

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

#### La ZAC (Zone d'Activité Concertée) du Moulin

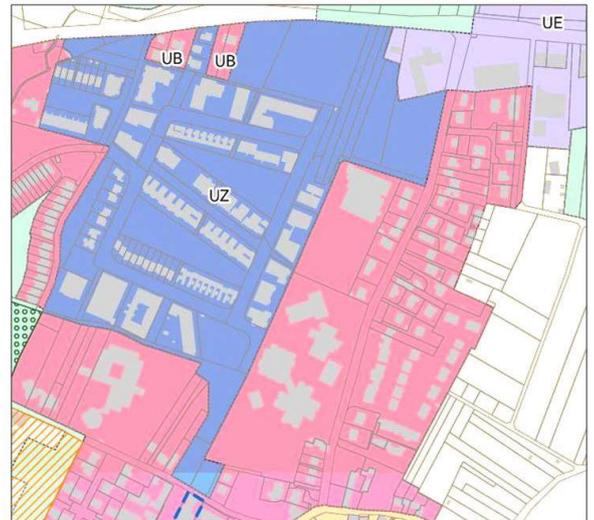
#### A - Changement de zonage sans justification

PLU 2012



UZc - zone économique

Révision PLU 2025



UZ - habitation

Comme on peut le voir sur les plans de zonage sans aucune justification, des parcelles classées initialement au PLU de 2012 en zone UZc, zone économique, ont été passées, sur le projet de révision du PLU 2025, en zone UZ, zone destinée à l'habitation selon le règlement écrit.

La commune présente dans le Rapport de présentation, pièce 1.3, perspectives démographiques et analyse foncière (page 23), le foncier facilement mobilisable dans la ZAC (2 ha) et le nombre de logements estimés (40)

Elle règlemente toute la zone UZ en secteur habitations classée initialement au PLU de 2012 en zone UZc, zone économique.

#### Justification de la délimitation des zones

Zones urbaines

Délimitation de la zone



Superficie : 11,5 ha

- La zone UZ correspond au quartier du Moulin (emprise de la ZAC éponyme)

Objectifs de la zone

- Une ZAC encore ouverte et donc un règlement soumis au cahier des charges initial
- Des constructions de logement en priorité
- Des services, de l'artisanat et des bureaux de petite surface autorisés.

Il est de plus noté : *une ZAC encore ouverte et donc un règlement soumis au cahier des charges initial*. Si c'est le cas, la zone économique UZc doit être maintenue.

Il est possible de transformer une zone économique en zone d'habitation lors de la révision du PLU, même si la ZAC n'est pas clôturée, sous certaines conditions.

Notamment, un diagnostic de l'état actuel de la ZAC et de ses environnements doit être réalisé. Cela inclut des analyses des besoins en logement et des impacts potentiels du changement.

Or, on ne trouve aucun de ces éléments dans les documents du PLU arrêté, ni dans le PADD, ni dans le Rapport de présentation qui justifieraient et légitimerait ce choix.

Ce changement de zonage dans la ZAC du Moulin n'a même pas été présenté au public lors des 2 réunions publiques sur le PLU.

Pourtant, cette procédure aurait garanti une transparence et une participation des citoyens dans la transformation des zones d'urbanisme, contribuant ainsi à un aménagement du territoire équilibré et réfléchi.

## **B – Demande de modification de zonage pour les bassins de rétention des eaux pluviales**

Enfin, les bassins de rétention des eaux pluviales de la ZAC devraient être en zone N et non en zone économique puisque toute autre destination ne peut être retenue sur ces bassins qui représentent des moyens de lutte contre l'inondation.

## **C- Salle polyvalente**

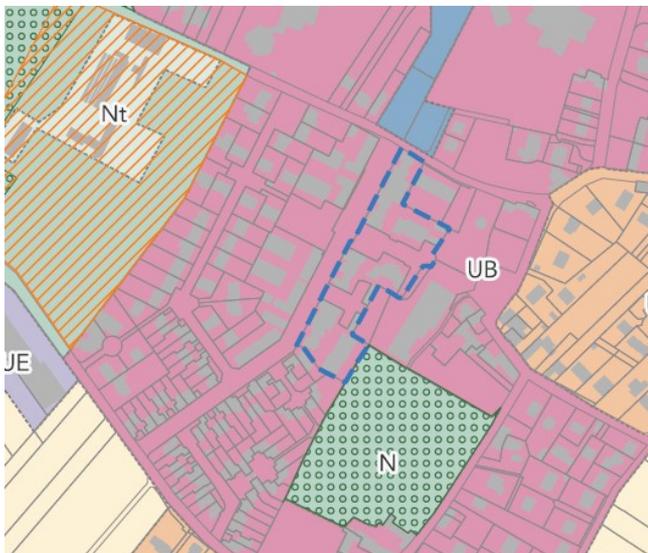
Le parcellaire dédiée à la salle polyvalente dans le cahier des charges de la ZAC ne doit pas être modifié, le cahier des charges doit être respecté comme le reconnaît M. le Maire dans ses réponses aux administrés.

### **SECTEUR DU PLAN DE MASSE**

Ce secteur concerne le plan de masse en 3 dimensions 1001 VIES HABITAT représenté sur le plan graphique, zone UB, entre la rue Louis Aragon, rue du Château, rue Léon Chartier.

L'article R 151-20 du CU mentionné dans la légende est erroné. Il s'agit de l'article R 151-4 du CU

Le PLU insère dans ses documents une représentation graphique en 3 dimensions du secteur de plan de masse qui vise à la réalisation d'une opération d'ensemble par le remplacement de logements vétustes existants (62 logements à la place des 40 logements)



Ce document graphique est la seule pièce comprise dans le dossier du PLU soumis à enquête publique (Aucune information dans le rapport de présentation hormis le nombre de logements sociaux supplémentaires).

Aucune information détaillée sur l'implantation des constructions et des aménagements sur un les parcelles concernées n'est donné.

**Il est donc impossible d'émettre un avis sur cette opération.**

Ce projet a fait l'objet de plusieurs autorisations en mars 2025. Permis de démolir, permis d'aménager, permis de construire ont été délivrés au bailleur social 1001 VIES HABITAT.

Nous demandons à ce que ce plan de masse soit retiré du présent PLU pour les motifs suivants :

- Le permis d'aménager et de construire délivrés au bailleur social ne sont pas purgés.
- Les voies appartenant à la commune (2000 m<sup>2</sup> environ) y compris le parking public n'ont pas fait l'objet de procédure de désaffectation et de déclassement.

### **PROTECTION ET PRESERVATION DU PATRIMOINE SALUCÉEN**

Dans l'axe 3 du PADD, – Affirmer les potentiels de développement économique de Saulx-les-Chartreux, est déclinée l'Orientation 4 : Proposer un développement des activités touristiques qui met en valeur le patrimoine historique salucéen.

**Mettre en valeur le patrimoine historique salucéen implique la protection de celui-ci**

Comme l'indique l'UDAP (Unité départementale de l'architecture et du patrimoine) de l'Essonne, la commune doit identifier et protéger les éléments architecturaux et paysagers remarquables.

## **Pourquoi avoir supprimé la protection au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager selon l'article L151-19 du code de l'urbanisme pour 8 cours rurales qui figuraient au règlement du PLU de 2012 ?**

Nous demandons leur réintégration au règlement de la révision du PLU 2025.

## **Pourquoi vouloir démolir le porche de la Jonchère alors que les ABF sont contre cette démolition ce qui sous-entend que celui-ci peut être parfaitement restauré ?**

D'autant plus que celui-ci est situé juste en face de l'Église de l'Assomption, classée aux monuments historiques, et se trouve donc dans le périmètre de protection de celle-ci. Le chemin de Compostelle passe également par ce porche.

Comme l'UDAP, nous demandons la protection des éléments architecturaux et paysagers remarquables au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Maisons remarquables : Abbaye, Romerie
- Cours rurales
- Porche de la Jonchère, son château et son parc
- Tour Adam
- Château du Monthuchet et son parc
- Château de la Tuilerie et son parc
- Arbre de la Liberté
- Parc des Sources
- Lavoirs et fontaines
- Les sources (ex. source de la Demoiselle)
- Chemin de Compostelle
- Chemin de l'Ancien Arpajonnais

## **Autres remarques**

**Aucune infrastructure pour l'intérêt général** en prévision de l'augmentation de population (terrains de sport et équipement sportifs, crèche, aires de jeux, création d'ilots de fraîcheur, adaptation des voies en général aux déplacements des PMR, etc...) n'est prévue.

### **Mobilité**

Le manque de transport en commun inter modal et inter quartier entraîne des déplacements tout voiture avec les contraintes budgétaires pour la réalisation de parking et artificialisation de surfaces.

Il y a un réel manque de sécurisation des voies quant aux déplacements des mobilités douces et à l'adaptation de ces voies aux PMR

### **Nuisances accrues pour les riverains de certains secteurs urbanisés**

Comme l'a rappelé 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

L'augmentation du nombre de logements en plein centre ville conduira à l'augmentation du trafic routier sur la rue de la Division Leclerc entrainera inévitablement des nuisances sur qualité de l'air ainsi que des nuisances sonores, auxquelles s'ajoutent les nuisances du trafic aérien.

### **Consommation d'espaces contraire au PADD**

**Le 1ha d'artificialisation maximum imposé par le SDRIFe est largement dépassé**

Certaines artificialisations n'ont même pas été comptabilisées :

- OAP secteur de l'église
- 1001 VIES HABITAT artificialisation de l'allée de la Tour
- ZAC du Moulin
- OAP ITM2
- OAP Château du Monthuchet
- Site de l'école Anatole France et nouvelle école maternelle

## CONCLUSION

Aucune étude prospective ne permet d'avoir une vision globale de ces réalisations en terme d'apport de population et les contraintes y afférent.

D'une manière générale, l'économie du PLU n'a pas été présenté de manière synthétique à la population.

Or, l'article L103-2 du Code de l'urbanisme impose que les modalités de la concertation permettent au public de « formuler des observations et propositions » **en disposant d'une information suffisante et intelligible.**

Dans le cas présent, l'absence d'un tel document nuit gravement à la compréhension des enjeux du PLU, notamment pour les personnes non spécialistes du droit de l'urbanisme.

En conséquence, nous demandons :

- Qu'un document synthétique et accessible soit rédigé et mis à disposition rapidement afin de garantir une participation effective du public ;
- Que cette lacune soit prise en compte dans l'avis du commissaire enquêteur, au titre du droit à l'information et de la transparence de la procédure.

Cette révision du PLU porte essentiellement sur des projets privés dont on ne perçoit pas l'apport en terme même d'économie locale vers l'intérêt général des Salucéen-ne-s.

Les prévisions d'augmentation du nombre de logements ne sont pas accompagnées de projets de construction d'infrastructures qui permettraient d'absorber les besoins de nouveaux arrivants en terme de transport, de mobilité, de développement et aménagement de voies douces, de parking, de crèche, d'espaces de jeux, de terrains de sport, etc.

Concernant les contraintes de réalisation de logements sociaux pour atteindre le taux de 25%, les élus du conseil communautaire de Paris-Saclay ont signé la délibération arrêtant le PLH (Programme Local de l'Habitat) à la majorité absolue des suffrages exprimés. Cependant, ils ont également 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 (délibération n°2019-68 jointe).**

**Ce qui n'est ni démontré ni justifié dans cette révision du PLU.**

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire Enquêteur de prendre en compte nos remarques dans le rapport final de l'enquête publique.