



Révision du PLU de Saulx les Chartreux

Ces Projets présentés par la Mairie vous concernent

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**. **N'hésitez pas à vous rendre à la Mairie pour faire part de vos doléances soit directement au commissaire-enquêteur, soit sur le registre, soit par courrier.**

Ceci est un résumé des points importants. Vous pouvez retrouver les FICHES COMPLETES sur les OAP sur le site de l'association sur <https://asappe.fr/> Pour toute question : contact@asappe.fr et/ou laisser un commentaire sur notre site ou notre page Facebook

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

- Programmation de 40 logements en plein centre ville. Quels accès sont prévus ?

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 ?

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

L'absence d'informations concernant l'aménagement futur de l'entreprise de BTP Guérin-Le Carves, parcelle de 2800 m² en zone UA, implantée en plein cœur de l'OAP est préoccupant. En effet, l'entreprise aura la possibilité, si l'OAP reste la même, de densifier au maximum.

- 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 ?

- Pourquoi supprimer cet îlot de fraîcheur puisqu'il n'y a pas d'autres espaces en centre-bourg pour compenser ?

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

- Présence d'une espèce protégée : l'orvet fragile. Le projet devra être revu pour assurer la protection de cette espèce animale protégée
- Les espaces boisés et engazonnés, qui participent activement à la gestion des eaux de ruissellement, seront drastiquement réduits au profit de zones imperméabilisées.
- Une partie de ces voiries et cheminements sont envisagées sur des parcelles privées qui nécessitent l'accord des propriétaires et éventuellement des ABF si démolition. Y a-t-il eu accord des propriétaires concernés ?
- En conclusion, cette OAP est contestable et, en l'état, devrait être annulée.

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.

Le projet de la Mairie : OAP N°2 – ITM 2

- L'OAP présentée dans le projet révision du PLU ne tient compte ni du recours de M. le Préfet adressé à la commune lors de la modification N°1 du PLU en décembre 2018, ni de la délibération du conseil municipal du 14 février 2019 approuvant la modification du PLU.
- De plus, en vue de la réalisation du projet ITM2, la parcelle AL198 a été préemptée pour l'intérêt général par décision du Maire N°49 du 1er octobre 2020.
- Cette modification de 2019 n'a été approuvée par M. le Préfet qu'à condition de garantir 30% de logements sociaux à l'échelle de l'OAP donc ITM1 + ITM2.
- ITM1 (secteur 1) ne comptant aucuns logements sociaux, cette obligation est reportée sur ITM2 (secteur 2)

Cette nouvelle OAP ITM2 est indissociable du projet initial ITM portant modification N°1 du PLU approuvée par la délibération du conseil municipal du 14 février 2019.

Le projet de la Mairie : OAP N°3 – Château de Monthuchet

Selon l'article R151-6 du code de l'urbanisme, la création de cette OAP est inappropriée puisqu'elle ne s'applique pas à un quartier ou secteur mais à une seule parcelle privée intégralement en zone naturelle

Le projet comprend un STECAL Nt (STECAL = Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités)

L'activité touristique implantée dans ce STECAL n'est pas détaillée, on risque un fort impact négatif sur la biodiversité et sur la continuité de la trame verte qui constitue un corridor de déplacement identifié sur cette zone par le SDRIFe (Schéma Régional de Cohérences Écologiques d'Île-de-France).

Il est primordial de maintenir le caractère naturel de cette zone or, aucun élément précis n'est donné pour permettre d'analyser les perturbations engendrées par la création de ce STECAL Nt :

- Capacité d'accueil
- Capacité de stationnement
- Métrage des voiries
- Nuisances sur la faune et la flore (impact sonore, éclairage, piétinement, ...)
- Nuisance sur le cadre de vie du voisinage (impact sonore essentiellement)

Ce STECAL Nt est donc contraire au rapport du SDRIFe et au PADD

En conclusion, ce STECAL Nt est incompatible avec le caractère naturel de la zone.

De plus, il y a création d'une activité économique privée, qui n'est d'ailleurs pas liée au tourisme, ce STECAL Nt ne répond donc pas à un besoin de développement d'une activité économique qui serait existante.

Le projet de la Mairie : OAP N°4 – Ex-ESED

Le projet vise à :

- Conserver et rénover cette salle polyvalente pour une utilisation communale, à laquelle sera adossé un espace de stationnement ;
- Produire 2 logements individuels sur l'emprise déjà artificialisée de la cour d'école ;
- Réhabiliter les bâtiments en front de rue afin de produire une dizaine de logements dont une partie de logements sociaux fixée par le règlement de la zone

- Cette OAP N°4 Ex-ESED n'insère pas de cellules commerciales en rez-de-chaussée malgré l'existence de 2 commerces juste en face et les nombreuses possibilités de stationnement (parking de la Fontaine, places vertes, parking à l'intérieur de l'OAP) et la présence d'un pas de porte sur la parcelle

L'OAP N°4 Ex-ESED ne respecte ni le PADD, ni l'OAP N°6 – Thématique – Centre-ville

- L'accès aux constructions pavillonnaires se fera exclusivement via un passage entre le 82 et le 84 rue de la Division Leclerc.
- Sans aucune justification cette cour ne figure plus dans le règlement de la révision du PLU (4.1-PLU-SLC-RGLT ECRIT_ARRET).
- Les propriétaires sont-ils informés de la perte de statut de cour rurale identifiée comme élément du patrimoine local et protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ?

La perte de cette protection sous-entend que cette cour rurale deviendrait seulement une voie qui permettrait l'accès aux constructions pavillonnaires et inclurait également une aire de retournement.