablons » doit être analysée plus finement, car elle prévoit une extension destinée à la construction de logements sur un secteur défini comme espace vert et de loisirs (EVEL) dans le SDRIF-E. Or, l'OR n°25 précise qu'il convient de pérenniser et d'optimiser l'ensemble des fonctions et services rendus par ces espaces. En cas d'urbanisation, et indépendamment de l'occupation du sol définie au MOS 2021, celle-ci ne doit pas remettre en cause la vocation d'espaces verts et de loisirs. À ce stade, un projet d'habitat n'est donc pas compatible, sauf si le PLU démontre que l'usage actuel de ce secteur n'est pas conforme à la définition d'EVEL donnée par le SDRIF-E, notamment concernant son ouverture au public.								X	Le secteur de l'OAP est l'ancien parc du Château, qui n'est pas ouvert au public. Ainsi, suivant l'OR 24 du SDRIF-E, ce secteur ne rentre pas dans la définition d'un espace vert et de loisir.

6	Toutefois le SDRIF-E fixe en complément un objectif d'intensification du tissu existant qui est de 13% pour les communes rurales (soit dans le cas présent environ 70 logements sur la base du parc de 2022 qu'il conviendra d'actualiser sur les données logements de 2025). Le projet de PLU doit faire la démonstration que cet objectif peut être atteint grâce à la production attendue sur des secteurs de projet et par la capacité d'absorption de nouveaux logements du tissu urbain au gré des mutations. Il n'est pas prévu que la lutte contre la vacance, à un niveau notable dans la commune et dont la volonté de résorption est tout à fait louable, ainsi que la conversion des résidences secondaires entrent dans ce calcul.	X										Les lignes correspondant à la production de logements par mobilisation des logements vacants et par la conversion des résidences secondaires ont été retirées. Voici le tableau tel qu'il a été repris : <table><tr><th rowspan="2">Mode de production des logements</th><th rowspan="2">Sites</th><th colspan="2">Nombre de logements</th></tr><tr><th>2034</th><th>2040</th></tr><tr><td colspan="2">Division de bâtiments existants</td><td>2</td><td>6</td></tr><tr><td colspan="2">Changements de destination</td><td>1</td><td>6</td></tr><tr><td colspan="2">Constructions neuves en densification</td><td>3</td><td>9</td></tr><tr><td rowspan="3">Secteurs de projet en espaces urbanisés</td><td>OAP Cameaux</td><td>8</td><td>8</td></tr><tr><td>OAP Chemin des Huguenots</td><td>4</td><td>4</td></tr><tr><td>OAP Voie Neuve</td><td>2</td><td>4</td></tr><tr><td colspan="2">Sous-total densification</td><td>20</td><td>37</td></tr><tr><td rowspan="3">Secteurs de projet en extension</td><td>OAP Sablons</td><td>4</td><td>8</td></tr><tr><td>OAP Bois de la Pucelle Ouest</td><td>10</td><td>10</td></tr><tr><td>OAP Bois de la Pucelle Est</td><td>0</td><td>10</td></tr><tr><td rowspan="2">Extension</td><td>route de Boutervilliers</td><td>0</td><td>2</td></tr><tr><td>Sablons</td><td>0</td><td>3</td></tr><tr><td colspan="2">Sous-total extension</td><td>14</td><td>33</td></tr><tr><td colspan="2">Total</td><td>34</td><td>70</td></tr></table> Cela permet de respecter : - l'objectif de production de 34 logements suivant le scénario d'évolution démographique qui porte le projet communal - l'objectif de production de 70 logements donnés par le SDRIF-E en 2040.	Mode de production des logements	Sites	Nombre de logements		2034	2040	Division de bâtiments existants		2	6	Changements de destination		1	6	Constructions neuves en densification		3	9	Secteurs de projet en espaces urbanisés	OAP Cameaux	8	8	OAP Chemin des Huguenots	4	4	OAP Voie Neuve	2	4	Sous-total densification		20	37	Secteurs de projet en extension	OAP Sablons	4	8	OAP Bois de la Pucelle Ouest	10	10	OAP Bois de la Pucelle Est	0	10	Extension	route de Boutervilliers	0	2	Sablons	0	3	Sous-total extension		14	33	Total		34	70
Mode de production des logements	Sites	Nombre de logements																																																																			
		2034	2040																																																																		
Division de bâtiments existants		2	6																																																																		
Changements de destination		1	6																																																																		
Constructions neuves en densification		3	9																																																																		
Secteurs de projet en espaces urbanisés	OAP Cameaux	8	8																																																																		
	OAP Chemin des Huguenots	4	4																																																																		
	OAP Voie Neuve	2	4																																																																		
Sous-total densification		20	37																																																																		
Secteurs de projet en extension	OAP Sablons	4	8																																																																		
	OAP Bois de la Pucelle Ouest	10	10																																																																		
	OAP Bois de la Pucelle Est	0	10																																																																		
Extension	route de Boutervilliers	0	2																																																																		
	Sablons	0	3																																																																		
Sous-total extension		14	33																																																																		
Total		34	70																																																																		
7	il conviendra d'inscrire dans le règlement graphique la zone de protection de 50 mètres autour des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares (OR n°19).			X								Cette bande sera représentée sur le règlement graphique.																																																									
8	En outre, pour encourager les déplacements de proximité, le PLU pourrait s'engager davantage (PADD) sur la création d'espaces de stationnement vélos dans l'espace public. De même, les OAP ne prévoient pas de mesures spécifiques pour intégrer des locaux vélos communs, notamment dans les projets comportant plusieurs petits logements.								X			Une mention sera rajoutée à ce sujet dans les OAP.																																																									

DRAC IDF - Direction régionale des affaires culturelles Île-de-France UDAP 91 - Unité départementale de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne											
Avis et observations		Modification du document								Réponse	
		Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		
1	Suggestion sur les OAP										
2	Les toitures-terrasses sont acceptées dans les secteurs d'OAP, donc en construction neuve. Or, ce type de construction ne correspond pas à l'identité de la commune et pourrait lui être dommageable. Il conviendrait alors de revenir sur cette option ou de n'autoriser que des constructions en bois, de plain-pied.										Les toitures-terrasses sont bien autorisées par le règlement du SPR.
3	Les constructions existantes, à proximité des secteurs d'OAP 'Bois de la Pucelle - Ouest', 'Bois de la Pucelle - Est' et 'Chemin des Huguenots', sont composées de R+C. Ces secteurs ont vocation à recevoir des logements de petite taille (deux à trois pièces). Les constructions en R+1+C ne semblent donc pas adaptées dans ces espaces.										En réponse aux orientations du PADD liées à la thématique "animer un vivre-ensemble solidaire", notamment "accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages", "adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel" et "favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés", les OAP prescrivent des petits logements de sorte à varier l'offre de logements sur la commune. La consommation d'ENAF devant être limitée, les bâtis prévus dans ces OAP sont à un niveau de densité similaire à celui du bourg duquel les OAP sont proches (maximum 1/4h de marche à pied).
4	Sur le secteur d'OAP 'La voie neuve', les constructions (deux à quatre pièces) pourront être acceptées en R+1+Combles non aménageables. Les habitations en R+C seront privilégiées en '1 ^{er} rang'.										

Chambre d'agriculture de région Île-de-France											
Avis et observations		Modification du document								Réponse	
		Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		Annexes
1	la Chambre d'agriculture émet un avis défavorable										
2	Cependant nous constatons l'absence de schéma des circulations agricoles dans le PLU. Or, dans le PADD, vous indiquez vouloir maintenir l'activité agricole et définir un schéma des circulations agricoles. Aussi, nous demandons que cet oubli soit rectifié et que les nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains soient réalisées en étroite concertation avec la profession agricole afin de ne pas créer de nouveaux problèmes de circulations agricoles.									X	Un plan de circulation sera annexé au PLU.
3	Les parcelles déclarées à la PAC doivent être classées en zone A et non N. Or, ce n'est pas le cas pour plusieurs parcelles.			X							Le zonage N a été établi de sorte à préserver les grandes continuités écologiques et paysagères. Le classement N de terres agricoles n'empêche aucunement une exploitation agricole.
4	La lisière du massif boisé de plus de 100 ha doit être localisée sur le règlement graphique.			X							Cette bande sera représentée sur le règlement graphique.
5	Les secteurs Ac sont trop restreints. Quand ils sont enclavés ou limitrophes du secteur Ae, ils ne permettent pas de maintenir et développer les constructions agricoles présentes.			X							Les zones AC figurent les zones agricoles déjà bâties où sont privilégiés les extensions et nouveaux bâtiments. De plus, de manière plus générale, la constructibilité agricole des zones agricoles ne se limite pas aux zones Ac, il est ainsi possible de construire en zone A.
6	En outre, concernant la limite entre les zones Ae et A, elle ne repose sur aucun critère technique. Nous demandons la limitation des zones Ae aux ruptures de pentes.	X		X							Comme indiqué dans le rapport de présentation, le secteur Ae correspond aux secteurs les plus soumis à l'aléa érosion suivant les cartes transmises par le SIARJA (risques 3 et 4 sur une échelle de 4).
7	Le PLU localise des axes de ruissellement avec une interdiction de construction le long de celui-ci. Or, la localisation de ceux-ci a varié lors des différentes réunions et certains de ces axes passent à travers des murs ou remontent des talus. Nous demandons à minima le retrait de ces axes sur les plateaux agricoles.	X		X							Il va être introduit une modification concernant les axes de ruissellement : le principe de non-construction 5m de part et d'autre de l'axe de ruissellement est maintenu, cependant, il pourra être fait une demande de dérogation en vue de construire dans cet espace. Pour pouvoir l'autoriser, un contrôle sur site de la réalité et de l'intensité du ruissellement devra être effectué par la commune, en lien avec les organismes compétents comme le Siarja, afin de donner ou non une autorisation de construire.
8	Enfin, nous nous interrogeons sur les projets de construction en zone humide ou à proximité immédiate qui pourraient induire des compensations environnementales et donc potentiellement de la consommation d'espace agricole.										Nous appuyant sur la cartographie des zones humides transmises par le SIARJA, il n'est pas prévu de constructions en zone humide.
9	Le règlement doit reprendre la dérogation prévue au SDRIF-E concernant les lisières de massifs boisés de plus de 100 ha : « En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. »			X							Ce point sera précisé.

10	Le règlement indique que les serres doivent impérativement être parallèles les unes avec les autres au sein d'une exploitation. Cette prescription ne tient pas compte de la réalité du terrain et peut bloquer des projets. Nous demandons d'indiquer « dans la mesure du possible ».				X						Cette prescription sera modifiée en ce sens.
11	De plus, nous recommandons d'autoriser les déblais, remblais et affouillements pour les constructions et installations autorisées dans la zone.										Les déblais et remblais, lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont déjà autorisés dans le règlement.
12	Enfin, le règlement fait référence « au corps de ferme traditionnelle », cela nécessite d'être justifié dans le lexique.				X						Le terme de ferme traditionnelle, c'est-à-dire l'organisation des bâtiments de la ferme autour d'une cour ouverte ou fermée, sera précisé.
13	Il faut indiquer qui est le réservataire pour les 32 emplacements réservés du PLU.						X				Le réservataire des 32 emplacements réservés du PLU, à savoir la commune, sera précisé.
14	Par ailleurs, je m'interroge sur la possibilité de réalisation du cimetière (ER3) car il est localisé au sein d'un EBC						X				L'emplacement réservé au P3 est nécessaire pour l'agrandissement du cimetière, qui approche de la saturation. Il n'est pas situé dans un massif boisé de plus de 100 hectares. Le projet est un cimetière paysager en gardant les sujets les plus intéressants dans le boisement actuel assez récent.

SIARJA - Syndicat mixte pour l'Aménagement et l'entretien de la Rivière la Juine et de ses Affluents										
Avis et observations		Modification du document								Réponse
		Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP	Annexes
1	En conclusion, le SIARJA émet un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, en vous proposant d'intégrer les remarques susvisées.									
2	<p>Le débit de fuite admis sur le bassin versant de la Juine et de ses affluents a fait l'objet d'une délibération en Comité Syndical le 20 juin 2013 (cf. délibération en annexe). Cette délibération fixe les normes de rejet des eaux pluviales à respecter par les aménageurs et constructeurs divers dans le cadre des travaux qui conduisent à imperméabiliser ou à construire certaines zones du bassin versant de la Juine et de ses affluents ainsi que le débit de fuite admissible.</p> <p>Ce dernier est arrêté à 1 litre par seconde par hectare aménagé et nécessite la réalisation d'ouvrages de retenue des eaux dont le volume sera calculé pour une pluie de période d'un retour de 10 ans.</p> <p>La présente délibération demande également que les communes du SIARJA intègrent ces dispositions dans les documents d'urbanisme réglementaires, dont fait partie le PLU.</p> <p>Ainsi, il conviendra de mettre à jour le débit de fuite dans le règlement écrit du PLU et, pour les différentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de prévoir des aménagements adéquats permettant de respecter ce débit de fuite.</p>				X				X	Ces dispositions seront intégrées.
3	<p>Pour gagner en cohérence sur cette OAP thématique TVB, le SIARJA vous propose d'intégrer un paragraphe sur les objectifs de restauration de la Trame Bleue et du rétablissement des continuités écologiques.</p> <p>Ce paragraphe pourra rappeler notamment la notion de continuité écologique d'un cours d'eau - introduite en 2000 par la Directive Cadre sur l'Eau comme composante de la Trame Bleue-, son rôle et pourquoi il est important de la préserver ou de la restaurer.</p> <p>IL pourra également montrer le lien étroit entre la présence de ROE et les enjeux liés aux continuités écologiques.</p> <p>En effet, la continuité écologique d'un cours d'eau est définie par la libre circulation des organismes vivants et leur accès aux zones indispensables à leur cycle de vie, le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que le bon écoulement des eaux et le bon fonctionnement des réservoirs de biodiversité.</p> <p>Limiter la présence d'obstacles à l'écoulement permet alors à une grande majorité d'espèces aquatiques de se déplacer entre différents habitats pour accomplir leurs cycles biologiques, de favoriser le transport de sédiments jouant un rôle majeur pour les milieux aquatiques (création d'habitats, épuration des eaux, dissipation de l'énergie d'un cours d'eau...) ainsi que la limitation des risques d'inondations en cas de crue et la résilience des milieux aquatiques lors des sécheresses.</p>								X	Un paragraphe sur les objectifs de restauration de la trame bleue sera ajouté.

4	<p>Dans le cadre des objectifs de la restauration de la Trame Bleue et du rétablissement de la continuité écologique, chaque obstacle listés au ROE, doit faire l'objet d'une réflexion pour trouver une solution d'ensemble respectueuse de la fonctionnalité des cours d'eau et des usages, dès lors qu'une intervention est envisagée à leur niveau.</p> <p>Sur la commune de Châlo-Saint-Mars, le travail de l'OFB a permis d'identifier plusieurs ouvrages hydrauliques listés au ROE : les ouvrages des moulins d'Ezeaux (ROE80062), des Roches (ROE32859), du Château (ROE80069 et ROE80070), de la Ferté (ROE57533), de Chéret (ROE80071) et de la Planche (ROE80085) ainsi que la présence de seuils de Gueurville (ROE80064) et de la Fosse (ROE80067), comme obstacles à l'écoulement des eaux.</p> <p>Il conviendra donc de bien faire figurer ces éléments sur une cartographie mise à jour avec ces différents ROE, la cartographie du SRCE n'en faisant apparaître que 2.</p>									X	<p>Une cartographie avec ces différents ROE saura être ajoutée au rapport de présentation.</p> <p>La commune affiche la volonté de conserver le patrimoine en lien avec l'eau, en le faisant coexister avec la nécessité de conserver la fonctionnalité des cours d'eau.</p>
5	<p>Ce classement implique qu'aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages hydrauliques s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique, et aussi que des prescriptions complémentaires peuvent être demandées lors de renouvellements d'autorisations.</p> <p>Ce cadre réglementaire est également à reporter au PLU.</p>				X						<p>Ce point sera précisé dans le règlement.</p>
6	<p>Il conviendra également de bien différencier l'aspect historique et patrimonial de l'aspect écologique et hydraulique des biefs.</p> <p>Le SIARJA attire notamment votre attention sur le maintien et entretien des canaux historiques (biefs perchés), qui ne devra pas interférer avec les notions d'atteinte du bon état écologique, de continuité écologique, de renaturation et de restauration hydromorphologique ou de prévention des risques d'inondation, et pleinement s'inscrire dans la protection de la continuité des zones humides de fonds de vallée, en cohérence avec ce qui est inscrit pg 28 du document concernant les OAP.</p>										<p>L'observation a été relevée.</p>
7	<p>Le SIARJA souligne la bonne intégration des enjeux liés à l'eau (réseau hydrographique, délimitation des zones humides, mares, axes de ruissellement, emprises non constructibles ...). Néanmoins, il conviendra d'utiliser un code couleur discriminant d'une façon plus explicite les différents éléments mentionnés ci-dessus, pour une meilleure lecture du règlement graphique.</p>				X						<p>La représentation graphique sera améliorée.</p>
8	<p>Au niveau du règlement écrit, il conviendra également d'intégrer l'ensemble du réseau hydrographique comme éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger, et également de rappeler le principe de non-constructibilité dans la zone des 6 mètres de part et d'autre des berges de chaque cours d'eau ainsi que le principe de non-atteinte à l'intégrité des cours d'eau.</p>								X		<p>L'ensemble du réseau hydrographique sera ajouté à la liste du patrimoine paysager environnemental à protéger.</p> <p>Le principe de non-constructibilité dans la zone des 6 mètres de part et d'autre des berges de chaque cours d'eau est bien inscrit partout. Le principe de non-atteinte à l'utilité des cours d'eau sera ajouté.</p>
9	<p>Les prescriptions concernant les mares pourraient être précisées comme suit: « Les mares doivent être préservées et/ou restaurées et ne peuvent être détruites ou altérées par comblement, remblais, drainage ou modification des berges pouvant porter atteinte au bon fonctionnement de la mare. De plus, sont interdits, dans un périmètre de 5 mètres autour des mares : le pompage ou le rejet artificiel, susceptibles de modifier les niveaux d'eau, les affouillements et exhaussements de sol, le drainage, le remblaiement et les dépôts, la plantation d'espèces pouvant nuire au développement de la végétation hygrophile (type peuplier) ou la plantation de toute espèce dite « invasive » (bambou, arbre à papillon etc...), et l'imperméabilisation des sols.</p>								X		<p>Les prescriptions concernant les marches seront complétées avec ce paragraphe.</p>

10	<p>Notamment, le rapport de présentation rappelle que le SIARJA indique un risque d'inondation davantage lié à l'affluence d'un ruissellement important en provenance des plateaux pouvant augmenter le niveau des rivières ou créer des écoulements sur les routes (pg 88). Les cartographies des axes de ruissellement et une cartographie de l'aléa érosion présents sur la commune y figurent mais sans forcément faire de lien entre la topographie du territoire et ce phénomène de ruissellement.</p> <p>Dans ce même rapport de présentation (chapitre « Des routes et chemins qui dessinent les relations entre plateau et vallée»), il est mentionné le lien entre montoirs et phénomène de ruissellement, avec à la fin de ce paragraphe les cartographies des axes de ruissellement et de l'aléa d'érosion.</p> <p>Si ce paragraphe présente effectivement la topographie particulière de Châlo-Saint-Mars, il conviendra, pour plus de clarté, de placer ces 2 cartographies au niveau du paragraphe « Les risques liés à l'eau», et de rappeler effectivement le lien entre topographie et risques naturels.</p> <p>Ces éléments permettront de mieux expliciter le lien entre topographie et risques d'inondation par ruissellement.</p>	X										<p>Ce sujet fera l'objet d'une précision complémentaire dans le rapport de présentation.</p>
11	<p>Aussi, au niveau du règlement écrit, dans le paragraphe «Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions»; sous-paragraphe « Répondre aux enjeux environnementaux», il serait souhaitable de préciser que, concernant les voies de desserte et les aménagements linéaires, la conception devra privilégier des solutions de gestion des eaux pluviales à la parcelle de façon à ne pas augmenter ou accélérer les écoulements d'eau pouvant provoquer du ruissellement.</p>				X							<p>Ce point sera précisé.</p>
12	<p>[II] conviendra d'adapter les OAP en fonction de la présence d'axes de ruissellements pouvant être observés à proximité de ces dernières</p> <p>Notamment, en prenant en compte dans les principes d'aménagements le débit de fuite fixé par délibération du 20 juin 2013 et en renforçant les aménagements de gestion des eaux pluviales à la parcelle, afin d'éviter toute aggravation des problématiques pouvant être observées.</p>								X			<p>Les tracés des axes de ruissellement provenant de l'étude du SIARJA ont été précisés suivant le retour d'expérience et d'observation des épisodes de fortes pluies et des ruissellements conséquents des dernières années. Ainsi, il n'y a pas d'impact sur les OAP.</p>

RTE - Réseau de transport d'électricité											
Avis et observations		Modification du document								Réponse	
		Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		Annexes
1	RTE attire l'attention sur les éléments suivants										
2	Le plan des servitudes En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.										
3	Liste des servitudes Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), et en particulier dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation du sol, il convient de noter, au sein de la liste des servitudes, l'appellation complète et leur niveau de tension servitudes I4, ainsi que le nom et les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire										
4	Une note d'information relative à la servitude I4 vous est communiquée.										
5	Nous vous indiquons que les règles de construction et d'implantation présentes au sein de votre document d'urbanisme ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE. Les ouvrages listés ci-dessus traversent les zones A – Ae – Av – N - Nzh de la commune de CHALO-SAINT-MARS. C'est la raison pour laquelle nous vous demandons de bien vouloir indiquer [des dispositions générales et un ensemble de dispositions spécifiques] dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par un ouvrage du réseau de transport public d'électricité.										

Numéro dans le registre (courriers, mails)	Modification du document								Détail des observations	Réponses apportées
	Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		
1									M Henry : souhaite le maintien des autorisations accordées par la mairie pour les deux parcelles qui ont obtenu un permis de division, un certificat d'urbanisme avec avis favorable de l'ABF et un plan d'aménagement. Documents seront fournis par mail	Les documents ne nous ont pas été transmis. Réponse de principe : la révision d'un PLU n'a pas d'impact sur la validité d'un certificat d'urbanisme
2									Madame SANSARD, propriétaire des parcelles H 691 et I 836 pouvez-vous m'indiquer, d'après le zonage de la parcelle H 691 si celle-ci pourrait être divisée en 2 lots sans ajout de constructions?	Oui. (un PLU ne peut interdire le sujet de la division de parcelle)
3				X					M. Fabrice OLLIER / 8, Le Bois Minard Propriétaire de la parcelle 233 que j'ai achetée en 2009 comme terrain constructible. J'ai acheté ce terrain pour reconstituer la propriété d'antan (terrain/parcelle potagère) associée à la maison sise de l'autre côté de la route ET pour assurer un environnement de qualité à ma maison d'habitation : ne pas voir se construire un pavillon moche! Cette parcelle actuellement classée en Uhv (PLU actuel) me permet de construire un box pour mes chevaux ce qui n'est plus le cas dans le projet actuel de PLU qui classe cette parcelle en zone N (naturelle) qui n'autorise strictement aucun type de construction. Aussi, je vous demande de bien vouloir maintenir cette parcelle en zone Ub qui ne permettra de construire ce box pour mes chevaux de manière qualitative puisqu'à priori ladite parcelle sera dans le futur site classé. Je complète l'information pour être exhaustif en signalant que se trouve une source sur ce terrain (côté parcelle voisine 232) qui alimente une mare qui empêche toute construction d'une maison d'habitation.	Pour la construction du box à cheval en zone N, cela peut rentrer dans le cadre de la construction d'un abri de jardin. Le règlement va être modifié pour clarifier ce point : Définition : Les abris de jardins sont des constructions de moins de 9m², en bois et démontables. Zone N : Les annexes sont interdites Les abris de jardins sont autorisés.
									OAP - Les OAP semblent prévoir des ensembles bâtis hauts et denses qui ne se retrouvent pas dans l'habitat traditionnel de ces hameaux. Ne risquent-ils pas de les dénaturer ? - Si on peut louer l'idée de petits habitats pour permettre aux foyers modestes de s'installer, il faut cependant se questionner sur les surfaces d'espace collectif importantes. Ces surfaces, attrayantes dans un premier abord, demandent un entretien (même s'il est minimaliste) qui revient très cher aux copropriétaires ou locataires. Ce qui pourrait rebuter ces derniers à venir.	Les constructions sont prescrites à R+1+C maximum, c'est-à-dire pas plus haute que le bâti traditionnel. En réponse aux orientations du PADD liées à la thématique "animer un vivre-ensemble solidaire", notamment "accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages", "adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel" et "favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés", les OAP prescrivent des petits logements de sorte à varier l'offre de logements sur la commune. La consommation d'ENAF devant être limitée, les bâtis prévus dans ces OAP sont à un niveau de densité similaire à celui du bourg duquel les OAP sont proches (maximum 1/4h de marche à pied).
									- On peut également comprendre que les jardins proposés pour chaque habitation en rez-de-jardin ne seront pas très grands, puisque les logements visés sont de petites tailles (2-3 pièces). Il semble par conséquent peu raisonnable d'exiger la plantation d'un arbre de haute tige dans chaque jardin, forcément très proche de l'habitation qui enlèverait un grand part de l'ensoleillement y compris en hiver, d'autant que les localisations des différentes OAP sont situées dans des endroits déjà bien arborés.	Cela permet ainsi de dégager des surfaces plus importantes pour les jardins, qui permettront donc le développement d'un arbre de haute tige sans impact sur l'ensoleillement du bâti. Rien ne précise la superficie des jardins collectifs par rapport aux jardins privés, ni qu'ils soient obligatoires. Par ailleurs les jardins collectifs peuvent attirer de nouveaux habitants qui les préfèrent à de trop grands jardins privés
								X	- Les propositions d'implantation graphique sur l'OAP du chemin des Huguenots semblent contraires aux exigences d'ensoleillement, puisque l'implantation de deux des bâtiments semble suggérer des ouvertures principales sur le nord-Ouest.	Les propositions d'implantations sont des "bandes d'implantation", qui vont être agrandies. Le principe d'un accolement des constructions deux à deux est maintenu, il a pour objectif de limiter les déperdition d'énergie des façades.
									Règlement - D'une manière systématique, les prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectifs et services publics. Il serait pourtant normal que la collectivité montre l'exemple en suivant elle-même les prescriptions qu'elle impose, surtout quand il s'agit de la qualité architecturale et urbaine et de protection du patrimoine. - De même il n'est fait aucune référence au règlement SPR dans les chapitres sur la qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère. Or c'est bien ce document qui s'impose au PLU. Il est connu que les pétitionnaires ne lisent jamais la totalité du PLU avant de déposer une demande d'urbanisme. Il est d'autant plus important qu'un rappel y soit fait pour que les habitants sachent qu'ils doivent s'y référer pour tout ce qui concerne les aspects architecturaux de leur travaux.	Le règlement concernant la construction fixe des limites de gabarit, d'implantation aspect extérieur, difficile à encadrer pour un bâtiment public dont les programmes ne sont pas connus. Il ne garantit malheureusement pas la qualité architecturale. Les éléments du patrimoine sont par ailleurs protégés qu'ils soient publics ou privés. Le SPR sera rappelé aux pétitionnaires.
				X					Page 5 – Zone Ua et Ub - Les salles d'art et de spectacles sont autorisées sans condition. Il semble nécessaire que ces salles, si elles devaient être construites, soient sous condition de ne pas porter nuisance au voisinage, puisqu'on est situé au cœur des zones habitées ; bourg et hameaux. Il en est de même pour les équipements sportifs, et tout autre équipement recevant du public. - Afin d'assurer l'insertion de la construction dans ses abords, les montées et les descentes de garage sont interdites. Sans doute s'agit-il des montées et descentes creusées sur le terrain. Mais cette façon de l'écrire exclue toute descente ou montée qui suit la pente naturelle et qui permet d'accéder au bâtiment sans autre choix. - Pourquoi imposer un portail avec une partie à claire-voie, alors qu'il faut préserver l'opacité des portails et privilégier les portails pleins pour les bâtiments remarquables ?	Le règlement sera modifié en ce sens Il s'agit d'interdire tout déblais et remblais et de modification de la pente naturelle du terrain. Les bâtiments remarquables sont pas définition à différencier des constructions "banales" d'un point de vue architectural et urbain, aussi la clôture, limite entre espace privé et espace public, ne peut pas être traitée de la même façon.

Numéro dans le registre (courriers, mails)	Modification du document								Détail des observations	Réponses apportées
	Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		
4									Emplacement réservé - Multiplication des protections de bâtis remarquables, alors que le règlement du SPR suffit à le protéger. - Le bâtiment repéré n° 28 parcelle o00109 n'est pas une maison ancienne. Elle a été bâtie dans les années 2010-20 en copie de l'ancien. Elle est construite sur une base en parpaing, qui a ensuite été améliorée et agrandie en utilisant la pierre locale. Elle ne nécessite pas de protection particulière à ce titre. - AV4 : cette zone prévue pour un abribus n'est pas adaptée en raison de sa situation en fin de virage, donc sans visibilité d'un bus à l'arrêt ou qui redémarrerait. Endroit accidentogène. Prescriptions associées aux éléments du patrimoine architectural et urbain à préserver - Pourquoi interdire les modénatures aux bâtiments agricoles ? - En ce qui concerne les façades des maisons rurales, on demande d'éviter de souligner les percements, et on interdit les modénatures. Il semble que ceci soit en contradiction avec le règlement du SPR, puisque les bandeaux sont des éléments d'origine, autorisés et encouragés par ailleurs.	Le PLU intervient en complément du SPR sur le sujet de la protection du bâti remarquable. Le repérage du bâtiment n°28 fera l'objet d'une vérification par l'architecte-conseil de la commune. Le bâti rural présente une certaine simplicité en façade, et l'ajout de modénatures contreviendrait à cette caractéristique.
			X						Documents graphiques - La zone du Four Blanc n'apparaît pas sur les documents graphiques à 2000°. Pour quelle raison ? - La zone aedificandi des terrains de la rue de la Garenne de la Gitonnière a été fortement réduite à quelques mètres autour des habitations principales, au point qu'aucune annexe ne peut être bâtie. En effet, le règlement prévoit : (page 13, art 2.2.1) : obligation d'implantation dans une zone aedificandi représentée par une prescription graphique. [...] En complément de la règle précédente, les annexes devront être construites à l'alignement (si la zone aedificandi inclut l'alignement) ou sur une limite séparative latérale. Dans cette zone de la garenne de la Gitonnière, la zone aedificandi n'est pas à l'alignement, mais ne touche aucune limite séparative. Il semble donc qu'on ne peut construire d'annexe en respectant ce règlement. D'autant que ces terrains sont pentus et que le respect du terrain naturel implique un besoin de recul et un peu plus d'espace avec la construction principale. Pour quelle raison cette zone aedificandi a été réduite au point de ne pas permettre la construction d'annexe, alors que le reste du hameau n'est pas concerné ? - Ces terrains sont boisés et étaient jusqu'à présent repérés comme boisement à préserver. Ainsi, cette partie du hameau de la Gitonnière restait discrète malgré son altitude par rapport aux autres habitations du village, et permettait son intégration. Aujourd'hui, il semble qu'il soit possible de couper autant d'arbres que l'on veut sur ces parcelles, sans limitation. L'impact sur l'aspect du village serait très fort. Zones NeH : - Ces zones désignent des secteurs hors zones urbaines. Or, si on regarde de plus près, pour beaucoup de ces zones, la densité est égale à celle d'autres zones mises en Ua ou Ub. La rue Eudes Lemaire, dans la partie de la croix Guillaume, par exemple, passe d'une zone Ub à une zone Neh, avec impossibilité pour les habitants de pouvoir poser une annexe, alors qu'elle a une densité égale à la route de Boutervilliers située en Ua. Elle a pourtant commencé son urbanisation depuis plus d'un siècle. Ces zones ne peuvent donc se densifier alors qu'elles sont déjà urbanisées depuis longtemps. - De nombreux terrains ont été privés de leur droit à construire, alors qu'ils se trouvent dans une situation identique à la zone OAP de la Voie Neuve, où il est préconisé de faire une demi-douzaine de logements. Le parti a été pris d'augmenter le nombre de logements principalement par ces OAP et en tentant de réduire les capacités de construction déjà présentes ; C'est en tout cas mon ressenti personnel. Et une dernière remarque d'ordre générale : y a-t-il une réflexion sur l'amélioration de la couverture de téléphonie mobile sur le village, parfois bien déficiente ?	Les cadrages du PLU initial ont été repris, les cadrages au 1/2000 sont ainsi les mêmes que précédemment ; Une certaine restriction de la constructibilité à la Garenne de la Gitonnière est une disposition qui a été vue avec l'inspection des sites afin d'éviter que le hameau ne se retrouve dans le périmètre du site classé. Le règlement graphique sera repris sur ce point. Le zonage N a été établi de sorte à préserver les grandes continuités écologiques et paysagères, en concertation avec l'inspection des sites. Des secteurs construits s'y trouvaient, le sous-zonage Neh y a été appliqué pour y permettre une certaine constructibilité.
										Le PADD comporte une orientation qui va dans ce sens : "Favoriser le développement des communications numériques"
			X						- Secteur construction de la voie neuve, la proximité avec l'exploitation agricole peut poser des problèmes de circulation avec les engins si le stationnement n'est pas fait à l'intérieur du terrain. Les constructions neuves ne vont pas s'inscrire dans le caractère de la vallée. - Secteur construction bois de la pucelle Ouest, les engins agricoles doivent pouvoir circuler : les constructions doivent prévoir suffisamment de stationnement. - Voie douce notée LD7 - Terres achetées avec le SAFER L'exploitant est donc tenu de les cultiver pendant 20 ans. D'autre part, la parcelle est bordée de routes / chemin. Est-il vraiment utile de couper une parcelle en travers ? - EBC n° 30 à côté du stade - bande enherbée ne contenant aucun arbre → Erreur sur le plan - Les jachères sur la majorité de la commune ont été classées en zone naturelle hors il agit de terres agricoles	Le règlement prescrit 2 places de stationnement par logement, ce qui limite le stationnement sur l'espace public et donc les interférences avec les circulations agricoles. Ce chemin projeté est en fait la résurgence d'un chemin ancien, labouré seulement depuis une vingtaine d'années. Il permettra de "rapprocher" du bourg les hameaux du nord de la commune, et constitue un maillon du cheminement pédestre bourg - stade - abords du Tronchet - Parcelles maraichères Rte de Boutervilliers - Voie verte - Saint Hilaire. Cette bande sera supprimée. Le zonage N a été établi de sorte à préserver les grandes continuités écologiques et paysagères. Le classement N de terres agricoles n'empêche aucunement l'activité agricole, mais empêche la construction de bâtiments sur ces parcelles.
6									Parcelle H651. Contestation du classement pour maintien de la zone constructible à l'identique. Dossier déposé au commissaire-enquêteur. Cub délivré en décembre 2024 / dents creuses pure	Les documents ne nous ont pas été transmis. Réponse de principe : Les permis en cours de validité le restent, jusqu'à 3 ans (ou 5 ans) après leur approbation.
7									Essayer de réduire le nombre de véhicules stationnés en pleine rue État visuel des poteaux EDF - Le Vau. Ils sont tous différents.	Le règlement prescrit 2 places de stationnement par logement, ce qui limite le stationnement sur l'espace public et donc les interférences avec les circulations agricoles. Les poteaux EDF ne sont pas du ressort du PLU.

Numéro dans le registre (courriers, mails)	Modification du document								Détail des observations	Réponses apportées
	Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		
8							X		<p>Fabrice Riesenney. 07 86 20 16 10</p> <p>Concernant la propriété sise 11 rte de Boutervilliers à Chalo st Mars .</p> <p>N° 474 du cadastre.</p> <p>Cette propriété vient d'être déclaré préemptable par la commune en cas de vente.</p> <p>À aucun moment Monsieur Le Maire ainsi que le conseil municipal ne nous a informé de cette décision. Le geste est manifestement sans franchise.</p> <p>Pour information, nous ne souhaitons pas vendre, mais dans des circonstances telles que les décès, la vente de ces bâtiments est une épargne sur laquelle nous pouvons compter.</p> <p>Une préemption et un rachat via la commune est de notre avis un vol manifeste.</p> <p>De ce fait, nous demandons à ce que cette décision soit annulée.</p>	<p>L'emplacement réservé n'est pas un mécanisme de préemption, et le bâtiment peut de toute façon faire l'objet d'une préemption par la commune, même sans emplacement réservé. Il est justifié par les orientations du PADD en rapport avec le thème "Conforter la vocation agricole de la commune sur le plateau et dans la vallée". Cet bâtiment historiquement agricole est en effet aux bords et à proximité de parcelles agricoles (certaines en propriété communale), déjà maraichères ou possiblement maraichères à l'avenir, qui nécessitent des espaces de stockage ou d'habitation pour les futurs exploitants.</p>
9									<p>Bonjour Madame,</p> <p>Je suis Eseooghene Brume et je suis propriétaire de la parcelle 871 du PLU Zonage Partie Nord.</p> <p>La propriété qui va du 6, 7bis et 8, rue de la Pelleterie a été acquise par notre famille, notamment notre mère, Evelyn Oputu en juillet 1996. Je, Eseooghene Brume a vécu depuis 1996 à Châlo Saint Mars et mes 4 enfants sont nés dans la région. J'ai un grand attachement et respect pour la beauté du lieu et j'ai toujours fait de mon mieux pour préserver sa nature et l'héritage qui m'a été confié.</p> <p>Notamment avec mon beau-père, François Letourneux et avec le soutien de l'Office National de Forêt, nous avons planté plus d'une centaine d'arbres sur notre bien en 1997 et abattu les arbres qui étaient un danger pour les humains et l'environnement. Suivant son conseil, je tiens à respecter la riche biodiversité du parc, ses bois et ruisseaux qui se reflètent dans notre gestion du parc et du bien.</p> <p>La division du bien a eu lieu en juillet 2017 et je possède la parcelle 871.</p> <p>Je vous écris afin de demander le rattachement d'une toute petite partie de ma parcelle 871 qui est en parcelle verte (zone N-Naturelle) en zone Ua (urbaine A). En effet, lors de ma visite à Châlo en octobre 2025, je suis allée à la Mairie afin de prendre une meilleure connaissance de ma parcelle. ayant comme projet la construction d'une petite maison en lieu de la cabane en bois actuellement en place (j'anticipe l'arrivée de mes petits-enfants). J'ai pris connaissance de l'enquête publique pour le PLU par la secrétaire de la Mairie ce qui m'a été confirmé par l'architecte Fabrice Ollier qui s'est rendu sur la parcelle même pour voir et me conseiller sur mon projet de construction.</p> <p>Voici donc l'objet de cette lettre qui vous est adressée, Mme Agnès Migliori, commissaire enquêteur.</p> <p>Je vis actuellement à Lagos, Nigéria et ne peux être physiquement présente pour toute question, mais je pense que nous pourrions communiquer virtuellement et j'espère que ma demande sera vue favorablement.</p> <p>Je vous remercie d'avoir pris le temps d'étudier ma demande et vous souhaite une bonne semaine.</p> <p>Avec mes salutations distinguées,</p> <p>Eseooghene Brume</p>	<p>Le zonage N a été établi de sorte à préserver les grandes continuités écologiques et paysagères, en concertation avec l'inspection des sites. Le zonage Ua a ainsi été délimité de sorte à épouser de manière stricte le contour du bourg.</p>
10									<p>M. SAUGEZ Marc est propriétaire d'un terrain (parcelle 734 au cadastre ci-joint) au 31 hameau de la voie neuve en agglomération de Chalo Saint Mars.</p> <p>La commune a délivré un permis d'aménager n° 091 130 23 5 0001 le 07/04/2023 valide pour une durée de 5 ans (document ci-joint).</p> <p>Une promesse de vente de cette parcelle devait être signée à l'été 2025 pour un projet de maison individuelle mais annulée car les acheteurs du terrain ont été appelés par la commune pour leur dire que le PC ne pourrait pas être délivré malgré le PA en vigueur dans le PLU actuel. Le PC aurait pu être délivré avant le début de cette enquête publique.</p> <p>Depuis, la commune a confirmée la constructibilité du terrain après avoir interrogée les services de l'état (voir mail du 19 septembre 2025 ci-joint).</p> <p>Les anciens acheteurs toujours acquéreurs ont dans ces conditions signés une promesse de vente et vont déposer une demande de permis de construire au plus tard en janvier 2026 avec tous les documents nécessaires.</p> <p>Vous trouverez ci-après les observations portées dans le cadre de cette enquête publique.</p> <p>1) au regard des engagements des parties prenantes, des frais engagés par chacun, en termes d'études et au regard du fait que le PC aurait pu être délivré à l'issue de la procédure engagée avant l'été 2025, stoppée pour les raisons évoquées ci-dessus, il est important que la délivrance du PC sur la parcelle concernée aye à son terme dans le respect des règles d'urbanisme en vigueur au PLU actuel.</p>	<p>Les documents ne nous ont pas été transmis.</p> <p>Réponse de principe : la révision d'un PLU n'a pas d'impact sur la validité d'un permis d'aménager.</p>
									<p>2) Sur le futur PLU en cours d'enquête publique il est à noter :</p> <p>a) que cette parcelle 734 est située au 31 hameau de la voie neuve en agglomération de Chalo et constitue une dent creuse dans un front de bâti dense de part et d'autre,</p> <p>b) que la constructibilité actuelle préserve une grande partie de l'espace naturelle,</p> <p>c) que la surface bâtie sera faible tout en apportant à la commune un nouveau logement et donc une nouvelle famille (jeune couple),</p> <p>d) que la parcelle voisine, de situation identique, fait l'objet d'une OAP pour construction de plusieurs logements et donc inscrite en zone Ub,</p> <p>Il est donc demandé au regard des éléments ci-dessus et de l'égalité des citoyens devant la loi que cette parcelle soit classée au nouveau PLU en zone urbaine Ub pour la partie constructible actuellement et non N.</p> <p>3) enfin, il n'a jamais été constaté de ruissellement sur cette parcelle et je souhaite connaître l'étude qui conclut à ce ruissellement indiqué au PLU (trait grossier) alors même que l'eau qui peut s'écouler par la sente en face s'arrête dans le caniveau de la voirie.</p>	<p>Le zonage dans ce secteur répond à l'orientation du PADD "Identifier les hameaux, conserver et protéger les respirations végétales pour préserver leur singularité"</p> <p>Les axes de ruissellement proviennent d'une étude du SIARJA. Les tracés de la plupart de ces axes de ruissellement ont été précisés suivant le retour d'expérience et d'observation des épisodes de fortes pluies et des ruissellements conséquents des dernières années.</p> <p>Un caniveau de voirie peut ne pas être suffisant pour arrêter un fort ruissellement.</p>

Numéro dans le registre (courriers, mails)	Modification du document								Détail des observations	Réponses apportées
	Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		
11									<p>PREAMBULE</p> <p>Le présent document a pour objet de décrire le projet de sauvegarde et de valorisation envisagé au Hameau de Beaumont, route de Chalou-Moulineux, 91780 Chalo Saint-Mars, et de solliciter, dans le cadre de l'Enquête Publique, les adaptations du PLU nécessaires à sa bonne mise en œuvre.</p> <p>Il vise plus précisément à :</p> <p>→ Présenter le contexte général de l'opération, les caractéristiques du site et l'attachement au lieu de sa propriétaire actuelle dans une logique de transmission ;</p> <p>→ Exposer les intentions portées par le projet: sauvegarde du bâti ancien, mise en valeur du patrimoine architectural et paysager, dynamisation du territoire, diversification des services offerts aux habitants et visiteurs, contribution à l'attractivité de la vallée.</p> <p>→ Décrire les hypothèses de programme, les contraintes économiques et les besoins fonctionnels qui rendent nécessaire certaines adaptations du PLU pour assurer la pérennité et la rentabilité des usages envisagés, seule voie permettant la réhabilitation complète du domaine et sa pérennité.</p>	
									<p>UNE NECESSAIRE ADAPTATION DU PLU</p> <p>• Dispositions réglementaires prévues pour le terrain</p> <p>L'analyse de la version du PLU actuellement soumise à enquête publique précise que les deux parcelles constituant le terrain sont classées en zones naturelles, avec les sous-classifications suivantes :</p> <p>- Ecart et Hameaux », soit zone Neh, pour les constructions situées sur la parcelle n°200 :</p> <p>- Humide », soit zone Nzh, pour toutes les emprises non bâties de la parcelle n°200 ainsi que sur l'intégralité de la parcelle n°40 :</p> <p>- Naturelle », soit zone N, pour la mare et l'ancien - jardin » situé sur la parcelle n°40.</p> <p>Ce classement a pour conséquence d'interdire toute construction nouvelle sur le terrain en lien avec l'activité prévue, qui correspond également à la destination actuelle des constructions en vertu de la Déclaration Préalable n° 091130 25 50022 U9101 obtenue le 27/07/2025.</p> <p>Pour cette raison, nous sollicitons les adaptations suivantes, indispensables à la réalisation du projet, et qui concernent essentiellement l'augmentation de la capacité constructive du site.</p>	
									<p>• Reconstituer la volumétrie originelle de la cour</p> <p>Anciennes surfaces cadastrées à reconstruire: emprise 220ml</p> <p>La viabilité économique du projet passe par la création d'un certain nombre de surfaces permettant de développer une offre de services attractifs, complémentaires et cohérents.</p> <p>Nous proposons d'inscrire le développement de ces nouvelles surfaces dans l'emprise des constructions originelles, dont certaines ont aujourd'hui intégralement disparu, mais dont la présence est attestée par des plans et des documents historiques (voir annexes 1, 2 et 3) et formaient autrefois une composition bâtie cohérente et continue autour de la cour.</p> <p>Le projet a donc pour premier objectif de redonner vie à cette logique d'ensemble sans dénaturer l'esprit du lieu.</p> <p>Anciennes surfaces non cadastrées: emprise 205ml</p> <p>Cette logique de reconstitution devra également s'affranchir des dispositions relatives à l'article 1.2.1 du futur PLU, qui stipule : « La hauteur des extensions ne doit pas dépasser l'égout de la construction à laquelle elle s'adosse en tout point »</p> <p>L'application au sens strict de cette disposition interdirait en effet de prolonger les volumes existants des granges d'origine et aboutirait à la création de nouveaux volumes plus bas nuisant à la cohérence volumétrique d'ensemble.</p> <p>Nous sollicitons donc une demande de dérogation visant à pouvoir reconstruire les emprises d'origine en périphérie de la cour de ferme, selon leur volumétrie d'origine, correspondant à celles des deux granges encore debout.</p> <p>Cette adaptation permettrait ainsi la création de 440ml d'emprise au sol, dont 265m² au surplus des surfaces déjà cadastrées.</p>	
									<p>Et y implanter un nouveau cœur</p> <p>Cette stratégie de reconstitution de la volumétrie originelle de la ferme ne saurait à elle seule permettre le développement du programme prévu.</p> <p>En effet, l'annexe 3 ci-jointe permet de visualiser une emprise bâtie périphérique d'environ 7.5m d'épaisseur au sein de laquelle il est difficile de mettre en relation les différentes fonctions du programme.</p> <p>Ces exigences fonctionnelles nécessitent la création d'un volume additionnel, qui constituerait le véritable cœur de la partie du programme dédiée à l'événementiel et viendrait se loger en fond de cour, pour une intégration en douceur sans</p> <p>Emprise nouvelle : 170m²</p> <p>Impact sur le paysage (voir annexe 4).</p> <p>Nous sollicitons donc également la création de cette surface d'emprise complémentaire, correspondant à la zone de la cour comprise dans le prolongement des deux granges actuelles, représentant une surface de 170m².</p> <p>Il ne s'agit pas ici d'augmenter à tout prix la densité mais bien de redonner au domaine une fonctionnalité compatible avec le programme, de concilier la préservation de son caractère authentique et patrimonial avec les exigences de sa viabilité économique.</p>	<p>La création d'un STECAL serait une modification trop importante du PLU entre son arrêt et son approbation.</p> <p>Cela pourrait ainsi être envisagé dans une procédure d'évolution ultérieure du PLU, une fois le projet précisé.</p>

Numéro dans le registre (courriers, mails)	Modification du document								Détail des observations	Réponses apportées
	Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		
									<p>Redéfinir l'emprise de la Zone humide</p> <p>Le zonage du PLU présente la particularité de circonscrire le zonage « Ecartis et Hameaux » aux seules et uniques propriétés collectent les eaux issues des coteaux, qui alimentent un étang, dont l'origine est certes artificielle, mais qui constitue aujourd'hui un véritable exutoire naturel.</p> <p>En effet, cet étang est directement relié aux rivières de la Chalouette et de la Marette, de sorte que son niveau ne peut jamais monter au-delà d'un seuil naturel : tout surplus d'eau est immédiatement évacué vers les rivières.</p> <p>Ce mécanisme de régulation rend impossible toute stagnation prolongée ou inondation durable dans la cour de la propriété.</p> <p>Par ailleurs, la végétation qui s'y développe n'est pas une végétation hygrophile, ce qui confirme l'absence des critères requis pour caractériser une zone humide.</p> <p>Pour rappel, les zones humides sont, au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement : « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »</p> <p>Etant donné que la cour de ferme ne dispose pas de ces caractéristiques (voir annexe 5), nous sollicitons qu'elle soit exclue de ce zonage et classée en zone « Ecartis et Hameaux » au même titre que le bâti alentours.</p>	
									<p>CONCLUSION</p> <p>Les dispositions actuellement prévues dans le cadre du PLU au droit du domaine bâti sont incompatibles avec le projet de sauvegarde et de mise en valeur de ce patrimoine porté par sa propriétaire.</p> <p>Le recours à un STECAL s'impose ici comme la solution la plus adaptée pour rendre possible la réhabilitation et la mise en valeur du manoir de Gueurville, tout en préservant la cohérence du PLU et en respectant les objectifs d'aménagement du territoire.</p> <p>Pour rappel, les STECAL sont définis d'après l'art L. 151-13 du Code de l'Urbanisme comme suit : « Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés : 1° Des constructions ; 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ; 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »</p> <p>Le projet présenté ici s'appuie sur un patrimoine bâti et paysager de qualité, dont l'histoire, l'intérêt architectural et local justifient, à notre sens, une intervention permettant sa sauvegarde.</p>	
									<p>Or, comme évoqué précédemment, la réhabilitation du site et le maintien de son unité architecturale nécessitent des adaptations ponctuelles - notamment l'ajout mesuré de volumes indispensables au fonctionnement de l'activité touristique et culturelle projetée.</p> <p>Si les règles générales de la zone ne permettent pas, en l'état, d'accueillir les constructions complémentaires nécessaires au projet, la création d'un STECAL à vocation touristique et de loisirs offrirait la possibilité de déroger de manière strictement encadrée et proportionnée, en tenant compte du caractère exceptionnel du site et de l'intérêt général de l'opération.</p> <p>Dans cette démarche, le projet s'engage également à minimiser son empreinte environnementale en actionnant différents leviers : utilisation de matériaux biosourcés et locaux chaque fois que possible, recours à une pompe à chaleur pour réduire les émissions liées au chauffage, conception bioclimatique des espaces, gestion raisonnée de l'eau, préservation et valorisation de la biodiversité déjà présente, ainsi que réduction maximale des nuisances liées à la fréquentation et aux travaux.</p> <p>Ces choix traduisent la volonté de proposer une intervention exemplaire, conciliant sauvegarde patrimoniale, activité touristique maîtrisée et respect du milieu naturel.</p> <p>Aux vues des perspectives d'évolution du projet énoncées, les adaptations sollicitées apparaissent mesurées, fondées et parfaitement cohérentes avec les ambitions portées par la commune.</p> <p>Elles conditionnent la réussite d'un projet qui permettra non seulement de sauver un ensemble patrimonial majeur, mais aussi de renforcer l'attractivité de Chalo-Saint-Mars, de soutenir son dynamisme touristique et économique, et de préserver durablement un paysage exceptionnel.</p> <p>Le domaine, jusque-là vulnérable à la dégradation, retrouvera une vie active et maîtrisée, garantissant sa préservation et sa transmission durable aux générations futures</p>	

Numéro dans le registre (courriers, mails)	Modification du document								Détail des observations	Réponses apportées
	Rapport de présentation	PADD	Règlement graphique	Règlement écrit	Emplacement réservé	151-19	151-23	OAP		
12				X					<p>J'ai quelques remarques à vous faire part concernant Tenquête public sur le PLU de Chalo Saint Mars.</p> <p>- Je suis agriculteur avec un projet de construction d'un futur hangar pour du stockage de légumes. Au niveau de mon corps de ferme (parcelle cadastrale H705) avec les lignes d'écoulement d'eau et le classement trop restrictif je ne peux plus construire. J'a donc demandé à Mr le maire d'agrandir la zone constructible agricole (AC) sur la parcelle H25 où se trouve déjà 2 constructions. je constate que rien n'a été pris en compte. Entre les lignes d'écoulement d'eau, le relief, la zone Ae et le futur classement de la vallée une nouvelle construction va être beaucoup plus compliqué voir impossible. Il ne reste quasiment plus d'agriculteurs à Chalo Saint Mars, je constate que sous couvert de protection de la vallée tout est fait pour décourager les jeunes de s'installer et également pour éviter le développement d'une nouvelle activité. On nous a demandé en amont de ce Plu quelles étaient nos attentes pour à la fin tout faire pour nous empêcher de construire, cela n'a pas de sens. Une visite de terrain comme j'ai proposé à Mr le maire chez les agriculteurs concernés aural permis d'exposer les problèmes et de les solutionner ensemble.</p> <p>- Je vois apparaître une Zone N sur la parcelle cadastrale 34, ce classement n'a pas de sens puisqu'il s'agit d'une parcelle cultivée mis en friche temporairement. Ce classement ne peux pas rester comme prévu dans le projet.</p> <p>- Mr le maire projette, afin d'empêcher de circuler les agriculteurs et les camions (a destination de nos exploitations) dans notre village, de faire aménager un chemin entre le hameau de la Fosse et le hameau de l'humery sur la commune d Etampes. Une fois de plus aucune concertation n'a été réalisé, lorsque l'on connaît le sujet, les contraintes agricoles et le terrain ce projet est plus que farfelu. D'autres solutions sont possibles, mais une fois de plus il faut en parler avec les personnes concerées.</p> <p>- Concernant les différents projets de construction de petits logements groupés, ils ne sont pas dans l'esprit historique de notre village. Depuis toujours les constructions sont d'une maison (plus ou moins grande) par terrain. Les quelques exemples de groupes de petits logements provoquent inévitablement des problèmes sur la voirie car trop de voitures en stationnement dans la nue, malgré la présence de parkings. La circulation avec du matériel agricole est deja trop compliqué voir impossible dans certaines zones.</p> <p>J'espère que ces quelques remarques retiendront toutes votre atention, un projet de Plu dans une commune agricole comme Chalo Saint Mars ne se dessine pas sans écouter les agriculteurs du village.</p>	<p>Il est possible de construire en zone A.</p> <p>Il va être introduit une modification concernant les axes de ruissellement : le principe de non-construction 5m de part et d'autre de l'axe de ruissellement est maintenu, cependant, il pourra être fait une demande de dérogation en vue de construire dans cet espace. Pour pouvoir l'autoriser, un contrôle sur site de la réalité et de l'intensité du ruissellement devra être effectué par la commune, en lien avec les organismes compétents comme le Siarja, afin de donner ou non une autorisation de construire.</p> <p>Le zonage N a été établi de sorte à préserver les grandes continuités écologiques et paysagères. Le classement N de terres agricoles n'empêche aucunement une activité agricole, seulement la construction.</p> <p>En réponse aux orientations du PADD liées à la thématique "animer un vivre-ensemble solidaire", notamment "accueillir de nouveaux habitants, notamment des jeunes ménages", "adapter la production de logements pour accueillir des jeunes ménages et favoriser le parcours résidentiel" et "favoriser la production de petits logements et de logements conventionnés", les OAP prescrivent des petits logements de sorte à varier l'offre de logements sur la commune. Le règlement prescrit 2 places de stationnement par logement, ce qui limite le stationnement sur l'espace public et donc les interférences avec les circulations agricoles. Les quelques logements collectifs existant sur la commune (Dr Solon, rue de l'église, Moulin de la Planche), sont bien des exemples de succès, sans problème de voitures, et avec un renouvellement rapide de locataires ou propriétaires à chaque départ.</p>

NOTE À L'ATTENTION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Objet : Maintien de la zone constructible de la partie sur route de la parcelle cadastrée section H numéro 651 sur la commune de Chalô saint Mars.

Madame le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Chalô-Saint-Mars, la présente note a pour objet d'exposer les motifs justifiant de préserver la nature constructible de la partie sur rue de la parcelle cadastrée section H numéro 651 de la commune comme elle l'était dans le PLU encore en exercice. (cf annexe 1)

Cette note s'appuiera sur deux éléments :

1/la parcelle faisant l'objet de notre note a obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel (article L410-1 b du Code de l'urbanisme) il y a moins de 18 mois. (cf annexe 2)

2/La parcelle concernée est une "dent creuse" et devrait donc être considérée comme telle dans le projet de PLU.

1/Un certificat d'urbanisme opérationnel (article L410-1 b du Code de l'urbanisme) a été accordé par la mairie de Chalô-Saint-Mars le 23 décembre 2024 (cf annexe 2), soit il y a moins de 18 mois. Ce certificat confirme la faisabilité d'une maison individuelle et atteste de la stabilité des règles d'urbanisme applicables. La remise en cause de ce droit de construire par le projet de PLU nous semble donc contraire à cette autorisation.

2/Le terrain objet de cette note peut-être défini comme une dent creuse. En effet, ce terrain est au coeur d'un front bâti sur la Voie Neuve du même côté de la rue, la rue est aussi bâtie en face du terrain qui est régulièrement desservi en eau, électricité et téléphone. Nous rappelons que l'assainissement est individuel et que le terrain permet sans difficulté d'accueillir un système d'assainissement autonome. (cf annexe 1)

Nous vous rappelons ici, dans le code de l'urbanisme :

L'article L101-2 - Objectifs généraux de l'action urbanistique : utilisation économe de l'espace, lutte contre l'étalement urbain densification du tissu urbain existant. Articles L151-5 à L151-8 - PADD et OAP : renforcement de la cohérence urbaine, optimisation des réseaux existants. Article L151-28 - Optimisation des réseaux : l'opération valorise les réseaux existants sans extension coûteuse.

Nous annexons ici, une jurisprudence sur la commune de Mérobert datant de 2020 sur la constructibilité d'une dent creuse. Mérobert est situé à 5km de Chalô -Saint-Mars. (cf annexe 3)

En conséquence, nous demandons le maintien et la stabilité de la règle du PLU telle qu'elle existe aujourd'hui, afin de garantir la cohérence réglementaire et la continuité des orientations communales et ce afin de maintenir le principe d'égalité entre les citoyens.

Veuillez agréer, Madame le Commissaire enquêteur, l'expression de nos salutations distinguées.

Hadrien Klinge

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

*Traitement de la zone
constructible G.H.V.*

*Périmètre de construire ouverts
d'instruction.*

Département :
ESSONNE

Commune :
CHALO-SAINT-MARS

Section : H
Feuille : 000 H 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 06/12/2025
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des Impôts foncier suivant :

CDIF DE CORBEIL-ESSONNES

75-79 rue Feray Pôle de Topographie et de Gestion

Cadastrale 91107

91107 Corbeil-Essonnes Cedex

tél. 01 60 90 51 00 - fax 01 60 90 51 28

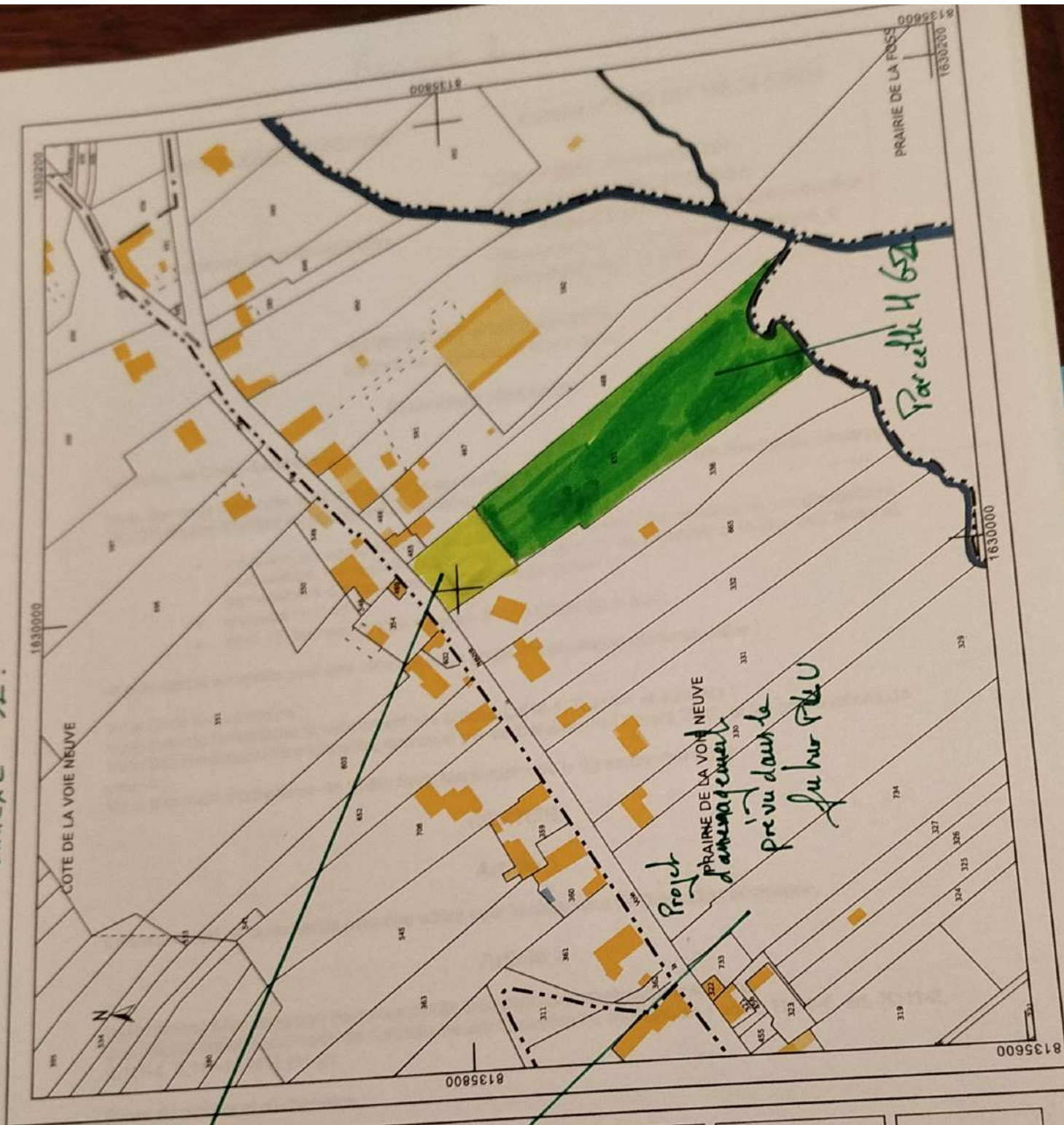
cdif.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Annexe A.



date de dépôt : 17 octobre 2024

demandeur : M. CAILLET Romain

pour : projet d'implantation d'une construction

adresse terrain : 13, hameau la Voie Neuve, à
Châlo-Saint-Mars (91780)

CERTIFICAT D'URBANISME
délivré au nom de la commune

Opération réalisable

Le Maire de Châlo-Saint-Mars,

Vu la demande présentée le 17 octobre 2024 par M. Romain CAILLET, situé 15, rue Navoiseau, Montreuil (93100) en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
- cadastré H n° 651
- situé 13, hameau la Voie Neuve – 91780 Châlo Saint Mars

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour un projet d'implantation de construction ;

Vu le Code du patrimoine ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le Site Patrimonial Remarquable, approuvé par délibération du 17 mars 2022, et les prescriptions de celui-ci ;

Vu le plan local d'urbanisme de Châlo Saint Mars approuvé le 23 septembre 2013 ;

CERTIFIE

Article 1

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme susvisé.
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables : art. L.111-1-4, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.

Zones du plan local d'urbanisme :

- Parcelle H n° 651 : zone Uhv, Np et Np « boisé classé »

Le terrain est grevé des servitudes d'utilité publique suivantes :

- **SPR et Périmètres de protection des monuments classés ou inscrit**
- **Servitude d'écoulement des eaux de pluie : présence d'un exutoire de la voirie (EP) et risque d'inondation par ruissellement.**
- **Pour information, la vallée de la Chalouette est en site inscrit et en cours de classement au titre des sites. A ce titre, certaines parcelles du hameau de la Voie Neuve seront dans le périmètre de classement, induisant des contraintes plus restrictives sur les permis de construire.**

- La révision du PLU étant en cours, cette zone peut potentiellement devenir inconstructible.

Article 3

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain par délibération du 23 septembre 2013 au bénéfice de la commune et au droit de préemption de la SAFER par convention de surveillance et d'intervention foncière du 10 juillet 2015.

Article 4

L'état des équipements public existants ou prévus est le suivant :

Equipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui			
Electricité	Oui			
Assainissement	Non			
Voirie	Oui			

Article 5

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 3%
TA Départementale	Taux = 2,30 %
TA Ile-de-France	Taux = 1 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Article 6

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

Participations préalablement instaurées par délibération :

- Participation pour la non réalisation d'aire de stationnement (25/06/2006)

Fait, le 23 décembre 2024

Le Maire,

Xavier GUIOMAR.



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification.
A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Annexe 3

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE VERSAILLES

N° 1800999

Mme LEGENDRE épouse WARNET et autres

Mme Blandine Fejérdy
Rapporteur

Mme Anne Winkopp-Toch
Rapporteur public

Audience du 20 décembre 2019
Lecture du 10 janvier 2020

68-025-03

C

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Le tribunal administratif de Versailles
(9ème chambre)

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire, enregistrés les 12 février 2018 et 11 janvier 2019, Mme Françoise Legendre épouse Warnet, M. Michel Legendre, M. Bernard Legendre, M. Claude Jacques Legendre et Mme Marie-Thérèse Legendre, représentés par Me Tomas, demandent au tribunal :

1°) d'annuler le certificat d'urbanisme opérationnel délivré le 12 septembre 2017 par le maire de la commune de Mérobert, ensemble la décision implicite rejetant leur recours gracieux du 3 novembre 2017 ;

2°) de mettre à la charge de la commune de Mérobert une somme de 4 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

- leur requête est recevable, car ils ont intérêt à agir en qualité de propriétaires ;
- ils ont notifié leur recours gracieux à la commune de Mérobert ;
- ils ont respecté les délais de recours contentieux ;
- la décision est illégale car le maire n'a pas consulté le service gestionnaire de la voirie, en méconnaissance de l'article R.423-35 du code de l'urbanisme ;
- la décision est entachée d'erreur de fait ; les parcelles ne présentent aucun potentiel agricole, tant sur le plan de la qualité des sols que de la localisation ; elle constitue une dent creuse dans un tissu urbanisé ;

- la décision est illégale en raison de l'illégalité du PLU ; celui-ci est entaché d'erreur manifeste d'appréciation quant au classement de la parcelle ZD13 en zone A ; le PLU méconnaît le SDRIF ; la décision attaquée méconnaît les dispositions antérieures à l'adoption du PLU.

Par deux mémoires en défense, enregistrés les 16 novembre 2018 et 28 octobre 2019, la commune de Mérobert, représentée par Me Landot, conclut au rejet de la requête ainsi qu'à la mise à la charge des requérants de la somme de 3 500 euros au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

- le service gestionnaire de la voirie n'avait pas à être consulté, dès lors que l'article R.423-53 ne s'applique pas à l'instruction d'une demande de certificat d'urbanisme opérationnel ; en tout état de cause, la consultation de ce service n'aurait eu aucune influence sur la décision prise ; le projet de division des terrains en lots ne prévoit aucun accès à la voie publique ;

- la décision n'est pas entachée d'erreur de fait ; les parcelles sont situées dans un secteur qui n'est pas urbanisé ; il est entouré de terres agricoles ; les requérants n'établissent pas l'absence de potentiel agronomique, biologique ou économique des parcelles litigieuses ;

- le moyen tiré de l'exception d'illégalité du PLU n'est pas fondé ; le classement de la parcelle ZD13 n'est entaché d'aucune erreur manifeste d'appréciation ; le PLU ne méconnaît pas le SDRIF ; la commune a tiré toutes les conséquences de l'arrêt rendu par la Cour administrative de Versailles le 23 juin 2011.

Vu les autres pièces du dossier.

Vu :

- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative.

Les parties ont été régulièrement averties du jour de l'audience.

Ont été entendus au cours de l'audience publique :

- le rapport de Mme Fejérdy, premier conseiller,
- les conclusions de Mme Winkopp-Toch, rapporteur public,
- et les observations de Me Lahitenu, représentant la commune de Mérobert.

Considérant ce qui suit :

1. Mme Françoise Legendre épouse Warnet, M. Michel Legendre, M. Bernard Legendre, M. Claude Jacques Legendre et Mme Marie-Thérèse Legendre sont copropriétaires, en indivision, des parcelles ZD12 et ZD13, situées rue de la Plaine, dans le hameau du Aubray, sur le territoire de la commune de Mérobert. Le 18 juillet 2017, l'indivision Legendre a sollicité le bénéfice d'un certificat d'urbanisme opérationnel, relatif à la faisabilité d'une opération de division du terrain constitué par les deux parcelles, pour former trois lots à bâtir. Le 12 septembre 2017, le maire de la commune de Mérobert a établi un certificat d'urbanisme négatif. Par courrier du 2 novembre 2017, auquel il n'a pas été répondu, l'indivision Legendre a exercé

un recours gracieux à l'encontre de cette décision. Les requérants demandent l'annulation du certificat d'urbanisme opérationnel négatif délivré le 12 septembre 2017, ainsi que de la décision implicite rejetant leur recours gracieux.

2. Le certificat d'urbanisme négatif a été délivré au motif que le projet se situe en zone A du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, correspondant aux « secteurs de la commune protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Il ressort des pièces du dossier que si le hameau du Aubray, constitué d'une vingtaine de bâtiments, agricoles ou d'habitation, est bordé de nombreuses exploitations agricoles, une partie des terrains qui le composent, tels que notamment la parcelle ZD12, est située en zone constructible UHa. Au cours de l'enquête publique qui a précédé l'adoption du PLU en vigueur, le maire, comme le commissaire-enquêteur, répondant à une question de Mme Legendre, ont reconnu l'utilité et la pertinence, au vu notamment de l'objectif d'urbanisation contenue inscrit dans le PLU, de classer la parcelle ZD13, qualifiée de « dent creuse », en zone UHa, ce qui permettrait de concentrer le développement de l'urbanisation dans le hameau du Aubray. Dans ces circonstances, le classement par le PLU de cette parcelle en zone A, qu'aucune caractéristique du terrain ne vient par ailleurs justifier, doit être regardé comme entaché d'erreur manifeste d'appréciation. Dès lors, les requérants sont fondés à invoquer, par la voie de l'exception, l'illégalité du PLU de la commune de Mérobert en tant qu'il procède au classement de la parcelle ZD13 en zone A. Par suite, le maire ne pouvait se fonder sur les dispositions du PLU portant classement de ce terrain en zone agricole pour refuser l'autorisation demandée par l'indivision Legendre.

3. Pour l'application de l'article L.600-4-1 du code de l'urbanisme, aucun autre moyen n'est susceptible d'entraîner l'annulation de la décision attaquée.

4. Il résulte de tout ce qui précède que les requérants sont fondés à demander l'annulation de la décision du 12 septembre 2017 par lequel le maire de la commune de Mérobert a délivré un certificat d'urbanisme négatif à l'indivision Legendre, ainsi que de la décision implicite du maire rejetant leur recours gracieux.

Sur les conclusions tendant à l'application des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative :

5. Ces dispositions font obstacle à ce que soit mise à la charge des requérants, qui ne sont pas la partie perdante dans la présente instance, la somme que demande la commune de Mérobert au titre des frais exposés par elle et non compris dans les dépens. Dans les circonstances de l'espèce, il y a lieu de mettre à la charge de la commune de Mérobert la somme de 1 500 euros, à verser aux requérants au même titre.

DECIDE :

Article 1^{er} : La décision du 12 septembre 2017 par laquelle le maire de la commune de Mérobert a délivré un certificat d'urbanisme négatif à l'indivision Legendre et la décision implicite du maire de Mérobert rejetant leur recours gracieux sont annulées.

Article 2 : La commune de Mérobert versera à l'indivision Legendre la somme de 1 500 (mille cinq cents) euros au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 3 : Les conclusions présentées par la commune de Mérobert au titre des dispositions de l'article L.761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 4 : Le présent jugement sera notifié à Mme Legendre épouse Warnet, en sa qualité de représentant unique, et à la commune de Mérobert.

Délibéré après l'audience du 20 décembre 2019, à laquelle siégeaient :

Mme Descours-Gatin, président,
Mme Fejérdy, premier conseiller,
M. Fraisseix, premier conseiller,

Lu en audience publique le 10 janvier 2020.

Le rapporteur,

signé

B. Fejérdy

Le président,

signé

Ch. Descours-Gatin


Le greffier,

signé

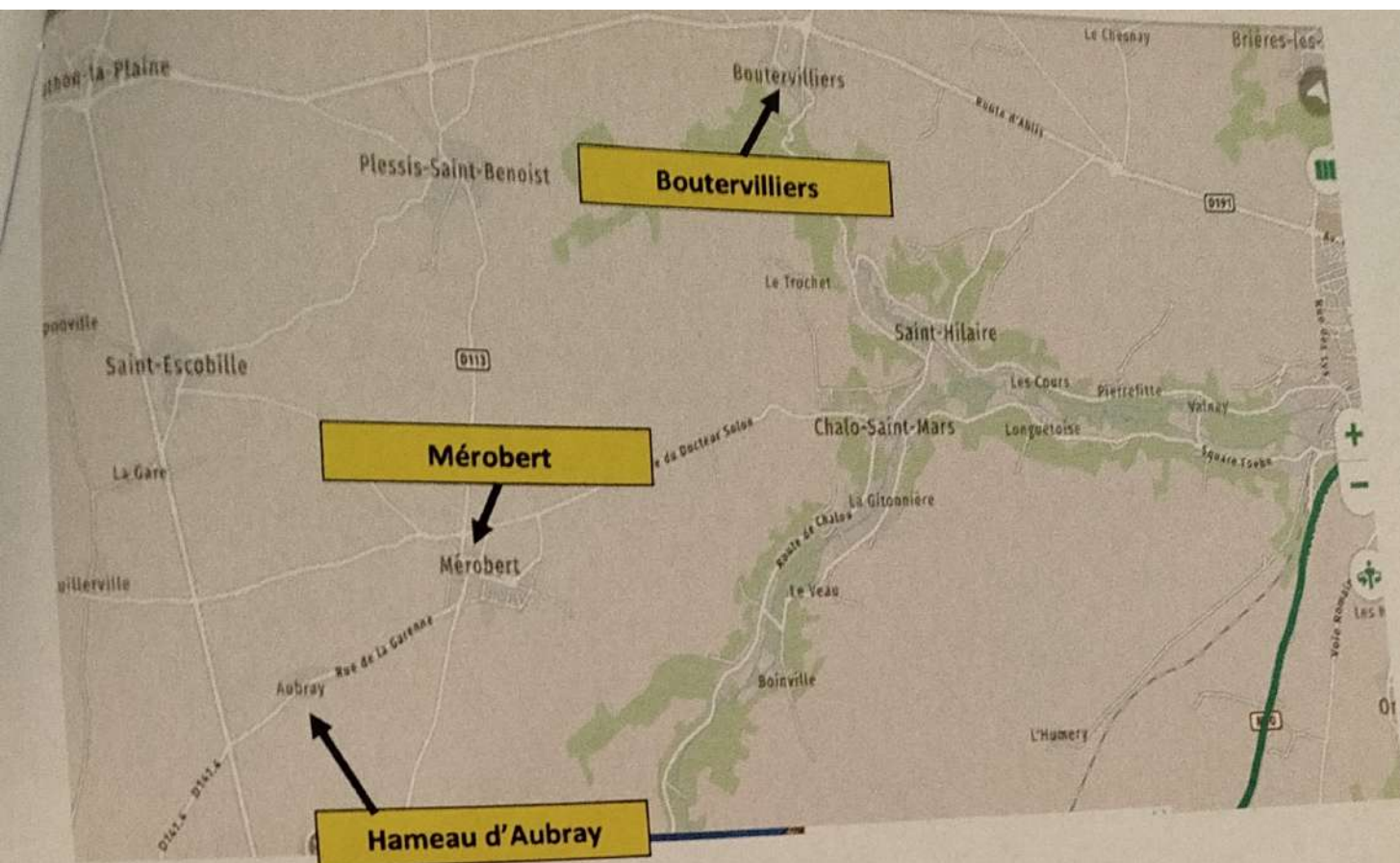
B. Bartyzel

La République mande et ordonne au préfet de l'Essonne en ce qui le concerne ou à tous huissiers de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun, contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

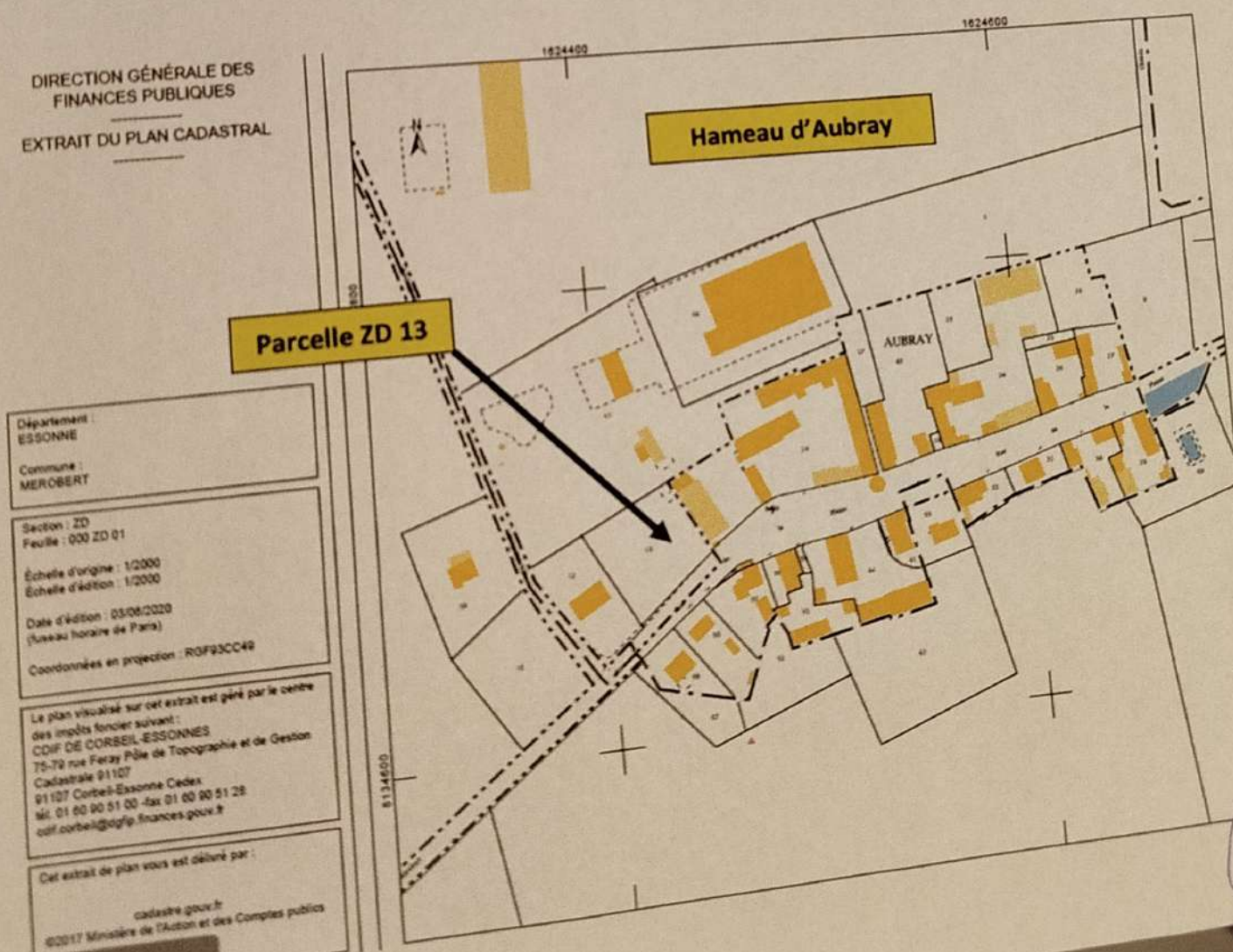
Pour expédition conforme,
Le Greffier en chef,
Par délégation,
Le Greffier Adjoint.


Nicole MELIA





Affaire n°1800999. Tribunal Administratif de Versailles, 9^{ème} Chambre. Jugement du 10/Janvier 2020



3 pièces jointes observation (10)

Sauget

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PA 091 130 23 50001

Commune de Châlo-Saint-Mars

date de dépôt : 12 janvier 2023

demandeur : COGERAT

pour : Division parcellaire

adresse terrain : 31 hameau la Voie Neuve, à
Châlo-Saint-Mars (91780)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager avec prescriptions
au nom de la commune de Châlo-Saint-Mars

Le Maire de Châlo-Saint-Mars,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 12 janvier 2023 par COGERAT représenté par M. Bruno CANIPEL situé 9 bis, rue de la Tannerie, Etampes (91150) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la division parcellaire en vue de la réalisation d'un terrain à bâtir ;
- sur un terrain situé 31 hameau la Voie Neuve, Châlo-Saint-Mars (91780) ;
- pour une superficie de 1.407 m²

Vu le Code du patrimoine ;

Vu le Code de l'urbanisme ;

Vu le Site Patrimonial Remarquable, approuvé par délibération du 17 mars 2022, et les prescriptions de celui-ci ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Châlo Saint Mars approuvé le 23 septembre 2013 ;

Considérant que le projet est situé en Site Patrimonial Remarquable et que l'Architecte des Bâtiments de France doit être consulté,

Vu l'avis assorti de prescriptions de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 28/03/2023 ;

Vu l'avis assorti de prescriptions de la commission Urbanisme en date du 06/04/2023 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est accordé avec les prescriptions mentionnées dans l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France du 28/03/2023 dont copie ci-jointe.

Article 2

Conformément à la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 28/09/2015, « les constructions doivent être implantées en recul d'une distance égale ou supérieure à 15 m et inférieure à 35 m à partir de l'alignement »

Le 7 avril 2023,

Le Maire,

Xavier GUIOMAR.



La présente décision est transmise au représentant de l'État dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles d'Ile-de-France
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine de l'Essonne

Dossier suivi par : Mahmoud ISMAIL

Objet : demande de permis d'aménager

MAIRIE CHALO SAINT MARS
Place du Jeu de Paume
91780 CHALO SAINT MARS

A Evry, le 28/03/2023

numéro : pa1302350001

adresse du projet : HAMEAU DE LA VOIE NEUVE 91780 CHALO-
SAINT-MARS

nature du projet : C.U. constructibilité

déposé en mairie le : 12/01/2023

reçu au service le : 17/01/2023

servitudes liées au projet : LCAP - site patrimonial remarquable - Site
inscrit - Vallée de la Chalouette et de la Louette

demandeur :

M. SAUGEZ MARC
16 GRANDE RUE
72450 MONTFORT LE GENOIS

L'immeuble concerné par ce projet est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable. Les articles L.632-1 et L.632-2 du code du patrimoine sont applicables.

Ce projet, en l'état, n'est pas conforme aux règles applicables dans ce site patrimonial remarquable ou porte atteinte à sa conservation ou à sa mise en valeur. Il peut cependant y être remédié. L'architecte des Bâtiments de France donne par conséquent son accord assorti de prescriptions. Par ailleurs, ce projet peut appeler des recommandations ou des observations.

Prescriptions motivées (1), recommandations ou observations éventuelles (2) :

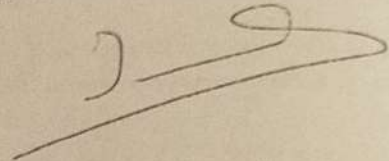
(1)

Afin de garantir la bonne intégration du projet au cadre du Site patrimonial remarquable de Chalo-Saint-Mars, ainsi qu'au cadre du site naturel inscrit de la "Vallée de la Chalouette et de la Louette", la future construction envisagée sur cette parcelle devra avoir des volumes simples, limités à deux niveaux de type (R+C), alignés au mieux avec les bâtiments existants voisins, et des gabarits adaptés au site dans lequel ils s'implantent. Les toitures deux pans, avec une couverture réalisée en petites tuiles plates de terre cuite à recouvrement 25/27 au m² minimum de ton brun-rouge vieilli et nuancé, composées d'un nombre limité d'ouvertures de toit devront être privilégiées. En façade, les ouvertures plus hautes que larges avec des menuiseries bois ou aluminium devront être préférées. Les matériaux choisis pour ce bâtiment devront être locaux et traditionnels. Une architecture contemporaine pourrait également être proposée dans un gabarit et une trame en harmonie avec le contexte.

Le sol des stationnements extérieurs et des accès sera soit végétalisé, soit gravillonné clair, soit en enrobé drainant, soit pavé de pierres naturelles jointoyées au sable, afin de maintenir la perméabilité des sols aux eaux de pluie.

Important : cet avis émis sans préjudice des autres législations et réglementations en vigueur, ne vaut pas démarrage des travaux et ne s'appliquera qu'après la notification de l'autorisation délivrée par l'autorité compétente (arrêté de la mairie, de la D.D.T. ou du service instructeur de l'intercommunalité) dans les délais impartis.

L'architecte des Bâtiments de France



Mahmoud ISMAÏL

Copie est adressée au demandeur afin de l'informer qu'il ne pourra pas se prévaloir d'un permis tacite à l'issue du délai d'instruction en application de l'article R.424-4 du code de l'urbanisme.

En cas de désaccord avec l'architecte des Bâtiments de France, l'autorité compétente peut saisir, dans un délai de sept jours à compter de la réception du présent acte, le préfet de région (direction régionale des affaires culturelles) par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le contrôle de la conformité des travaux sera réalisé en collaboration avec l'architecte des Bâtiments de France en application des articles L.462-2 et R.462-7 du code de l'urbanisme.

en vigueur, ne vaut pas démarrage
autorité compétente (arrêté de la
France
délai

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

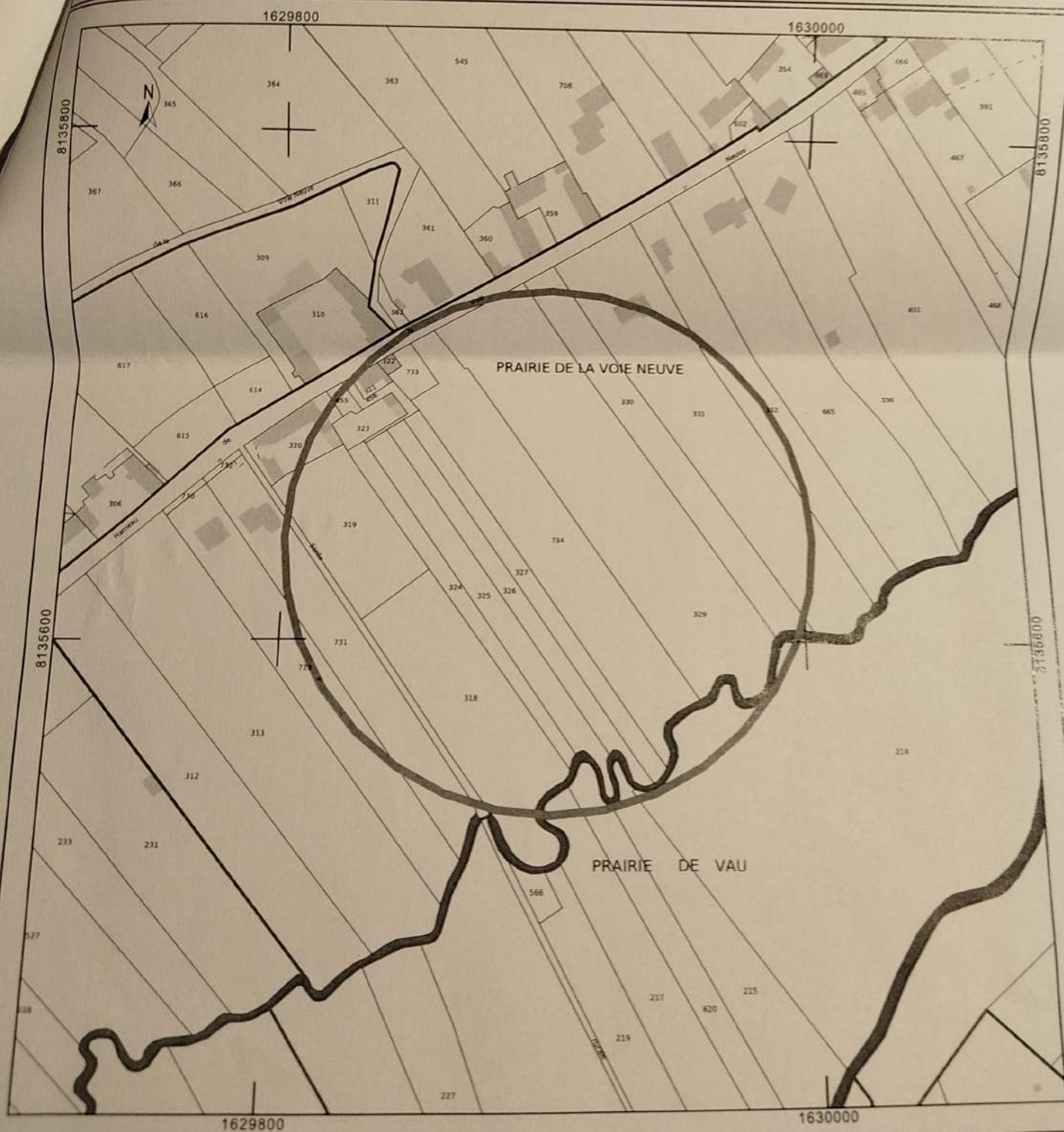
PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
CDIF DE CORBEIL-ESSONNES
75-79 rue Feray Pôle de Topographie et
de Gestion Cadastrale 91107
91107 Corbeil-Essonnes Cedex
tél. 01 60 90 51 00 - fax 01 60 90 51 28
cdif.corbeil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

SAINT-MARS
H
000 H 01
d'origine : 1/2000
d'édition : 1/2000
d'édition : 07/12/2022
horaire de Paris)
coordonnées en projection : RGF93CC49
2022 Direction Générale des Finances
Publiques





LE MANOIR DE GUEURVILLE / CHALO SAINT-MARS



REVISION DU PLU / ENQUETE PUBLIQUE / Décembre 2025

Sommaire

PREAMBULE	3
-----------------	---

CONTEXTE DE L'OPERATION.....	4
✓ Localisation et caractéristiques du terrain.....	4
✓ Un cadre naturel exceptionnel	4
✓ Un bâti à haute valeur patrimoniale.....	4
✓ ...mais aujourd'hui menacé	6
PROJET DE VALORISATION.....	7
✓ Sauvegarder, valoriser et faire évoluer le domaine.....	7
✓ Des ambitions en adéquations avec les objectifs du PLU et du PADD	7
UNE NECESSAIRE ADAPTATION DU PLU.....	8
✓ Dispositions règlementaires prévues pour le terrain	8
✓ Reconstituer la volumétrie originelle de la cour	8
✓ Et y implanter un nouveau cœur	9
✓ Redéfinir l'emprise de la Zone humide	9
CONCLUSION	10

ANNEXES

Annexe 1 / Le bâti actuel	12
Annexe 2 / Des ruines à faire renaître	13
Annexe 3 / Restituer la volumétrie originelle de la cour... ..	14
Annexe 4 / ...pour y faire battre un nouveau cœur	15
Annexe 5 / La cour de ferme n'est pas une zone humide	16
Annexe 6 / L'emprise STECAL envisagée.....	17

PREAMBULE

Le présent document a pour objet de décrire le projet de sauvegarde et de valorisation envisagé au 49, Hameau de Beaumont, route de Chalou-Moulineux, 91780 Chalo Saint-Mars, et de solliciter, dans le cadre de l'Enquête Publique, les adaptations du PLU nécessaires à sa bonne mise en œuvre.

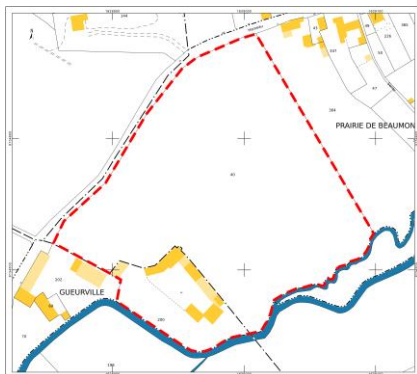
Il vise plus précisément à :

- ➔ **Présenter le contexte général de l'opération**, les caractéristiques du site et l'attachement au lieu de sa propriétaire actuelle dans une logique de transmission ;
- ➔ **Exposer les intentions portées par le projet** : sauvegarde du bâti ancien, mise en valeur du patrimoine architectural et paysager, dynamisation du territoire, diversification des services offerts aux habitants et visiteurs, contribution à l'attractivité de la vallée.
- ➔ **Décrire les hypothèses de programme**, les contraintes économiques et les besoins fonctionnels qui rendent nécessaire certaines adaptations du PLU pour assurer la pérennité et la rentabilité des usages envisagés, seule voie permettant la réhabilitation complète du domaine et sa pérennité.

CONTEXTE DE L'OPERATION

✓ Localisation et caractéristiques du terrain

Le terrain est situé au 49 Hameau de Beaumont, route de Chalou-Moulineux, 91780 Chalo-Saint-Mars. L'assiette foncière de l'opération est constituée des parcelles :



- n°200, section XA = 4 450 m²
- n°40, section D = 28 480 m²
- n°39, section XA = 3 200 m²
- n°304, section XA = 1 890 m²

La contenance cadastrale totale du terrain d'assiette s'élève donc à 38 020 m².

Il est aujourd'hui propriété de Madame Anne SINQUIN, qui sollicite la présente demande d'adaptation du futur PLU en cours d'élaboration.

✓ Un cadre naturel exceptionnel

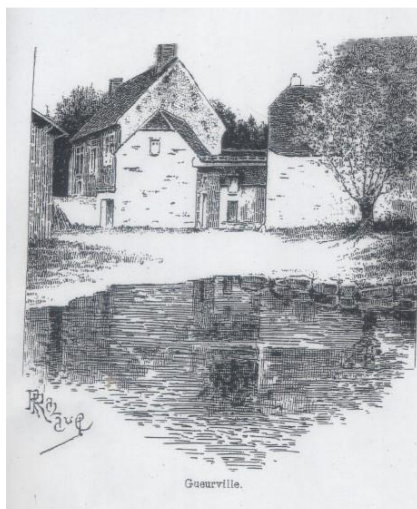
Situé aux abords du centre-ville de Chalo-Saint-Mars, le manoir de Gueurville bénéficie d'un cadre naturel singulier où alternent bois, clairières et ruisseaux.



Il est parcouru par une rivière naturelle, la Murette, doublée d'un canal de dérivation artificiel, la Chalouette, ces deux cours d'eau dessinant une géographie remarquable, dont une presqu'île d'environ 5 000m² offrant un espace de grande qualité écologique et sensible, propice à la découverte et à la contemplation.

Le jardin en retrait de la route, la cour d'honneur, autrefois délimitée intégralement par les anciens bâtiments agricoles, ainsi que l'étang bordant les constructions composent **un ensemble rural bucolique et cohérent** s'inscrivant pleinement dans le paysage de la Vallée de la Louette.

✓ Un bâti à haute valeur patrimoniale...



L'ensemble bâti, dont les origines remontent à 1435, fut d'abord un relais de chasse connu sous le nom de « manoir de Gueurville ».

Il apparaît dans plusieurs archives, notamment sous la propriété du seigneur de Gueurville au XVII^e siècle, puis de la famille Plumé, écuyer et vassal du sieur de Boinville. Le plan cadastral de 1825 montre un bâti structuré autour d'une cour intérieure, **schéma architectural encore lisible aujourd'hui** malgré le passage du temps et la disparition de certains bâtiments.

Au fil des siècles, le domaine est passé entre les mains de diverses familles, dont les De la Vallée au XIX^e siècle, avant d'être exploité comme ferme jusqu'au milieu du XX^e siècle.

Il fut ensuite habité et entretenu par la famille Sinquin, jusqu'au décès de sa dernière occupante.

L'ancien relais de chasse comporte de nombreux éléments architecturaux d'intérêt : escalier ancien, poutres massives, murs en pan de bois, façades en pierre, sols en tommettes, charpente remarquable.

Il abrite également 6 cheminées dont une monumentale susceptible d'être classée au titre des monuments historiques.



✓ ...mais aujourd'hui menacé

Depuis la fin du siècle dernier, et en raison de l'incapacité de sa dernière occupante à entretenir la propriété, cette dernière se dégrade inexorablement.

Les espaces extérieurs, autrefois « composés » et entretenus, sont aujourd'hui intégralement envahies par une végétation vigoureuse qui n'a pas attendu pour reprendre ses droits.

Les pelouses et massifs ont cédé la place à de hautes herbes ainsi qu'à de multiples essences buissonnantes ou grimpantes qui colonisent le bâti.



Au même titre que les espaces extérieurs, les constructions ont également subi les affres du temps.

L'ancien relais de chasse, dont les étages n'ont pas été occupés depuis nombreuses années, se dégrade aujourd'hui rapidement, notamment en raison de sa couverture défectueuse et dont les infiltrations menacent à moyen terme l'intégrité des éléments de charpente.

Il en est de même pour les anciennes dépendances, qui présentent aujourd'hui un état préoccupant, notamment d'un point de vue structurel.

A ceci s'ajoute la vétusté des installations électriques, qui posent également des problèmes de sécurité vis-à-vis du risque incendie dans un contexte déjà peu favorable (planchers et refends porteurs en bois).



Cette situation nécessite donc aujourd'hui une action rapide et globale visant à préserver et mettre en valeur ces constructions.

PROJET DE VALORISATION

La présente demande d'adaptation du PLU vise à garantir la préservation de la propriété et à son inscription durable dans le tissu paysager, patrimonial, culturel et économique local.

✓ Sauvegarder, valoriser et faire évoluer le domaine

Le projet vise avant tout à restaurer et à préserver ce patrimoine en ruine, mais aussi **à lui redonner une fonction vivante**. Il repose sur l'idée que la sauvegarde du bâti ancien doit nécessairement être accompagnée d'un usage pérenne, **capable d'assurer son entretien et sa valorisation**, passant inévitablement par une stratégie financière basée sur la viabilité économique de l'opération.

Pour cela, la propriétaire souhaite ouvrir le domaine au public de manière maîtrisée, **en développant une offre d'hébergement touristique et en organisant des événements tels que des réceptions, des mariages, des séminaires ou des activités culturelles**.

Il s'agit de faire découvrir le lieu, d'en transmettre la beauté, de le rendre accessible aux habitants et aux visiteurs, tout en générant les ressources indispensables à son entretien.

Ce modèle d'exploitation, qui s'inscrit pleinement dans le caractère intimiste et bucolique du site, représente aujourd'hui la seule voie possible pour éviter l'abandon du domaine et mettre un terme à son inexorable dégradation.

✓ Des ambitions en adéquations avec les objectifs du PLU et du PADD

Ce projet de reconversion n'est pas seulement cohérent avec la nature du site : **il correspond également aux orientations du nouveau Plan Local d'Urbanisme** et du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

En effet, l'ouverture du domaine au public, l'entretien des berges longeant l'étang, la restauration de ses espaces naturels et la mise en valeur de son patrimoine bâti répondent directement aux objectifs identifiés par la collectivité :

- ➔ Préserver les cours d'eau et leurs milieux ;
- ➔ Renforcer l'attractivité touristique ;
- ➔ Valoriser les éléments de patrimoine rural ;
- ➔ Encourager les activités culturelles et sportives ;
- ➔ Maintenir la qualité paysagère des grands domaines historiques.

En restaurant le site et en l'inscrivant dans une dynamique touristique et culturelle raisonnable, le projet participerait également à la vitalité du territoire, notamment en accueillant les randonneurs du circuit OR 25 et en offrant de nouveaux services de proximité.

UNE NECESSAIRE ADAPTATION DU PLU

✓ Dispositions réglementaires prévues pour le terrain

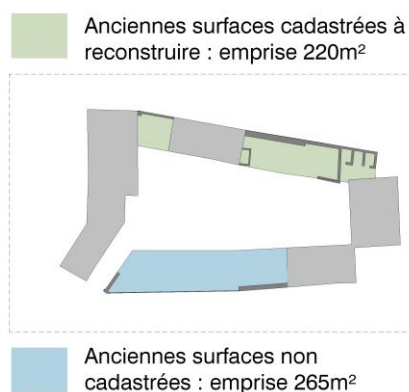
L'analyse de la version du PLU actuellement soumise à enquête publique précise que les deux parcelles constituant le terrain sont classées en zones naturelles, avec les sous-classifications suivantes :

- ➔ « Ecartés et Hameaux », soit zone Neh, pour les constructions situées sur la parcelle n°200 ;
- ➔ « Humide », soit zone Nzh, pour toutes les emprises non bâties de la parcelle n°200 ainsi que sur l'intégralité de la parcelle n°40 ;
- ➔ « Naturelle », soit zone N, pour la mare et l'ancien « jardin » situé sur la parcelle n°40.

Ce classement a pour conséquence d'interdire toute construction nouvelle sur le terrain en lien avec l'activité prévue, qui correspond également à la destination actuelle des constructions en vertu de la Déclaration Préalable n° 091130 25 50022 U9101 obtenue le 27/07/2025.

Pour cette raison, nous sollicitons les adaptations suivantes, indispensables à la réalisation du projet, et qui concernent essentiellement l'augmentation de la capacité constructive du site.

✓ Reconstituer la volumétrie originelle de la cour



La viabilité économique du projet passe par la création d'un certain nombre de surfaces permettant de développer une offre de services attractifs, complémentaires et cohérents.

Nous proposons d'inscrire le développement de ces nouvelles surfaces dans l'emprise des constructions originelles, dont certaines ont aujourd'hui intégralement disparu, mais dont la présence est attestée par des plans et des documents historiques (voir annexes 1, 2 et 3) **et formaient autrefois une composition bâtie cohérente et continue autour de la cour.**

Le projet a donc pour premier objectif de **redonner vie à cette logique d'ensemble sans dénaturer l'esprit du lieu.**

Cette logique de reconstitution devra également s'affranchir des dispositions relatives à l'article 1.2.1 du futur PLU, qui stipule :

« La hauteur des extensions ne doit pas dépasser l'égout de la construction à laquelle elle s'adosse en tout point »

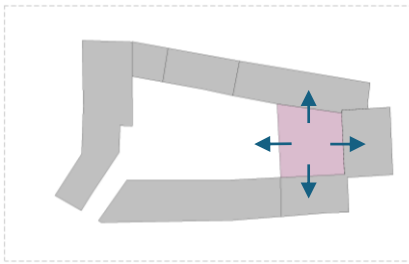
L'application au sens strict de cette disposition interdirait en effet de prolonger les volumes existants des granges d'origine et aboutirait à la création de nouveaux volumes plus bas nuisant à la cohérence volumétrique d'ensemble.

Nous sollicitons donc une demande de dérogation visant à pouvoir reconstruire les emprises d'origine en périphérie de la cour de ferme, selon leur volumétrie d'origine, correspondant à celles des deux granges encore debout.

Cette adaptation permettrait ainsi la création de 440m² d'emprise au sol, dont 265m² au surplus des surfaces déjà cadastrées.

✓ Et y implanter un nouveau cœur

Cette stratégie de reconstitution de la volumétrie originelle de la ferme ne saurait à elle seule permettre le développement du programme prévu.



Emprise nouvelle : 170m²

En effet, l'annexe 3 ci-jointe permet de visualiser une emprise bâtie périphérique d'environ 7.5m d'épaisseur **au sein de laquelle il est difficile de mettre en relation les différentes fonctions du programme.**

Ces exigences fonctionnelles nécessitent la création d'un volume additionnel, qui constituerait le véritable cœur de la partie du programme dédiée à l'événementiel et viendrait se loger en fond de cour, **pour une intégration en douceur sans impact sur le paysage** (voir annexe 4).

Nous sollicitons donc également la création de cette surface d'emprise complémentaire, correspondant à la zone de la cour comprise dans le prolongement des deux granges actuelles, représentant une surface de 170m².

Il ne s'agit pas ici d'augmenter à tout prix la densité mais bien de redonner au domaine une fonctionnalité compatible avec le programme, de **concilier la préservation de son caractère authentique et patrimonial avec les exigences de sa viabilité économique.**

✓ Redéfinir l'emprise de la Zone humide



Zonages

- Zone N (Naturelle)
- Zone Nzh (Naturelle Zone Humide)
- Zone Neh (Naturelle Écarts et Hameaux)

Le zonage du PLU présente la particularité de circonscrire le zonage « Ecarts et Hameaux » aux seules et uniques constructions présentes sur la parcelle n°200, les emprises non-bâties étant affectées à la zone Humide, y compris l'emprise correspondant à l'ancienne cour de la ferme.

Les abords du domaine peuvent sans nul doute être considérés comme une zone humide : les rus présents sur la propriété collectent les eaux issues des coteaux, qui alimentent un étang, dont l'origine est certes artificielle, mais qui constitue aujourd'hui un véritable exutoire naturel.

En effet, cet étang est directement relié aux rivières de la Chalouette et de la Marette, de sorte que son niveau ne peut jamais monter au-delà d'un seuil naturel : tout surplus d'eau est immédiatement évacué vers les rivières.

Ce mécanisme de régulation rend impossible toute stagnation prolongée ou inondation durable dans la cour de la propriété. Par ailleurs, la végétation qui s'y développe n'est pas une végétation hygrophile, ce qui confirme l'absence des critères requis pour caractériser une zone humide.

Pour rappel, les zones humides sont, au sens de l'article L.211-1 du code de l'environnement :

« des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »

Etant donné que la cour de ferme ne dispose pas de ces caractéristiques (voir annexe 5), nous sollicitons qu'elle soit exclue de ce zonage et classée en zone « Ecarts et Hameaux » au même titre que le bâti alentours.

CONCLUSION

Les dispositions actuellement prévues dans le cadre du PLU au droit du domaine bâti sont incompatibles avec le projet de sauvegarde et de mise en valeur de ce patrimoine porté par sa propriétaire.

Le recours à un STECAL s'impose ici comme la solution la plus adaptée pour rendre possible la réhabilitation et la mise en valeur du manoir de Gueurville, **tout en préservant la cohérence du PLU et en respectant les objectifs d'aménagement du territoire.**

Pour rappel, les STECAL sont définis d'après l'art L.151-13 du Code de l'Urbanisme comme suit :

« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Le projet présenté ici s'appuie sur un patrimoine bâti et paysager de qualité, dont l'histoire, l'intérêt architectural et local justifient, à notre sens, une intervention permettant sa sauvegarde.

Or, comme évoqué précédemment, la réhabilitation du site et le maintien de son unité architecturale nécessitent des adaptations ponctuelles – notamment l'ajout mesuré de volumes indispensables au fonctionnement de l'activité touristique et culturelle projetée.

Si les règles générales de la zone ne permettent pas, en l'état, d'accueillir les constructions complémentaires nécessaires au projet, la création d'un **STECAL à vocation touristique et de loisirs** offrirait la possibilité de déroger de manière strictement encadrée et proportionnée, en tenant compte du caractère exceptionnel du site et de l'intérêt général de l'opération.

Dans cette démarche, **le projet s'engage également à minimiser son empreinte environnementale** en actionnant différents leviers : utilisation de matériaux biosourcés et locaux chaque fois que possible, recours à une pompe à chaleur pour réduire les émissions liées au chauffage, conception bioclimatique des espaces, gestion raisonnée de l'eau, préservation et valorisation de la biodiversité déjà présente, ainsi que réduction maximale des nuisances liées à la fréquentation et aux travaux.

Ces choix traduisent la volonté de proposer une intervention exemplaire, conciliant sauvegarde patrimoniale, activité touristique maîtrisée et respect du milieu naturel.

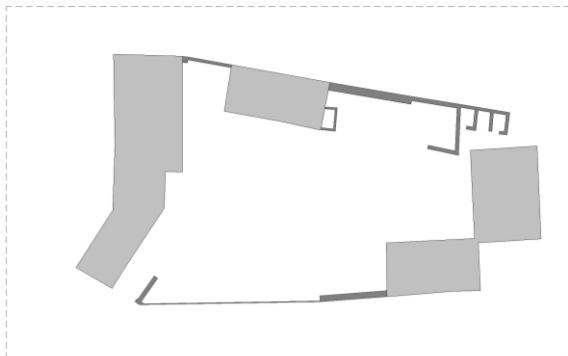
Aux vues des perspectives d'évolution du projet énoncées, **les adaptations sollicitées apparaissent mesurées, fondées et parfaitement cohérentes avec les ambitions portées par la commune.**

Elles conditionnent la réussite d'un projet qui permettra non seulement de sauver un ensemble patrimonial majeur, mais aussi de renforcer l'attractivité de Chalo-Saint-Mars, de soutenir son dynamisme touristique et économique, et de préserver durablement un paysage exceptionnel.

Le domaine, jusque-là vulnérable à la dégradation, retrouvera une vie active et maîtrisée, garantissant sa préservation et sa transmission durable aux générations futures

ANNEXES

Annexe 1 / Le bâti actuel

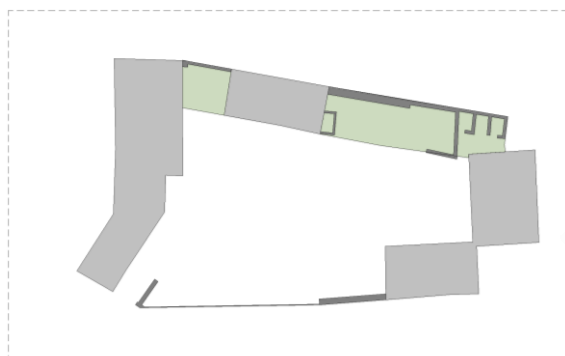


Etat actuel des constructions



Photographie aérienne 2024

Annexe 2 / Des ruines à faire renaître



Emprise des vestiges actuels, à reconstruire

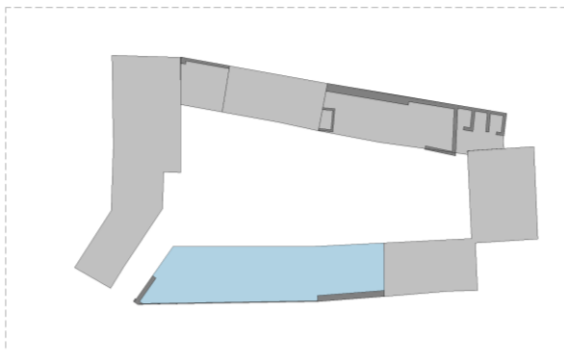


Plan de cadastre - 2025

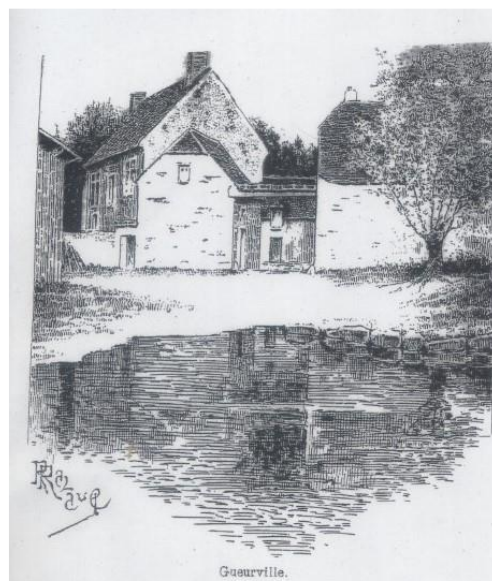


Carte de l'état-major 1820-1866

Annexe 3 / Restituer la volumétrie originelle de la cour...



Reconstitution de l'emprise des constructions

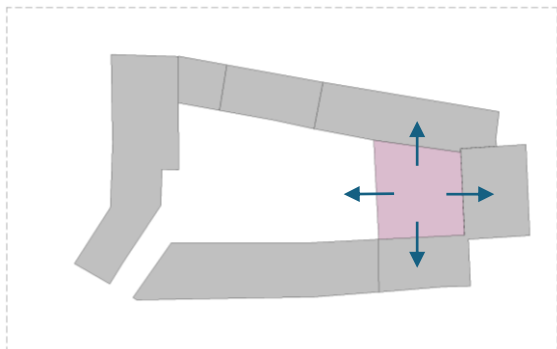


Vue de la maison dressée en 1902,
tirée du livre de M. Legrand

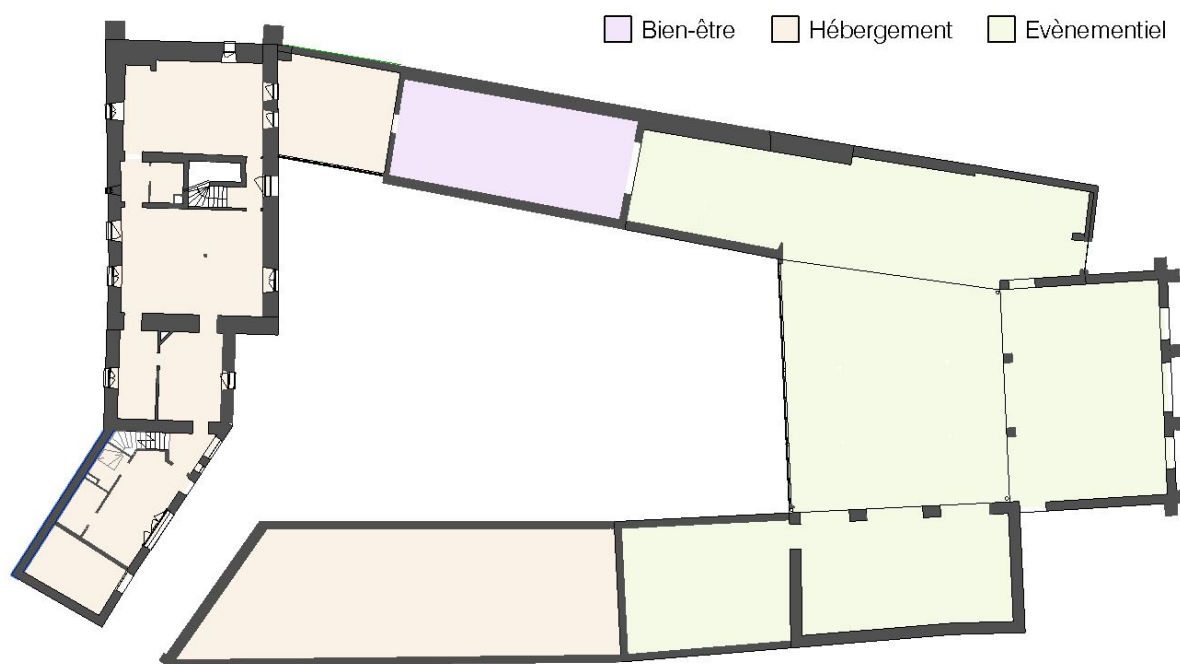


Photographie aérienne 1950-1965

Annexe 4 / ...pour y faire battre un nouveau cœur



Le projet : insérer un bijou dans l'écrin

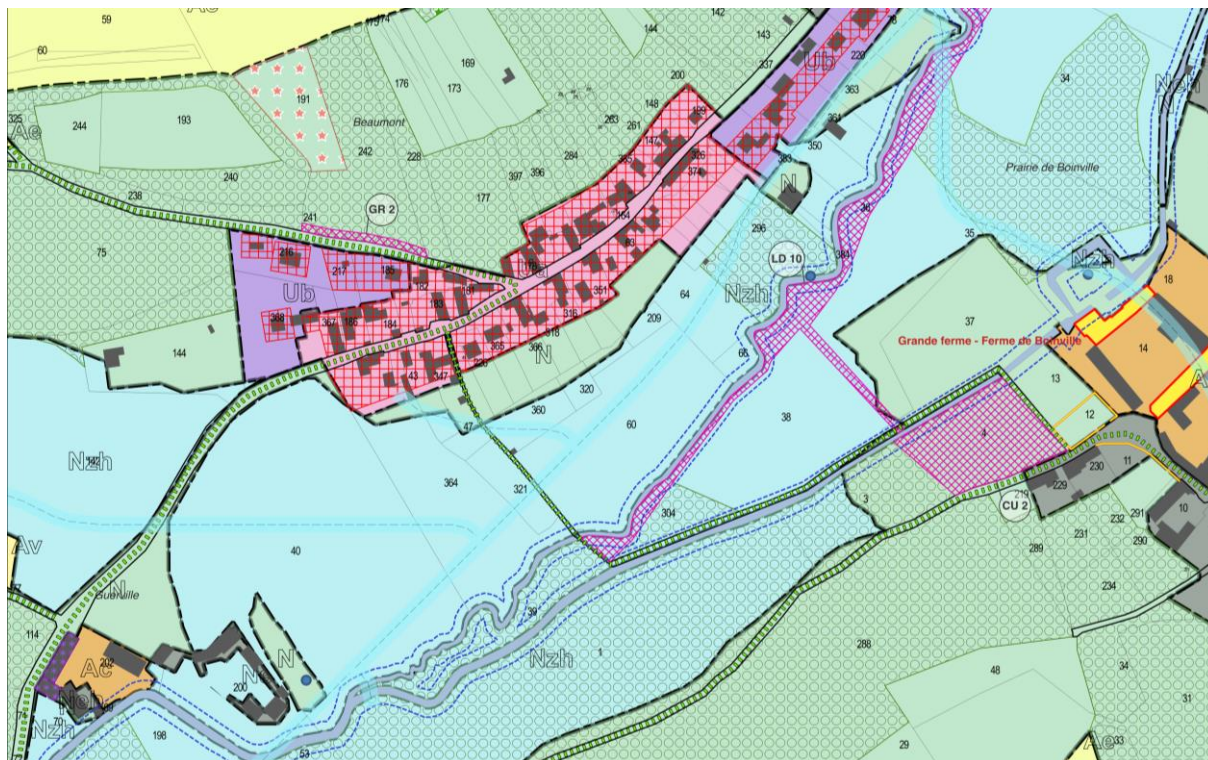


Principe d'implantation d'un volume à l'articulation des éléments de programme

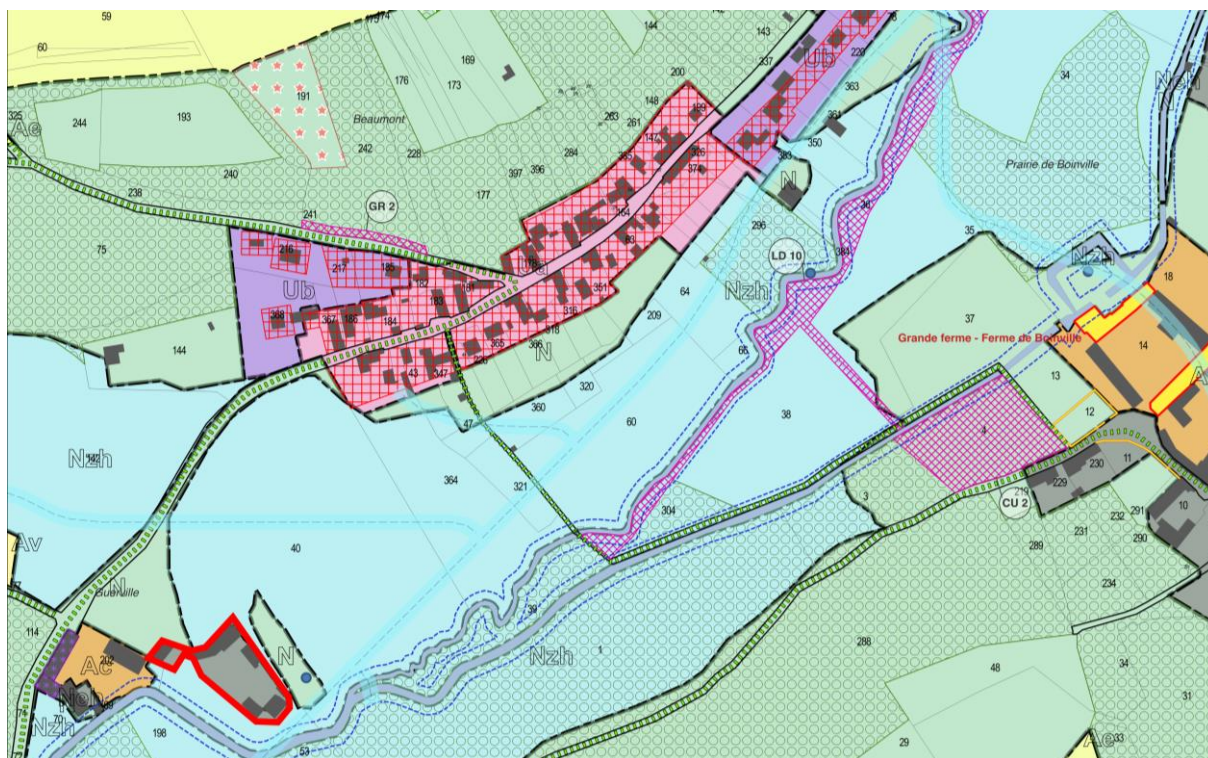
Annexe 5 / La cour de ferme n'est pas une zone humide



Annexe 6 / L'emprise STECAL envisagée



Plan de zonage du PLU soumis à enquête publique



Plan du zonage STECAL envisagé