



Révision du PLU de Saulx les Chartreux

A l'attention de M. le Commissaire-Enquêteur

Partie 2 sur 3

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

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Étude du document 3-PLU-SLC-OAP-ARRET

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

Orientations programmatiques et échancier (page 6 du document)

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). Or, selon l'article R151-6 du code de l'urbanisme, une OAP doit englober toutes les parcelles visées par le projet d'aménagement.

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. Pour rappel et comme le confirme l'avis rendu par l'ARS (fichier ARS dans dossier Avis État), la commune fait partie des zones sensible pour la qualité de l'air définie au 9 janvier 2025.

Sans indication de destination, l'entreprise aura la possibilité 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.

La typologie de la majorité des logements sera du petit collectif, compris entre du R+1+C et ru R+2+C selon les implantations.

- D'une part, comme le souligne l'avis rendu par la préfecture (Fichier Saulx les Chartreux ARE-PLU), le type de logements doit être précisé
- Et d'autre part, 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 ? Cette démolition nécessite d'ailleurs l'avis des ABF. Y a-t-il eu un accord avec le propriétaire de l'Abbaye et lequel ?

Objectifs de qualité paysagère et environnementale



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 ilot de fraîcheur pour tous les riverains va disparaître

Ce que souligne d'ailleurs la Préfecture (Fichier Saulx les Chartreux ARE-PLU) puisqu'elle note l'incohérence entre protection des arbres existants et remplacement s'ils gênent la construction de bâtiments. Absence de surface minimale en matière d'espace vert.

Comment le principe d'aménagement éviter-réduire-compenser 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* (page 8) puisqu'il y a perte d'espaces boisés et engazonnés et destruction d'un ilot de fraîcheur qui ne pourra pas être compensé ailleurs puisqu'il n'y a pas d'autres espaces en centre-bourg.

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 alertées 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 sont maintenant obligatoires, 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.

Le projet de la Mairie : OAP N°2 – ITM2

Modification N°1 du PLU 2019

1. Le site d'ITM

La commune souhaite requalifier le site d'ITM en une opération de logements. Elle devra permettre de valoriser le paysage boisé du Rocher de Saulx, aujourd'hui occupé par une friche industrielle dont la commune est propriétaire.

Objectifs :

- Requalifier ce secteur en friche
- Améliorer l'entrée de ville et valoriser le qualité paysagère de la commune
- Créer une transition entre les espaces commerciaux et le quartier résidentiel du Rocher
- Respecter la topographie du site pour garantir la bonne insertion de l'opération
- Générer 30-40% de logements sociaux à l'échelle de l'OAP

Le site de l'opération se décompose en deux secteurs qui correspondent aux deux phases successives du projet :

Secteur 1

PROGRAMME :

- 29 à 34 logements environ de type maison individuelle avec espace extérieur privatif (soit une densité minimum de 33 à 38 logements/ha)

PARTI D'AMÉNAGEMENT :

- Principe d'accès depuis la rue Sadi Carnot et de desserte des lots autour d'une place centrale.
- Principe de réalisation d'une liaison douce permettant de relier le chemin de la Crucière et l'avenue Sadi Carnot.
- Place centrale, lieu de rencontre.
- Principe d'organisation bâtie autour de la place centrale avec les espaces de jardins à l'arrière des constructions.
- Traitement paysager des franges du site.

Secteur 2

PROGRAMME :

- Programme de logements comportant une densité minimum de 33 à 38 logements/ha de type maison individuelle avec espace extérieur privatif et éventuellement petits collectifs.

PARTI D'AMÉNAGEMENT :

- Principe d'accès depuis la rue de Lunévy
- Traitement paysager qualitatif entre la rue et les futurs bâtiments
- Mettre en valeur l'entrée de ville avec des constructions implantées en retrait de la rue de Lunévy

Cette OAP N°2- ITM2 est indissociable du projet initial ITM portant modification N°1 du PLU approuvée par la délibération du conseil municipal du 14 février 2019.

L'OAP N°2-ITM2 présentée dans le projet révision du PLU de 2025 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 1^{er} octobre 2020.**

Cette modification 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)

Elle prévoyait une densité minimum de 33 logements/ha.

De plus, l'OAP présentée dans la révision du PLU 2025 est contraire à l'axe 3 du PADD -Orientation 3.1 : Maitriser l'implantation des activités économiques : Privilégier les espaces déjà artificialisés pour densifier les zones d'activité (page 18). Or, l'espace n'est pas déjà artificialisé

Enfin, la zone d'activité n'apparaît pas sur le plan des potentiels de développement économique (page 21), elle n'est donc pas justifiée.

Il est donc essentiel de revenir au projet initial de l'OAP ITM2 ce qui permettrait de répondre aux recommandations exposées par IDF Nature dans avis sous réserves du 17 avril 2025 : *l'OAP ITM2 prévoit l'urbanisation d'1,12 ha dont une grande partie est aujourd'hui cultivée. Elle prévoit la création d'une zone artisanale sur une grande partie de la surface et la création de 10 logements ce qui apparaît peu au regard de la surface urbanisée. D'autre part, on peut s'interroger sur la nécessité de création de cette zone artisanale au regard des possibilités d'accueil de ces activités sur d'autres zones à proximité de la commune.*

En effet, a contrario du peu de logements prévus sur l'OAP ITM2 de 2025, entre l'OAP N°1 Secteur de l'église (40 logements) et l'OAP N°4 Ex-ESED (12 logements), et en ajoutant les logements prévus sur la parcelle AC412 dite Gervais (33 logements) soit sur 150m en plein centre ville, il est prévu en tout la construction de 85 logements.

Cette concentration de logements sur un espace si réduit va poser d'important problèmes de circulation (la rue de la Division Leclerc est une voie unique), de stationnement (puisqu'on ajoute un nombre important d'habitants donc de voitures), une augmentation des nuisances sonores dû à l'augmentation du trafic et une perte de qualité de l'air pour tous les riverains.

Comme le rappelle l'ARS, la commune fait partie des zones sensibles pour la qualité de l'air définie au PPA (Plan de Protection de l'Atmosphère) du 9 janvier 2025 et pour la qualité de l'environnement sonore, au regard des projets du PLU, des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) doivent être proposées à la hauteur des enjeux sanitaires :

OAP N°1 Secteur de l'Église : nuisances sonores cumulées, routier et aérien

OAP N°4 Ex-ESED : nuisances sonores cumulées, routier et aérien

Répondre au recours de la Préfecture en reprenant le projet initial prévu sur l'OAP ITM2 pourrait désengorger le centre ville et réduire les nuisances qu'engendre une telle concentration d'urbanisation.

Pièces jointes :

- 2018-12-18_Recours gracieux de l'État-PLU

- 2020-10-01-Décision du Maire N°49-Préemption parcelle AL198

- Modification du PLU Délibération 14-02-2019

- OAP ITM2 Modification n°1 PLU du 14-02-2019

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.

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)

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.

Ce STECAL Nt est donc contraire au rapport du SDRIFe et aux axes 1 et 3 du PADD :

Axe 1 du PADD - Renforcer les atouts naturels, environnementaux et paysagers de Saulx-les-Chartreux - page 8

Axe 3 du PADD – 3.1 : Maitriser l'implantation des activités économiques - page 18

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

D'ailleurs, la Préfecture le souligne (Fichier Saulx les Chartreux ARE-PLU) en demandant à ce que les OAP renvoient aux principes de l'OAP trame verte-bleue-brune-noire. Et plus particulièrement sur l'OAP-Château du Monthuchet, elle signale *la présence de 2 espèces d'oiseaux et de 2 espèces de chauve-souris dont une en espèce en danger sur la liste rouge régionale.* Elle alerte également la commune sur *le problème de la construction d'un bâtiment au dos des communs ainsi que d'une aire de stationnement sur une partie sensible de la trame herbacée qui présente une gêne pour ces animaux.*

Situé au 88 -88bis rue de la Division Leclerc, les bâtiments en front de rue feront l'objet d'une réhabilitation visant à créer une dizaine de logements, dont une partie sera dédiée au logement social, conformément au règlement de la zone.

Ce projet a pour ambition de préserver et rénover une ancienne cantine scolaire pour en faire une salle polyvalente communale.

Dans la cour, un espace de stationnement, à la fois public et privé, viendra compléter cet aménagement. Par ailleurs, deux logements individuels seront construits sur l'emprise artificialisée de cette ancienne cour d'école.

En fond, sur l'ancienne parcelle potagère aujourd'hui en friche verte, une zone pavillonnaire sera aménagée. Son accès se fera par une voie créée dans la cour du 82 et entre le 84 de la rue de la Division Leclerc avec une voie de retournement. Sans justification, cette cour ne figure plus dans le règlement du PLU en cours de révision ; elle a disparu de la liste du patrimoine rural remarquable bâti et protégé (article L 151-19 du Code de l'urbanisme).

Ce projet va à l'encontre de l'objectif affiché par la municipalité de dynamiser l'offre commerciale, de services en centre-ville et de la protection du patrimoine.

Cette OAP n°4 porte sur un ancien site éducatif désaffecté, mais aucune activité ni espace commercial n'est prévu en remplacement.

Le bâtiment en façade ne comprendra aucun commerce en rez-de-chaussée, ce qui est étonnant, surtout au regard des deux commerces isolés situés juste en face et des possibilités de stationnement à proximité (parking de la Fontaine, places vertes, et futur parking au sein de l'OAP). Par ailleurs, un pas de porte existant sur la rue de la Division Leclerc pourrait déjà être destiné à l'accueil d'un local commercial.

Cette OAP n°4 – Ex-ESED – ne s'intègre ni dans les orientations définies par le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable), ni dans l'OAP n°6, pourtant centrée sur le développement du cœur de ville et élaborée par la municipalité elle-même.

Ces incohérences interrogent sur la logique d'aménagement retenue et la cohésion globale du projet urbain dans le PLU (Plan Local d'Urbanisme).

Est-ce que les habitants des cours des 82 et 84 rue de la Division Leclerc, ainsi que les riverains, ont été informés de la disparition du statut patrimonial de leurs cours rurales, reconnues comme éléments du patrimoine local dans le PLU de 2012 ?

En perdant ce statut de patrimoine protégé, la cour du 82 est reconvertie en voie d'accès pour accéder à une zone pavillonnaire. La mairie est silencieuse sur le nombre de pavillons envisagé à cet endroit.

Quelle évaluation a été faite de l'ancienne cantine scolaire qui doit devenir une salle polyvalente communale dans l'ex-ESED, située au cœur des 12 nouveaux logements et de la zone pavillonnaire ?

Quelles nuisances pourraient résulter de l'exploitation de cette salle (concerts, événements), notamment en ce qui concerne les nuisances sonores, la gestion du stationnement, les flux de circulation, la sécurité publique et la tranquillité du voisinage ?

Enfin, la municipalité a-t-elle pleinement évalué les impacts du survol des avions – bruit et pollution – dans ce quartier ? Cette urbanisation accélérée exposera davantage de populations aux dangers sanitaires ?

Le PLU, dans son contenu, reste étonnamment discret à ce sujet. Le Plan d'Exposition au Bruit de Paris-Orly (PEB) n'y est que brièvement mentionné, et sa représentation graphique interroge par manque de précisions notamment sur l'extension d'une 4ème zone, la zone D.

A noter que L'Agence Régionale de Santé (ARS) Île-de-France souligne, dans son avis sur ce PLU 2025 de la commune, que la qualité de l'air et de l'environnement sonore y sont fortement dégradés.

Pour finir, le fond de parcelle arboré de 0,04 ha pourrait être protégé par un EBC.