



Révision du PLU de Saulx les Chartreux

Ce Projet présenté par la Mairie vous concerne

Afin de vous informer des impacts du projet de révision du PLU présenté par la Mairie sur votre cadre de vie, nous vous présentons les éléments qui vous permettront de donner votre avis lors de **l'enquête publique qui aura lieu du 26 mai au 27 juin 2025 inclus en Mairie.**

Vous pouvez retrouver les informations sur la révision du PLU sur le site de l'association ASAPPE sur <https://asappe.fr/> et sur le Facebook d'Asappe

Pour toutes questions n'hésitez pas à nous contacter par mail contact@asappe.fr et/ou à laisser un commentaire sur notre site ou notre page Facebook

Étude du document 3-PLU-SLC-OAP-ARRET

Le projet de la Mairie : OAP N°1 - Secteur de l'église



- OAP N°1**
Secteur de l'église
- Périmètre de l'OAP
- Aménagement bâti**
- Zone d'implantation préférentielle pour les bâtiments intergénérationnels
 - Zone d'implantation préférentielle pour un programme résidentiel
 - Requalification des activités incompatibles avec le cœur de ville
 - Préservation d'un local associatif
 - Requalification de l'Abbaye
 - Principe de création d'une place centrale
- Desserte et déplacements**
- Principaux axes existants
 - Principe d'accès viaire
 - Principe de cheminement partagé piéton-véhicule
 - Principe de cheminement piéton
 - Espace de stationnement perméable
 - Accès aux transports en commun
- Mise en valeur paysagère**
- Principe de préservation des espaces verts existants sur les parcelles

OAP = Orientation d'Aménagement et de Programmation

Orientations programmatiques et échancier (page 6 du document)

...La programmation d'environ 40 logements... Un programme résidentiel pourra à l'avenir compléter cette offre sur la partie Ouest de l'OAP (garage automobile actuel), dans le cas où des études en garantiraient la compatibilité avec un cadre de vie qualitatif.

Une orientation est prévue concernant le garage automobile sur la partie Ouest de l'OAP mais rien n'est précisé sur la requalification des activités incompatibles avec le cœur de ville concernant l'entreprise de BTP Guérin-Le Carves sur la partie Est de l'OAP de 2 718 m² (parcelle AD229).

En plus des nuisances qu'une entreprise de BTP, implantée en plein cœur du centre-ville, provoque sur l'environnement et les riverains, l'absence d'informations concernant l'aménagement futur de cette parcelle de 2800 m² en zone UA est préoccupant. En effet, l'entreprise aura la possibilité, si l'OAP reste la même, de densifier au maximum.

L'orientation de ce secteur n'a de sens que si des objectifs et enjeux environnementaux, architecturaux et d'aménagement concernent toutes les parcelles incluses dans le périmètre de l'OAP.

Une OAP doit englober toutes les parcelles visées par le projet d'aménagement.

La typologie de la majorité des logements sera du petit collectif, compris entre du R+1+C et du R+2+C selon les implantations. Cette OAP se trouve dans le périmètre de covisibilité de l'église.

Quel est l'avis des ABF sur la typologie de la majorité des logements compris entre du R+1+C et du R+2+C ?

L'Abbaye située rue de la Division Leclerc sera réhabilitée pour accueillir environ 3 logements.

Cette Abbaye n'a pas été achetée par l'EPFIF, elle n'appartient pas à la ville. Elle relève de la propriété privée. Donc sur quoi se base le nombre de logements ? Comment se fait-il que la voie passe par le jardin de cette Abbaye avec probablement la nécessité de démolir un bâtiment pour pouvoir accéder au cœur de l'ilot ?

Y a-t-il eu un accord avec le propriétaire de l'Abbaye et lequel ?

Objectifs de qualité paysagère et environnementale

Le cœur de l'îlot est actuellement composé d'une grande partie d'arbres et d'espaces engazonnés. L'OAP s'attachera à préserver au maximum les arbres présents sur la parcelle ainsi que les surfaces de pleine terre, en accord avec les principes réglementaires de la zone. Le principe d'aménagement éviter-réduire-compensé sera suivi.



Comme on le voit, la construction de 40 logements sur cette OAP (4 bâtiments de 10 logements chacun), ainsi que la création de voies et parkings sur cet espace vont considérablement réduire le nombre d'arbres et d'espaces engazonnés.

Ce qui était un îlot de fraîcheur pour tous les riverains va disparaître

Comment le principe d'aménagement éviter-réduire-compensé pourrait-il être suivi ?

Éviter quoi ? Réduire quoi ? Compenser par quoi ?

Ces objectifs sont en contradiction avec l'Axe 1 du PADD: *Renforcer les atouts naturels, environnementaux et paysagers de Saulx-les-Chartreux* (page8) puisqu'il y a perte d'espaces boisés et engazonnés et destruction d'un îlot de fraîcheur. (Voir page 8 du PADD)

**Pourquoi supprimer cet îlot de fraîcheur puisqu'il n'y a pas d'autres espaces en centre-bourg pour compenser ?
Ce projet est contraire à l'Axe 1 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).**

Présence d'une espèce protégée

Nous avons été alertés par une riveraine que des orvets de type « orvet fragile » ont été observés sur ces terrains.

Cette espèce est intégralement protégée par la Loi sur la protection de la nature du 10 juillet 1976 et par arrêté du 22 juillet 1993, ce qui signifie « interdiction sur tout le territoire national et en tout temps de détruire ou enlever les œufs ou les nids, de détruire, de mutiler, de capturer ou d'enlever, de naturaliser et, qu'ils soient vivants ou morts, de transporter, de colporter, d'utiliser et commercialiser cette espèce » (sources : gouvernement, LPO, mairie de Paris).

Photo prise sur le terrain dont le diagnostic a été validé par Jonathan LESVEN, Chercheur en Paléoécologie via l'application iNaturalist.



Le projet devra être revu pour assurer la protection de cette espèce animale protégée

L'OAP cherchera à privilégier des ouvrages ouverts de gestion des eaux pluviales conçus par des techniques fondées sur la nature (noues, fossés à ciel ouvert, jardins de pluie...) dont les aménagements sont favorables au renforcement de la fonctionnalité écologique.

Ces techniques de gestion des eaux est maintenant obligatoire, il n'y a donc aucune innovation.

Par contre, les espaces boisés et engazonnés, qui participent activement à la gestion des eaux de ruissellement, seront drastiquement réduits au profit de zones imperméabilisées.

Objectifs d'accessibilité, de desserte et de stationnement (page 7)

L'accès au secteur d'OAP se fera via deux entrées :

- L'une via la rue du Lieutenant Émile Fontaine ;
- L'autre via la rue de la division Leclerc ;

Le cheminement interne se fera sous la forme d'un passage traversant entre la rue du Lieutenant Émile Fontaine et la Rue de la Division Leclerc.

Côté de la rue de la Division Leclerc, à priori, il n'y a aucun accès possible. Va-t-il y avoir la démolition de bâtiments pour permettre cet accès ? Si oui, y a-t-il une autorisation des ABF ? Du ou des propriétaires concernés ?

Un accès piéton sera créé en fonction de l'existence de servitudes de passage.

Le cheminement piéton prévu au n°9 de la Place de l'Église se fait dans une cour rurale privée et protégée (Code de l'urbanisme L 151- 19). Pour en faire un passage public, il faut l'accord de tous les propriétaires de cette voie. Ces derniers ont-ils été consultés ?

Une partie de ces voiries sont envisagées sur des parcelles privées qui nécessitent l'accord des propriétaires et éventuellement des ABF si démolition.

Envisager une OAP avec autant d'incertitudes et de contradictions avec le PADD compromet le projet

Ce dossier manque clairement d'informations pour permettre le bon déroulement d'une enquête publique en toute connaissance de cause.

En conclusion, cette OAP est contestable et, en l'état, devrait être annulée.