

Le 30/4/2018 - Ouverture d'uvrte. Permettre du 06.05.18 à 12h

Des Élus du Printemps des salucéens  
Inscriptions au Registre de l'enquête publique  
Modification du PLU  
Avril 2018

(3)

30/4/18 Ce projet ne requiert pas la 2<sup>e</sup> demande de  
logements sociaux mais est suffisant - il faut aussi  
de l'espace ! problème de stationnement, de circulation.  
M. Bévoir D. Bévoir S. Gervais

9/5/18 Permanence du 06.05.18

9/5/18 concernant ITM veiller attentivement à ce que l'accès vers

Route de Lunézy ne se fasse pas avec une mise déjà problématique

car ce soit aussi "accès de logement"

- Concernant route de Lunézy devant quelques que les  
habitations ne seraient pas aux bons moments "individuel"  
ou "pas ou pas trop éloigné".

PS. Cela pour éviter éventualité d'accès à un menu  
vers un peu au Rocher pour résoudre aux problèmes.

Secteur Rue du Rocher

- Passage d'une zone AU en zone UC1 sans délibération motivée (Code de l'urbanisme L 153-38)
- Adaptation du PLU au regard d'un projet immobilier (Bouygues) déjà déterminé et présenté à la population le 10 mars 2018 par la municipalité et le promoteur
- Pourquoi la commission d'appel d'offres ne s'est-elle pas réunie pour le choix du promoteur ? Y a-t-il eu appel d'offres ? (article 34 de la Loi n°2016-1691 du 09-12-2016)
- Il y a incompatibilité entre la convention EPFIF et le projet présenté aux salucéens (50 logements minimum à l'hectare dont 40% en locatifs sociaux), article 5 page 5 de la convention
- Signature de la promesse de vente prévue fin avril 2018 avec Bouygues avant même l'enquête publique de modification du PLU (Cf. document de présentation en réunion publique)

Secteur Intermarché

- Pourquoi avoir découpé la zone UE, propriété municipale, sans précision ?
- Que va devenir le reste de la zone UE ?
- Que devient la 2<sup>e</sup> partie du bâtiment ITM en zone UE qui sera visible au fond des jardins des nouvelles habitations ?
- Y a-t-il eu une étude d'impact du trafic routier de ce secteur déjà saturé ?
- Y a-t-il eu une étude d'impact environnementale concernant les bâtiments restant en zone UE ?
- La voie accédant au secteur est-elle suffisamment large pour permettre une circulation à double sens ?
- L'OAP du secteur 2 n'est pas du tout détaillée
- Le projet est en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et le règlement du PLU de 2012 concernant la mixité sociale (page 2 du PADD et page 25 du règlement du PLU) et les franges à préserver (SDRIF), page 3 du PADD et règlement de la zone UD page 30 du PLU (limite de recul de 50 mètres des massifs boisés indiquée en pointillé sur le plan)

Rue de Lunézy

- Aucune délibération du conseil municipal n'a prescrit la modification de cette zone

(Délibération du 24 janvier 2017 prescrivant l'actuelle modification), article L 2121-29 du Code des collectivités territoriales

- L'OAP n'est absolument pas détaillée

Les signataires : Gilles Courtial, Muriel Hordesseaux, Loïc Percheron, Annie Janin, Alain Nicault.

Muriel Hordesseaux, Gilles Courtial

J. Courtois

③ 11/05/18

Le PLU est théoriquement la traduction des intentions des élus sur le territoire !

En réunion publique, le Maire dit qu'il faut répondre à la Loi SRU préconisant d'atteindre 25% de logements sociaux sur la commune ; la modification du PLU proposée : sur les 97 nouveaux logements prévus n'a seulement que 14 logements sociaux , ce qui va creuser le déficit en logements sociaux sur la commune.

De toute façons l'intention du Maire est clairement indiquée dans les « autres modifications » du PLU ; simplification sur la mixité sociale. Tout est dit.

La Loi SRU préconise la densification afin de lutter contre l'étalement urbain. La plupart des projets sont sous forme de maisons individuelles qui :

- N'y répondent pas
- Ne répondent pas à la demande qui n'est évaluée qu'àuprès des agences immobilières ! . Or celles-ci reçoivent essentiellement des demandes de familles avec enfants sous forme pavillonnaire . Rien sur la demande de personnes âgées pourtant identifiée qui souhaitent ne plus entretenir de grandes maisons avec jardins ou des jeunes en recherche de petits logements.

Le Maire affirme aimer l'agriculture : or rien n'est prévu pour que les jeunes agriculteurs en AMAP et la couveuse d'activités maraîchères « les Champs des Possibles » puissent installer leur ferme à proximité immédiate de leur exploitation.

~~Et Bovier~~

De plus cette implantation se fait sur un terrain communal . Quelles mesures ont été prises pour la revende ?

14/05/18

15/05/18

### Observations concernant la modification du PLU de la Commune approuvé en juillet 2012

#### Secteur du Rocher de Saulx – Ilot partiel l'ITM et parcelles situées à proximité du site l'ITM.

Une partie de la zone d'activité -UE- est transformée en zone d'habitation -UD1- secteur 1. Les parcelles situées à proximité d'ITM classées en zone -UD- au PLU de 2012 ont été rattachées à l'opération et sont requalifiées en zone UD1 - secteur 2.

#### 1 – Contradiction entre le PADD et les orientations envisagées par la Commune.

Les modifications présentées ne sont pas cohérentes avec les thématiques du projet urbain exprimées dans le projet d'aménagement et de développement durables.

##### a) La Commune n'a fixé aucune exigence de mixité dans l'habitat.

Les OAP et le règlement (article 2.3 – page 35 du règlement modifié) des secteurs 1 et 2 de la zone UD1 ne prévoient aucune prescription concernant la mixité sociale. Cela est contraire aux objectifs du PADD de la Commune : « *mise en place sur toutes les zones urbaines d'une servitude de mixité sociale consistant à affecter un pourcentage de logements aidés* ». Voir la page 2 du PADD et également la page 101 du rapport de présentation de 2012 justifiant les orientations du PADD.

L'absence d'exigence de logements sociaux sur le secteur résidentiel du Rocher est en contradiction avec le PADD qui impose qu'un pourcentage d'habitants soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux dans le respect des objectifs de la mixité sociale.

La Commune qui s'est engagée depuis des années dans une démarche constante de logements sociaux (voir les orientations du PADD 2012) inféchit sa position sur la zone UD1, mais également sur la zone UC1 (voir ci-après, secteur rue du Rocher) et sur tout le territoire communal : diminution du pourcentage de logements aidés pour les opérations de plus de 20 logements (25 % à la place des 30 % prévus dans le règlement du PLU). Cet assouplissement de la réglementation permettra t il d'atteindre la cible des 25 % de logements aidés d'ici 2025 ?

##### b) Le règlement du secteur UD1 concernant l'urbanisation en lisière des forêts a été révisé.

Dans ce secteur les constructions seront autorisées en lisière de la forêt.

Voir l'article 13.7 secteur UD du règlement modifié (page 44) : « *Hormis au sein du secteur UD1 et UD2 qui relèvent du site urbain constitué de parcelles situées en limite du Bois du Rocher les constructions doivent respecter une limite de recul de 50 mètres* »

Cette modification du règlement est tout à fait contraire aux orientations du PADD : Voir la page 3 du PADD « *Préservation des franges du Bois du Rocher* » ainsi que les pages 98 et 105 du rapport de présentation de 2012 justifiant l'objectif du PADD.

Cette bande de protection de la lisière du bois du Rocher est inscrite au document graphique du PLU. Elle constitue une frange sensible qui permet de protéger l'espace boisé.

On ne peut que déplorer le début de mitage dans cette lisière (permis de construire délivrés par la Commune) et s'efforcer désormais de mieux la protéger.

Les espaces de cette lisière peu construits où la protection de la forêt reste possible ne peuvent être considérés comme un site urbain constitué. Le SDRIF approuvé en 2013 précise également que l'urbanisation est interdite à l'intérieur des franges des massifs forestiers. Cette modification du règlement me paraît en contradiction avec les objectifs du PADD.

#### 2 – Fractionnement de l'ilot ITM.

Une seule partie de la zone UE représentée dans le PLU de 2012 est concernée par le changement de zone. Il s'agit du secteur 1 de la zone UD1, figurant sur le schéma d'orientation. Le reste de la zone UE n'est pas concerné par cette requalification. Le site d'ITM à l'abandon depuis une vingtaine d'années a été scindé en deux sans aucune information. L'OAP doit intégrer l'ensemble du site ITM acheté par la Commune classé en zone d'activités au PLU de 2012 afin de développer un projet global cohérent d'habitations.

#### 3- le schéma d'orientation concernant le secteur 2 est insuffisant.

#### Secteur rue de Lunézy.

La zone d'activité est transformée en zone d'habitations. Requalification de la zone UE en UD2.

La commune a engagé la modification du PLU en janvier 2017.

La délibération du Conseil municipal prescrivant la modification du PLU ne portait pas sur ce secteur de la rue de Lunézy. Par conséquent, aucune modification ne peut intervenir.

La révision du règlement du secteur UD2 qui permet l'urbanisation de la lisière de la forêt est également contraire aux objectifs du PADD (article 13.7 du règlement modifié zone UD).

On ne connaît pas la surface de ce secteur et on n'a pas de précision sur le nombre de logements prévus. Le seul renseignement concerne le nombre de logements à l'hectare. Les services de l'Etat se sont ils engagés concernant l'installation et le financement de la gendarmerie ?

#### En amont de cette procédure de modification, une réflexion aurait dû être menée sur ces deux sites (ITM et Lunézy) et plus globalement sur tout le Rocher de Saulx (projets à venir) afin d'améliorer les infrastructures et les déplacements. Le constat est celui-ci : voirie en mauvais état (Route de Monthéry) voies de desserte étroites (rue Sadi Carnot, Chemin de la Creusière), offre de transport (Cars D. Meyer) inexistante, éloignement des gares SNCF et RER, circulation intense à certaines heures, obligation pour les familles d'avoir au minimum 2 véhicules. Le sous dimensionnement des offres de stationnement pour les L.L.S rue de Lunézy va pénaliser les résidents qui ne disposeront que d'une place de parking.

#### Secteur rue du Rocher

Ouverture à l'urbanisation de la zone AU de la rue du Rocher. Requalification en zone UC1. Il est prévu l'ouverture à l'urbanisation des 2 parcelles sisées 37 rue du Rocher.

Le recours à la procédure de modification du PLU est nécessaire.

1) Ces parcelles sont classées en zone à urbaniser au PLU 2012 sans réglementation et font l'objet d'un portage financier par l'Etablissement public foncier afin de contribuer à la réalisation de logements sociaux (Article L.324-1 du Code de l'urbanisme).

Une convention de veille foncière prospective fixant des engagements réciproques a été établie en 2011 et reconduite en janvier 2017 entre la Municipalité actuelle et l'EPFIF.

L'engagement de la commune porte sur un programme de construction de 50 logements minimum par hectare dont 40 % de logements sociaux.

Il ne peut être contesté que la Commune n'a pas respecté la convention.

La surface des parcelles cadastrées ZE 175 et ZE 178 est de 5700 m<sup>2</sup>.

Le nombre de logements doit être de 29 dont 7 de logements locatifs sociaux.

Le nombre de logements prévus dans la notice de présentation du dossier de modification est de 21 logements soit 36 logements par hectare.

Le pourcentage de logements en locatif social indiqué dans la notice de présentation et le règlement (page 25 article 2 de la zone UC1) est de 19 %.

La Commune a assoupli les obligations relatives à la production de logements sociaux pour cette zone. On observe que les servitudes en vue de la mixité sociale sont moins contraignantes dans ce secteur UC1 (parcelles ZE 175 et 178) que dans le secteur UC de la Rue du Rocher où le règlement impose pour les opérations de plus de 5 logements un pourcentage de 25 % de logements aidés (article 2 – Occupation et utilisation du sol soumis à des conditions particulières § 2,3 - servitudes en vue de la mixité sociale dans l'habitat - page 25 du règlement modifié). Cela est surprenant.

On ne peut que faire le rapprochement avec le projet présenté en mars dernier par un promoteur comprenant 21 logements dont 4 en locatif social soit un pourcentage de 19 %.

En règle générale, il me semble que les projets immobiliers doivent s'adapter aux orientations et règlements du PLU et non l'inverse.

Un pourcentage de logements sociaux a t il été exigé par la Commune dans l'appel à projet ? L'augmentation du nombre de logements sociaux (fixation d'un pourcentage de logements aidés identique à celui de la Rue du Rocher et des zones urbaines) est souhaitable : le projet ne sera pas impacté.

2) D'autre part cette procédure de modification n'a pas été précédée par une délibération motivée du Conseil Municipal justifiant l'utilité de l'ouverture de la zone AU à l'urbanisation. ( Voir l'article L.153-38 du C.U). Cette formalité est obligatoire.

**Servitude Plan d'exposition au bruit Paris – Orly**

Le P.E.B de 1975 révisé a été approuvé en décembre 2012, après l'approbation de la révision du PLU de juillet 2012. Le règlement et le plan (tracé de la limite de la zone C) peuvent ils être mis à jour.

**D. Lambriнос**

**André GOUTAL**  
Commissaire Enquêteur

**OBSERVATIONS DU PUBLIC**

**André GOUTAL**  
Commissaire Enquêteur

**OBSERVATIONS DU PUBLIC**

**OBSERVATIONS DU PUBLIC**

**OBSERVATIONS DU PUBLIC**

16/05/18  
17/05/18  
18/05/18



Mail n°1

Claire Haxaire <claire.valentin@saulx.org>

## Revision plu ,enquête publique

Fabrice Decobert <fabrice.decobert@free.fr>

À : plu@saulx.org

1 mai 2018 à 20:38

Cher Monsieur,

habitants avenue Sadi Carnot à Saulx les Chartreux ,nous sommes opposés à cette révision du PLU concernant 2 des secteurs en question

-secteur de la Bâte: ancien siège Intermarché

-secteur de Lunezy

Pour 3 raisons:

-dégradation de notre cadre de vie: détérioration de la qualité du site : réduction des paysages ruraux , agricoles et boisés. ( le bâtiment de l'ancien siège Intermarché étant depuis longtemps enfoui dans une végétation boisé il n'est en rien une « verrue dans notre paysage » comme avancé dans le bulletin municipal.)

- inadéquation déjà problématique des infrastructures de circulation notamment à cet endroit.

Les embouteillages sont déjà quotidiens dans ce secteur :le matin vers 8h et le soir vers 18h.Il est difficile de sortir de notre rue pour s'engager sur la route menant au centre ville .

- Il n'a jamais été envisagé d'augmenter l'urbanisation dans ce secteur. L'urbanisation de la ville de Saulx les Chartreux au sein du triangle vert est déjà trop rapide: augmentation de 50% de la population en quelques années.

En vous remerciant de votre attention, bien cordialement,

Marion et Fabrice Decobert



Claire Haxaire <claire.valentin@saulx.org>

## **Avis DSAC Nord sur modification du PLU de SAULX LES CHARTREUX**

2 messages

**urbanisme.dsacn <urbanisme.dsacn@aviation-civile.gouv.fr>**

17 avril 2018 à 16:43

À : urbanisme@saulx.org

Cc : FAVAREL Eric DGAC/DD <eric.favarel@aviation-civile.gouv.fr>, "brigitte.poulain@aviation-civile.gouv.fr" <brigitte.poulain@aviation-civile.gouv.fr>

Dossier suivi par Mme Claire VALENTIN - service Urbanisme-Environnement

courrier SB/CC/CV/2018-023, du 23 mars 2018

Madame,

Par courrier du 23 mars 2018, vous m'informez de la délibération, en date du 24 janvier 2017, du conseil municipal de la commune de SAULX LES CHARTREUX, de prescrire une modification de son Plan Local d'Urbanisme, et sollicitez notre avis ou observations éventuelles dans le cadre de la consultation des PPA.

Je vous informe que cette commune est intéressée par :

- les servitudes aéronautiques de dégagements de l'aérodrome de Paris ORLY, approuvées en date du 05 juin 1992 ;
  - les servitudes radioélectriques de protection contre les obstacles du centre de PARIS-SUD-Palaiseau, approuvées en date du 06 décembre 1990 ;
  - le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris ORLY approuvé le 21 décembre 2012.

Ces servitudes d'utilité publique doivent être prises en considération pour tous projets d'urbanisme.

Je prends note que 3 sites font l'objet de modification du dispositif réglementaire :

- IMT ;
  - rue du Rocher ;
  - rue de Lunezy.

**Je n'ai pas d'observations à formuler** sur ces sites particuliers dans le cadre de cette consultation.

Dans le but d'accélérer les délais de réponse, ce courriel constitue l'avis de nos services à votre demande.

Bien cordialement,

Brigitte POULAIN – Philippe LEGENDRE  
Direction de la Sécurité de l'Aviation Civile Nord  
Département Surveillance et Régulation Athis-Mons  
Subdivision Développement Durable  
Boite e-mail collective : [urbanisme.dsacn@aviation-civile.gouv.fr](mailto:urbanisme.dsacn@aviation-civile.gouv.fr)  
Tél : 01 69 57 74 65 ou 76 23  
Adresse postale : 9 rue de Champagne - 91200 Athis-Mons.

À : "urbanisme.dsach" <urbanisme.dsach@aviation-civile.gouv.fr>

18 avril 2018 à 08:59

Madame,

je vous confirme avoir bien reçu votre mail et vous en remercie.

Cordialement

Claire Valentin  
Responsable urbanisme environnement  
Mairie de Saulx les Chartreux  
Hôtel de Ville - 62 rue de la Division Leclerc  
91160 Saulx les Chartreux  
Tél.: 01 69 74 11 32



## MINISTÈRE DES ARMÉES



ÉTAT-MAJOR DE ZONE  
DE DÉFENSE ET DE  
SÉCURITÉ DE PARIS

Le général de corps d'armée Bruno LE RAY  
officier général de zone de défense et de sécurité de Paris,  
gouverneur militaire de Paris,  
commandant de zone terre Île-de-France

à

Monsieur le maire de la commune de Saulx les Chartreux  
service urbanisme environnement  
62 rue de la Division Leclerc  
91160 Saulx les Chartreux

OBJET : Saulx-les-Chartreux (91). Plan local d'urbanisme (PLU). Modification.

REFERENCE : lettre de la commune de Saulx les Chartreux, du 23 mars 2018.

ANNEXE : servitudes d'utilité publique relevant du ministère des armées.

*Monsieur le maire,*

Par lettre citée en référence, vous m'informez de la modification du PLU de votre commune.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que cette dernière ne supporte pas d'emprise militaire, mais qu'elle est grevée, au profit du ministère des armées, de servitudes d'utilité publique dont le détail est précisé en annexe.

En conséquence, je ne souhaite être associé à la procédure en cours qu'au cas où la modification impacte les servitudes du ministère des armées.

*Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de mes cordiales salutations  
Par délégation  
Le général de division Bruno LACARRIÈRE  
adjoint au commandant de zone Terre Île-de-France*

**COPIES :**

**ESID-ILE-DE-FRANCE  
DIRISI-IDF-8RTRS**

**Monsieur le directeur départemental des territoires de l'Essonne  
service territoires et prospective  
bureau planification territoriale sud  
boulevard de France  
91012 Evry cedex**

Annexe

Servitudes d'utilité publique relevant du ministère des armées

<b>DEFINITION</b>	<b>DESIGNATION</b>	<b>DATE D'APPROBATION</b>	<b>GESTIONNAIRE</b>
PT2 780 64606	Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles liée au faisceau hertzien Versailles Satory (78) à Seine Port (77)	Décret du 26 novembre 2012 publié au JORF du 28 novembre 2012	Direction interarmées des réseaux d'infrastructure et des systèmes d'information Ile-de-France 8 <sup>ème</sup> RT site du Mont Valérien à Suresnes / base des Loges
PT2 910 10303	Servitude radioélectrique de protection contre les obstacles liée au faisceau hertzien de Brétigny sur Orge (91) à Vélizy Villacoublay (78)	Décret du 27 août 1993 publié au JORF du 03 septembre 1993	8 avenue du président Kennedy BP 40202 78102 Saint-Germain-en-Laye cedex

Délégation départementale de l'Essonne

Département Veille et sécurité sanitaire

Service Santé environnement

Affaire suivie par Anne-Laure CHRISTIAEN  
Courriel : [anne-laure.christiaen@ars.sante.fr](mailto:anne-laure.christiaen@ars.sante.fr)

Téléphone : 01 69 36 71 53  
Télécopie : 01 69 36 71 99  
Réf : 18-EXT-0100

P.J. : courrier du 1<sup>er</sup> février 2018

Monsieur le Maire de Saulx-les-Chartreux

Mairie de Saulx-les-Chartreux  
Service Urbanisme-Environnement  
62 rue de la Division Leclerc  
91160 SAULX-LES-CHARTREUX

A l'attention de Claire VALENTIN

Evry, le 13 AVR. 2018

**Objet : Modification du Plan local d'urbanisme (PLU) : consultation des personnes publiques associées.**

Monsieur le Maire,

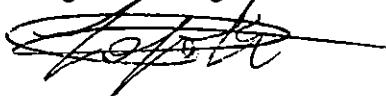
Par courrier du 23 mars 2018, vous avez sollicité mon avis sur la modification du PLU de votre commune. Celle-ci vise à permettre la réalisation de trois projets immobiliers sur les sites de la rue du Rocher (21 logements), ITM (36 logements) et de la gendarmerie (logements individuels et collectifs, gendarmerie ou résidence intergénérationnelle). Ils nécessitent la modification des zonages des secteurs concernés, ainsi que du règlement du PLU et font chacun l'objet d'une Opération d'aménagement programmée (OAP). De plus, dans le cadre de cette modification, le règlement sera adapté pour se conformer aux évolutions du Code de l'urbanisme (évolution des intitulés des articles, suppression de la notion de SHON; rectification d'erreurs matérielles, précisions de certaines règles).

Mes services ont contribué à l'examen au cas par cas de ce projet par l'Autorité environnementale (voir courrier du 1<sup>er</sup> février 2018 joint). Bien que l'état des sols et les nuisances sonores apparaissent comme des enjeux forts, ces projets ne présentent pas d'enjeux sanitaires justifiant la réalisation d'une évaluation environnementale, notamment au vu de leur faible ampleur. Par décision du 13 février 2018, cette demande a été dispensée d'évaluation environnementale.

Compte tenu de ces éléments, j'émetts un avis favorable au projet de modification du PLU de votre commune. Il est néanmoins rappelé qu'il est de la responsabilité de l'aménageur de s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec les projets envisagés. De plus, il conviendra que les aménageurs s'engagent à prendre les dispositions nécessaires en termes d'isolation acoustique des futurs bâtiments.

Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

P/Le Délégué départemental de l'Essonne par intérim  
L'Ingénieur du génie sanitaire



Judicaël LAPORTE

Délégation départementale de l'Essonne

— Département Veille et sécurité sanitaire

Service Contrôle et sécurité sanitaire des milieux

Affaire suivie par Anne-Laure CHRISTIAEN

Courriel : [anne-laure.christiaen@ars.sante.fr](mailto:anne-laure.christiaen@ars.sante.fr)

Téléphone : 01 69 36 71 53

Télécopie : 01 69 36 71 99

Réf : 18-EXT-0027

Monsieur le Directeur Régional et Interdépartemental  
de l'Environnement et de L'Energie d'Île de France  
Service du Développement Durable des Territoires et  
des Entreprises

12 cours Louis Lumière – CS 70027  
94307 VINCENNES Cedex

A l'attention de François BELBEZET

Evry, le 01 FEV. 2018

Objet : Modification du PLU de Saulx-les-Chartreux - Examen au cas par cas.

Monsieur le Directeur,

Par courrier électronique du 24 janvier 2018, vous avez sollicité mon avis sur la demande mentionnée en objet. Vous trouverez ci-après les observations de l'ARS sur le dossier transmis.

La modification du PLU de la commune de Saulx-les-Chartreux vise à permettre la réalisation de trois projets immobiliers sur les sites de la rue du Rocher (16 logements), ITM (36 logements) et de la gendarmerie (26 logements individuels, 2 immeubles collectifs et une gendarmerie). Ceux-ci nécessitent la modification des zonages des secteurs concernés, ainsi que du règlement du PLU.

Comme indiqué dans le formulaire, la commune de Saulx-les-Chartreux n'est pas concernée par des périmètres de protection d'eau destinée à la consommation humaine.

Les sites retenus pour les projets ne sont pas recensés dans les inventaires nationaux Basias et Basol. Néanmoins, compte tenu des usages qu'ils ont accueillis (notamment le site ITM), il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des sols avec les usages projetés.

La commune de Saulx-les-Chartreux est impactée par le plan d'exposition au bruit d'Orly mais les sites de projets ne sont pas concernés. En revanche, les projets sur les sites ITM et de la gendarmerie se trouvent dans la zone affectée par le bruit de la RN20. Les niveaux sonores sont respectivement de 60 à 65 dB et de 65 à 70 dB d'après la carte stratégique du bruit présentée dans le formulaire. En outre, ils sont de 55 à 60 dB pour le site de la rue du Rocher. D'après le formulaire, une attention particulière sera portée sur l'isolation acoustique des bâtiments. De plus, d'après le formulaire, ces opérations de logements vont entraîner du trafic routier supplémentaire et les nuisances associées.

Compte tenu des éléments transmis et de ce qui précède, l'état des sols et les nuisances sonores apparaissent comme des enjeux forts pour le PLU de la commune de Saulx-les-Chartreux. Toutefois, au vu de la faible ampleur des projets au regard de la population communale actuelle (5181 habitants en 2014), la modification du PLU de la commune de Saulx-les-Chartreux ne présente pas d'enjeux sanitaires justifiant la réalisation d'une évaluation environnementale.

Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agrérer,  
monsieur le Directeur, l'expression de ma considération distinguée.

P/Le Délégué départemental de l'Essonne par intérim  
L'Ingénieur du génie sanitaire

Judicaël LAPORTE

DÉPARTEMENTS DES YVELINES, DE L'ESSONNE ET DU VAL D'OISE

Inspection Générale  
des  
Carrières

I. G. C. N° 91587 CR 24964

(Référence à rappeler dans la réponse)



Versailles, le

11 MARS 2016

MONSIEUR LE MAIRE DE SAULX-LES-CHARTREUX  
HÔTEL DE VILLE  
SERVICE URBANISME ENVIRONNEMENT  
62 RUE DE LA DIVISION LECLERC  
91 160 SAULX-LES-CHARTREUX

OBJET : Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAULX-LES-CHARTREUX

REF. : Votre lettre en date du 24 Février 2016

03 MAI 2018

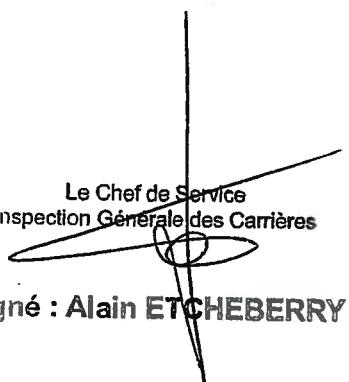
Monsieur le Maire,

Par lettre citée en référence, relative au Plan Local d'Urbanisme de SAULX-LES-CHARTREUX, vous me demandez toutes les informations utiles à porter à votre connaissance.

Dans l'état actuel des connaissances acquises par le service, la commune de SAULX-LES-CHARTREUX n'est pas connue comme étant affectée par d'anciennes cavités abandonnées.

Vous pouvez donc utilement faire retirer mon service de toutes les listes des personnes à consulter et des Personnes Publiques Associées.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Chef de Service  
Inspection Générale des Carrières  
  
Signé : Alain ETCHEBERRY

Monsieur Stéphane Bazile, Maire  
62, rue de la Division Leclerc  
91160 SAULX-LES-CHARTREUX

SERVICE URBANISME  
RB/HD/MAT/ 18.110  
LRAR : 1A 154 775 9561 4  
Affaire suivie par Mme Tailliez  
urbanisme@longjumeau.fr  
01 64 54 59 20

Longjumeau, le 23 AVR. 2018

Monsieur le Maire, Cher Stéphane,

Je fais suite à votre demande d'avis sur votre modification de Plan local d'urbanisme reçue le 6 avril 2018.

Le Conseil Municipal, ne pouvant émettre d'avis dans le délai d'un mois, j'ai donc l'honneur de vous faire part de l'avis favorable de la commune de Longjumeau.

Toutefois, j'attire votre attention sur la nécessité de reporter la servitude relative à la construction et à l'exploitation de pipeline (I1) le long de la RN 20, qui à ma connaissance ne figure pas dans votre document.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes cordiales salutations.

Bien à vous,



Remi Bétin  
Adjoint au maire chargé de l'Urbanisme,  
des Transports et de la Ville connectée



## PRÉFÈTE DE L'ESSONNE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE  
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE NORD

Affaire suivie par : Bastien Doumas  
Tél. : 01.60.76.32.27  
Mél : [bastien.doumas@essonne.gouv.fr](mailto:bastien.doumas@essonne.gouv.fr)

Palaiseau, le 27 AVR. 2018

Le Sous-Préfet de l'arrondissement Palaiseau

à

M. le commissaire-enquêteur  
Mairie de Saulx-les-Chartreux  
62 rue de La Division Leclerc  
91 160 Saulx-les-Chartreux

**Objet :** Modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saulx-les-Chartreux

Par courrier du 23 mars 2018, le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saulx-les-Chartreux a été notifié à la Préfecture. Dans le cadre de l'enquête publique sur cette procédure, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les remarques qui résultent de l'examen de ce dossier.

Le projet de modification a pour objectif d'ouvrir la zone AU2 « secteur du Rocher », et de modifier le zonage et le règlement sur deux secteurs de renouvellement urbain, « site ITM » et « Rue de Lunézy ». Ces trois secteurs seront couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de réaliser des opérations de logement.

Au titre de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, renforcée par la loi Duflot du 18 janvier 2013, la commune de Saulx-les-Chartreux doit atteindre un taux de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS) à l'horizon 2025. Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, la commune est en déficit avec un taux de 17,20 % de LLS.

L'OAP « rue du Rocher », prévoit la réalisation d'environ 21 maisons individuelles dont 4 logements locatifs sociaux (LLS), soit environ 19%. La deuxième OAP, « site ITM », prévoit quant à elle la réalisation de 36 maisons individuelles sans programmation sociale. Enfin, l'OAP « rue de Lunézy » (environ 1,5 hectare) prévoit la construction d'au moins 40 logements par hectare, dont 25 % de LLS, d'un équipement d'intérêt général (un projet de gendarmerie évoqué) et de logements liés à son fonctionnement. Ainsi, la présente modification permettrait la production d'environ 100 logements dont seulement une quinzaine de logements locatifs sociaux soit environ 16 %.

De plus, deux règles présentes au sein du PLU en vigueur, hors secteur d'OAP, imposait la réalisation de 20 % de LLS pour toute opération de 5 à 20 logements et 30 % de LLS au sein des opérations de plus de 20 logements. Celle-ci est remplacée par une seule règle, à savoir 25 % de LLS pour toute opération de 5 logements et plus et s'avère moins ambitieuse pour les programmes de plus de 20 logements.

Le rapport de présentation indique que la commune devrait atteindre 19,6 % de LLS à l'horizon 2022, avec les projets déjà lancés à ce jour. Cependant, cette démonstration n'apparaît pas convaincante car elle n'intègre pas les programmations de ces trois nouvelles OAP qui présentent des garanties insuffisantes. Les dispositions du règlement proposés apparaissent donc de nature à creuser le déficit de la commune. Ainsi, un effort plus important est attendu au sein du règlement et sur les secteurs d'OAP créés par la modification du PLU afin de garantir l'atteinte des 25 % de LLS à l'horizon 2025.

Par ailleurs, plusieurs questions se posent sur le règlement des secteurs de projet. D'abord, pour « site ITM », les règles de retrait importantes (alignement et limite séparatives) posent question quant à la possibilité de réaliser la programmation affichée en termes de densité. Ensuite, l'emprise au sol (25 %) est réglementée à l'échelle de la sous-zone UD1 créée pour le projet qui englobe les deux phases du projet. Ce type de rédaction peut être de nature à contraindre fortement l'aménagement de la 2<sup>e</sup> tranche en cas de consommation d'emprise au sol importante dans la première phase. Des justifications et des garanties sur ce choix sont attendues. Par ailleurs, les parcelles non-construites situées à l'Est de l'OAP et classées en UD, gagneraient à être également intégrées au projet afin de garantir un aménagement d'ensemble cohérent. Enfin, afin d'éviter un aménagement en impasse, la création d'un accès au Nord du secteur par le chemin de la creusière semble opportun.

Concernant l'OAP « rue de Lunezy », le rapport de présentation indique que la densité de l'opération sera de 50 logements par hectare. Or l'OAP définit comme orientation une densité de 40 logements par hectare. Une mise en cohérence des pièces du PLU est attendue.

Enfin, en application des articles L.131-4 et L.131-6 du code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Saulx-les-Chartreux doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec le Plan de déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF). Or, en termes de places de stationnement à destination du logement, le PDUIF recommande de pas excéder 1,5 fois le taux de motorisation de la commune, soit 2,2 places par logement maximum pour la commune de Saulx-les-Chartreux. Or les différentes zones du règlement exigent la réalisation d'un nombre de places supérieur en raison de l'obligation de création de places visiteurs.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour tout complément.

Le Sous-Préfet

Abdel-Kader GUERZA



PRÉFETE DE L'ESSONNE

DIRECTION DEPARTEMENTALE  
DES TERRITOIRES

SERVICE TERRITOIRES ET PROSPECTIVE  
BUREAU PLANIFICATION TERRITORIALE NORD

Affaire suivie par : Bastien Doumas  
Tél. : 01.60.76.32.27  
Mél : [bastien.doumas@essonnes.gouv.fr](mailto:bastien.doumas@essonnes.gouv.fr)

Palaiseau, le 27 AVR. 2018

Le Sous-Préfet de l'arrondissement de Palaiseau

à

Monsieur le Maire  
Mairie de Saulx-les-Chartreux  
62 rue de La Division Leclerc  
91 160 Saulx-les-Chartreux

**Objet :** Modification du PLU de la commune de Saulx-les-Chartreux

Par courrier du 23 mars 2018, vous avez notifié le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme à la Préfecture.

Vous trouverez ci-joint une copie du courrier adressé à monsieur le Commissaire-Enquêteur faisant part des remarques des services de l'État concernant cette procédure.

Les services de la direction départementale des territoires restent à votre disposition pour tout complément.

*La construction de logements et tout perturbement de logements existants est une activité normale. Je constate que les règles SRU sont très strictes. Je pense qu'il faut que les règles de PLU soient adaptées dans cette mesure au regard de ces règles.*  
*Bien cordialement.*

Le Sous-Préfet

Abdel-Kader GUERZA



## MAIRIE DE SAULX-LES-CHARTREUX

62 Rue de la Division Leclerc  
91160 SAULX-LES-CHARTREUX

*Marcoussis, le 6 mai 2018*

OBJET : Modification du PLU de Saulx-les-Chartreux

Monsieur le Maire,

Nous vous remercions pour l'envoi du projet de modification du PLU de Saulx-les-Chartreux, dont nous accusons bonne réception.

Cette modification du PLU concerne essentiellement les zones à urbaniser, et n'impacte donc pas, en théorie, les secteurs agricoles et naturels. Il convient toutefois d'être vigilants quant aux caractéristiques de ces nouveaux aménagements et de leur implantation dans le territoire :

- prendre en considération les vues lointaines sur les espaces agricoles et naturels
- être attentifs aux cheminements existants afin qu'ils ne soient pas interrompus par les nouvelles opérations
- veiller à ce que les constructions en bordure d'espaces ouverts ne soient pas blanches afin de limiter leur impact sur le paysage vu depuis les espaces ouverts
- réalisation de haies champêtres en bordure des espaces ouverts afin d'améliorer l'insertion paysagère des opérations

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Denis TOULLIER,  
Président du Triangle Vert