



Lettre ouverte à M. le Maire de Saulx les Chartreux :

Les questions d'ASAPPE suite à la réunion publique du 24 avril 2021

Monsieur le Maire,

Samedi 24 avril 2020 à 14h30, les Salucéens étaient conviés à une réunion publique en visioconférence pour une présentation du projet « Gervais ». Cette réunion publique se tenait en présence de M. le Maire, Mme Anaïs Maginelle, 1^{ère} adjointe à l'urbanisme, et de M. Badelino. Présenté comme l'architecte du projet, M. Badelino est Directeur régional de PROMOGIM, société gérante de la SCI Ile de France.

Bien sûr, nous avons assisté à cette réunion publique.

Nous devons nous connecter via l'application ZOOM qui permet à l'administrateur de gérer les micros des participants et le partage des conversations.

En accédant à cette visioconférence, nous n'avons pu ni ouvrir nos micros pour poser nos questions, ni afficher les questions des participants. Tout était bouclé.

Nous avons assisté à la présentation par M. Badelino de son projet qui ne pouvait en faire qu'une description idyllique en tant que promoteur.

Puis des questions « non contradictoires », qu'aucun participant ne pouvait voir, ont été choisies par les organisateurs.

Tout cela était extrêmement décevant et frustrant.

Est-ce cette vision de la démocratie participative que la Mairie souhaite mettre en place ?

Ne pas donner la parole au public et choisir les questions qui ne contredisent pas les projets, n'est-ce pas une dérive vers une forme de censure du débat démocratique que les 480 pétitionnaires réclament.

Est-ce à cela que nous devons nous attendre dans les nombreux projets qui vont arriver : projet écoles, révision du PLU, îlot de l'église, ... ?

Notre Association salucéenne a pour objet la défense et la protection du patrimoine naturel et historique, de l'urbanisme, de l'environnement ainsi que l'amélioration du cadre de vie des Salucéens.

C'est pourquoi nous demandons à M. le Maire de répondre aux questions que nous aurions aimé poser lors de cette réunion publique.

Mais avant de poser nos questions, nous souhaitons aborder la présentation du projet mise sur le site de la ville. Elle dresse l'état de l'existant, assurant que le projet va permettre de dépolluer le site et de sécuriser les enfants de l'école maternelle Eugène Leroy vis-à-vis d'un environnement mitoyen insalubre et pollué aux hydrocarbures, aux sulfates, à l'amiante et au plomb.

La municipalité doit agir sans attendre pour s'assurer que les enfants de l'école maternelle Eugène Leroy ne courent aucun risque dû à cette pollution. Nous exigeons, dans les plus brefs délais, la réalisation d'analyses de l'air, du sol, et toutes autres analyses qu'il convient de faire dans le cadre de la protection de l'environnement où évoluent les enfants.

Voici les questions que nous aurions aimé poser lors de cette réunion publique :

1/ Pourquoi avoir accordé ce permis de construire qui ne respecte pas notre PLU sur de nombreux points ?

En tant que Maire, vous êtes le garant du respect du règlement du PLU. Sur le lot 1 qui, après la division, restera la propriété du promoteur, le règlement PLU applicable est double : celui de la zone UA (le centre urbain traditionnel) et celui de la zone A (zone agricole).

Le projet doit respecter, sur chacune des zones, les règles du PLU qui lui sont applicables.

Pourquoi avoir accepté que les places du parking privé soient construites sur la zone agricole ?

Contrairement à ce qui a été dit, des places de parking sont des constructions. Or, en zone A (agricole) le PLU interdit toute occupation du sol en dehors des constructions liées à l'exploitation agricole (article A/1).

Pourquoi céder une partie de l'emplacement réservé au bénéfice de la commune pour la construction des places du parking privé ?

Comme indiqué dans le rapport de présentation du PLU de 2012 (page 104) et conformément à l'article L123-2c du Code de l'urbanisme, le PLU a institué la servitude N°4 qui réserve cet emplacement pour une aire de stationnement **au profit de la commune**. En aucun cas, sur cet emplacement réservé ne peuvent être construites des places de parking privées.

Comment accepter que les règles du PLU concernant la zone UA soient appliquées sur la zone A ?

Le parc de stationnement se trouve sur la zone A et non sur la zone UA. Vous ne pouvez donc pas justifier d'une adaptation mineure du PLU sur la zone UA pour autoriser les places du parking privé non couvertes puisque celui-ci est situé sur la zone A.

2/ Pourquoi accorder un permis de construire sur une parcelle qui n'a pas de voie d'accès publique ou privée ce qui la rend non constructible ?

Le règlement du PLU de la zone UA précise : « *Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeuble dont l'édification est demandée. Les dimensions, formes et caractéristiques des accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons et enlèvement des ordures ménagères.* » (Article UA/3.1. Accès et voirie).

Comme on le voit sur le plan de masse et sur le plan de division, il ne peut y avoir accès au lot 1 que dans la mesure où une partie de la place de la Mairie est requalifiée en voie de circulation. Or, cette requalification doit être approuvée par délibération du conseil municipal.

Cette requalification devait donc être préalable à l'accord du permis de construire. La place de la Mairie faisant partie du patrimoine, la consultation de la population nous semble, encore une fois, indispensable.

3/ Pourquoi avoir écarté l'EPFIF au profit d'un promoteur privé ?

Quelles sont les garanties utiles et nécessaires données par la SCI Ile France qui ont fait que la commune n'exerce pas son droit de préemption ? (vous y avez fait référence dans le procès verbal du conseil municipal du 10 décembre 2020)

Le Conseil municipal du 14 février 2019 a approuvé par délibération un avenant n°1 à la convention d'intervention foncière conclue le 13 février 2017 entre la commune de Saulx-les-Chartreux et l'EPFIF. L'avenant proposé avait pour objet d'ajouter à un nouveau périmètre de veille foncière dit « Mairie » correspondant à la parcelle AC412.

La préemption de cette parcelle via l'EPFIF n'aurait pas mis en danger les finances de la ville, et aurait permis, en y associant les Salucéens, de réfléchir à un programme cohérent à réaliser pour réhabiliter la propriété Gervais, site stratégique, pour l'intérêt général et le bien commun. D'ailleurs, dans la pétition des 480 signataires contre le projet de la SCI Ile de France qui vous a été remise, les commentaires des Salucéens montrent qu'ils ont des idées constructives pour le bien commun.

4/ Quelles garanties la municipalité va-t-elle demander au promoteur pour s'assurer que la dépollution sera effectivement réalisée ?

Quelles garanties la municipalité va-t-elle demander au promoteur pour s'assurer que la dépollution sera réalisée sur **la totalité de la parcelle** et non simplement sur le lot 1, qui restera sa propriété après la division.

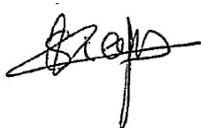
Les Salucéens auront-ils accès aux résultats des études de sol avant et après le chantier de dépollution ?

En conclusion, nous nous permettons de rappeler que les élus des communes de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay ont adopté, par délibération du 20 février 2019, le Plan Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH). **Cette délibération arrête le PLH en posant également la restriction suivante :**

« 2- DIT que l'atteinte des objectifs de livraison des logements a été conditionnée par les élus à la construction des équipements publics nécessaires et au renforcement de l'offre de transport ; »

Une pause dans l'urbanisation à Saulx les Chartreux est donc parfaitement justifiable puisque les besoins en équipements publics nécessaires et en renforcement de l'offre de transport sont loin d'être couverts.

En espérant avoir les réponses à nos questions, veuillez agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.



Pour ASAPPE
Stéphanie Viegas
Présidente