

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



I)	PRESENTATION DE L'ENQUETE	5
1)	OBJET DE L'ENQUETE.....	5
2)	ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF.....	6
3)	LE PROJET DE PLU	6
1.	Le projet de PADD.....	7
2.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.....	11
3.	Le plan de zonage et le règlement	13
4)	LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	13
5)	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	13
1.	La désignation de la commissaire enquêtrice	13
2.	La préparation de l'enquête	13
3.	L'arrêté d'organisation	14
4.	La visite des lieux.....	15
5.	La composition du dossier.....	15
II)	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	19
1)	PUBLICITE DE L'ENQUETE	19
2)	LE DEROULEMENT DES PERMANENCES	19
3)	RECUEIL ET CLOTURE DU REGISTRE.....	20
III)	COMMENTAIRES SUR LA PROCEDURE.....	21
1)	ACTION D'INFORMATION PREALABLE	21
2)	APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE	22
3)	ACCES AUX DOCUMENTS	22
IV)	RECUEIL ET ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC	23
1)	LA MRAE ET LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	23
2)	LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	23
3)	METHODE D'ANALYSE ET THEMES RETENUS.....	24
1.	Introduction.....	25
2.	La compatibilité du projet avec les orientations de SDRIFe	25
3.	Les OAP	28
4.	Les emplacements réservés	32
5.	Le règlement écrit	34
6.	Le règlement graphique	36
7.	.Les autres pièces du projet.....	41
V)	CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS.....	44
1)	L'Objet de l'enquête.....	45

2)	Cadre réglementaire.....	45
3)	Observations du public.....	45
4)	Le PV de synthèse et la réponse de la mairie	45
5)	Le dossier.....	46
6)	Conclusions de la commissaire enquêtrice	46
1.	Sur la concertation en amont et l'élaboration du projet.....	46
2.	Sur le déroulement de l'enquête publique	47
3.	Sur le dossier soumis à l'enquête	47
4.	Sur les observations du public et des PPA.....	48
5.	Appréciation globale du projet.....	48
7)	AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE	53

RAPPORT D'ENQUÊTE

I) PRESENTATION DE L'ENQUETE

1) OBJET DE L'ENQUETE

Châlô-Saint-Mars est un village du sud de l'Essonne qui fait partie de la communauté d'agglomération de l'Etampois Sud Essonne (CAESE). Situé à 53 km de Paris dans une zone où se mêlent vallées, ruisseaux, zones boisées, plateaux agricoles, c'est une commune rurale d'un millier d'habitants. Le village est situé en bordure de la plaine agricole de la Beauce.

L'urbanisation y est modeste, le village se compose d'un bourg principal et de nombreux hameaux disséminés. Il dispose de plusieurs éléments patrimoniaux ou architecturaux remarquables.

On y trouve une école, quelques commerces et des sentiers de randonnée.

La commune de Châlô-Saint-Mars est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23/09/2013 et sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal le 29/06/23.

Il décide que la concertation préalable devra permettre une consultation effective des habitants en :

- Se déroulant tout au long de la procédure,
- En permettant une bonne information des habitants
- En mettant en place des moyens permettant de recueillir les avis de la population.

Il décide que la concertation préalable associant les habitants sera mise en œuvre selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition à la mairie d'informations, de présentation de la démarche de révision,
- Toutes les réunions de concertation et mesures d'informations seront portées à connaissance du public par affichage en mairie et sur tous les panneaux municipaux ;
- Possibilité d'assister à 4 réunions publiques se déroulant entre janvier 2024 et mai 2025 ainsi qu'à plusieurs ateliers thématiques de réflexion,
- Des réunions d'informations publiques seront mises en place tout au long de l'élaboration de la révision,
- Un registre de concertation sera mis en place, ainsi que la possibilité d'adresser un courrier,
- Une information régulière sera faite dans le journal municipal.

Cette phase de concertation a été commune avec celle de la révision du PLU de Chalou Moulineux, commune voisine. En effet, les deux communes de Châlô-Saint-Mars et de Chalou-Moulineux, conseillées par le CAUE 91 (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Essonne), ont souhaité élaborer conjointement leur Plan Local d'Urbanisme alors que les situations et les enjeux des deux communes sont semblables et parfois complémentaires. Les démarches ont été conjointes pendant les phases d'élaboration des diagnostics et du projet, afin d'enrichir les points de vue et de réduire les coûts.

L'arrêté de la révision globale du PLU ainsi que le bilan de la concertation a été notifié à la préfecture le 17/07/2025.

2) ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF

L'organisation et le déroulement de l'enquête sont encadrés par des dispositions légales :

- Du code de l'urbanisme, en particulier les articles 151.1 et suivants, R.151-1 et suivants, L153-1 et suivants en ce qui concerne les PLU.
- Du code de l'environnement, notamment les articles L123-1 et suivants, R123-1 et suivants ce qui concerne les enquêtes publiques comportant des opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

La révision du PLU d'une commune doit prendre en compte les directives et orientations réglementaires et législatives des documents supra communaux :

Le PLU doit être compatible avec

- le SDRIF -E (schéma directeur de la région Ile de France)
- le SDAGE (schéma directeur d'Aménagement et de gestion des eaux Seine Normandie)
- le SAGE (schéma d'Aménagement et de gestion des eaux des nappes de Beauce et milieux aquatiques associés)
- le PGRI (le plan de gestion des risques d'inondation) du bassin Seine Normandie
- Le PDUIF (le plan de déplacement urbain d'Ile de France)

Le PLU doit prendre en compte

- Le SRCE (schéma régional de cohérence écologique)
- Le SCAET (schéma climat air énergie territorial d'Ile de France)
- Le Schéma régional des carrières d'Ile de France.

3) LE PROJET DE PLU

Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, les orientations d'aménagement de de programmation et le règlement associé au plan de zonage.

Ce projet est expliqué et justifié dans son rapport de présentation, à travers différentes parties : le contexte supra communal, l'état initial de l'environnement, le fonctionnement communal, les justifications des choix retenus et l'évaluation environnementale.

Cette révision cherche à maintenir et élargir les protections déjà en place tout en répondant aux nouveaux besoins en logements.

Ainsi, la préservation des paysages et de l'environnement est un objectif. Les nouveaux enjeux de risques d'inondation, de ruissellement, de zone d'érosion, de préservation de zones humides sont traduits dans le plan de zonage.

La préservation de la physionomie globale de la commune, très étirée en longueur, composée d'une suite de hameaux est une volonté de la commune.

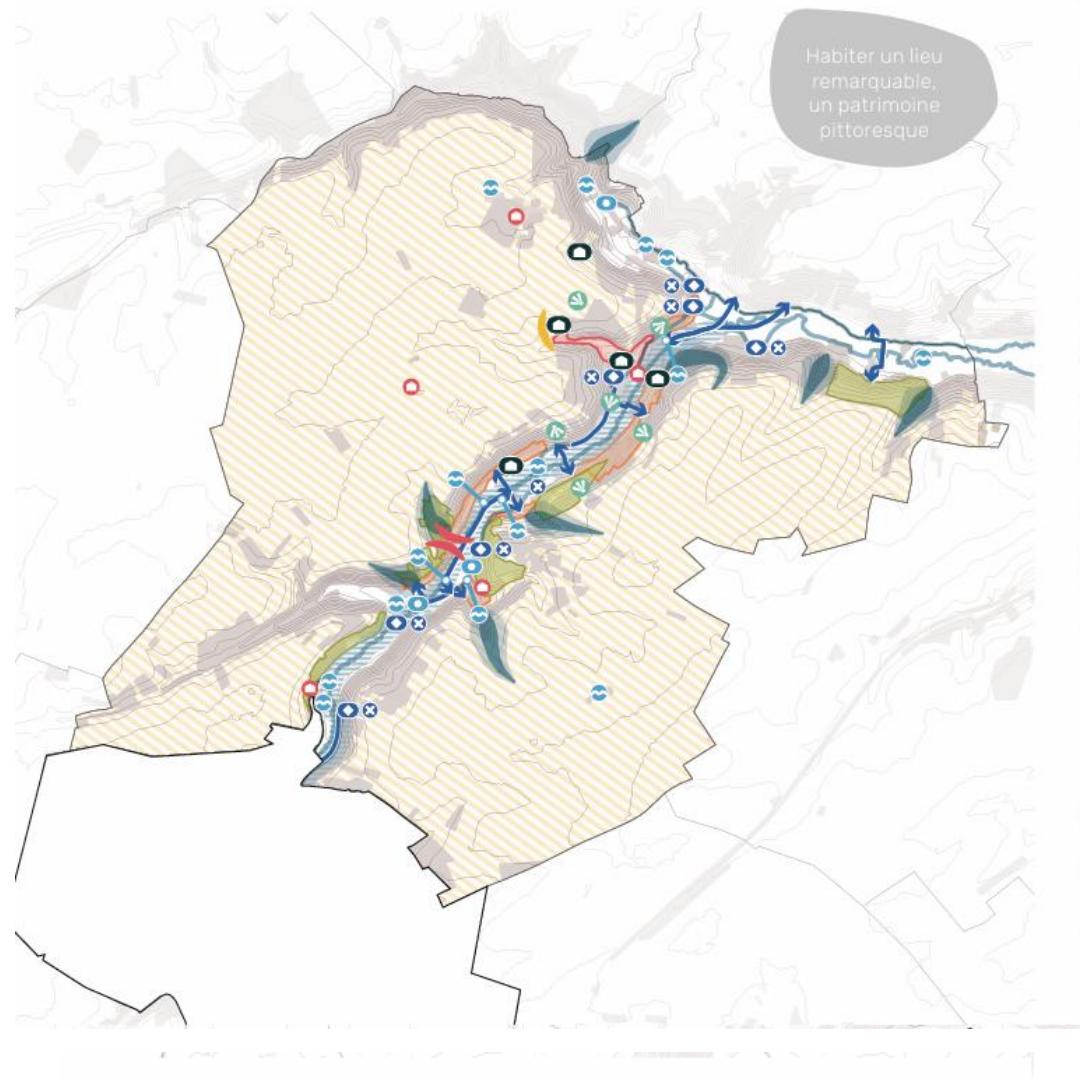
Le futur PLU se veut une mesure de protection supplémentaire de la nature et du bâti de Chalô-Saint-Mars qui complète le Site Patrimonial Remarquable déjà en place. Un troisième outil de protection est en cours de procédure : il s'agit du classement au titre des vallées de la Chalouette et la Louette.

1. Le PADD

Il a fait l'objet d'un débat en conseil municipal. Il s'articule autour de 3 axes :

Axe1 :

- Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque
 - La vallée, eau et boisement
 - Les coteaux ; prairie et dégagement visuel
 - Le bâti



**La vallée :
eau et boisements**

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

**Les coteaux :
prairies et dégagement visuel**

- Maintenir la diversité écologique des coteaux en protégeant les prairies calcaires par le biais d'une gestion dédiée
- Protéger et ouvrir de nouvelles vues sur les horizons lointains ou remarquables de la vallée, notamment depuis ses montoirs

Le plateau

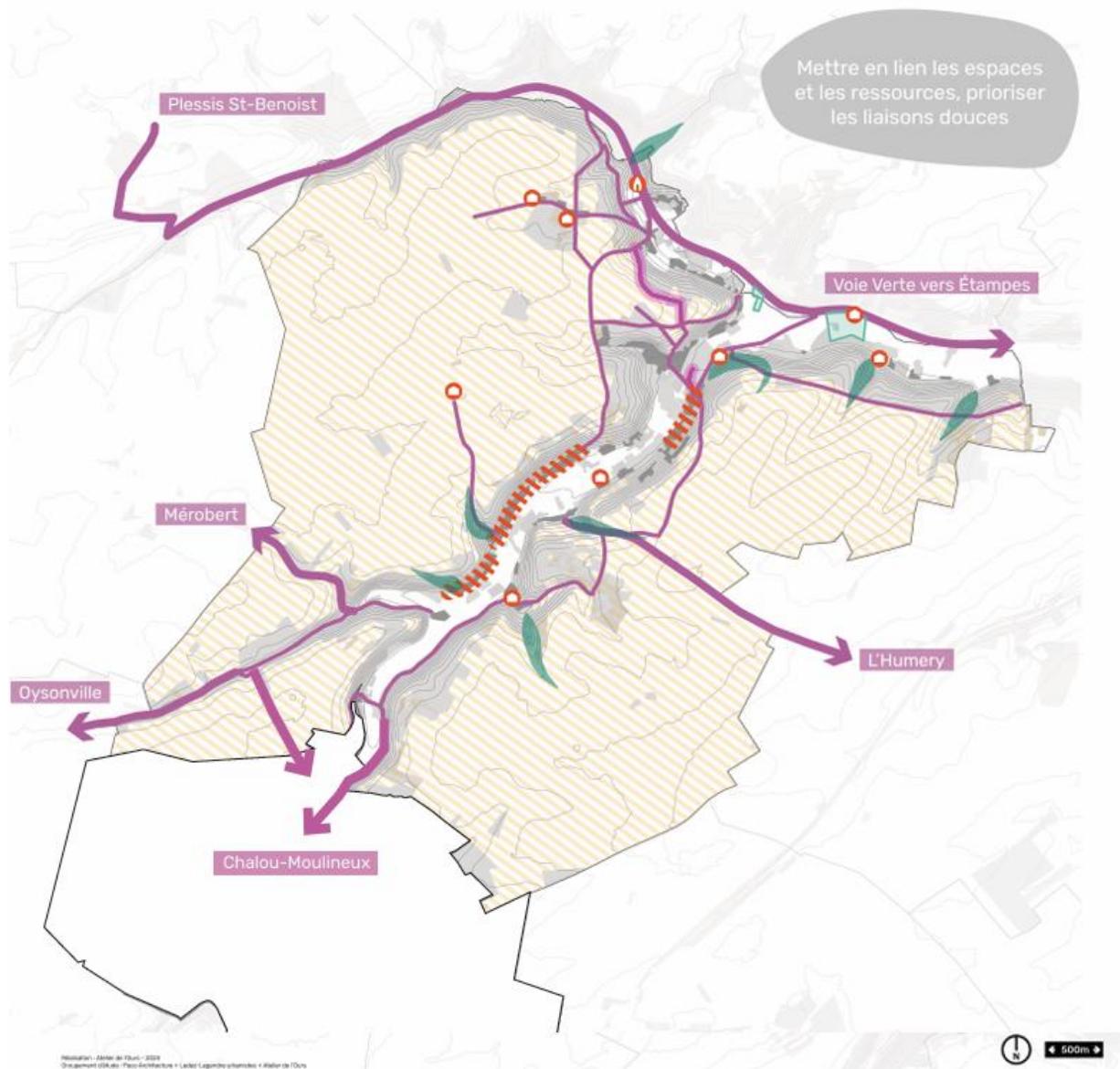
- Améliorer les continuités écologiques sur le plateau beauzuron en protégeant les bosquets existants et en procédant à de nouvelles plantations
- Améliorer les continuités écologiques du plateau en requalifiant les interfaces avec les ensembles construits de manière plus fonctionnelle
- Limiter le ruissellement de l'eau du plateau vers la vallée en encourageant sa déviation et son infiltration le plus en amont possible

Le bâti

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

Axe 2

- Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces,
Les mobilités
L'agriculture
Le tourisme



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

Les mobilités

- ✓ Sécuriser les axes routiers les plus passants tout en préservant la qualité de leur aspect traditionnel, en évitant un sur-aménagement des espaces de voirie
- ➡ Favoriser les liaisons piétons et cyclistes vers les communes et centralités voisines
- Établir de nouvelles contributions piétonnes
- Favoriser les mobilités actives à l'échelle communale au bénéfice des habitants et touristes en confortant les cheminement existants

L'agriculture

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

Le tourisme

- Valoriser les monitoirs comme support de découverte du paysage

Axe 3

- Animer un vivre ensemble solidaire.
Les mobilités
L'agriculture
Le tourisme



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

- | Équipements et services | Espaces publics |
|---|---|
| ■ Conforter la dimension publique et conviviale d'un chapelet d'espaces publics, dans le bourg et les hameaux | ● Favoriser la présence du végétal dans le bourg, notamment pour ses qualités rafraîchissantes |
| P Aménager un nouvel espace de stationnement aux Sablons | ○ Aménager un centre-village convivial et ouvert sur sa géologie remarquable |
| ● Conforter la dimension commercante de la rue du Dr Solon | ■ Sécuriser la traversée des bourgs et hameaux sans banaliser les lieux |

- | | |
|---|---|
| ■ Conforter la dimension publique et conviviale d'un chapelet d'espaces publics, dans le bourg et les hameaux | ● Favoriser la présence du végétal dans le bourg, notamment pour ses qualités rafraîchissantes |
| P Aménager un nouvel espace de stationnement aux Sablons | ○ Aménager un centre-village convivial et ouvert sur sa géologie remarquable |
| ● Conforter la dimension commercante de la rue du Dr Solon | ■ Sécuriser la traversée des bourgs et hameaux sans banaliser les lieux |
| ■ Retrouver des lieux de rencontre dans les hameaux | |

Pièce n°4 : Orientation d'Aménagement et Programmation

2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour préciser la mise en œuvre des orientations du PADD, plusieurs OAP ont été définies, 1 thématique et 6 sectorielles.

Il s'agit de protéger les éléments des réservoirs de biodiversité repérés et les corridors qui en assurent les liaisons.

- L'OAP trame verte et bleue

Le but est de maintenir et améliorer les fonctionnalités écologiques.

Elle s'articule autour de 3 points :

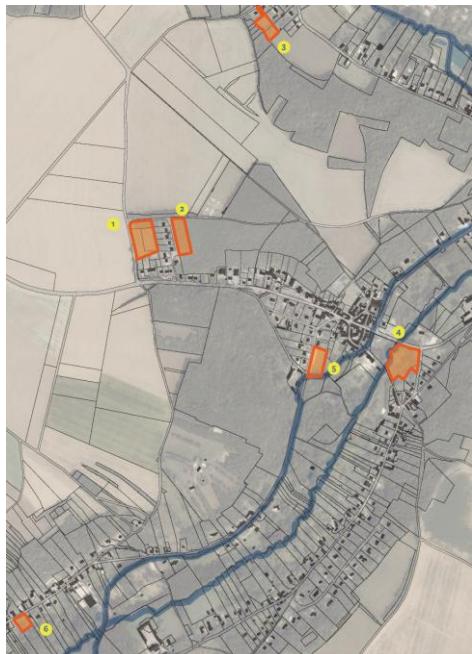
Améliorer la qualité des écosystèmes du plateau et de ses lisières,

Préserver la diversité des milieux humides,

Favoriser la présence de la nature en ville.



- Les OAP sectorielles.



1 -Secteur bois de la pucelle ouest : 8 à 12 logements de 2 à 3 pièces

2-Secteur bois de la pucelle est : 8 à 12 logements de 2 à 3 pièces

3-Secteur chemin des huguenots : 4 à 5 logements de 2 à 3 pièces en 2 phases

4-Secteur sablons : 5 à 10 logements de 2 à 3 pièces en 2 phases

5-Secteur carneaux : 7 à 9 logements de 2 à 3 pièces

6-Secteur la voie neuve : 4 à 6 logements de 2 à 4 pièces

Toutes les OAP sectorielles visent l'implantation de nouveaux logements, elles présentent :

Le contexte :

La localisation du secteur de projet, l'accès, l'état du foncier, les bâtiments existants, les espaces extérieurs et la distance par rapport aux réseaux.

La vocation du secteur, sa programmation en termes de :

Volumétrie et implantation, qualité environnementale des constructions, traitement environnemental et paysager des espaces non bâties aux abords des constructions, la desserte et les besoins en stationnement, la desserte par les réseaux.

Le schéma d'aménagement propre à chacune.

3. *Le plan de zonage et le règlement*

Le plan de zonage s'appuie sur la réalité d'occupation du sol et sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projet. Il délimite des zones Urbaines U, des zones naturelles N ou agricoles A. Chacune de ces zones est divisées en sous zones en fonction de leur vocation dans le projet communal. Le règlement énonce toutes les règles afférentes à ces zones.

4) LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux articles L-153-16 et suivants du code de l'urbanisme, la Mairie de Chalô- Saint-Mars a consulté 15 personnes publiques associées lors de la révision de son PLU.

« Ces personnes donnent un avis dans leur compétences propres au plus tard trois mois après la transmission du projet de plan ; à défaut, ces avis sont réputés favorables. »

5) ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. *La désignation de la commissaire enquêtrice*

Par décision du 23/07/2025, le tribunal administratif de Versailles a désigné Mme Agnès Migliori en qualité de commissaire enquêtrice titulaire et monsieur Serge Crine en qualité de suppléant pour l'enquête de révision du PLU de la commune de Chalô-Saint-Mars.

Ce document figure en **annexe 1**.

2. *La préparation de l'enquête*

La réunion a eu lieu le 4 septembre à la mairie de Chalô-Saint-Mars, rassemblant M. GUIOMAR, maire de la commune, Madame Fiévet, maire adjointe et moi-même.

Nous avions convenu par mail d'un rendez vous le jeudi 3 septembre, ne vérifiant pas plus, je me suis présentée à la porte de la mairie le 3, mais personne n'était là. Après plusieurs appels téléphoniques sans succès, je suis rentrée chez moi et revenue à la mairie le jeudi 4.

Nous avons convenu des modalités de l'enquête pratiques, matérielles et réglementaires :

- Dates et heures d'ouverture et fermeture d'enquête,
- Nombre, durée, dates et lieu des permanences,

- Publications dans les journaux
- Affichages
- Date de visite des lieux concernés par la révision du PLU
- Modalités de transmission des observations par scan quotidien du registre.

Nous avons échangé au sujet de la composition du dossier d'enquête ou des documents nécessaires à mon rapport, j'ai demandé quelques pièces complémentaires :

- La copie de chacune des pages des journaux publiant l'avis d'enquête
- La liste de toutes les personnes publiques associées contactées et leurs réponses
- La liste des lieux d'affichage de l'avis d'enquête
- Le plan de zonage et le règlement écrit actuels

3. L'arrêté d'organisation

Monsieur le maire a publié un extrait des délibérations du conseil municipal validant les dates de l'enquête, fixées du 3 novembre au 3 décembre, soit 3 mois et demi après les notifications aux PPA.

Mais j'ai appris que l'Autorité Environnementale avait demandé une saisine, ce qui a repoussé le délai à une réponse au plus tard le 8 novembre et a nécessité de retarder les dates de l'enquête.

Un arrêté n°36/2025 du 29 septembre 2025 prescrit l'ouverture de l'enquête publique. L'arrêté figure en **annexe 2**.

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

L'enquête se déroulera du 10 novembre 2025 au 10 décembre 2025, soit pendant 31 jours consécutifs.

Un exemplaire du dossier soumis à enquête et un exemplaire du registre d'enquête sera déposé à la mairie et seront consultables aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

La commissaire enquêtrice se tiendra à la disposition du public pendant 4 permanences :

- Lundi 10/11 de 9h à 12h
- Mercredi 19/11 de 9h à 12h
- Mardi 25/11 de 16h à 19h
- Samedi 6/12 de 9h à 12h.

Un affichage devra être effectué au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête à la Mairie et sur les panneaux administratifs de la commune.

L'enquête devra en outre être annoncée au plus tard 15 jours avant le début de celle-ci et rappelée dans les 8 premiers jours suivant son ouverture dans 2 journaux diffusés dans le département.

Le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire Enquêteur.

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis à Monsieur le maire et au Tribunal Administratif de Versailles.

Copie du rapport et conclusions du commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public à la mairie.

4. La visite des lieux

La visite de la commune de Chalô-Saint-Mars a eu lieu lundi 20 octobre en compagnie de Monsieur le maire et Madame Fiévet adjointe au maire.

J'ai pu ainsi appréhender les caractéristiques des différents quartiers de la commune.

5. La composition du dossier

Le dossier mis à la disposition du public comprend :

Un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur

Le projet de révision du PLU qui comprend :

Pièce n°1 : pièce administrative

Arrêté 36/2025 prescrivant l'ouverture de l'enquête

Arrêté de nomination du Commissaire Enquêteur

Pièce n°2 : le rapport de présentation (167 pages)

Il se compose de 6 parties précédées d'une introduction.

L'introduction présente le Plan Local d'Urbanisme (PLU), son rôle, son contenu.

Elle décrit chacune des parties constitutives du PLU et donne les références des articles de loi qui le régissent.

Elle décrit ensuite les étapes de l'élaboration du PLU.

Le contexte supra communal

Il est composé de deux parties, la première présente la commune et son insertion dans la communauté d'agglomération de l'Etampois-Sud-Essonne (CAESE) et son projet de territoire, la deuxième les documents supra-communaux avec lesquels le PLU est lié.

Chalô-Saint-Mars doit être compatible avec :

- le Schéma Directeur Environnemental de la région Ile-De-France (SDRIF-e),

- le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE, SAGE)Nappe de Beauce et ses milieux aquatiques associés,
- le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie,
- le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-De-France.

Le Plu doit aussi prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-De-France,
- Le Schéma Régional Climat Air Energie Territorial (SCAET) d'Ile-De-France,
- Le Schéma Régional des Carrières d'Ile-de-France.
- L' état initial de l'environnement

Il propose une lecture du territoire à travers ses paysages, présente les dynamiques et spécificités naturelles, les risque et nuisances.

Il propose une synthèse de cet état des lieux et de ses enjeux.

Puis il analyse la morphologie urbaine de la commune.

Fonctionnement communal

Il décrit la démographie, le parc de logements, la population active, les emplois et activités, les équipements, commerces et services, les mobilités et déplacements.

Puis propose une synthèse de ce diagnostic.

Justification des choix retenus

Décrit les choix retenus pour construire les différentes pièces du futur PLU (Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le zonage et le règlement.

L'évaluation Environnementale

Cette partie se compose de 4 sous parties :

La description de la procédure,

le rappel du diagnostic et des enjeux paysagers et environnementaux

les incidences du PLU sur l'environnement

les mesures d'évitement, réduction, compensation.

Le rapport de présentation se termine par l'évaluation du PLU

Pièce n°3 : Projet de développement Durable

Le PADD décrit les différents objectifs visés selon les axes choisis

- Habiter un lieu remarquable, un patrimoine pittoresque
- Mettre en lien les espaces et les ressources, prioriser les liaisons douces

- Animer un vivre ensemble solidaire

Ces 3 axes sont synthétisés sur des cartes, une pour chaque axe.

Pièce n°4 : les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles se composent d'une OAP thématique et de 6 OAP à vocation de logements :

- 1 -Secteur bois de la pucelle ouest : 8 à 12 logements de 2 à 3 pièces
- 2-Secteur bois de la pucelle est : 8 à 12 logements de 2 à 3 pièces
- 3-Secteur chemin des huguenots : 4 à 5 logements de 2 à 3 pièces en 2 phases
- 4-Secteur sablons : 5 à 10 logements de 2 à 3 pièces en 2 phases
- 5-Secteur carneaux : 7 à 9 logements de 2 à 3 pièces
- 6-Secteur la voie neuve : 4 à 6 logements de 2 à 4 pièces

Pièce n°5 : règlement. Document de 49 pages

Une introduction précise que le règlement s'applique à tout le territoire communal, présente la division du territoire en 3 zones principales (U, A, N), elles-mêmes divisées en sous zones répondant à des critères spécifiques.

Ces zones sont représentées sur le plan de zonage.

Il le règlement présente un lexique, il expose par zone les règles en termes de destination des constructions, usage des sols et natures d'activité, caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, équipements et réseaux.

Il se termine par des annexes :

Liste des emplacements réservés,

Liste des éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger et leurs prescriptions associées,

Liste des éléments du patrimoine paysager et environnemental à protéger et leurs prescriptions,

Palette d'essences végétales locales.

Pièce n°6 : plans de zonage.

La commune est divisée en Nord, Sud ; les plans sont au 5000^e et au 2000^e

- les différentes zones
- le secteur soumis à OAP
- les emplacements réservés,
- les axes de ruissellement,
- les espaces boisés classés(EBC)
- les éléments du patrimoine paysager à protéger, requalifier ou mettre en valeur (haies, bosquets, mares, alignements d'arbres, arbres remarquables)
- les éléments du patrimoine architectural et urbain à protéger mettre en valeur ou requalifier (bâtiments, murs, petit patrimoine)

Pièce n°7 : Résumé non technique

Il synthétise le projet de PLU. Il présente en premier la procédure d'élaboration puis présente la commune. Il résume le diagnostic territorial, donne les orientations du PADD, le plan de zonage, et les grands principes du règlement.

Enfin, il résume l'évaluation environnementale, expose la consommation d'espaces naturels et agricoles et la protection des paysages et des milieux naturels.

Pièce 8 : bilan de la concertation

Ce bilan reprend le cadre réglementaire, les dispositifs choisis (informations, réunions publiques, ateliers thématiques), puis il restitue les enseignements de cette concertation dans des tableaux, liste les réunions avec les PPA et enfin dresse le bilan de cette concertation jugée enrichissante et respectueuse des modalités adoptées par le conseil municipal.

Pièce 9 : annexes

Annexes sanitaires : plans d'assainissement 1, 2, 3, 4 et plan SPANC (service public d'assainissement non collectif)

Annexes servitudes ; fiches, plan

Pièce 10 : avis des PPA et de l'Autorité Environnementale (MRAE)

II) DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1) PUBLICITE DE L'ENQUÊTE

L'avis d'enquête Publique est paru dans deux journaux régionaux, 17 jours avant son ouverture ; dans Le parisien et le républicain du 13/11/2025.

Puis, pendant la première semaine de l'enquête, dans le républicain et le parisien du 13/11/2025.
(Annexe 3)

Neuf affiches jaunes réglementaires « avis d'enquête » ont été apposées dans les différents panneaux d'affichage administratifs de la commune, balayant les différents quartiers. (École maternelle, école primaire, parking de la mairie, parking de la place Beltrame, route de Boutervilliers, rue du bois de la pucelle, hameau de Beaumont, hameau les sablons, rue Eudes Maire)

L'enquête est annoncée sur le panneau lumineux et sur le site de la commune sur la page d'accueil dans les actualités et dans la rubrique urbanisme où on retrouve toutes les pièces du dossier.

L'avis est également publié sur le compte Facebook de la ville et le projet est longuement présenté dans le « infos village » dès août.

2) LE DÉROULEMENT DES PERMANENCES

Les permanences se sont déroulées telles que prévues par l'arrêté du maire, sans soucis notables.

Dans la salle des permanences, les plans de zonage futurs étaient affichés.

La salle se trouvait au, rez de chaussée, accessible à tous.

- Première permanence lundi 10 novembre de 9h à 12h

Après avoir réceptionné à 8h30 le registre papier et le dossier d'enquête, j'ai signé et paraphé le registre puis vérifié le contenu du site de la mairie. J'ai demandé à ajouter plusieurs pièces dans le dossier incomplet ; il n'y avait que les pièces du projet, j'ai fait ajouter des documents administratifs et les réponses des PPA.

Deux personnes se sont présentées, ont posé des questions, ont observé les zonages, des points du règlement.

La première s'inquiétait de la constructibilité ou non de son terrain, nous avons repéré ensemble ses parcelles sur les plans de zonage et les règlements actuels et futurs, il s'avère que ses terrains ne sont toujours pas constructibles. J'ai, à sa demande rempli le registre mais elle ne formule pas d'observation.

La deuxième visite est un habitant qui loge dans une maison remarquable à qui un voisin a fait peur, il passe donc se rassurer. Je lui montre la zone et le règlement qui continuent de protéger sa parcelle.

- Deuxième permanence le mercredi 19/11 de 9h à 12h

Deux visites, deux observations, dont une qui sera complétée par mail

- M et Mme Sinquin, accompagnés de 2 architectes viennent pour présenter leur futur projet, encore en réflexion et non compatible avec le futur PLU sans des changements de zonage, destination et règlement. Ils enverront sur la boîte mail un écrit décrivant le projet ainsi que des documents.
- M Henry qui souhaite le maintien de la constructibilité de ses parcelles pour lesquelles il a un permis de division, un certificat d'urbanisme et un plan d'aménagement aux termes du PLU actuel.

- Troisième permanence

- Visite pour informations de deux habitants.
- Observation de Mme Sainsard qui vient voir si la révision occasionne des changements sur ses parcelles et s'inquiète de savoir si elle pourrait utiliser une partie de son logement le diviser. Sachant qu'elle ne construirait rien de plus, et que son terrain bénéficie de deux accès.
- Observation de monsieur Ollier qui souhaite le maintien en constructible de sa parcelle.

- Quatrième permanence

- Une visite pour information, sans observation
- Une autre pour me décrire un souci qui déposera par mail
- 4 observations déposées numérotées 5, 6, 7, 8.

3) RECUEIL ET CLOTURE DU REGISTRE

Le registre d'enquête a été recueilli et clos par le maire et la commissaire le mercredi 10 décembre à midi. La commissaire enquêtrice a emporté le registre papier après s'être assurée que la mairie ait copié tous les documents qui y étaient placés.

III) COMMENTAIRES SUR LA PROCEDURE

1) ACTION D'INFORMATION PREALABLE

La commune a choisi d'élaborer son PLU conjointement avec la commune voisine de Chalou-Moulineux, conseillées par le CAUE91 (conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement).

Les modalités effectives de la concertation avec les habitants ont été diverses et se sont déroulées tout au long de l'étude. Elles ont pris la forme de :

3 réunions publiques :

Une première réunion publique s'est tenue le 15 janvier 2024. L'objectif de la réunion était de présenter aux habitants la démarche d'élaboration et le contenu d'un PLU,

Une deuxième réunion publique le 4 mai 2024 a permis de présenter le projet

Une troisième, réalisée le 10 avril 2025a été l'occasion de présenter aux habitants le projet de PLU, notamment les pièces du dispositif réglementaire. Cette dernière instance de concertation a permis de répondre aux questions des habitants.

Un registre a été mis à disposition des habitants en mairie durant toute la durée de la procédure.

La commune a informé les habitants tout au long de la concertation en utilisant le journal municipal, et mis à disposition d'informations concernant la démarche d'élaboration du PLU et permettant de prendre connaissance des étapes et de l'avancée des différentes études.

Les agriculteurs ont été sollicités par l'envoi d'un questionnaire sur leurs projets futurs.

3 ateliers thématiques ouverts aux habitants, les élus, les porteurs de projet, les services et administrations concernées.

Le 15 janvier 2024 sur le thème agriculture, forêt, environnement, biodiversité, 30 personnes présentes.

Le 29 janvier 2024 sur le thème habitat et patrimoine, 20 personnes.

Le 19 février 2025sur le thème économie, commerce, tourisme, 15 personnes.

Ateliers participatifs

Le 2 mars 2024 atelier qualité et cadre de vie, traitant la mobilité, le patrimoine bâti, le patrimoine naturel, la gestion, le vivre ensemble. A rassemblé 30 personnes.

Le 6 avril 2024 atelier nourrir le projet communal, traitant de la mobilité, du patrimoine, des plateaux, de la vallée, des hameaux. A rassemblé 15 personnes.

Le 4 mai 2024 « répondre aux grands enjeux de la commune » a rassemblé 20 personnes.

2) APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier de plu doit, d'après les articles L.151.1 à L.151.48 et R.151.1 à R.151.55 du code de l'urbanisme, comprendre :

Un rapport de présentation qui explique les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement

Un PADD qui définit d'une part, les orientations générales et d'autre part, les axes retenus pour la commune.

Des OAP contenant les dispositions d'aménagement, d'habitat,

Un règlement qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs fixés. Il délimite les différentes zones (urbaines, naturelles et forestières ou agricoles), fournit la liste des emplacements réservés et les listes associées à leurs prescriptions des éléments des patrimoines architectural et paysager et environnemental à protéger.

Des annexes composées de toutes les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

Ce dossier est conforme.

3) ACCES AUX DOCUMENTS

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur. Le dossier d'enquête a été mis en place, tout au long de l'enquête à l'accueil de la mairie ou dans la salle où se sont tenues les permanences.

Le public pouvait consulter physiquement à la mairie le dossier d'enquête pendant les heures d'ouverture. Le plan de zonage du futur PLU est resté affiché.

Il pouvait également le consulter en dématérialisé sur le site de la commune.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessous et par comparaison avec les dispositions prévues dans la délibération du conseil municipal du 29/06/2023 , il apparaît que la procédure ait bien été respectée. Les habitants de Chalô-Saint-Mars intéressés ont pu suivre, s'exprimer et participer à l'élaboration du projet de révision du PLU.

Après cette phase de concertation, le conseil municipal a délibéré le 03/07/2025. Il a décidé de tirer le bilan de concertation et d'arrêter le projet de révision du PLU, qu'il sera soumis aux personnes publiques associées, aux communes limitrophes. (annexe 4)

Le dossier d'enquête pour le PLU fourni semble conforme aux exigences de la réglementation, tel que demandé aux codes de l'urbanisme et de l'environnement.

IV) RECUEIL ET ANALYSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

1) LA MRAE ET LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Les personnes publiques associées en application de l'article L132-7 et les organismes consultés en application des articles L132-12 et 13 ont été destinataires du projet de révision de PLU pour avis en juillet 2025. Les organismes destinataires figurent dans ce tableau :

Personne publique	Date d'envoi	Date réception réponse
CDPENAF	18/07	21/10
MRAE	18/07 par mail et saisine le 08/08	05/11 sur le site
CAESE	18/07	23/10
Conseil Départemental	18/07	10/10
SIARJA	18/08	17/10
UDAP	18/08	02/09
Chambre de l'agriculture	18/07	23/10
RTE	18/07	08/10
ARS	18/07	08/10
DDT	18/07	08/10
DRIEAT	29/07	A transmis à la MRAE
Ile de France mobilités	18/07	
Mairie de Saint Hilaire	18/07	
Mairie de Chalou Moulineux	18/07	
Région ile de France	18/07	27/11

11 avis reçus. Les avis des autres services consultés qui n'ont pas répondu ont été considérés comme favorables et sans observations.

Toutes les réponses figurant au dossier ont été analysées et les éléments ont été repris dans les thèmes de la synthèse en les regroupant avec les observations du public. Elles figurent en **annexe 5**

2) LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

12 observations ont été reçues. 7 lors des permanences, 5 par mail.

Toutes ces remarques sont consignées dans un seul registre papier.

3) METHODE D'ANALYSE ET THEMES RETENUS

Les avis de la MRAE et de toutes les Personnes Publiques Associées ayant répondu et toutes les observations du public ont été soumis à la mairie. Des questions de la Commissaire Enquêtrice ont complété ce recueil. Ces documents ont fait l'objet du procès-verbal de synthèse présenté en réunion à la mairie le mercredi 17 décembre 2025, à M Guiomar.

La commune a répondu aux remarques de la MRAE le 2décembre, cette réponse est en **annexe 6**.

Les avis des PPA et les observations du public ont été analysés, permettant de regrouper les questions et réponses autour de thèmes majeurs :

- La compatibilité avec les orientations du SDRIFe en termes de consommation d'ENAF, extension urbaine, nombre de logements
- Les OAP
- Les ER
- Le règlement
- Le règlement graphique
- Les autres pièces du projet (le rapport de présentation, le PADD, les annexes)

J'ai adressé à la mairie mes grilles d'analyse selon ces thèmes lors de la remise du procès-verbal de synthèse. Le mémoire en réponse de la mairie m'est parvenu le 5 janvier mais sans avoir complété mes grilles d'analyse, la mairie a choisi de répondre aux avis et observations selon sa propre grille, appuyée sur les différentes pièces du projet et les modifications à y apporter. J'ai donc à nouveau trié les réponses selon mes critères.

Pour chaque thème, sont présentés :

- Une synthèse de l'avis des PPA concernés, des questions du public et du commissaire enquêteur,
- Les réponses de la mairie en violet,
- L'appréciation du commissaire enquêteur en bleu clair

L'intégralité des grilles de synthèse des observations et réponses détaillées de la mairie se trouvent en **annexe 7**. Les pièces jointes aux observations du public sont en **annexe 8**

1. Introduction

J'ai étudié de manière exhaustive les demandes des PPA et les observations du public et les réponses de la mairie. J'ai choisi de restituer les informations thème par thème en y incluant les demandes des PPA concernées, les remarques du public, les questions de la Commissaire Enquêtrice en noir, les réponses de la mairie en violet, et les appréciations de la commissaire enquêtrice en bleu.

2. La compatibilité du projet avec les orientations de SDRIFe

La MRAE, le Représentant de l'Etat la CDPENAF et la région Ile De France soulèvent plusieurs points rendant à ce jour le projet non compatible ; Il est demandé de :

- clarifier le tableau des modes de production de logements et d'en démontrer la compatibilité
- d'ajouter un bilan de la consommation d'ENAF depuis 2011 et de le prendre en compte
- de décrire et justifier l'extension urbaine prévue (OAP bois de la Pucelle, voie neuve, Huguenots, sablons, ER VO1, ERLD6, ERLD7)
- d'ajouter un bilan de consommation d'ENAF prévisionnel
- de mettre en place des mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) sur les OAP et les ER consommant de l'ENAF (OAP bois de la pucelle, sablons, huguenots, voie neuve et ER LD6,8,9,10 et EP2 EP3, VO1)

MAIRIE :

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.

Les secteurs d'emplacements réservés seront justifiés plus précisément. 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.

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.

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.

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.

Le projet d'extension du cimetière est paysager, en conservant environ la moitié des grands arbres.

V01 a un différentiel d'emprise noté par la MRAE qui est une partie de sa surface hors ENAF d'après le MOS.

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, il ne s'agit pas de construire.

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.

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 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 Bouterville	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.

- réaliser des études faune flore

MAIRIE :

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 (Eviter, Réduire, Compenser) pourront être mise en oeuvre en fonction du résultat de cet atlas lors de l'élaboration des projets.

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

Le tableau des modes de production de logements a été repris, et répond maintenant aux objectifs de production du SDRIF E. La production se fera en division, en changement de destination, en densification et en extension, ce qui est réaliste et compatible.

La mairie peut dresser un bilan de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021.

Je note la discontinuité du massif boisé qui rend possible l'urbanisation du secteur du bois de la pucelle et annule la contrainte de non constructibilité dans une bande de 50m de lisière.

Concernant les justifications de l'extension urbaine :

- La mairie démontre que l'OAP du bois de la pucelle et l'OAP du chemin des Huguenots ne se situe pas dans un massif boisé de plus de 100 hectares et que les OAP Sablons et Voie neuve ne sont pas en zone humide selon la carte du SIARJA et peuvent prétendre à l'urbanisation
- Elle a démontré que l'OAP sablons a un usage actuel non conforme à la définition de l'EVEL puisque non ouvert au public et peut être urbanisé
- Que l'OAP chemin des Huguenots est située en espace vert artificialisé donc urbanisable

Mais son calcul de l'extension urbaine repose sur le zonage alors qu'il doit reposer sur la consommation d'ENAF, comme l'explique la région Ile de France .

Concernant le bilan de consommation d'ENAF :

La MRAE considère qu'il a été minimisé et la mairie répond :

- Les ER de liaisons douces ne seront que des aménagements légers, non artificialisant.
- L'emprise de V01 est en partie hors ENAF.
- 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.
- EP2 ne consommera rien
- le cimetière sera paysager et gardera de nombreux arbres
- les OAP (hors TVB) consommeront des ENAF particulièrement celle du bois de la pucelle est, entièrement boisée

Je demande que le bilan de consommation d'ENAF soit revu puis comparé aux orientations du SDRIFe et que des mesures de compensation y soient ajoutées si besoin

3. Les OAP

La MRAE, le représentant de l'Etat, le SIARJA, l'ARS, la CDPPENAF, la région Ile De France, le ministère des affaires culturelles et la CAESE ont émis des demandes et recommandations.

- Faire des études faune flore afin de mieux localiser les zones humides

Dans les OAP concernées, La mairie impose des études faune flore avant travaux qui permettront d'affiner la localisation des zones humides et en cas de zones humides avérées, d'appliquer des mesures ERC.

- Justifier l'OAP Sablons en zone humide probable et située en espace vert de loisirs à pérenniser

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 (Eviter, Réduire, Compenser) 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.

- De respecter l'impossibilité de construire sur une emprise supérieure à 1000m², de vérifier la surface humide avérée détruite sur l'OAP voie neuve

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.

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 750m².

- Justifier l'OAP carneaux en zone humide probable

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

- D'annuler l'OAP bois de la pucelle est située sur massif boisé de plus de 100ha, sans route d'accès, jugée inadaptée

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.

- D'annuler l'OAP des huguenots situés sur espace boisé et forestier

Zone non classée EBC selon MOS

Si l'on se réfère au MOS 2021, l'OAP Chemin des Huguenots est situé dans un secteur en poste 5 (Espaces ouverts artificialisés).

- de mettre en place des mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) pour ces OAP

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.

- De préciser le phasage de ces OAP (extension avant ou après celles en densification)

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 à minima en même temps que les opérations en extension.

- Identifier tous les enjeux sanitaires en jeu sur chaque OAP et les mesures y répondant

Les enjeux sanitaires seront mieux intégrés dans les OAP.

- Intégrer le débit de fuite et prévoir les aménagements adéquats, eau pluviale à la parcelle

Des précisions sur l'alimentation en eau potable, la qualité de l'eau seront ajoutées.

Le principe de séparativité des eaux sera ajouté au règlement et appliqué sur toutes les OAP., ainsi que le débit de fuite et les aménagements associés, selon les prescriptions du SDAGE

Quelques recommandations :

- Retirer la possibilité de construire des toits terrasse ou n'autoriser que le plain-pied avec des constructions en bois
- Pour OAP bois de la pucelle et Huguenots, enlever la possibilité de construire en R+1+C
- Privilégier les constructions en R+C sur OAP la voie neuve.

Les constructions sont prescrites à R+1+C maximum, c'est-à-dire pas plus haute que le bâti traditionnel.

- Ajouter les arrêts de bus sur les plans

Ce sera fait., ainsi que la mention des stationnements vélos

- Enrichir TVB des trame noire blanche et brune

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. Pour gagner en cohérence sur cette OAP thématique TVB, un paragraphe sur les objectifs de restauration de la Trame Bleue et du rétablissement des continuités écologiques sera ajouté.

- Observation4 : Les OAP semblent prévoir des ensembles bâties 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.

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 une grande part de l'ensoleillement y compris en hiver, d'autant que les localisations des différentes OAP sont situées dans des endroits déjà bien arborés. 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 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 bâties 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).

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 privatifs, ni qu'ils soient obligatoires. Par ailleurs les jardins collectifs peuvent attirer de nouveaux habitants qui les préfèrent à de trop grands jardins privés.

Les propositions d'implantations sont des "bandes d'implantation", qui vont être agrandies. Le principe d'un accollement des constructions deux à deux est maintenu, il a pour objectif de limiter les déperditions d'énergie des façades.

- Obs5 : secteur la voie neuve : probables problème de circulation des engins agricoles si le stationnement n'est pas exclusivement à l'intérieur du terrain. Ces constructions neuves ne vont pas s'inscrire dans le caractère de la vallée.

Secteur bois de la pucelle ouest : les engins agricoles doivent pouvoir circuler ; les constructions doivent prévoir suffisamment de places de stationnement

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.

Questions de la commissaire enquêtrice :

- 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*

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

La mairie a apporté les justifications demandées.

Elle s'appuie sur les cartes du SIARJA (qui a pour mission la gestion des zones humides) que Les secteurs des OAP susceptibles d'être en zone humide ne le sont pas.

Le projet est compatible avec le SDAGE et répond positivement aux diverses demandes des PPA (Identifier tous les enjeux sanitaires en jeu sur chaque OAP et les mesures y répondant, Intégrer le débit de fuite et prévoir les aménagements adéquats, eau pluviale à la parcelle, ajouter les arrêts de bus sur les plans, enrichir TVB...).

Je recommande d'enlever les toits terrasses qui ne me semblent ne pas du tout correspondre au village.

Je note que l'attribution de deux places de stationnement par logement est adaptée, et évite les problèmes de circulation.

L'OAP bois de la pucelle apparaît en zone Uc sur le PLU en vigueur et est donc urbanisable. Cependant, sur le cadastre, cette parcelle n'existe pas encore, et fait partie pleinement du massif boisé.



Je recommande de reconsidérer l'urbanisation du secteur du bois de la pucelle est.

4. Les emplacements réservés

La MRAE, la chambre d'agriculture, la région Ile De France, la CAESE ont fait des demandes :

- Justifier les besoins et les localisations des ER
 - De justifier les ER situés sur ENAF (V01, LD6, LD7, EP2, EP3)
 - De mettre en place des études faune flore sur (LD 6, 8, 9 et 10, EP3, et V01) et des mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) si besoin

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 Longuetaise, ne sont pas sur des ENAF suivant le MOS 2021, c'est pourquoi ils n'ont pas été comptabilisés dans le bilan prévisionnel. 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. 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. Il ne s'agit pas d'imperméabiliser les sols mais simplement de permettre des continuités de chemins en pleine terre.

Le projet d'extension du cimetière est paysager, en conservant environ la moitié des grands arbres. 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.

Le P4 a en fait été renommé CII1

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.

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 (Eviter, Réduire, Compenser) pourront être mise en oeuvre en fonction du résultat de cet atlas lors de l'élaboration des projets.

- 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. Idem concernant l'emplacement réservé PP2.

Les EBC sous ces deux emplacements réservés seront supprimés.

- De rajouter les réservataires des 32 ER et un total des surfaces concernées,

Les réservataires seront ajoutés

Un tableau de surface sera ajouté à la fin du tableau des emplacements réservés.

- Obs4 : 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.

Pas de réponse

- Obs 5 : voie douce LD7, terres achetées avec la SAFER, l'exploitant est donc tenu de les cultiver pendant 20 ans. D'autre part, cette parcelle est bordée de routes et chemin. Est-il vraiment utile de couper une parcelle en travers ?

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 maraîchères Rte de Boutervilleurs - Voie verte - Saint Hilaire.

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

Je note que le tableau des emplacements réservés sera complété du nom des réservataires et des surfaces concernées.

Je note que la mairie s'engage à améliorer ses justifications, à mettre en place des mesures ERC (Eviter, Réduire, Compenser) si besoin sur les ER concernés selon les résultats de l'atlas de la biodiversité.

Les EBC sous PP2 et AV2 seront supprimés.

AV3 et AV5 ne sont pas situés sur des ENAF.

LD6 et LD7 seront en pleine terre donc sans artificialisation. Maintien de LD7 qui traverse terrains agricoles exploités.

Toutefois je recommande que le type d'aménagement, léger sans artificialisation, soit écrit dans le règlement pour les ER de liaisons douces et de gestion du ruissellement afin d'en garantir la perennité.

EP3, cimetière n'est pas situé sur un massif boisé, son aménagement est paysager, les grands arbres sont gardés.

5. Le règlement écrit

Le représentant de l'Etat, la CDPENAF, la chambre de l'agriculture, l'ARS la CAESE, le département, le SIARJA et RTE font des demandes :

- D'autoriser les déblais, remblais, affouillements en zones A et N (hors STECAL) pour les nouvelles constructions et que la restriction à 50cm soit adaptée au projet et à la topographie

Les déblais et remblais, lorsqu'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, sont déjà autorisés dans le règlement.

- De ne pas obliger à planter les serres en parallèle mais d'indiquer la préférence et de ne pas limiter la longueur

Ces modifications seront apportées.

- De retirer l'interdiction de construire le long des axes de ruissellement

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.

- D'ajouter la dérogation concernant les bâtiments agricoles à la règle « respecter une distance de 50m des lisières des massifs boisés de plus de 100ha pour nouvelle construction »
Ce point sera précisé.
- Expliquer le terme corps de ferme traditionnel
- ajouter la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans rejet
- ajouter dans les dispositions générales le risque d'inondation par remontée de nappe et le risque de retrait gonflement des argiles et les règles attachées.
- ajouter l'obligation de prévoir des stationnements voiture et vélo,(locaux communs dans nouveaux logements)
- ajouter des stationnements vélo sur l'espace public
- indiquer que les ouvrages RTE sont des équipements d'intérêt collectif et qu'à ce titre les règles ne leur sont pas applicables
- ajouter que les nouvelles constructions doivent appliquer le principe de séparativité des eaux
- intégrer l'ensemble du réseau hydrographique comme élément du patrimoine paysager et environnemental à protéger
- rappeler la non constructibilité dans la zone des 6 m des berges
- rappeler le principe de non atteinte à l'intégrité des cours d'eau
- ajouter les règles de clôtures en N

Tous ces ajouts seront faits

- observation 2 Mme Sainsard , demande si avec le zonage futur elle pourrait diviser sa parcelle H691 en deux lots sachant qu'il existe déjà deux accès et qu'il n'y aurait aucune nouvelle construction

Oui, un PLU ne peut interdire le sujet de la division de parcelle

- Obs4 : 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 (Site Patrimonial Remarquable) 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.
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 ?
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 (Site Patrimonial Remarquable) sur le sujet de la protection du bâti remarquable.

Le règlement ajoutera des conditions de limitation de nuisance pour l'installation de salles de spectacle.

Montées et descentes de garage : Il s'agit d'interdire tout déblai et remblai 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.

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.

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

Je prends note que la mairie répond positivement à toutes les précisions et ajouts demandés. Qu'elle assouplit les règles d'implantation des serres et de constructions à proximité des axes de ruissellement.

6. Le règlement graphique

La CDPENAF, le représentant de l'Etat, la chambre de l'agriculture, le département, la région Ile de France ont émis des demandes :

- ajouter la bande de 50m de non constructibilité de la lisière des massifs boisés de plus de 100ha
Ce sera ajouté
 - classer les terres déclarées à la PAC en 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.

- augmenter le zonage Ac autour des bâtiments existants, Ac trop proches de AE

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.

- limiter Ae aux ruptures de pente

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).

- D'ajouter un plan de circulation des engins agricoles

Il sera ajouté

- retirer les axes de ruissellement sur les plateaux

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.

- mettre à jour les périmètres ZP ENS

Cette carte sera ajoutée au rapport de présentation.

- Améliorer la lisibilité du plan, en particulier les OAP, les bâtiments susceptibles de changer de destination, les clôtures et haies obligatoires, qui sont très difficiles à repérer et mieux différencier les figurés de la zone aedificandi et des ER,

Ce sera fait.

- Obs 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.

La révision d'un PLU n'a pas d'impact sur la validité d'un certificat d'urbanisme.

- Obs 3 : le M.Ollier souhaite le maintien de sa parcelle 233 en Ub et non son passage en N afin de garder le droit de construire un box pour ses chevaux.

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.

- Obs4 : - 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 Bouterville 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 ;

Le règlement graphique replacera le hameau de la Gitonnière en bois à protéger.

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.

- Obs5 : EBC 30, à côté du stade est une bande enherbée sans arbres, à corriger.

Ce sera fait

- Les jachères sur la majorité de la commune ont été classées en N au lieu de 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 l'activité agricole, mais empêche la construction de bâtiments sur ces parcelles.

- Obs 6 conteste le classement de la parcelle H651, veut qu'elle reste constructible à l'identique, telle qu'elle était lors de l'obtention d'un certificat d'urbanisme et que la parcelle reste en Ub dans le futur PLU (arguments : égalité des citoyens, parcelle en dent creuse, certificat d'urbanisme opérationnel)

Les documents ne nous ont pas été transmis.

Réponse de principe : Les permis en cours de validité le reste, jusqu'à 3 ans (ou 5 ans) après leur Approbation.

- Obs8 : parcelle 474, propriété devenue zone de préemption de la mairie. Le propriétaire conteste ce changement, le nommant « vol manifeste », expliquant qu'il s'agit d'un investissement. Il ajoute ne pas avoir été informé.

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". Ce bâtiment historiquement agricole est en effet aux bords et à proximité de parcelles agricoles (certaines en propriété communale), déjà maraîchères ou possiblement maraîchères à l'avenir, qui nécessitent des espaces de stockage ou d'habitation pour les futurs exploitants.

- Obs 9 : demande qu'une partie de sa parcelle 871 en N passe en Ua pour pouvoir transformer une cabane présente en une maison.

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.

- Obs10 : parcelle 734, 31 hameau de la voie neuve. Des documents d'urbanisme ont été acceptés par la mairie selon le règlement du PLU actuel, le propriétaire demande : que le permis de construire soit accepté dans les termes du règlement actuel et que la parcelle reste en Ub (arguments : dent creuse, située en agglomération de Chalo, proximité avec OAP zonée en UB, projet constructibilité conserve une grande partie d'espace naturel, égalité des citoyens)

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 permis d'aménager.

Le zonage dans ce secteur répond à l'orientation du PADD "Identifier les hameaux, conserver et protéger les respirations végétales pour préserver leur singularité"

- Obs10 : conteste le tracé de l'axe de ruissellement sur la parcelle 734, affirme que l'eau s'écoulant de la sente en face s'arrête dans le caniveau de la voirie

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.

Un caniveau de voirie peut ne pas être suffisant pour arrêter un fort ruissellement.

- Obs11 : demandes :
 - la mise en place d'un STECAL au 49 hameau de Beaumont pour permettre la réhabilitation du lieu.
 - une dérogation pour reconstituer la volumétrie d'origine (cadastrée ou non) soit 440m²
 - la création d'une surface nouvelle de 170m²
 - redéfinir l'emprise de la zone humide (cour et bâtis en écarts et hameaux et non en zone humide) cf dossier annexé dans les observations du public, **annexe6**

La création d'un STECAL serait une modification trop importante du PLU entre son arrêt et son approbation. Cela pourrait ainsi être envisagé dans une procédure d'évolution ultérieure du PLU, une fois le projet précisé.

- Obs 12 : parcelle H705, agriculteur demande d'agrandir la zone Ac sur la parcelle H25.
Explique la difficulté liée aux nouvelles contraintes des axes de ruissellement
Annuler le classement en N de la parcelle J4 puisqu'il s'agit d'une friche

Il est possible de construire en zone A, inutile d'agrandir Ac ; les conditions de construction à proximité des axes de ruissellement sont assouplies ;

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.

- Questions de la commissaire enquêtrice : 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.

- 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 zonages Ua et Ub ont été délimités en fonction, intégrant de ce fait des espaces boisés classés, qui ne sont pas compatibles avec une zone urbaine.

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

Une erreur d'impression

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

Je note que la mairie est prête à améliorer la lisibilité du règlement graphique, qu'elle ajoutera la bande de non constructibilité de 50m à la lisière des massifs boisés de plus de 100ha, qu'elle replacera la protection des bois sur le secteur de la Gitonniere, que la construction de bâtiments agricoles est possible en A et AC, que le zonage Ua n'empêche pas d'intégrer les espaces boisés, que l'EBC 30 sera supprimé, qu'elle maintient le passage en zonage Neh mais que ceci n'affecte pas les autorisations de construire prescrites dans les conditions de règlement du PLU à la date d'obtention des documents,

la contestation du tracé de l'axe de ruissellement traversant la parcelle est fondée, Je ne suis pas certaine qu'un ruissellement à son arrivée au caniveau traverse tout droit la rue puis la parcelle. Peut-être qu'il suivra le bord du caniveau ou la pente ...

Concernant la création du STECAL

Il est vrai que cette démarche demande un avis de la CDPENAF qui s'avère requérir 3 mois, délai beaucoup trop long. Cependant, la mairie semble avoir compris l'intérêt du projet qui s'intègre dans les objectifs du PADD puisqu'elle propose de le finaliser et de le représenter.

Ce qui est possible aujourd'hui :

La cour du manoir est sur le règlement graphique représentée comme une zone humide et vous faites la démonstration qu'elle ne l'est pas. En effet, la végétation n'y semble pas hygrophile et l'étang empêche la cour d'être inondée.

Je recommande de changer le zonage de la cour du 49 hameau de Beaumont et de la placer en Neh comme les bâtis.

je recommande de raccourcir la trace de l'axe de ruissellement sur le règlement graphique afin qu'il ne traverse pas la parcelle 734.

Je recommande que la représentation de ces axes soit encore affinée. Pour lutter contre les ruissellements et l'érosion des sols,

7. Les autres pièces du projet

Des améliorations ou mises à jour sont demandées par la CDPENAF, la MRAE, le représentant de l'Etat, l'ARS, la CAESE et le conseil départemental.

Il s'agit d'enrichir le rapport de présentation de plus d'informations ou d'y placer des documents plus à jour.

Une recommandation concerne le PADD. Une autre les servitudes.

- Ajouter les cartes du SDRIFe, celle du PDIPR,
- Remplacer PDUIF par PDMIF,
- Ajouter un paragraphe justifiant et expliquant la démarche de classement en cours,
- Reprendre le paragraphe de consommation d'ENAF
- Ajouter des justifications
- Améliorer le diagnostic sanitaire et ses indicateurs,
- Ajouter l'information d'une convention avec le ministère, le label pays art et histoire, les actions de valorisation du patrimoine,
- Valoriser la proximité avec la gare de St Martin d'Etampes accessible à vélo,
- Ajouter un paragraphe sur la faune et la flore,

- Enrichir le diagnostic en ajoutant les modes de gestion et traitement des déchets, et en complétant le paragraphe sur les énergies renouvelables, la caractérisation de l'eau potable
- Déplacer les cartes des axes de ruissellement et de l'aléa érosion dans le paragraphe les risques liés à l'eau.
- Dans le PADD : présenter une déclinaison locale de la tVB régionale.
- Placer une cartographie représentant tous les ROE dans le rapport de présentation

La mairie affirme répondre positivement à toutes les demandes faites pour enrichir les justifications et diagnostics demandés.

Dans annexes et servitudes :

- noter au sein de la liste des servitudes l'appellation complète et le niveau de tension servitudes 14 ainsi que les coordonnées du groupe de maintenance RTE
- Ajouter un plan de circulation des engins agricoles
- Le PLU doit intégrer les périmètres de protection des captages d'eau potable et faire appliquer les prescriptions correspondantes.

La présentation des servitudes liées aux ouvrages électriques sera améliorée et de corriger la liste des ouvrages. Un plan de circulation sera annexé au PLU.

Les périmètres de protection des captages d'eau potable seront intégrés en annexe du PLU.

- Obs7 : essayer de réduire le nombre de véhicules stationnés en pleine rue. Etats visuels des poteaux EDF Le Vau déplorable, tous différents.
- Obs12 : 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 déjà trop compliqué voir impossible dans certaines zones.

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.

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.

APPRECIATION DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE :

Je note que la mairie accepte toutes les mises à jour et les ajouts demandés.

La mairie affirme que les prescriptions sont suffisantes pour éviter les problèmes de circulation et du stationnement. Une campagne de communication autour du plan de circulation des engins agricoles peut aider à inciter les habitants à se garer chez eux et non sur le domaine public.

V) CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

1) L'Objet de l'enquête

La commune est rurale, compte 1059 habitants.

Elle est intégrée dans la Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud Essonne.

Les espaces en eau, naturels, forestiers et agricoles représentent ainsi une grande partie de la superficie de la commune.

La commune a gardé sa compétence urbanisme. Son PLU a été approuvé le 28/09/2015 et sa révision a été prescrite par délibération du conseil municipal le 03/07/2025.

Ce projet de PLU porte principalement sur :

L'actualisation du projet de territoire, matérialisé par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

La mise en œuvre d'OAP thématique et sectorielles,

La réécriture du règlement,

Les modifications de zonages pour prendre en compte les évolutions.

L'objectif de cette enquête publique est de soumettre à l'avis des habitants au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme. Préalablement, l'avis de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées a été demandé sur le contenu du dossier mis à l'enquête.

2) Cadre réglementaire

Le dossier présenté répond au code de l'urbanisme et aux documents supra communaux.

3) Observations du public

12 observations ont été reçues par la Commissaire Enquêtrice, toutes concernent le projet de modification du PLU.

4) Le PV de synthèse et la réponse de la mairie

Un procès-verbal de synthèse a été transmis à monsieur le maire de Chalo saint Mars et le 17/12/2025 lors d'une réunion. Ce PV reprenait tous les avis des PPA, toutes les observations du public, quelques questions de la Commissaire enquêtrice.

La commune a répondu à la MRAE le 2/12/2025 et aux observations du public et aux avis des PPA par mail le 5/01/2026.

La mairie a apporté des réponses. Elle répond aux questions posées par le public et à celles de la commissaire enquêtrice, les remarques des PPA ont été prises en compte.

5) Le dossier

Ce dossier est clair et compréhensible, il comprend toutes les pièces demandées pour une révision générale (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement, plan et annexes).

Il donne le contenu et les orientations du projet.

Les avis des Personnes Publiques Associées (MRAE et CDpenaf en version papier, toutes les PPA en ligne) et le bilan de la concertation ont été joints. Sur le site internet de la mairie, on trouve l'intégralité des annexes et le PLU en cours.

6) Conclusions de la commissaire enquêtrice

Pour fonder son avis, la commissaire enquêtrice a examiné toutes les pièces et éléments à sa disposition, notamment :

- Le plan local d'urbanisme en vigueur
- Les orientations du SDRIF-E
- Le dossier d'enquête de révision du PLU
- La procédure d'enquête mise en œuvre,
- La publicité légale et l'information réalisée,
- Le déroulement de l'enquête,
- L'avis de l'autorité environnementale,
- Les avis des Personnes Publiques Associées,
- Les 12 observations formulées au cours de l'enquête,
- Les précisions et explications fournies par les services de la mairie lors de la réunion de préparation en juillet ou de la visite des différents secteurs de la commune en septembre,
- Le mémorandum en réponse de la mairie du 6 janvier 2026

1. Sur la concertation en amont et l'élaboration du projet

La concertation a été organisée et mise en œuvre en respectant les dispositions du code de l'urbanisme et en suivant l'organisation qui a été définie par la délibération. Le bilan de la concertation a été tiré en réunion du conseil municipal. Les PPA ont été informées et ont été nombreuses à répondre.

Le projet de PLU de Chalo saint Mars est très largement tourné vers la protection de son bâti et de son environnement. Il tient compte des besoins essentiels et indispensables de la population en

matière de logements conformément aux orientations régionales du SDRIF. Il fixe un objectif de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers minimaux.

Le bilan du diagnostic qui permet de déboucher sur les objectifs du PADD paraît bien traité, même si quelques justifications ont été jugées insuffisantes. On voit bien, en effet, le lien existant entre ce bilan et le diagnostic lui-même, et la démarche qui permet de passer de l'un à l'autre.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est concis, comme il se doit pour un document sensé être synthétique. Il permet de visualiser la globalité des objectifs qu'entend poursuivre la municipalité sur le long terme.

La rédaction du règlement traduit, pour l'essentiel et pour chacune des zones du PLU les objectifs définis par le PADD. La rédaction est claire et la lecture facile hormis quelques erreurs ou imprécisions signalées par ailleurs.

Le règlement graphique demande à être clarifié, sa lisibilité est difficile.

Les annexes fournies font parties de celles qui sont exigées par la réglementation, certaines devant être actualisées et quelques autres ajoutées.

2. Sur le déroulement de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête ayant duré 31 jours constatant que :

- Les termes de l'arrêté municipal qui a organisé l'enquête ont été respectés.
- L'enquête publique a été annoncée par un avis publié dans des journaux habilités à recevoir les annonces légales et judiciaires :
Le Parisien et Le Républicain, 15 jours avant le début de l'enquête et répété dans les mêmes journaux durant la première semaine d'enquête.
- L'enquête a été annoncée sur le site internet de la commune, sur le compte Facebook, et sur les panneaux d'affichage.
- Le dossier a été mis à la disposition du public en mairie.
- Un registre d'enquête a été mis à disposition du public, ainsi qu'une adresse mail sur le site internet de la mairie.
- La commissaire enquêtrice a tenu les quatre permanences prévues pour recevoir le public
- Aucun incident n'est à signaler qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête publique.
- Le public a pu consulter les dossiers et déposer des observations sur le registre papier ou par mail.

3. Sur le dossier soumis à l'enquête

Le dossier d'enquête du PLU comporte les pièces requises par la loi.

Le dossier semble compréhensible par tous.

Il était consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune.

Le dossier était dans de bonnes conditions de consultation, sa composition et son contenu étaient conformes aux textes en vigueur.

4. Sur les observations du public et des PPA

Le public a déposé 12 observations dans le registre ou dans la boite mail ; Les observations arrivées par mail ont été mises immédiatement dans le registre papier et en ligne afin que le public puisse les consulter.

La commissaire enquêtrice a examiné chacune des observations déposées.

11 avis ont été formulés par la MRAE et les PPA.

5. Appréciation globale du projet

- Ce projet est un tourné vers la préservation de l'environnement des paysages et du patrimoine.

Les grandes unités écologiques sont déclinées, cartographiées et assorties d'objectifs de préservation ou d'amélioration.

La mairie a intégré dans son projet de nouveaux points montrant sa prise en compte de la protection de l'environnement et du dérèglement climatique.

LE PLU est accompagné d'un SPR, protégeant le bâti, et les prescriptions pour les constructions neuves sont réfléchies pour ne pas dénaturer.

Dans les nouvelles constructions, l'attention est portée à l'urbanisme durable, aux énergies renouvelables, le principe de construction bioclimatique.

Les OAP montrent la volonté d'assurer une certaine diversification de l'offre de logements puisqu'elles proposent des petits logements.

La mairie cherche à développer les pistes cyclables (11 ER) pour les déplacements de proximité.

La mairie tient compte du vécu pour s'améliorer, en particulier, le phénomène de ruissellement et d'érosion des sols responsable de coulées de boue lors d'épisodes de fortes pluies, représentés sur le règlement graphique et assortis de règles écrites.

Ces épisodes ont permis de mettre en vue la fragilité de certains terrains. Ainsi, la zone érosion a été ajoutée, comme sur les montoirs (très en pente, détérioré par le terrassement, fragilisé).

La mairie a ajouté la carte des zones humides du SIARJA à son règlement graphique et y a joint des prescriptions réglementaires.

Il apparaît à l'issue de cette enquête que la mairie a consenti, en réponse aux demandes des PPA ou des habitants a de nombreuses améliorations de son projet.

- [La mairie s'engage à enrichir les différentes pièces de son dossier de justifications, d'actualisation, d'ajouts de cartes à la demande des PPA, dont voici la liste](#) (que je souhaite complète et qu'on peut retrouver dans le tableau des réponses en annexe)
 - Enrichir les justifications des OAP
 - Ajouter qu'il sera demandé un diagnostic zone humide dans les OAP carreaux et sablons et voie neuve
 - Ajouter les cartes du SDRIFe
 - Ajouter les enjeux mesures et indicateurs sanitaires des OAP
 - préciser le sujet de l'alimentation en eau potable.
 - De ne pas obliger à planter les serres en parallèle mais d'indiquer la préférence et de ne pas en limiter la longueur
 - D'ajouter la dérogation concernant les bâtiments agricoles à la règle « respecter une distance de 50m des lisières des massifs boisés de plus de 100ha pour nouvelle construction »
 - Expliquer le terme corps de ferme traditionnel
 - ajouter la gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans rejet
 - ajouter dans les dispositions générales le risque d'inondation par remontée de nappe et le risque de retrait gonflement des argiles et les règles attachées.
 - ajouter l'obligation de prévoir des stationnements voiture et vélo,(locaux communs dans nouveaux logements)
 - ajouter des stationnements vélo sur l'espace public
 - indiquer que les ouvrages RTE sont des équipements d'intérêt collectif et qu'à ce titre les règles ne leur sont pas applicables
 - ajouter que les nouvelles constructions doivent appliquer le principe de séparativité des eaux
 - intégrer l'ensemble du réseau hydrographique comme élément du patrimoine paysager et environnemental à protéger
 - rappeler la non constructibilité dans la zone des 6 m des berges
 - rappeler le principe de non atteinte à l'intégrité des cours d'eau
 - ajouter les règles de clôtures en N
 - intégrer le PDMIF
 - ajouter un paragraphe sur la faune et la flore
 - Le règlement ajoutera des conditions de limitation de nuisance pour l'installation de salles de spectacle.
 - Le repérage du bâtiment n°28 fera l'objet d'une vérification par l'architecte-conseil de la commune.
 - ajouter la bande de 50m de non constructibilité de la lisière des massifs boisés de plus de 100ha
 - D'ajouter un plan de circulation des engins agricoles
 - mettre à jour les périmètres ZP ENS
 - améliorer la lisibilité du plan , en particulier les OAP, les bâtiments susceptibles de changer de destination, les clôtures et haies obligatoires, qui sont très difficiles à repérer et mieux différencier les figurés de la zone aedificandi et des ER,

- replacer le hameau de la gitonnière en bois à protéger.
 - Supprimer EBC 30, à coté du stade ,
 - Annexes : compléter le paragraphe sur les essences locales et ajouter périmètres de captage d'eau
 - Ajouter la carte des zones de préemption ENS
 - Mettre à jour la carte du PDIPR
 - Ajouter des informations sur les déchets du PRPGD et du SEDRE
 - Le tableau des ER sera complété
 - Ajouter la possibilité de construire un abri de jardin en Neh
- J'ajoute à cette liste une recommandation :

Je recommande d'ajouter au règlement l'obligation d'aménager sans artificialisation les ER de liaison douce et de gestion du ruissellement

- Concernant les remarques des PPA (représentant de l'état, MRAE, région Ile de France) au sujet de la compatibilité du projet avec les orientations du SDRIFe

La mairie a présenté un nouveau tableau de répartition de modes de production de logements compatible avec les orientations du SDRIFe.

L'OAP bois de la pucelle est apparue en zone Uc sur le PLU en vigueur et est donc urbanisable. Cependant, sur le cadastre, cette parcelle n'existe pas encore, et fait partie pleinement du massif boisé.

Je recommande de reconsidérer l'urbanisation du secteur du bois de la pucelle est.

La consommation d'ENAF pose encore problème. La MRAE considère que son calcul est en deçà de la réalité.

Rappelons que la consommation d'ENAF est un outil qui sert l'objectif progressif d'artificialisation zéro ZAN (loi climat et résilience de 2021). Mesurer l'artificialisation est aujourd'hui difficile et peu accessible c'est pourquoi on a recours au recensement de consommation d'ENAF pour pouvoir comparer les bilans et vérifier sa diminution jusqu'à sa disparition.

La définition de l'ENAF (Espace Naturel Agricole ou Forestier) se réfère à la consommation d'espace de ce type, qui est entendue comme la création ou l'extension effective d'espace urbanisé sur un territoire.

Ce qui a des implications sur l'environnement.

Comme l'indique la région Ile-de-France, seule la réalité du terrain fait foi en matière de consommation d'ENAF. Ainsi, l'OAP bois de la pucelle est concernée et sa future surface urbanisée doit être décompté dans le bilan de consommation d'ENAF. Ainsi, pour chaque secteur d'aménagement, il faut observer et calculer.

Par exemple, la vue satellite de L'OAP bois de la pucelle est que j'ai figuré sur l'image en rouge montre bien que sous l'aplat violet de la zone Uc du PLU actuel, le sol est entièrement recouvert d'arbres.

La mesure de sa seule implantation « hors tout » (des batiments, parkings, cour, jardin)n'est ici pas suffisante puisqu'il est sûr que pour construire et ouvrir l'accès au chemin et en utilisant des engins de chantier qui devront manœuvrer à l'intérieur, l'ensemble de l'écosystème présent sera abimé sauf peut être les bandes extérieures sud et est de la zone...

Le secteur bois de la pucelle ouest, décrit de pleine terre végétalisée est aussi un ENAF qui sera consommé.



Il en va de même pour les OAP 4 et 5.

Je demande que le bilan de consommation d'ENAF lié à la consommation d'ENAF soit précisé. Il conviendra à l'appui de ce bilan de vérifier sa compatibilité avec les orientations du SDRIFe et, si besoin, de rajouter des mesures de compensation.

- La mairie a également pris en compte les remarques de ses habitants améliorant l'acceptabilité du projet :

- **Le changement de zonage de parcelles de U en Neh (écarts et hameaux)**

Les motivations présentées - préserver l'allure général du village, conçu en un bourg et de nombreux hameaux, garder des espaces de verdure entre les hameaux et empêcher la continuité de l'urbanisation – me semblent bonnes. Mais elles mécontentent certains habitants.

La mairie s'engage à ajouter la possibilité de placer un abri de jardin (Les abris de jardins sont des constructions de moins de 9m², en bois et démontables) au règlement, rendant acceptable cette nouveauté.

Autre grand point d'inquiétude : certains propriétaires avaient engagé des projets, la mairie a délivré des documents d'urbanisation et ont eu peur de ne pouvoir les faire aboutir. Heureusement, il s'avère

que dès lors que les documents d'urbanisme obtenus pendant le PLU actuel sont encore valides (3 ou 5 ans selon le type de document), le projet peut se poursuivre aux conditions réglementaires du PLU actuel malgré le changement de zonage qui aura lieu.

Ainsi, pour ces habitants, les possibilités d'aménager leur parcelle seront identiques à celles en vigueur dans le PLU de 2015 puisqu'ils auront placé une habitation grâce aux documents d'urbanisme déjà obtenus, et que les extensions et les abris sont possibles dans le futur règlement.

Je recommande à la mairie de traiter ces demandes de permis de construire en priorité

- **Le tracé des axes de ruissellement**

A la demande des agriculteurs qui voudraient que la bande de non construction de

5m de part et d'autre de l'axe de ruissellement soit annulée, la mairie assouplit simplement et indique qu'il faudra faire 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

Ce tracé est fait grâce à des modèles théoriques du SIARJA et adapté selon la topologie et l'observation du terrain. Je ne suis pas sûre qu'un ruissellement traverse une route tout droit, je pense qu'il suivrait le trottoir ou irait dans le sens de la pente...

Je recommande que les axes de ruissellement soient encore précisés.

Je recommande que le tracé de l'axe de ruissellement soit raccourci et ne traverse pas la parcelle 734

- **La redéfinition de la zone humide de la cour intérieure du 49 hameau de Beaumont**

Il a été démontré que la cour du manoir ne présente pas de végétation hygrophile et qu'elle est protégée des stagnations d'eau par un étang. Donc son zonage en ZH ne convient pas.

Je recommande de changer le zonage de la cour du 49 hameau de Beaumont et de la placer en Neh comme les bâtis.

7) AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE

Considérant qu'il émane de ces documents ou observations de nombreuses demandes de précisions sur le PLU ou des interrogations ou problèmes à caractère personnel mais pas de remise en cause fondamentale des grandes orientations de ce PLU,

Considérant que la commune a accepté toutes les demandes de changements des PPA, levant ainsi les réserves qui avaient été formulées,

Considérant que toutes les imperfections ou difficultés constatées peuvent-être corrigées afin de parfaire le document,

Je recommande à la commune :

- De mettre en place toutes les corrections, justifications et ajouts sur lesquels elle s'est engagée. Comme enrichir les justifications des OAP, Ajouter qu'il sera demandé un diagnostic zone humide dans les OAP, ajouter les préconisations du SDAGE, ajouter l'obligation de prévoir des stationnements voiture et vélo, rappeler la non constructibilité dans la zone des 6 m des berges, ajouter un paragraphe sur la faune et la flore, ajouter la bande de 50m de non constructibilité de la lisière des massifs boisés de plus de 100ha, et la dérogation concernant les bâtiments agricoles à cette règle, d'ajouter un plan de circulation des engins agricoles,... Et tous les autres engagements qu'elle a pris et qu'on retrouve dans les réponses de la mairie.
- de reconsidérer l'urbanisation du secteur du bois de la pucelle est.
- D'expliquer dans le règlement le type d'aménagement, léger sans artificialisation, préconisé pour les ER de liaisons douces et de gestion du ruissellement.
- que la représentation des axes de ruissellement soit encore affinée, et de raccourcir le tracé de l'axe de ruissellement sur le règlement graphique afin qu'il ne traverse pas la parcelle 734.
- Je recommande d'enlever les toits terrasses qui me semblent ne pas du tout correspondre au village.
- Je recommande de changer le zonage de la cour du 49 hameau de Beaumont et de la placer en Neh comme les bâties.
- De traiter en priorité et efficacement les demandes de permis de construire des habitants ayant déjà obtenus des documents d'urbanisation et dont la parcelle passera en zone N.

Et donne un avis favorable au projet de Plan Local d'Urbanisme sous la réserve suivante : (si une réserve n'est pas levée par la commune, l'avis est réputé défavorable)

Reserve n°1 : Je demande que le bilan de consommation d'ENAF soit revu puis comparé aux orientations du SDRIFe et que des mesures de compensation y soient ajoutées si besoin.

Cheptainville, le 12/01/2026

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Migliori", is placed within a rectangular box.

Agnès Migliori, commissaire enquêtrice