



Révision du PLU de Saulx les Chartreux

A l'attention de M. le Commissaire-Enquêteur

ASAPPE - Partie 1 sur 3

Dossier remis le 27 juin 2025 à M. le Commissaire-Enquêteur

Conditions de l'enquête publique

Les documents mis à la disposition des administrés ne sont pas clairs et accessibles au plus grand nombre.

Même les plans et légendes projetés pendant les 2 réunions publiques étaient illisibles et ne permettaient pas d'échange entre les personnes présentes et la Mairie.

Il a réellement manqué une exposition graphique, comme beaucoup de villes le font, et des documents synthétiques qui auraient permis une réelle compréhension des projets d'aménagement retenus par la commune.

L'adaptation de l'urbanisme aux besoins actuels et futurs de la commune tout en tenant compte des enjeux environnementaux et sociaux n'est pas perçue dans les documents présentés

Repères sur le règlement graphique :

Les couleurs utilisées pour distinguer les différentes zones ne sont pas suffisamment tranchées

Le plan est trop petit pour permettre la recherche de différentes informations sectorielles (EX. la Romerie) même en zoomant contrairement au plan graphique de 2012 qui était en 2 parties (nord et sud)

Pas de périmètre du PEB intégré et prenant en compte la zone D

Pas de périmètre de protection de l'église intégré

LE ZONAGE -PLAN GRAPHIQUE

A- Modification de zones sans justification dans le rapport de présentation

Ces modifications ne sont ni justifiées, ni motivées dans le rapport de présentation et sont contraires à l'axe 1 du PADD :

Page 11 : renforcer les atouts naturels, environnementaux et paysagers de Saulx les Chartreux.

L'absence de N° de parcelle cadastrale sur le règlement graphique ne facilite pas l'identification des parcelles

1 - Passage de la zone N à la zone A1.

Pas de justification dans le rapport de présentation.

Parcelles identifiées zone N en 2012 : parcelles 134-136 - 137 et 146

Avenue Sadi Carnot, sur la limite avec la Ville du Bois, le long du Rouillon

Classement de ces parcelles

- Au PLU de 2012 : Zone N
- Au PLU de 2025 : Zone A1

Remarques : Ce secteur les Rochers de Saulx a une vocation forestière.

Ces parcelles sont à proximité du Rouillon et répertoriées en zone humide au SDRIF

La Commune de La Ville du Bois a aussi répertorié le secteur avoisinant la rivière en zone naturelle.

Les services de l'état ont relevé une pollution importante du Rouillon.

Le classement de ces parcelles en zone A1 avec possibilité de construction endommagerait encore davantage ce milieu fragile.

D'ailleurs le SIAVHY en tant que PPA, demande qu'un paragraphe sur la protection des cours d'eau soit ajouté au Règlement écrit -Titre 1 – Dispositions générales- Article 5 >> Aucun bien immobilier (habitation, mur, abri etc.) ne pourra être construit à moins de 6 m du bord du cours d'eau conformément à l'article L215-18 du code de l'environnement.

De plus, nous demandons que ces parcelles restent classées en zone N puisque qu'aucune justification n'est apportée dans le rapport de présentation pour un changement de zonage.

2 - Passage de la zone N à la zone UE

Pas de justification dans le rapport de présentation.

Parcelles identifiées zone N en 2012 : parcelles 456 – 457 -458 -222 à 226 -230 - 364

Avenue Sadi Carnot, limite la Ville du Bois

Ces parcelles sont à proximité du Rouillon

Ces parcelles qui étaient identifiées en zone N sont passées en zone UE sans qu'aucune justification ne soit apportée dans le rapport de présentation.

Même remarque pour l'avis du SIAVHY

3 - Passage de la zone A à la zone A1.

Elles n'ont pas de destination d'où un risque d'artificialisation et de mitage de la plaine agricole

- La zone A1 créée devant le Best Western sur le parking et la parcelle attenante.
- La zone A1 créée en plein milieu de la zone agricole située vers la route de Montlhéry
- La zone A1, créée le long de la rue de la Cerisaie. On sait qu'elle est destinée au photovoltaïque car il y a eu une enquête publique. Mais elle n'est pas présentée en tant que telle dans le rapport de présentation
- La zone A1 créée chemin des Rutoirs derrière l'école maternelle Louis Mouchard
- La zone A1 rue de Villebon étendue jusqu'au ru du Paradis

4 – Monthuchet : Passage de la zone AU à la zone Nt.

Pas de justification de ce changement de zone dans le rapport de présentation.

5 – Porte des Champs : Passage de la zone AU à la zone N avec emprise en zone UC pour une parcelle.

Pas de justification de ce changement de zone dans le rapport de présentation.

B- Demande de modification de zones

1 - Parcelle à côté de la zone commerciale (Action), près du plan d'eau

Elle doit être classée en EBC (elle était en EBC au PLU de 2012).

2 - SIAHVVY : Moulin Créer un sous secteur de la ZONE N (Voir PLU de 2012)

Ce sous secteur N1 n'a pas été repris dans un STECAL.

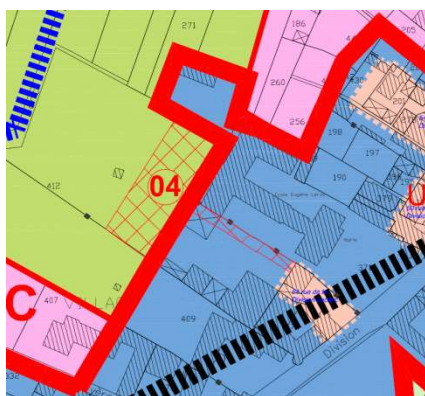
C- Modification de périmètres de zones sans justification

Ces modifications ne sont ni justifiées, ni motivées dans le rapport de présentation et sont contraires à l'axe 1 du PADD :
Page 11 : renforcer les atouts naturels, environnementaux et paysagers de Saulx les Chartreux.

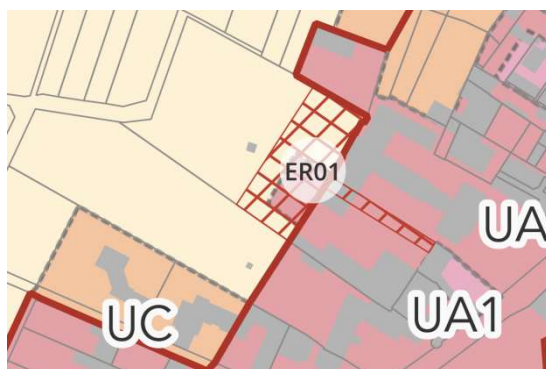
L'absence de N° de parcelle cadastrale sur le règlement graphique ne facilite pas l'identification des parcelles

1-Modification de périmètre de la zone UA

PLU 2012



Révision PLU 2025



Sur la parcelle AC 412, sous l'emplacement réservé ER01, la zone UA a été augmentée au dépend de la zone A. Absence de mention dans le rapport de présentation concernant le changement de périmètre de la zone UA. Cette modification n'est visible que sur la carte de zonage. Aucune autorisation de la CDPENAF ou de IDF Nature.

2-Modification de périmètre EBC

Absence de mention dans le rapport de présentation concernant le changement de périmètre de l'Espace Boisé Classé du parc (parcelle AC 236) de la propriété privée dite la Romerie sise au 40 de la rue de la Division Leclerc.

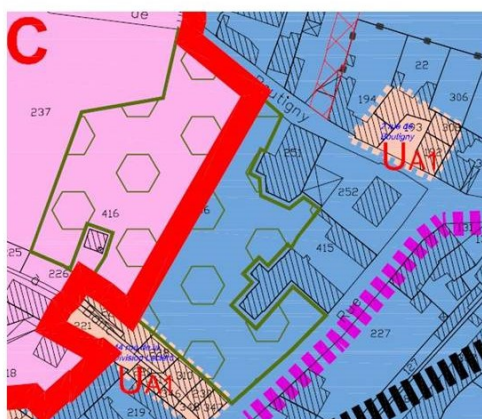
Il n'y a eu aucune délibération prise par le Conseil Municipal pour justifier et motiver le changement de périmètre d'un EBC.

Et, dans le cadre de la révision du PLU, il n'y a eu ni mention et ni par conséquent aucune justification dans le rapport de présentation du PLU.

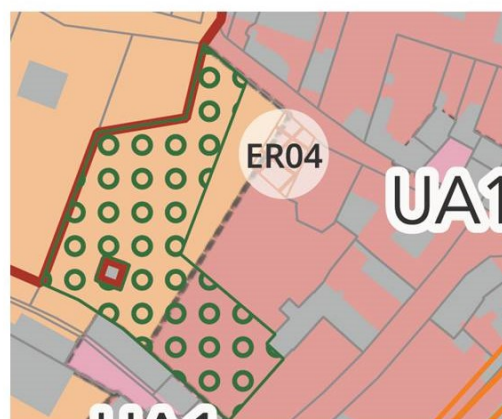
Cette modification du périmètre de l'EBC, qui fait apparaître une diminution drastique des EBC, n'est visible que sur la carte de zonage.

PLU 2012

LEGENDE	
-----	Limite du PER (à titre d'information)
UA	Centre urbain traditionnel et périmètre d'implantation commerciale (P.C.)
Uae	Cours communes faisant l'objet de dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager L.123.1 7°
Ue	Développement au contact des secteurs centraux
Uc	Développement périphérique diffus
Us	Le Rocher de Saix
Ue	Activités économiques
Uae	Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
AU	Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation
A	Secteur agricole
A1	Secteur agricole autorisant certaines constructions
N	Zone naturelle
N1	Zone naturelle autorisant certains aménagements
EBCC	Espace Boisé Classé (E.B.C.)
-----	Limite de principe du recul de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares
-----	Limite du P.B.T.F.
-----	Secteur faisant l'objet d'orientations d'aménagement



Révision PLU 2025

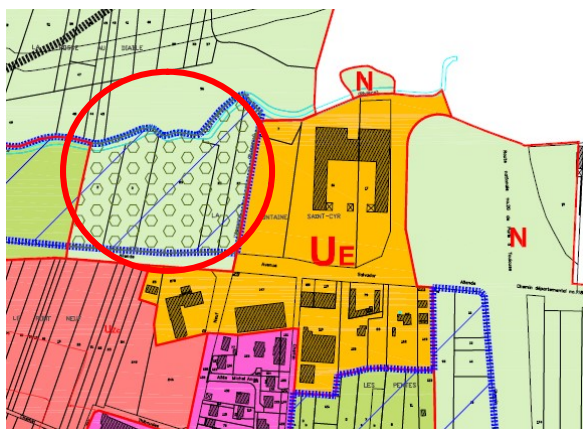


Qualité architecturale, paysagère et environnementale

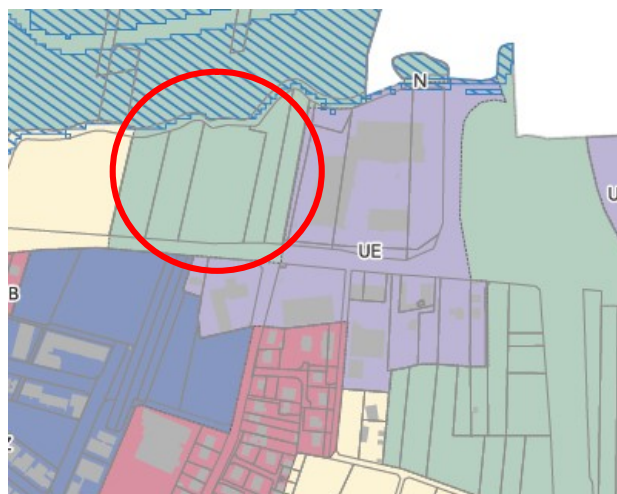
- Espace boisé classé (L.113-1 du CU)
- Lisière de 50 m autour des massifs de plus de 100 ha identifiés au SDRIF (L.151-23 du C)
- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Haie à protéger (L.151-23)

3 - Suppression de l'EBC sur la zone N parcelles 2-3-23-25-27

PLU 2012



Révision PLU 2025



4 - Suppression de la protection du patrimoine bâti et paysager (article L 151-19 du code de l'urbanisme)

Le règlement du PLU de 2012 a identifié en zone UA1 un certain nombre de cours rurales au nom de la protection du patrimoine salucéens. Ces cours sont soumises aux dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Sans aucune mention dans les documents et sans aucune justification des cours figurant sur la liste du PLU de 2012 ont été supprimées de cette liste.

Les cours suivantes perdraient leur protection au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- 44 rue de la Division Leclerc,
- 48 rue de la Division Leclerc,
- 74 rue de la Division Leclerc,
- 76 rue de la Division Leclerc,
- 82 rue de la Division Leclerc,
- 5-7 rue de Villebon,
- 15 rue de Villebon

Cette suppression de la protection du patrimoine bâti et paysager que représentent les cours rurales est contraire à l'axe 3 du PADD - Orientation 4 : Proposer un développement des activités touristiques qui met en valeur le patrimoine historique salucéen.