

PLU de Saulx-les-Chartreux

Pièce 1.1 - Diagnostic

Version de travail - 23 février 2024



Sommaire

- *Préambule* p.3
- *Cadrage territorial* p.4
- *Capacités d'accueil (Démographie et habitat)* p.11
- *Capacités d'accueil (Equipements, Services et commerces)* p.23
- *Mobilités* p.32
- *Activités économiques* p.36
- *Lecture Paysagère* p.47
- *Volet Foncier* p.68



Préambule

Méthodologie pour le diagnostic

Dans le cadre de la révision du PLU de Saulx-les-Chartreux, le diagnostic de territoire a été réalisé en décembre 2023

Les données statistiques utilisées de l'INSEE sont celles de 2020. Lorsque cela a été possible, des données officielles plus récentes ont été utilisées.

Le traitement des données statistiques a pour objectif de faire ressortir les grandes tendances d'évolution actuellement en cours sur le territoire afin de définir les enjeux, à court et moyen termes, auxquels Saulx-les-Chartreux devra faire face. Il ne s'agit donc pas simplement de s'appuyer sur une donnée brute mais de connaître les changements qui se sont opérés dans le temps ou qui s'opèrent actuellement.

Afin de contextualiser les évolutions par thématiques, la ville de Saulx-les-Chartreux a été comparée à 3 autres territoires :

- Longjumeau
- Ballainvilliers;
- La communauté d'agglomération Paris-Saclay ;
- L'Essonne.

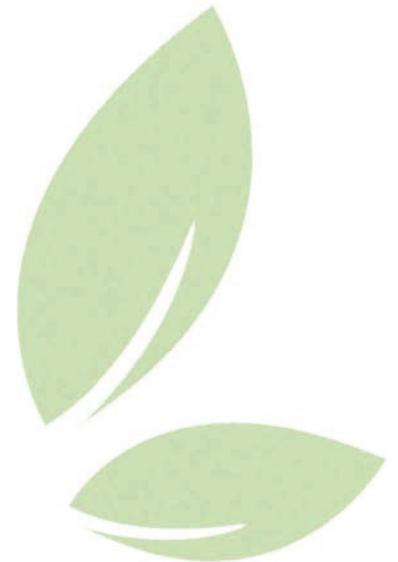
En fonction des thématiques abordées tout au long de ce diagnostic territorial, les territoires de comparaison seront représentés ou non dans les différentes productions en fonction de leur pertinence, et des informations à mettre en évidence.

La situation de Saulx-les-Chartreux et des territoires de comparaison dans l'EPCI.
(Source: BD TOPO, atopia)



Cadrage territorial

- Localisation du territoire
- Schéma directeur de la Région Ile-de-France 2030 (SDRIF)
- Plan d'exposition aux bruits de l'aéroport Paris-Orly
- Programme Local de l'Habitat
- Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France.



CADRAGE TERRITORIAL - Localisation du territoire

Un territoire stratégique au cœur du bassin de vie francilien

Saulx-les-Chartreux est situé dans le département de l'Essonne au Sud de l'agglomération parisienne. Elle est intégrée à la communauté d'agglomération Paris-Saclay.

La communauté d'agglomération Paris-Saclay est composée de 27 communes dont des polarités comme Massy (50 664 habitants), Palaiseau (35 236 habitants) ou Gif-sur-Yvette (21 007 habitants).

Localisation de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay dans la région Parisienne (Source: CA Paris-Saclay)



Localisation de la commune de Saulx-les-Chartreux dans intercommunalité (Source: CA Paris-Saclay)



CADRAGE TERRITORIAL - Les documents cadres supra-communaux

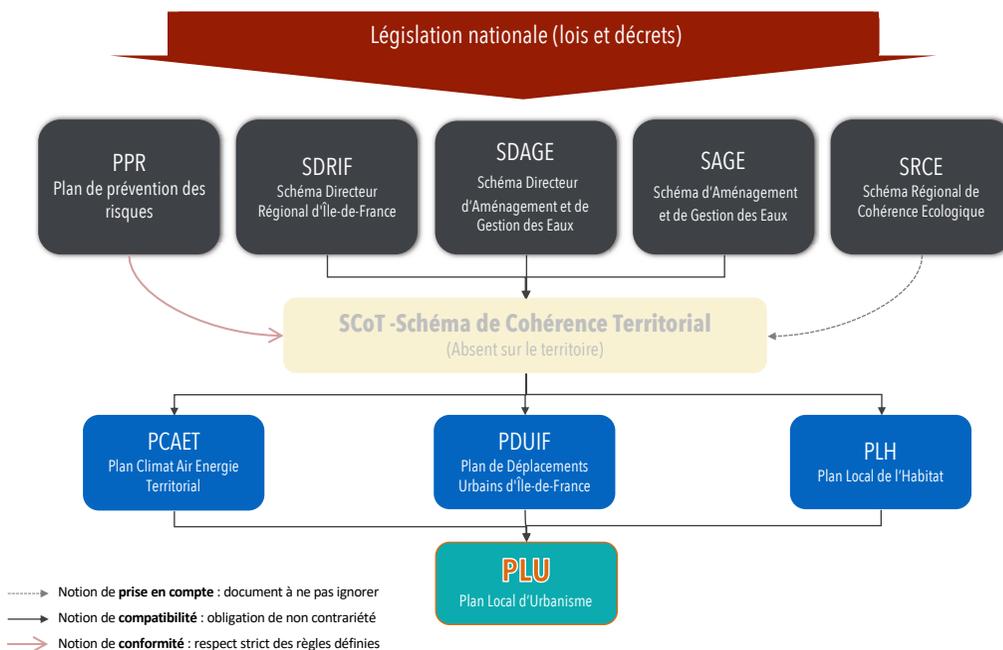
Un PLU intégré dans plusieurs documents supra-communaux à prendre en compte

Conformément au code de l'urbanisme, l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit s'inscrire dans le respect des orientations et objectifs de législation et des documents dits d'ordre supérieurs. Il s'agit notamment des plans et schémas directeurs élaborés à une échelle supra communale (communautaire, départementale, régionale, ...).

En l'absence de SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui s'applique sur la commune de Saulx-les-Chartreux, le PLU se devra d'être compatible avec chacun des documents cadres supra-communaux décrits en pages suivantes :

- SDRIF
- PEB
- PLH
- PDUIF
- SDAGE
- ...

Schéma de synthèse de la hiérarchie des documents supra-communaux
(Source: atopia)



CADRAGE TERRITORIAL - Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France 2030 (SDRIF)

Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) 2030

Approuvé par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013, le Schéma directeur de la région Ile-de-France définit le projet d'aménagement et de développement de l'espace francilien. Le PLU de Saulx-les-Chartreux doit être compatible avec le SDRIF. Les principaux objectifs à l'échelle régionale sont les suivants :

- Résoudre la crise du logement par la production de 70 000 logements par an,
- Créer 28 000 emplois par an en favorisant la mixité fonctionnelle et le rééquilibrage habitat / emploi,
- Mieux articuler le réseau de transports en commun afin de favoriser l'accessibilité aux services et équipements et diminuer la dépendance à l'automobile,
- Renforcer l'articulation des infrastructures de transport métropolitaines,
- Produire un urbanisme de qualité permettant de limiter la vulnérabilité des tissus,
- Limiter la consommation foncière, valoriser et protéger les ressources naturelles.

Polariser et équilibrer

Sur la commune de Saulx-les-Chartreux, un secteur d'urbanisation préférentielle est identifié

Préserver et valoriser

Le SDRIF identifie, à Saulx-les-Chartreux un front urbain d'intérêt régional. De même, des espaces boisés et naturels ainsi que des continuités « liaison verte et espace de respiration », « Espace de respiration » et « liaison agricole et forestière » traversent la commune

Schéma de synthèse de la hiérarchie des documents supra-communaux
(Source: atopia)



CADRAGE TERRITORIAL - Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France 2040 (SDRIF-E)

Le schéma directeur de la région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E) 2040

LE SDRIF-E, document de référence pour la planification stratégique, est en cours de révision depuis Mars 2022. Le PLU de Saulx-les-Chartreux devra être compatible avec le SDRIF. Les principaux objectifs à l'échelle régionale sont les suivants :

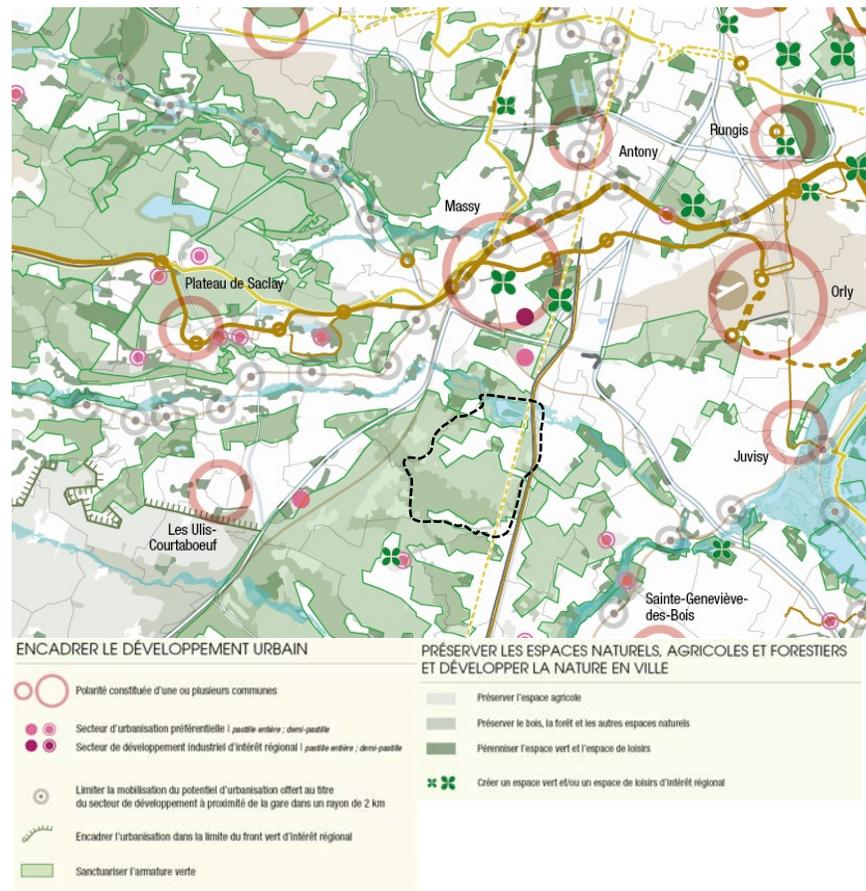
- Encadrer la croissance urbaine, l'utilisation de l'espace et la préservation des zones rurales et naturelles
- Déterminer la localisation des grandes infrastructures de transports et des grands équipements
- Favoriser le rayonnement international de la région

Le futur SDRIF-E propose un équilibre autour de 139 communes et groupes de communes identifiées comme polarités. L'objectif étant de structurer un territoire francilien dans la perspective du ZAN. Le document anticipe l'arrivée de 50 000 nouveaux habitants par an, la construction de 70 000 logements par an et une réduction de la consommation foncière de 20% par an.

Au stade de l'arrêt en conseil régional, le SDRIF-E devrait être adopté par les élus régionaux et après avis du conseil d'état et approbation par décret à l'été 2024.

Pour Saulx-les-Chartreux, aucun secteur d'urbanisation préférentielle n'a été fléché. Autrement dit, cette commune ne sera pas sujette à un développement résidentiel ou industriel important à l'horizon du SDRIF-E. En revanche, le document flèche une sanctuarisation de l'armature verte, sur le sud de la commune ainsi qu'un projet cyclable régional à l'Ouest de la RN 20.

Carte de synthèse du SDRIF-E 2040 (Source: IPR)



CADRAGE TERRITORIAL - Le programme local de l'habitat (PLH) 2019-2024 de la communauté Paris-Saclay

Des ambitions en termes d'habitat portées par le PLH

La stratégie d'élaboration du PLH de la communauté Paris-Saclay s'appuie sur une démarche partenariale et s'inscrit fortement dans la stratégie territoriale globale définie dans le Projet de territoire 2016-2025 et dans l'ensemble des documents stratégiques, notamment dans le Schéma de Transports et dans le Plan Climat Air Energie (2019-2024).

A l'horizon 2025, sur la commune de Saulex-les-Chartreux, le Programme Local de l'Habitat (PLH) projette la livraison de :

- 280 logements ;
- dont 97 logements locatifs sociaux

L'objectif de production en logement social vise à permettre à la commune d'atteindre progressivement une part de 21,51% de logement locatifs sociaux dans son parc de logements en 2025.

Extrait du PLH de la communauté Paris-Saclay (Source: PLH)

Projection construction et agrément des logements sociaux sur la période 2019-2025							
Commune	Logements existants au 01.01.2018	Logements sociaux existants au 01.01.2018	Taux SRU au 01.01.2018	Projets logements livrés au 31.12.2024	Dont logements sociaux livrés au 31.12.2024	Evaluation du taux SRU au 31.12.2024	Evaluation du taux SRU avec les agréments 2023-2025
	nombre	nombre	%	nombre	nombre	%	%
Ballainvilliers	1 635	260	15,9%	396	217	23,5%	25,01%
Bures-sur-Yvette	3 864	625	16,2%	906	831	30,5%	30,52%
<i>Champlan**</i>	963	77	8,0%	307	23	7,9%	7,87%
Chilly-Mazarin	8 218	1 549	18,8%	1 251	486	21,5%	22,00%
Épinay-sur-Orge	4 241	610	14,4%	785	400	20,1%	25,27%
Gif-sur-Yvette	8 216	2 638	32,1%	2 233	760	32,5%	32,52%
Gometz-le-Châtel	1 101	152	13,8%	101	66	18,1%	19,38%
Igny	4 365	988	22,6%	279	63	22,6%	27,02%
La Ville-du-Bois	2 969	417	14,0%	341	157	17,3%	22,08%
Les Ulis	9 682	4 653	48,1%	902	246	46,3%	46,29%
Linas	2 515	182	7,2%	1 894	1124	29,6%	29,62%
Longjumeau	8 558	2 775	32,4%	535	216	32,9%	32,89%
Marcoussis	3 217	454	14,1%	300	265	20,4%	23,86%
Massy	19 685	8 083	41,1%	3 501	733	38,0%	38,02%
Monthéry	3 201	347	10,8%	1 096	380	16,9%	Visé 25%
Nozay	1 768	136	7,7%	192	141	14,13%	Visé 20%
Orsay	7 285	1 766	24,2%	530	175	24,8%	24,84%
Palaiseau	15263	5 396	35,4%	2 702	737	34,1%	34,14%
Saclay	1 519	228	15,0%	158	158	23,0%	25,04%
<i>Saint-Aubin*</i>	286	10	3,5%	17	5	5,0%	4,95%
Saulx-les-Chartreux	2296	412	17,9%	280	97	19,8%	21,51%
Vauhallan	800	48	6,0%	121	121	18,3%	18,35%
Verrières-le-Buisson	6374	1 209	19,0%	546	340	22,4%	Visé 25%
Villebon-sur-Yvette	4491	878	19,6%	928	586	27,0%	27,02%
Villejust	870	22	2,5%	236	128	13,6%	18,08%
<i>Villiers-le-Bâcle*</i>	510	43	8,4%	0	0	8,4%	8,43%
<i>Wissous**</i>	3 049	321	10,5%	100	0	10,2%	10,19%
Total CPS	121 442	33 394	27,5%	20 642	8 455	29,60%	30,00%

Capacité d'accueil

- Dynamiques actuelles et structure de la population
- Composition des ménages
- Migrations résidentielles
- Habitat
- Equipements



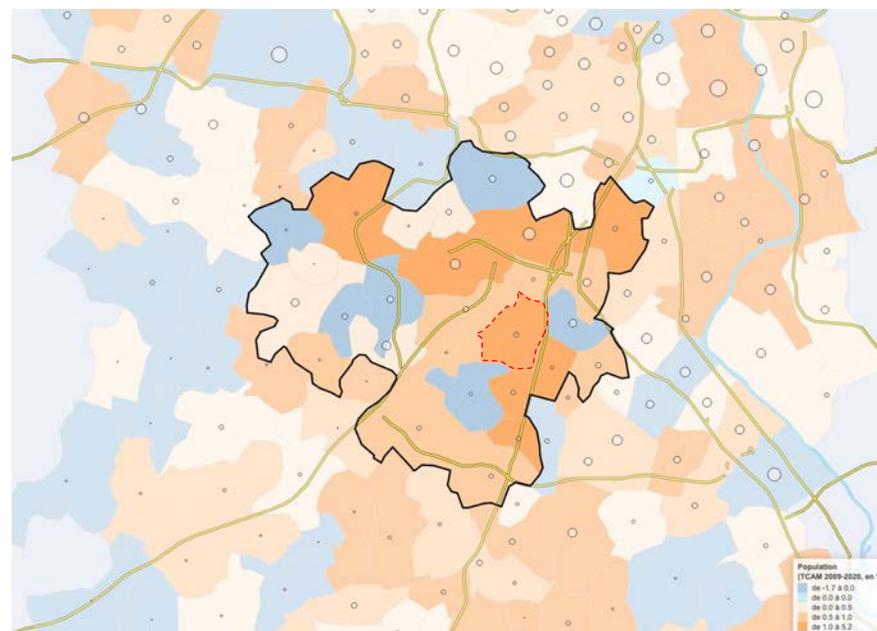
Capacité d'accueil - Dynamiques actuelles et structure de la population

Un territoire dynamique et attractif

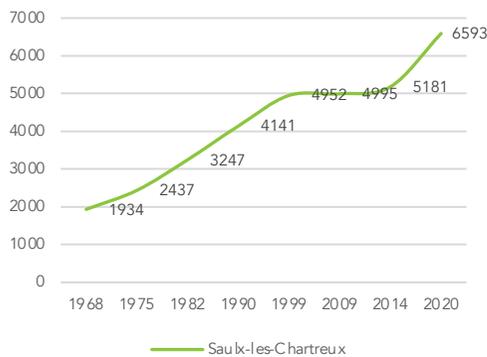
Saulx-les-Chartreux compte aujourd'hui 6 593 habitants, contre 1 934 en 1968. L'évolution de la population de Saulx-les-Chartreux est nettement positive depuis 1968, malgré un ralentissement entre 1999 et 2014. Cette dynamique est largement portée par le taux migratoire de la commune (supérieur à 2% de 1968 à 1990). Ce dernier a connu un ralentissement de 1990 à 2014, entraînant donc une baisse du Taux de croissance annuel moyen. Un regain de la dynamique migratoire entre 2014 et 2020 (3,13%) est observé.

Comparé aux autres échelles d'analyse, Saulx-les-Chartreux affiche une dynamique d'évolution plus forte que Longjumeau ou son EPCI d'appartenance. Pour autant, la commune de Ballainvilliers connu une dynamique bien plus forte.

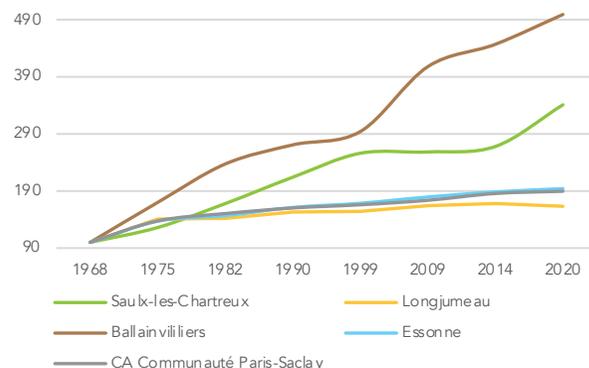
Evolution de la population dans l'EPCI d'appartenance de Saulx-les-Chartreux entre 2009 et 2020 (Source: INSEE RP 2020, atopia)



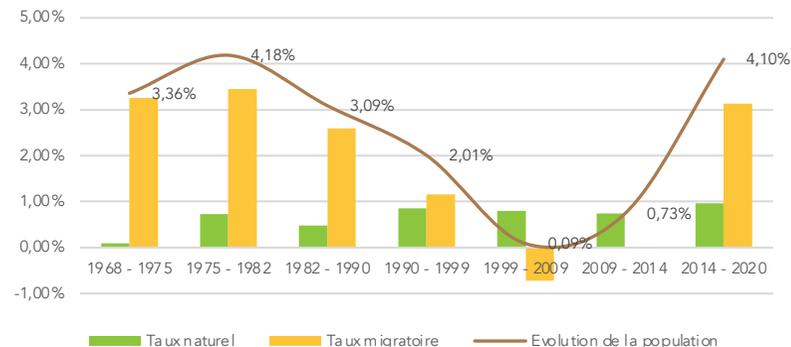
Evolution de la population de Saulx-les-Chartreux (Source: INSEE RP 2020, atopia)



Evolution de la population entre 1968 et 2020, base 100 (Source: INSEE série historique, atopia)



Composition des évolutions démographiques entre 1968 et 2020 (Source: INSEE RP 2020, atopia)



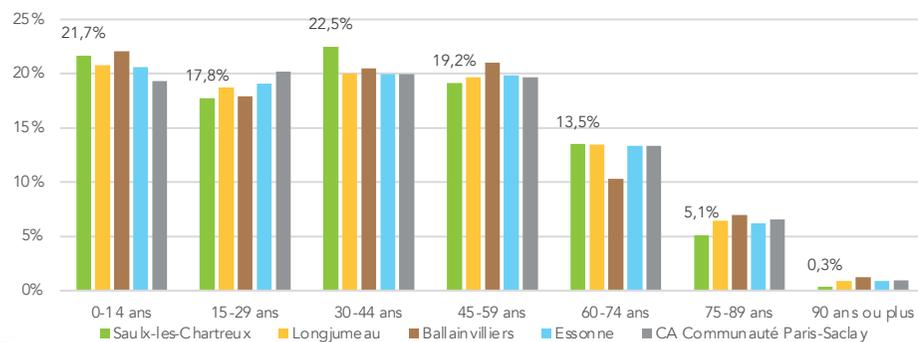
Capacité d'accueil - Dynamiques actuelles et structure de la population

Une population jeune et centrée autour des activités tertiaires

La population de Saulx-les-Chartreux est une population jeune et en renouvellement. En effet, 39,4% de la population a moins de 29 ans. Les personnes âgées représentent une part moins importante de la population comme le montre l'indice de vieillissement de la commune. Comparé aux autres échelles d'analyse, Saulx-les-Chartreux présente une population légèrement plus jeune.

Saulx-les-Chartreux dispose d'une population appartenant principalement aux professions intermédiaires (19,5%) et aux professions intellectuelles supérieures (15,3%) si l'on ne prend pas en compte la part des retraités (22,3%). Bien qu'une surreprésentation de ces catégories soit présente, la CA Communauté Paris-Saclay présente un taux de professions intellectuelles supérieures nettement supérieur, tiré par la présence du technopôle de Saclay.

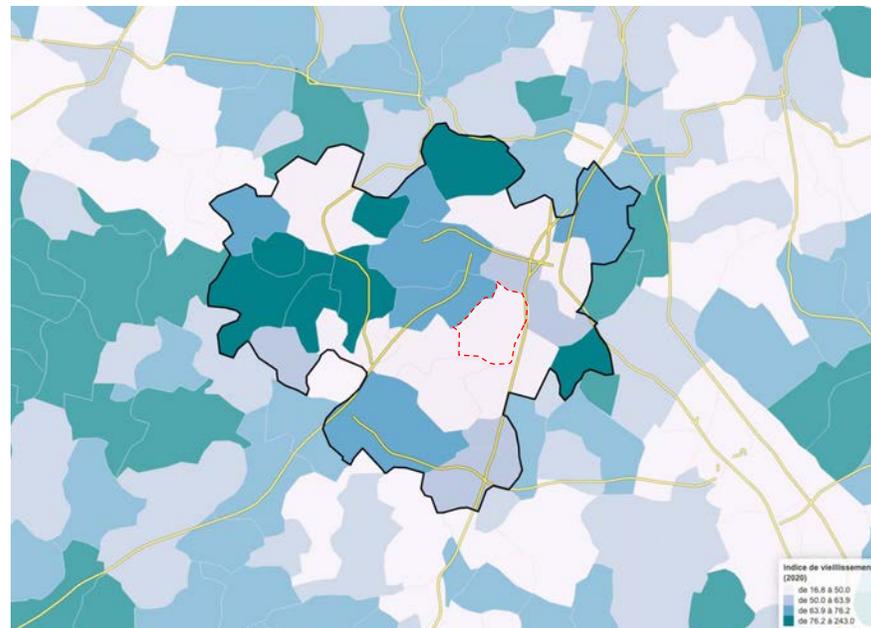
Répartition par classes d'âge (Source: INSEE RP 2020, atopia)



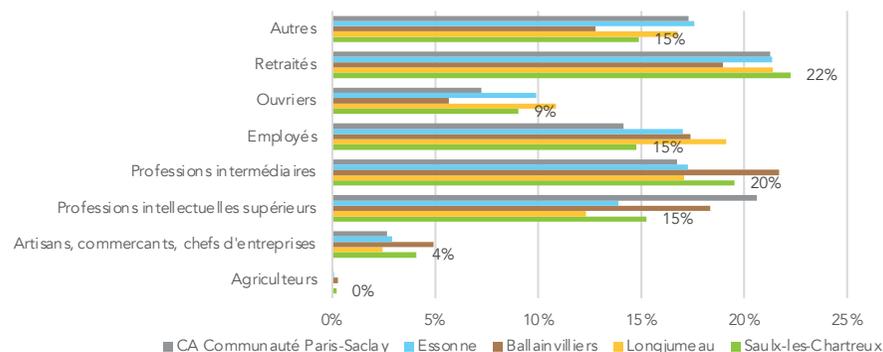
Définition(s)

L'indice de vieillissement est le rapport de la population des 65 et plus sur celle des moins de 20 ans. Ainsi, un indice autour de 100 indique que ces deux populations sont présentes dans les mêmes proportions sur le territoire. Plus cet indice est faible, plus le rapport est favorable aux personnes jeunes, plus il est élevé plus il est favorable aux personnes âgées.

Indice de vieillissement dans l'EPCI d'appartenance de Saulx-les-Chartreux entre 2009 et 2020 (Source: INSEE RP 2020, atopia)



Répartition par CSP des 15 ans et plus (Source: INSEE RP 2020, atopia)



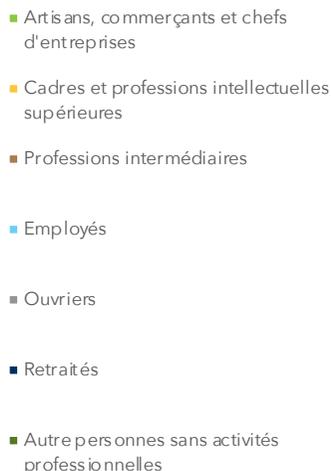
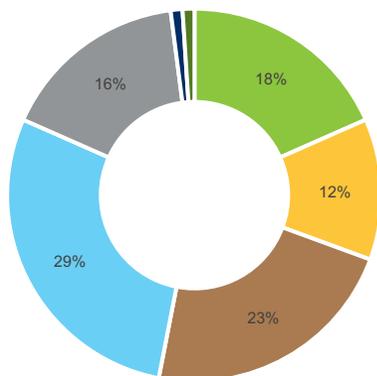
Des flux résidentiels importants et une rotation rapide de la population

L'analyse des dynamiques résidentiels de Saulx-les-Chartreux révèle deux dynamiques:

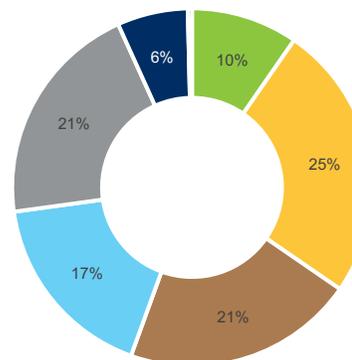
- Rapporté à la population, les flux d'arrivées et de départ sont particulièrement important: 490 arrivées en 2020 et 533 départs.
- La majeure partie de ces flux se concentrent en Ile-de-France. A l'échelle de l'EPCI, la commune de Massy est la plus fournisseuse en population.

Ces mobilités sont composées de professions intermédiaires et d'employés pour la majorité (52% des arrivées). On note une part importante d'artisans, commerçants et chefs d'entreprises aussi (18%). Dans le sens des départs, les cadres et professions intellectuelles supérieures sont les plus nombreux à quitter le territoire (25%).

CSP des arrivées
(Source: MIGCOM 2020, atopia)



CSP des départs
(Source: MIGCOM 2020, atopia)



	Ballainvilliers	Bures-sur-Yvette	Champlan	Chilly-Mazarin	Longjumeau	Massy	Orsay	Palaiseau	Verrières le Buisson	Villebon-sur-Yvette	Villejust	Wissous	Total général EPCI	Total général IDF	Total général
Arrivées	0	5	15	20	30	105	5	40	0	0	10	15	245	460	490
Départs	5	0	0	1	0	17	3	9	8	14	0	0	58	311	533

Capacité d'accueil - Composition des ménages

Le nombre de logements, une dynamique similaire à l'augmentation de la population.

Le nombre de logements à Saulx-les-Chartreux était de 2 944 en 2020. En 1968, la commune accueillait seulement 759 logements. Cette augmentation s'est produite selon trois phases, similaires aux dynamiques de populations.

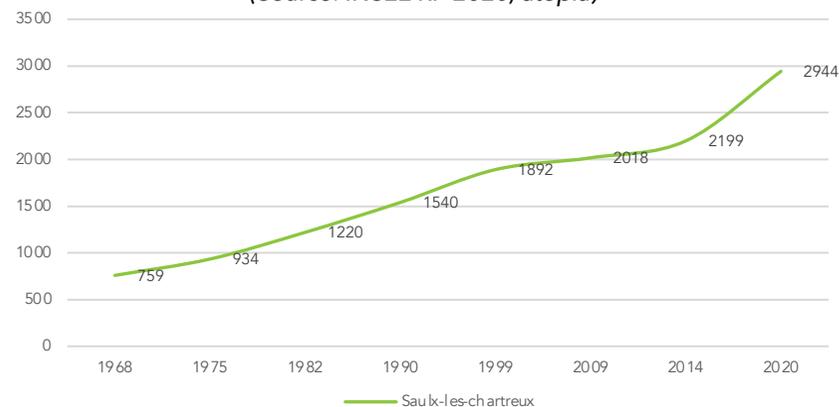
- Une première, de 1968 à 1999, d'augmentation du nombre de logements de manière linéaire, permettant à la commune d'atteindre 1892 logements en 1999.
- Une seconde, de 1999 à 2009, de stabilisation du nombre de logements avec une augmentation de 136 logements sur la période.
- Une troisième, de 2009 à 2020, de reprise de l'évolution du nombre de logements avec une augmentation de 926 logements sur la période.

L'évolution du nombre de logement a connu une dynamique strictement positive depuis 1968, comme les autres échelles d'analyse. Plusieurs constats :

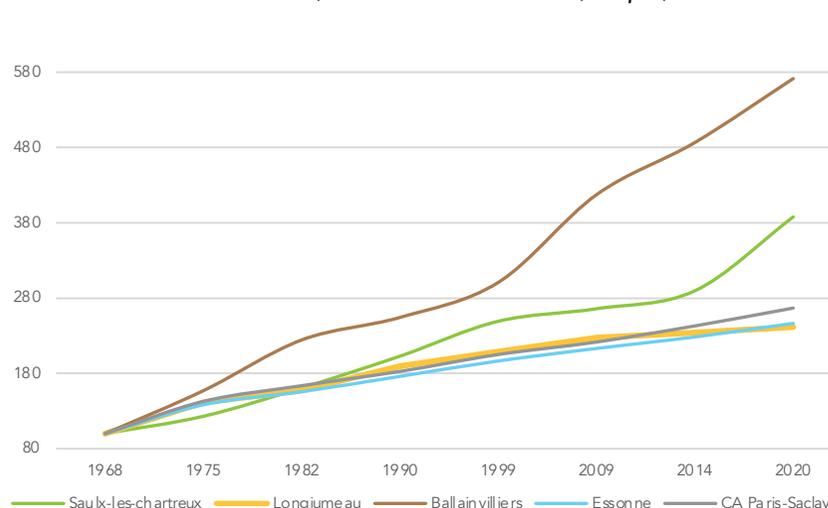
- La commune de Ballainvilliers a connu une évolution très forte du nombre de logements sur sa commune avec un léger ralentissement entre 1982 et 1990
- Longjumeau, le département de l'Essonne et la CA Paris-Saclay affichent une dynamique d'évolution bien moins importante que Saulx-les-Chartreux. Pour autant cette dynamique est nettement positive.

L'évolution du nombre de logement sur notre territoire d'étude et son environnement proche est donc particulièrement dynamique depuis 1968.

Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2020
(Source: INSEE RP 2020, atopia)



Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2020, base 100: 1968 (Source: INSEE RP 2020, atopia)



Capacité d'accueil - Composition des ménages

Une taille moyenne des ménages en baisse parallèlement à une augmentation du nombre de logements

En 1968, la taille moyenne des ménages de Saulx-les-Chartreux était de 3,11 personnes par ménage. En 2020, cette moyenne est de 2,42 personnes par ménage. Comme à l'échelle nationale, on observe un phénomène de desserrement de la taille des ménages. Pour autant, un ralentissement de cette dynamique est observable à partir de 2009.

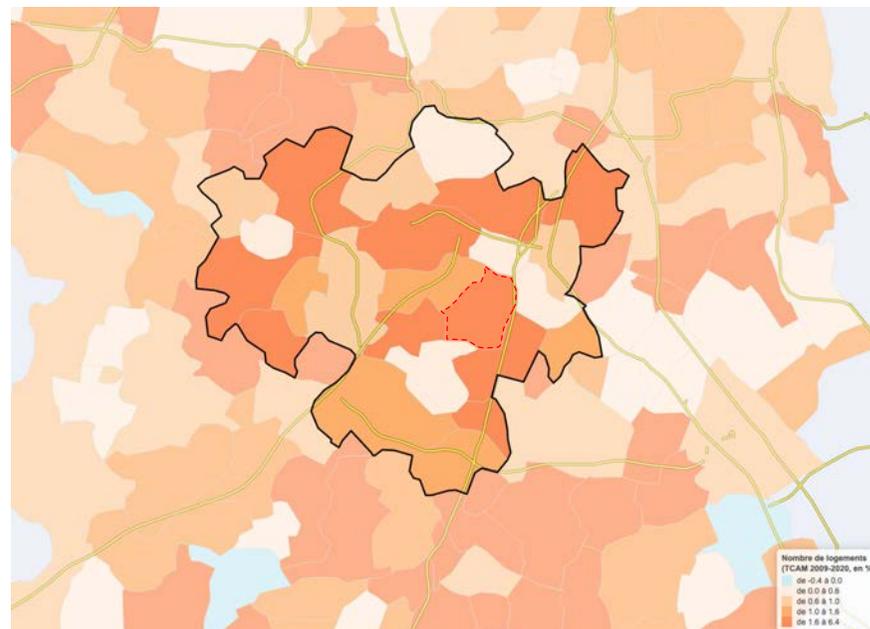
La baisse du nombre de personnes moyen par ménage s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements sur la commune mais aussi à l'échelle de l'EPCI. En effet, Saulx-les-Chartreux enregistre une évolution moyenne de 3,5% par du nombre de logements entre 2009 et 2020.

A l'échelle de l'EPCI, la plupart des communes ont connu une évolution moyenne du nombre de logements supérieure à 1,5% par an mais Saulx-les-Chartreux figure parmi les communes avec l'évolution la plus forte sur la période.

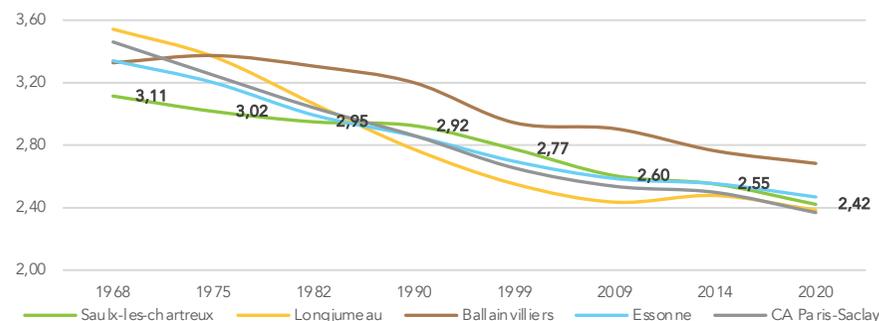
Contextualisation

L'évolution du nombre de logements ainsi que la baisse de la taille moyenne des ménages est tirée par la ZAC du Moulin, livrée en 2019. Cette opération était composée de près de 400 logements, et près de 50% en logements sociaux.

Evolution du nombre de logements dans l'EPCI d'appartenance de Saulx-les-Chartreux entre 2009 et 2020 (Source: INSEE RP 2020, atopia)



Evolution de la taille moyenne des ménages entre 1968 et 2020 (Source: INSEE RP 2020, atopia)



Capacité d'accueil - Composition des ménages

Taille moyenne des ménages

La composition des ménages en 2020 à Saulx-les-Chartreux est équilibrée. Parmi les 2 725 ménages enregistrés on observe:

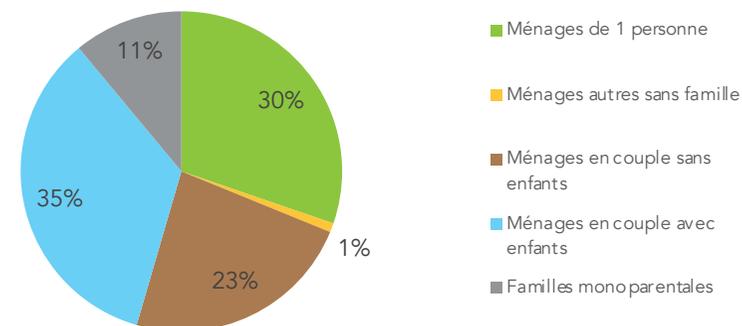
- Une légère surreprésentation des ménages en couple avec enfants (34,5%)
- Près d'un ménage sur trois est composé d'une seule personne (30,3%)
- Des ménages en couples sans enfants, qui peuvent jouer un rôle potentiel dans le développement de la population de la commune

Cette composition est similaire aux autres échelles d'analyse avec certaines particularités :

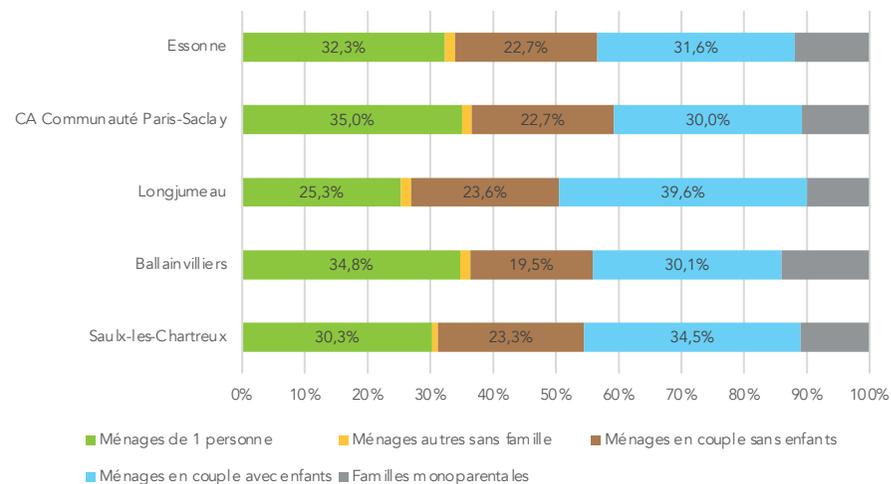
- Les communes de Saulx-les-Chartreux et de Ballainvilliers compte moins de ménages de une personne que les autres échelles d'analyses (35% à l'échelle de la CA Paris-Saclay contre 25,3% à Ballainvilliers)
- A l'inverse, la part des ménages en couple avec enfants est nettement plus importante (34,5% pour Saulx-les-Chartreux contre 30% et 30,1% pour la CA Paris Saclay et Longjumeau)

Un profil des ménages plus familial à Saulx-les-Chartreux, relatif à sa position dans la zone d'emploi et à sa place privilégiée aux franges urbanisées de l'Ile-de-France?

Composition des ménages dans le territoire d'étude (Source : INSEE RP 2020, atopia)



Composition des ménages (Source: INSEE RP 2020, atopia)



Capacité d'accueil - Typologie du parc de logements

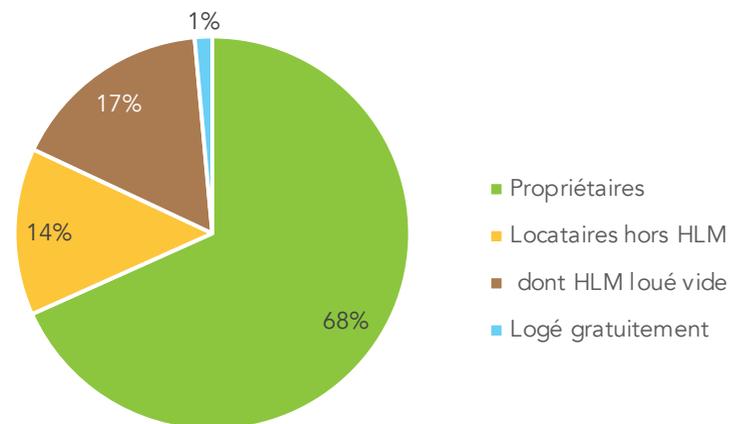
Un parc de logement occupé par des propriétaires

Le parc de logement de Saulx-les-Chartreux est essentiellement composé de propriétaires (68,3%), en 2020. Parallèlement, le parc de logement est composé de locations (30,3%), dont 16,6% de HLM loués vides.

Cette situation est synonyme d'un parc de ménages stable, plus compliqué à faire muter, mais qui est ancré sur la commune. Par conséquent, ces propriétaires peuvent aussi être considérés comme un appui pour faire évoluer les modes d'habiter de Saulx-les-Chartreux.

Contrairement aux autres échelles de comparaison, Saulx-les-Chartreux compte un parc de propriétaire plus important que Longjumeau ou l'Essonne.

Statut d'occupation des résidences principales dans le territoire d'étude (Source: INSEE RP 2020, atopia)



Statut d'occupation des résidences principales (Source: INSEE RP 2020, atopia)



Capacité d'accueil - Typologie du parc de logements

Un parc de logement marqué par une baisse du nombre de résidences secondaires

Le parc de logement de Saulx-les-Chartreux se caractérise par un nombre très faible de résidences secondaires (1,09% en 2020). Le taux de logements vacants reste dans la norme (6,42%). Les modes d'occupation de la commune ont cependant évolué depuis 1968:

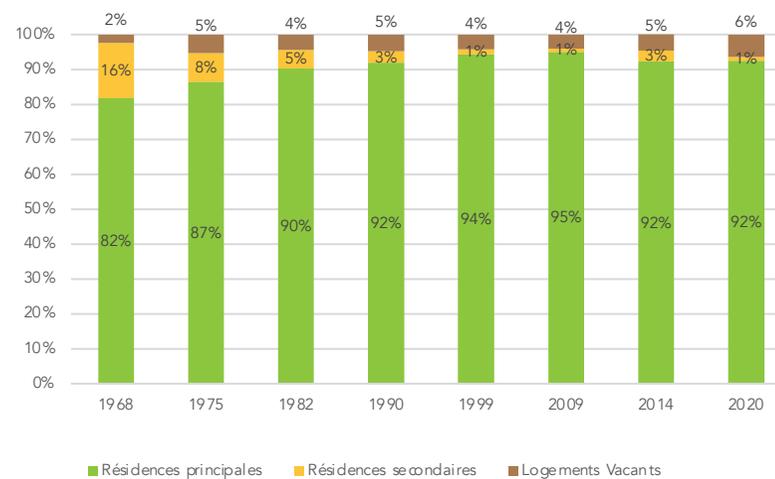
- Un taux de résidences principales en hausse entre 1968 et 2009 (jusqu'à 95% de résidences principales en 2009) mais qui baisse depuis 2009
- Une baisse majeure du taux de résidences secondaires sur la commune. Autrement dit, les habitations utilisées en tant que résidence secondaire jusqu'en 1968 ont progressivement été transformées en résidences principales à partir de 1975.

Actuellement, Saulx-les-Chartreux accueille un taux plus important de résidences principales que les échelles de comparaison. Pour autant, la composition des modes d'occupation du parc reste similaire en termes de proportion. On notera un taux de vacance moins important à Saulx-les-Chartreux que dans les communes de comparaisons utilisées. En effet, Longjumeau a un taux de vacance de 7,78% et Ballainvilliers de 7,56%.

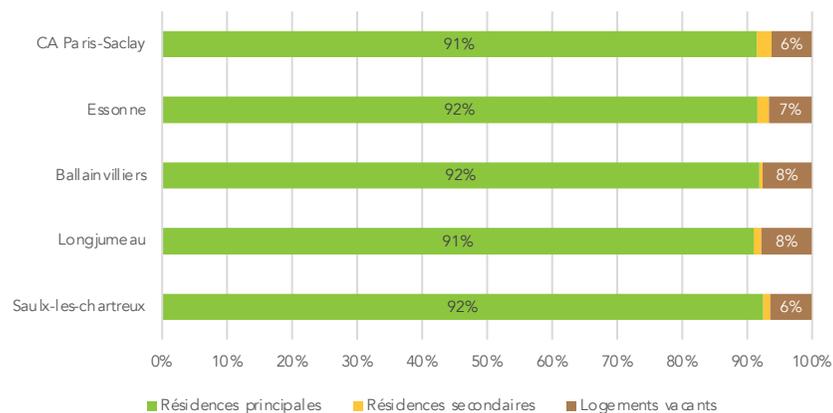
Contextualisation

La commune de Saulx-les-Chartreux, comme les communes alentours a connu une évolution importante dans les années 1970 avec la construction d'un nombre important de résidences, participant à l'augmentation du nombre d'habitants venus pour vivre sur la commune. Dès lors, la part des résidences principales présentes sur la commune a nettement augmenté.

Répartition des modes d'occupation entre 1968 et 2020
(Source: INSEE RP 2020, atopia)



Répartition des modes d'occupation entre les territoires de comparaison (Source: INSEE RP 2020, atopia)



Capacité d'accueil - Typologie du parc de logements

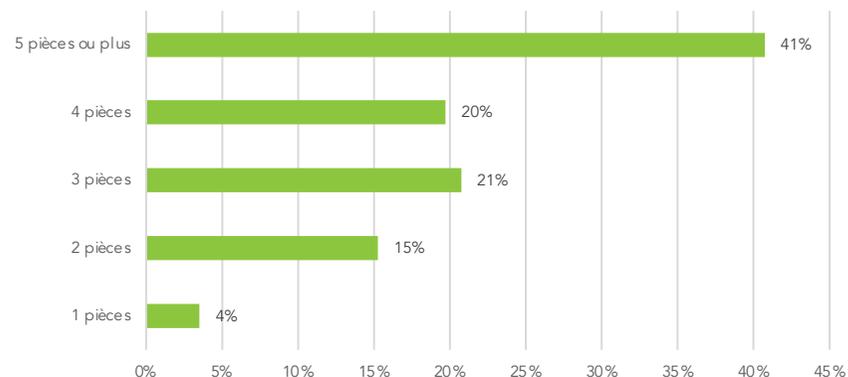
Une offre de logement spécialisée

L'offre de logement est concentrée sur des biens avec un nombre de pièces important. A l'inverse, l'offre en logements avec un nombre de pièces plus modeste est limitée.

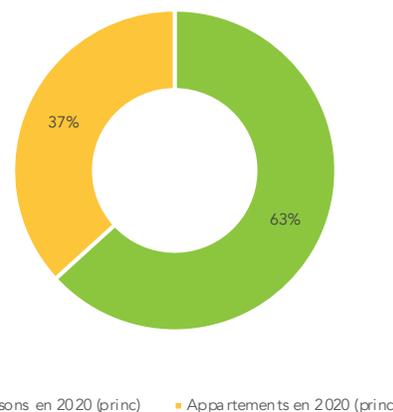
- 41% des logements disposent en effet de 5 pièces ou plus sur la commune alors que seulement 4% n'ont qu'une seule pièce.
- L'offre de logement médian de 2 pièces (15%), 3 pièces (21%) et 4 pièces (20%) est répartie de manière plus homogène.
- Au niveau des échelles de comparaison, Saulx-les-Chartreux présente un parc de taille plus importante avec une surreprésentation des logements de 5 pièces par rapport aux autres (sauf Ballainvilliers)

Les types d'habitations sur la commune sont dominées par les logements de type maisons (63% en 2020) alors que les habitations de type appartement représentent une part moins importante (37% en 2020)

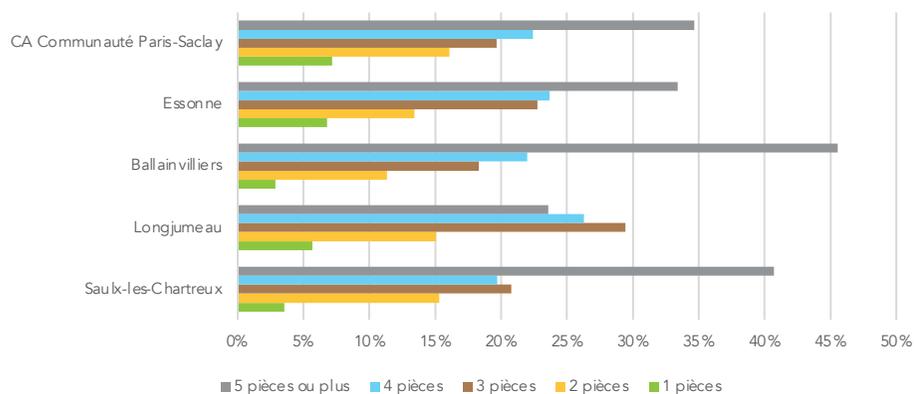
Répartition du nombre de pièces dans les résidences principales du territoire d'étude
(Source: INSEE RP 2020, atopia)



Répartition des types d'habitations (Source: INSEE RP 2020, atopia)



Nombre de pièces des résidences principales
(Source: INSEE RP 2020, atopia)



Capacité d'accueil - Etat du parc de logement

Un parc de logement à deux vitesses

Deux caractéristiques apparaissent dans l'analyse de l'ancienneté d'emménagement des ménages à Saulx-les-Chartreux :

1. 40,4% des ménages ont emménagé dans leur logement actuel il y a 4 ans ou moins synonyme d'une rotation rapide du parc de logement. En effet, le département de l'Essonne ou l'agglomération Paris-Saclay comptent une part moins importante de ménages emménagés il y a 4 ans ou moins.
2. 28,3% des ménages sont dans leur logement actuel depuis 20 ans ou plus. Ces ménages sont donc implantés durablement dans leur logement et ne participent pas au renouvellement du parc et à l'évolution des parcours résidentiels.

Cette dynamique d'emménagement peut se retrouver lorsque l'on s'intéresse à la période de construction du parc de logement :

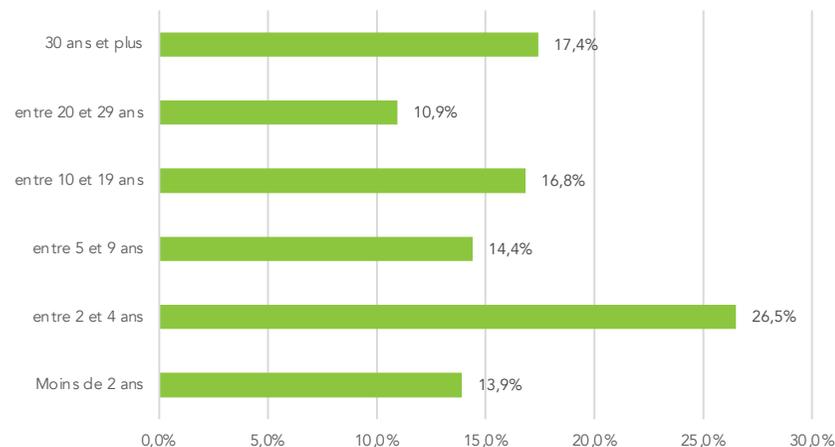
- Une part importante (35,53%) des résidences principales ont été construites entre 1971 et 1990.
- Le rythme de construction, s'il a baissé par rapport à la période 1971-1990, reste soutenu sur les périodes suivantes, à savoir 1991-2005 (18,92% de résidences principales construites) et 2006-2017 (22,58% de résidences principales construites).

Les communes de comparaison ont connu des rythmes très différents :

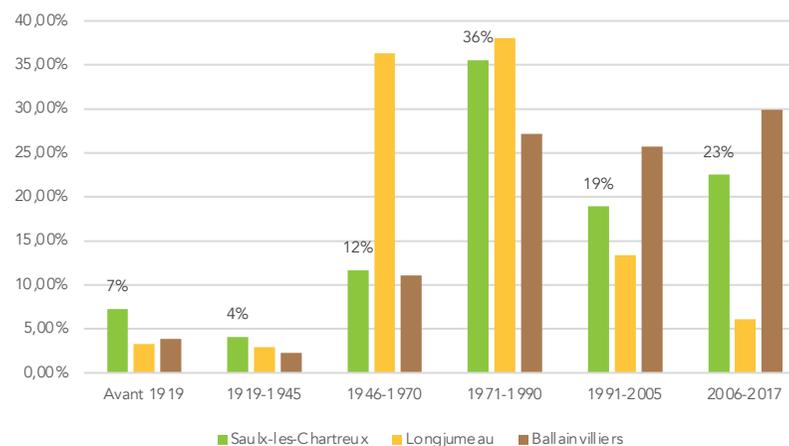
- La commune de Longjumeau a connu un rythme de construction regroupé entre 1956 et 1990, qui correspond au dynamisme après-guerre et la construction de plusieurs résidences (villa saint martin en 1960, résidence Lacroix-Breton en 1965, résidence des coteaux en 1967, etc...).
- La commune de Ballainvilliers a eu un rythme de construction modéré jusque dans les années 1970. Depuis 1971, elle a connu un rythme de construction supérieur à Saulx-les-Chartreux et à Longjumeau

Ancienneté d'emménagement des ménages sur la commune

(Source: INSEE RP 2020, atopia)



Répartition des résidences principales en fonction de la période de construction (Source: INSEE RP 2020, atopia)



Capacité d'accueil - Etat du parc de logement

Le parc de logement social

La commune de Saulx-les-Chartreux se situe dans le périmètre d'application de l'article 55 de la loi SRU et est soumise à l'obligation de réalisation de 25% de logements sociaux.

Malgré un déficit de logements sociaux, la commune a fourni des efforts depuis plusieurs années en matière de logements sociaux. Il atteint 18% en 2020 contre seulement 13,8% en 2014. Dans le programme Local de l'Habitat de la Communauté Paris-Saclay, un objectif de 21,51% était fixé à l'horizon 2025 (avec une livraison de 280 logements dont 97 sociaux).

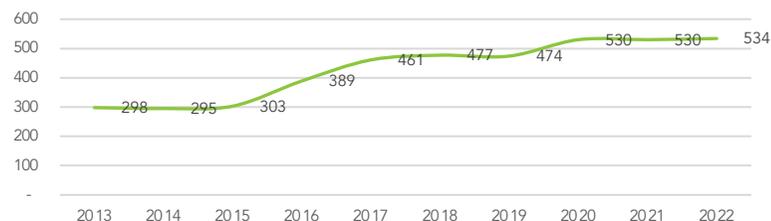
L'offre de logement sociaux est composée de 534 logements en 2022. Ce parc a connu une évolution par période sur la commune de Saulx-les-Chartreux. On distingue trois périodes majeures d'évolution de l'offre:

- Entre 2016 et 2015, l'offre de 2016 a augmenté de 26,38% par rapport à celle de 2015.
- Entre 2017 et 2016, l'offre de 2017 a augmenté de 18,51% par rapport à celle de 2016.
- Entre 2019 et 2018, l'offre de 2018 a augmenté de 11,81% par rapport à celle de 2018.

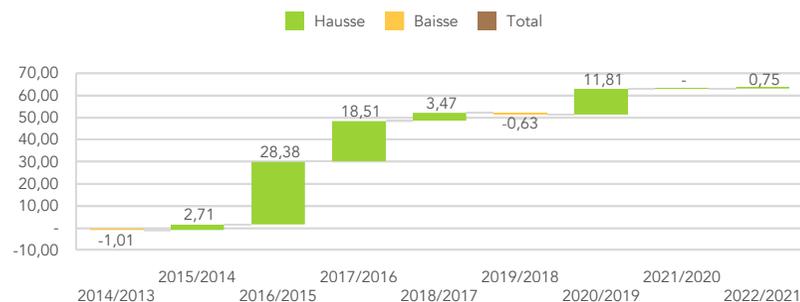
Cette offre de logement locatif est composée d'une typologie variée de logement. On retrouve la répartition suivante:

- Les T3 représentent 34% des logements du parc social. Ils sont adaptés aux familles de petite taille.
- Les T2 et les T4 représentent 26% chacun. Ils permettent de répondre aux différents besoins qui émergent sur le territoire (dessalement des ménages, nouveaux couples sans enfants et familles avec enfants)

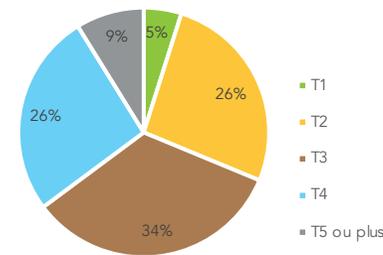
Evolution de l'offre de logements locatifs sociaux entre 2013 et 2022 dans le territoire d'étude (Source: RPLS 2022, atopia)



Taux d'évolution de l'offre de logements locatifs sociaux entre 2013 et 2022 (Source: RPLS 2022, atopia)



Répartition de l'offre de logement locatif sociaux par typologie à Saulx-les-Chartreux (Source: RPLS 2022 atopia)

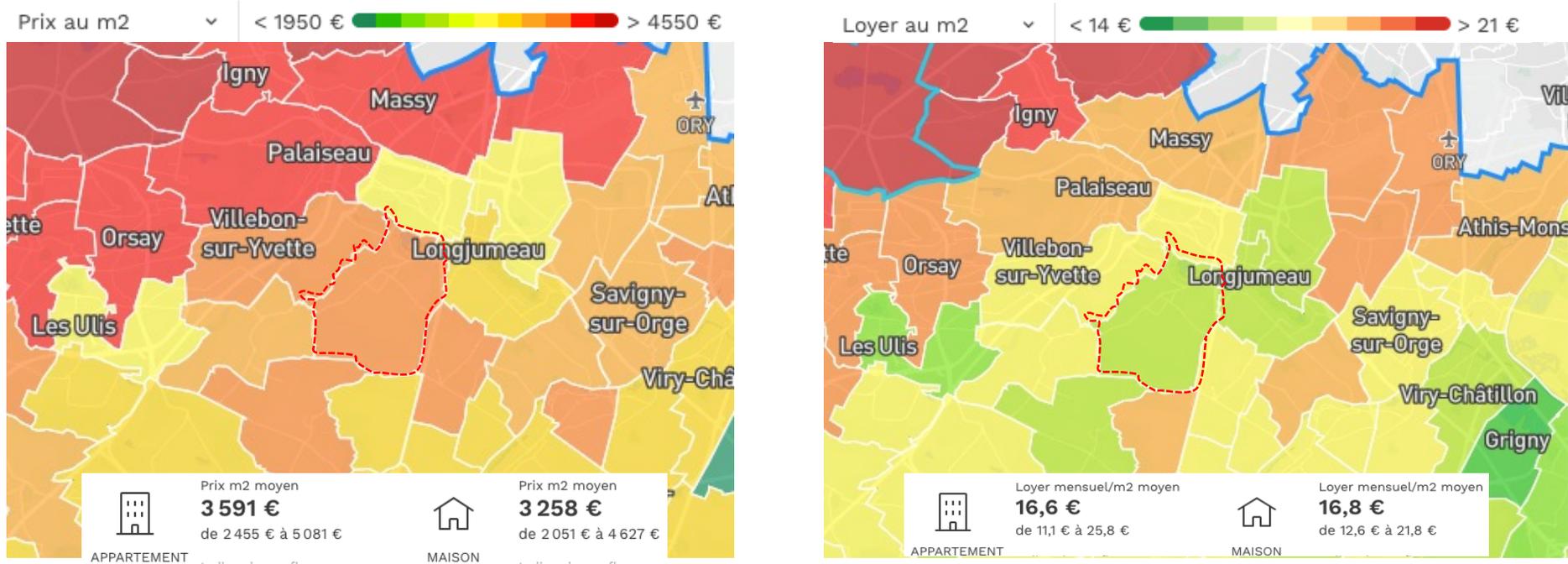


Capacité d'accueil - Le marché immobilier

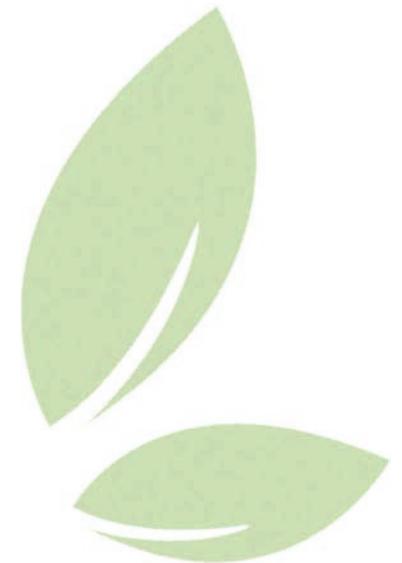
La commune de Saulx-les Chartreux affiche un prix moyen au m² inférieur au nord du territoire, composé de Massy, Orsay et Palaiseau, mais supérieur au sud du territoire. Elle affiche un prix de 3 591€/m² pour un appartement et un prix de 3 258 €/m² pour une maison. A la location, on observe une dynamique similaire, les communes au nord étant plus attractives. Par contre, le marché de la location à Saulx-les-Chartreux est moins dynamique qu'au sud du territoire, les prix de location étant moins élevés. Et ce, qu'il s'agisse de maison ou d'appartements.

Globalement, le marché immobilier de Saulx-les-Chartreux profite d'un marché du logement plus accessible du fait de son éloignement relatif des gares et du tracé de la ligne 18. Au niveau du département de l'Essonne on assiste à une forte augmentation des prix immobiliers, malgré la crise économique et la hausse générale des taux d'intérêts. Des communes comme Gif-sur-Yvette ou Verrières-le-Buisson subissent une très forte augmentation des prix, limitant l'accessibilité des biens aux ménages les plus modestes.

Prix et Loyer au m² moyen dans l'environnement proche de Saulx-Les-Chartreux (Source : Meilleurs Agents)



Capacité d'accueil - Equipements

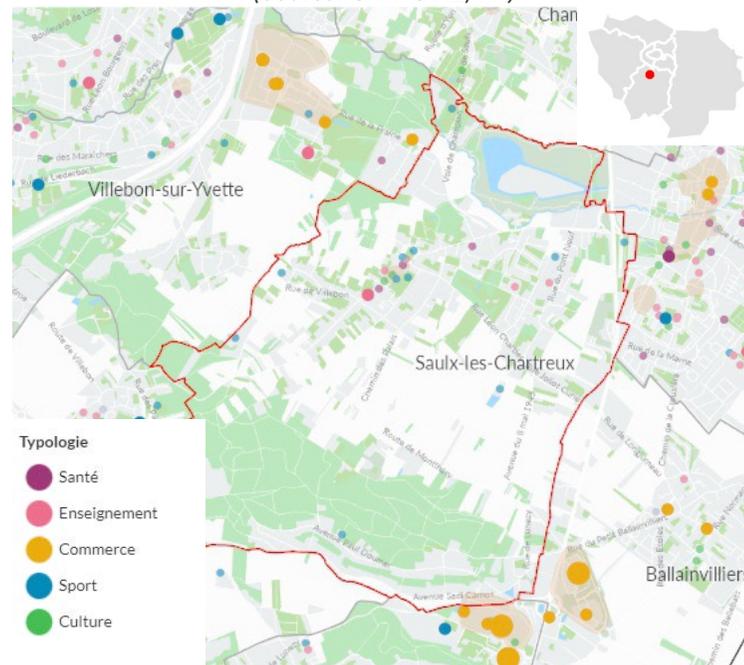


Présentation générale, quels équipements dans la commune de Saulx-les-Chartreux

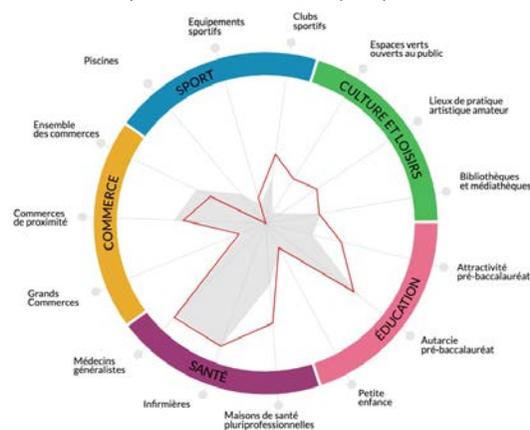
La commune de Saulx-les-Chartreux est tendanciuellement mieux dotée que son intercommunalité, la CA Paris-Saclay. Dans le graphique ci-contre sont représentés les équipements, rapportés à la population, de la commune et de son intercommunalité. On observe que Saulx-les-Chartreux concentre plus d'équipements de culture et de loisirs, de clubs sportifs et de maisons de santé pluri professionnelles que son intercommunalité. La commune d'étude affiche des niveaux d'équipements similaires à son intercommunalité au niveau de la santé, l'éducation pré-baccalauréat. Par contre, on observe un niveau d'équipement plus élevé dans la CA Paris Saclay pour les équipements commerciaux.

Ces équipements sont principalement concentrés dans le centre-ville et dans la zone commerciale Nord. Quelques équipements se situent au sud de la commune dans la Zone commerciale Sud.

Répartition des équipements dans la commune de Saulx-les-Chartreux et dans son environnement proche en 2021
(Source: CARTOVIZ, IPR)



Equipomètre de Saulx-les-Chartreux en 2021
(Source: CARTOVIZ, IPR)



Méthodologie

En rouge, les niveaux d'équipements (rapportés à la population) de chaque domaine (éducation*, santé**, sports, commerces, loisirs) pour la commune sélectionnée.

En gris, (aplats de couleur) : les niveaux d'équipements observés pour l'intercommunalité à laquelle appartient la commune.

Si la courbe rouge est au-dessus de l'aplats gris : la commune est en moyenne mieux équipée que l'intercommunalité.

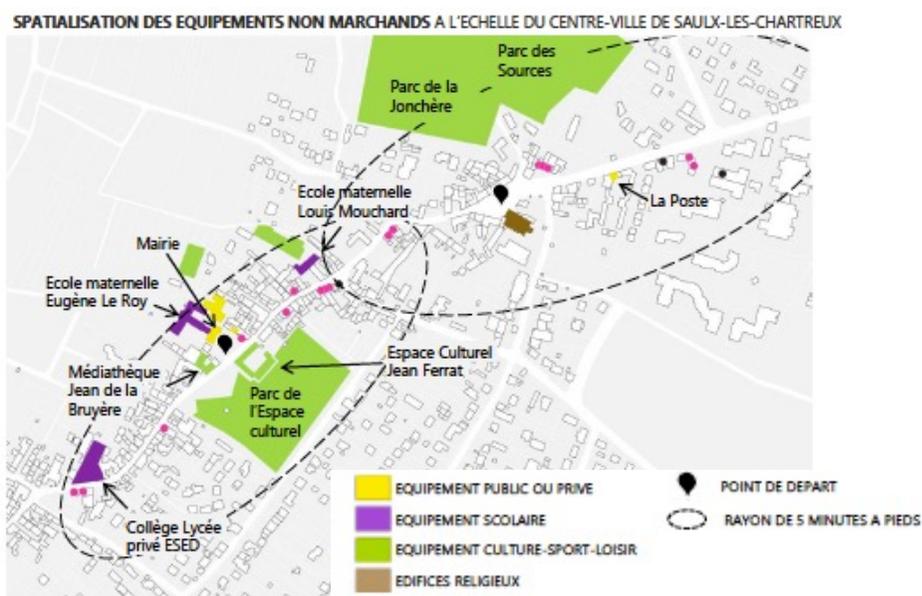
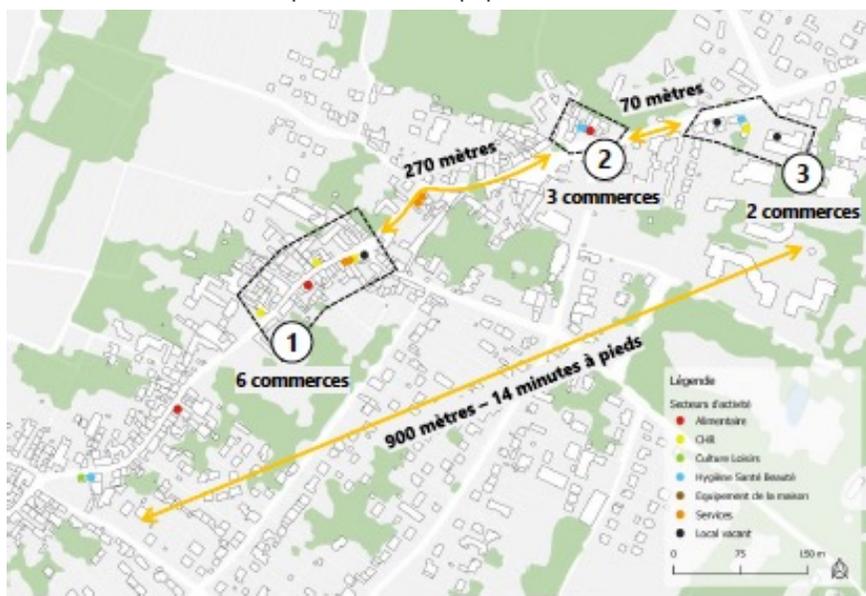
Si la courbe rouge est en-dessous : la commune est moins bien équipée dans le domaine considéré.

Une concentration d'équipements dans le centre-ville en trois zones

Les équipements commerciaux et non-marchands se concentrent dans le centre-ville de Saulx-les-Chartreux. Cet espace central se structure autour de la rue de la Division Leclerc, principal axe de circulation de la commune. On distingue 3 espaces majeurs, micro-polarités où s'entretiennent une offre marchande et une offre non-marchande, vectrice de flux.

1. La rue de la division Leclerc, cœur de centralité du centre-ville. Elle accueille des commerces diversifiés au milieu d'équipements scolaires, de culture sports et loisirs. On retrouve en effet deux écoles maternelles ainsi que des espaces verts dont le parc de l'espace culturel. L'espace culturel, la médiathèque et la mairie complète les équipements présents dans cet espace. (NB : le collège-lycée privé ESED a fermé ses portes en 2023)
2. L'entrée de ville - Nord. Sous forme de placette. Elle se compose de 3 commerces (une pâtisserie, une pharmacie, un salon de coiffure). Bien que le nombre d'équipements non marchands soit bien moins importants, cet espace profite de la proximité de l'édifice religieux qui propose des messes tous les vendredi, samedi et dimanche matin. Cet événement est donc vecteur de flux et profite au dynamisme de cet espace.
3. L'entrée cœur de ville. Cet espace dispose de quatre cellules commerciales dont deux vacantes. Il y a donc un potentiel de développement de cet espace. On y retrouve actuellement un restaurant et un salon de coiffure. Outre la poste, cet espace ne dispose pas d'équipements non marchands propice à attirer des flux vers cet espace.

Répartition des équipements marchands et non-marchands dans la commune de Saulx-les-Chartreux (Source: Lestoux et associés)



Offre commerciale

Concentrée au niveau du centre-ville, l'offre commerciale permet de répondre aux besoins des habitants de la commune mais reste fragile. On note en effet une offre de commerces de convivialité (cafés et restaurants) qui peuvent être des moteurs d'attractivité. Deux cellules principales ont été fléchées, à noter que les deux autres cellules de restauration proposent de la restauration rapide, limitant le potentiel moteur de ces cellules.

L'offre alimentaire, même si elle ne dispose pas de boucherie, propose un panier complet qui permet de subvenir aux besoins du quotidien des habitants.

Enfin, l'offre commerçante est complétée par une offre de service et des enseignes d'hygiène, de santé et de beauté. Cette offre en centre-ville participe au dynamisme de la rue car ils permettent de diversifier les raisons de se rendre dans le centre-ville.

Deux points de vigilance doivent être mis en avant:

- 3 cellules vacantes sont recensées dans le centre-ville. Elles participent négativement à l'image de l'offre commerçante. Leur contrôle doit être un enjeu prioritaire pour ne pas devenir une vacance structurelle, compliquant la réaffectation de ces cellules par la suite.
- Les commerces présents fonctionnent et sont moteurs pour le moment mais une vigilance sur la pérennité de ces commerces est nécessaire. En effet, une baisse de fréquentation ou un départ à la retraite sans remplacement pourrait perturber l'équilibre du centre de Saulx les Chartreux.

Localisation des cellules vacantes dans la commune de Saulx-les-Chartreux
(Source : Lestoux et associés)



Offre de la Petite enfance et éducation

La commune dispose d'une offre petite enfance, à savoir:

- Un multi-accueil, Le Ber'Saulx de 40 places. Il accueille les enfants de 3 mois à 4 ans avec divers modes d'accueil (régulier, occasionnel, urgence)
- Un relais parents-petite enfance. C'est un lieu d'accompagnement et d'informations qui propose des animations trois fois par semaine, des rencontres parents/assistantes maternelles, des médiations...

Analyse de la répartition des établissements scolaires

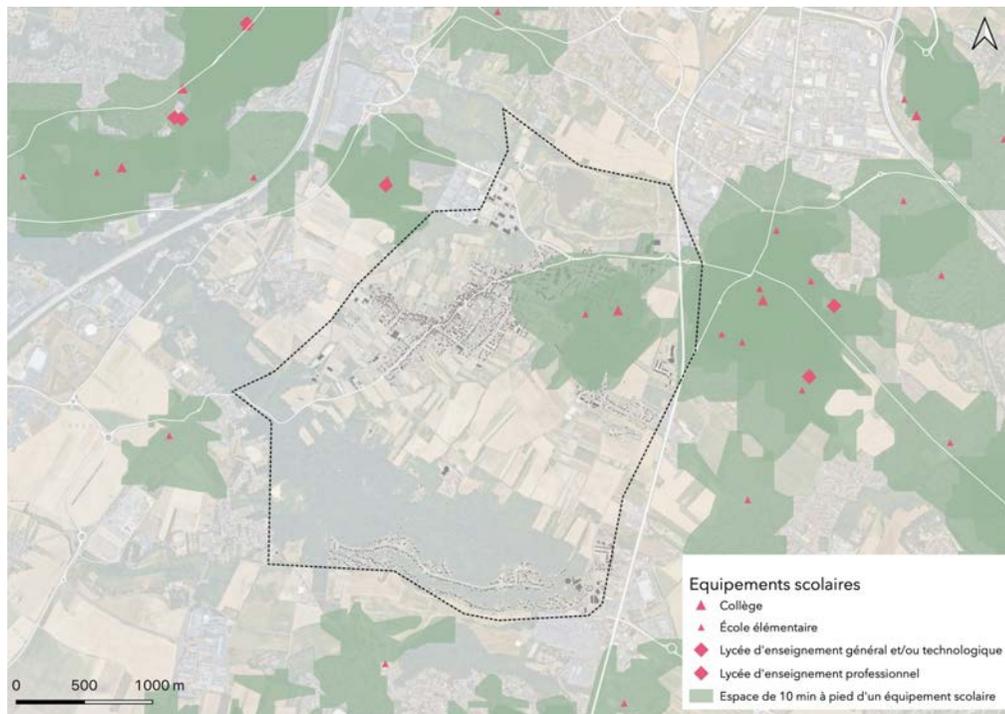
Saulx-les-Chartreux bénéficie d'une offre scolaire complète allant de la maternelle au collège:

- 2 écoles maternelles: 11 classes, 330 élèves à la rentrée 2023
- 1 écoles élémentaires: 17 classes, 518 élèves à la rentrée 2023
- 1 collège: 25 classes, 770 élèves à la rentrée 2023

Ces établissements assurent une couverture de la commune qui permet à la plupart des élèves de se rendre dans leur école élémentaire à pied. En effet, la majorité des établissements se situent dans le centre, qui concentre la majorité de la population.

Pour les autres enfants plus éloignés des établissements scolaires, la municipalité, en partenariat avec Île-de-France Mobilité, a mis en place un transport scolaire. A ce jour, la commune compte trois lignes de bus scolaires.

Localisation des établissements scolaires de Saulx-les-Chartreux
(Source: Insee BPE 2021, atopia)



Offre de santé

La commune de Saulx-les-Chartreux se situe en zone d'action complémentaire selon l'ARS Ile-de-France. Autrement dit, elle est peu impactée par le manque de médecins. Pour autant, elle doit faire face à un enjeu de remplacement des médecins exerçant sur la commune, 20% ont plus de 60 ans (un des cinq médecins présents).

L'offre de soin primaire est complétée par des 5 cabinet infirmiers libéraux.

On notera l'absence de spécialistes sur la commune, nécessitant l'usage de la voiture ou des transports en communs pour y avoir accès. Pour autant, le recours à des spécialiste est un besoin moins fréquent et plus spécifique.

Si aucun service d'urgence n'est présent directement sur la commune, le centre hospitalier des 2 Vallées sur le site de Longjumeau est à proximité directe. Ce centre hospitalier est accessible à moins de 30min en voiture et en transport en commun et propose une offre médicale, chirurgicale et obstétricale.

Le centre hospitalier des deux vallées à Longjumeau
(Source: Centre hospitalier de Longjumeau)



Localisation des établissements MCO en île-de-France
(Source: IPR)



Offre culturelle

La commune dispose d'une politique culturelle municipale sur la période 2022-2026. Cette stratégie a été construite selon les axes suivants:

- La valorisation de la lecture publique. Cela passe par une valorisation de la médiathèque et le développement de son fond documentaire. Une volonté d'associer la jeunesse du territoire est aussi mentionnée. De même un partenariat avec l'espace Nelson Mandela est envisagé
- L'éducation artistique et culturelle. Cet objectif prend la forme de partenariat avec les établissements et les équipements culturels municipaux (médiathèque, conservatoire, ateliers,...)
- Le spectacle vivant. Une volonté de développer une programmation culturelle municipale, notamment autour de la salle Boris Vian qui sera rénovée
- Le soutien aux artistes et acteurs culturels du territoire
- La valorisation du patrimoine communal . Il est précisé l'intention de réhabiliter la tour Adam pour accueillir la maison des arts, d'entretenir les lavoirs et de réaliser onze totems créant un itinéraire patrimonial dans le centre-ville, en collaboration avec Longjumeau et Ballainvilliers

La médiathèque de Saulx-les-Chartreux (Source: Saulx-les-Chartreux)



La salle Boris Vian (Source: ASSLC)



Offre sportive

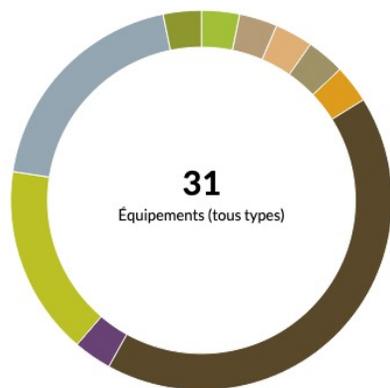
L'offre en équipements sportifs est concentrée dans les espaces où la population est la plus dense. Il est important de noter que, comme pour les autres équipements, les usagers de ces équipements ne sont pas nécessairement des habitants de la commune. Lors de l'usage d'un équipement, ce qui prime généralement, c'est sa proximité et son accessibilité (temps de trajet, horaires d'ouvertures, prix d'entrée,...)

Sur la commune de Saulx-les-Chartreux on recense 31 équipements sportifs tous confondus. Les équipements équestres y sont surreprésentés du fait des 5 écuries regroupant différents équipements équestres chacune sur le territoire.

Les autres équipements sportifs correspondent aux besoins traditionnels avec plusieurs salles multisports et des terrains de jeux (jeux extérieurs, football, stade Gyger).

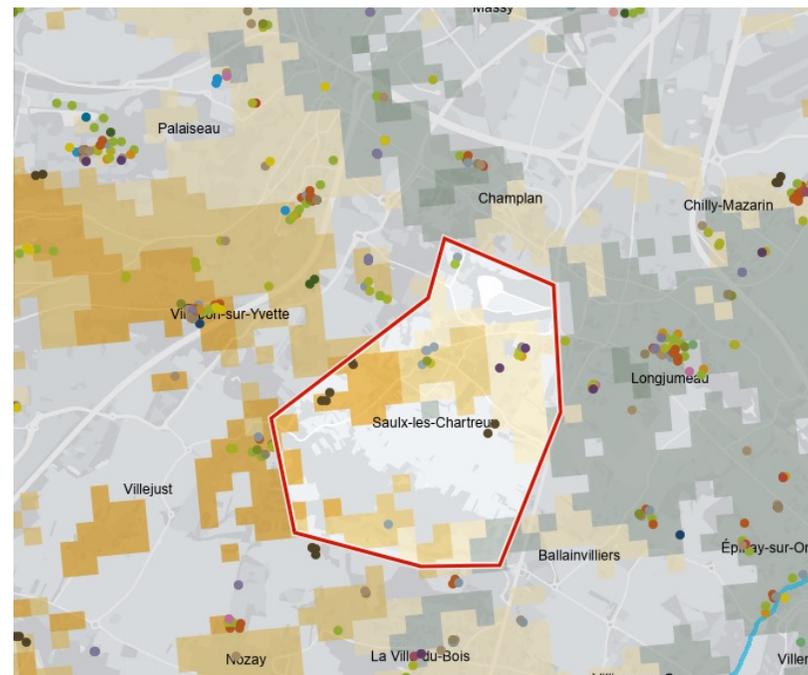
Deux associations sportives principales sont présentes sur la commune :

- Amicale sportive, qui propose des activités sportives variées dans les différents équipements de la commune : karaté, danse, football (USF FC Saulx), badminton, gymnastique,...
- La boule Salucéenne, club de pétanque.



- Équipements de grands jeux
- Salles multisports
- Salles spécialisées dans une pratique collective
- Salles spécialisées dans une pratique individuelle
- Salles de combat
- Équipements d'athlétisme
- Équipements équestres
- Equipements extérieurs de petits jeux collectifs

Répartition des équipements sportifs en 2021
(Source: CARTOVIZ, IPR)



Offre numérique

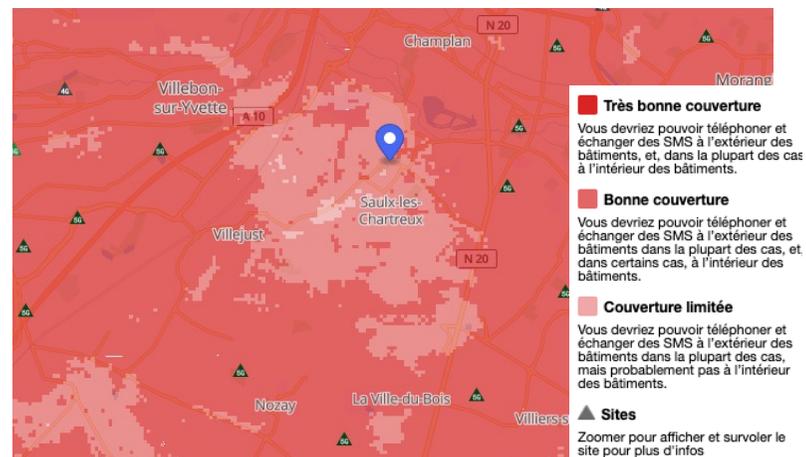
Couverture Mobile

La plupart des opérateurs mobile proposent une couverture identifiée comme « Très bonne » sur la commune avec des relais 5G à proximité. Seul SFR propose une couverture identifiée comme « bonne » ou « limitée » par endroit.

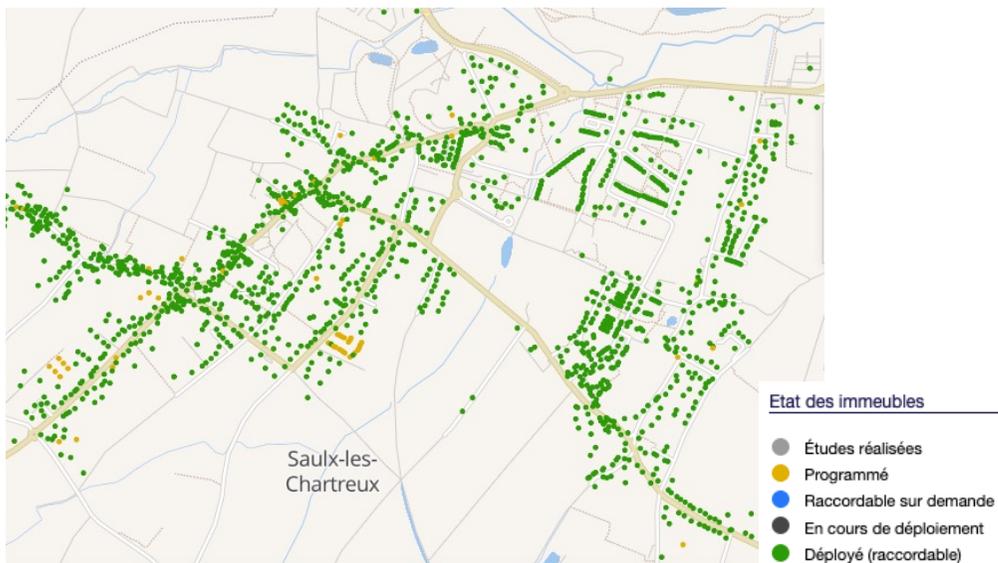
Taux de raccordement aux locaux fibre FTTH

Plus de 80% de la commune est raccordée à la fibre et ce par plusieurs opérateurs sur la commune. Si l'on s'intéresse au centre-ville de la commune, on peut voir que la plupart des immeubles ont bénéficié du déploiement de la fibre. Seuls quelques îlots sont encore en programmation de déploiement.

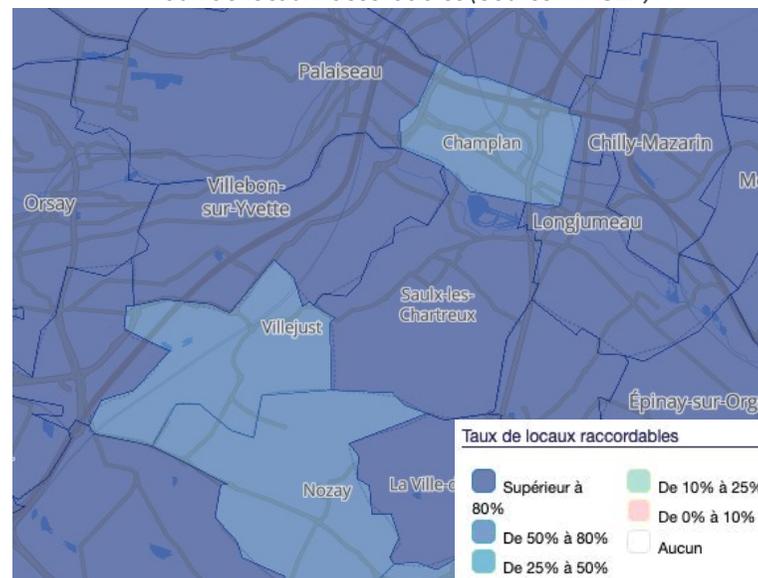
Taux de couverture mobile (Source: ARCEP)



Taux de locaux raccordables (Source: ARCEP)



Taux de locaux raccordables (Source: ARCEP)



Mobilités



Les infrastructures routières

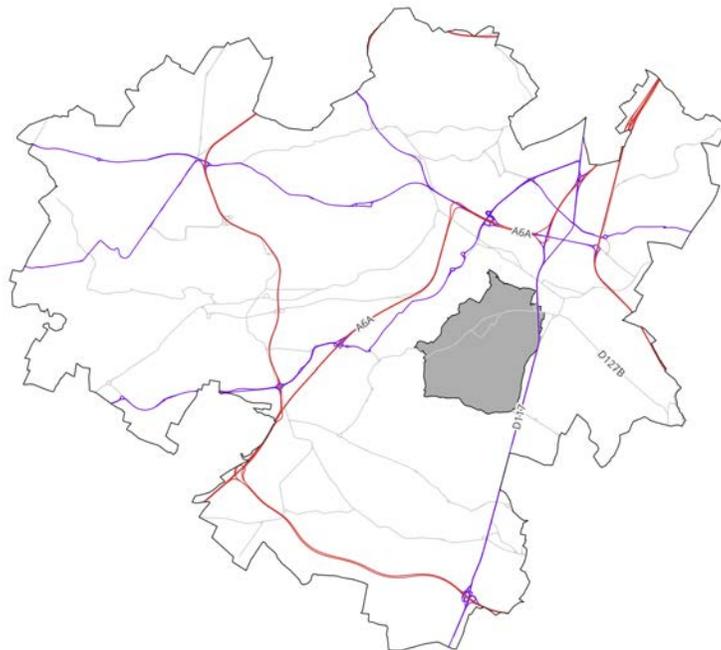
La commune de Saulx-les-Chartreux se trouve dans une situation ambivalente par rapports aux infrastructures de transports. D'une part elle se trouve le long de la RN 20, un axe historique de desserte qui a pesé sur les orientations urbaines de la commune et qui permet d'accéder ensuite aux autoroutes A6 et A10. D'autre part, elle subit une situation de congestion et de saturation de ces axes sans pour autant tirer parti de ces flux.

La RN 20 relie trois vallées: l'Yvette, l'Orge et la Juine vers l'agglomération parisienne et les pôles importants de l'Essonne (Saclay-Massy-Orly). Les nuisances (sonores, sanitaires, visuelles) générées par ces flux créent des contraintes pour la commune de Saulx-les-Chartreux.

Par ailleurs, la RN20 produit une coupure spatiale nette avec la commune de Longjumeau, limitant les interactions potentielles et les échanges de flux avec cette commune.

Une situation paradoxale se présente à Saulx-les-Chartreux, qui, malgré la proximité de deux autoroutes et d'une nationale, est dans une configuration où elle pâtit de ces infrastructures du fait de la saturation de ces axes.

Répartition des infrastructures routières dans l'EPCI (Source: BD TOPO, atopia)



Focus sur le centre-ville de Saulx-les-Chartreux

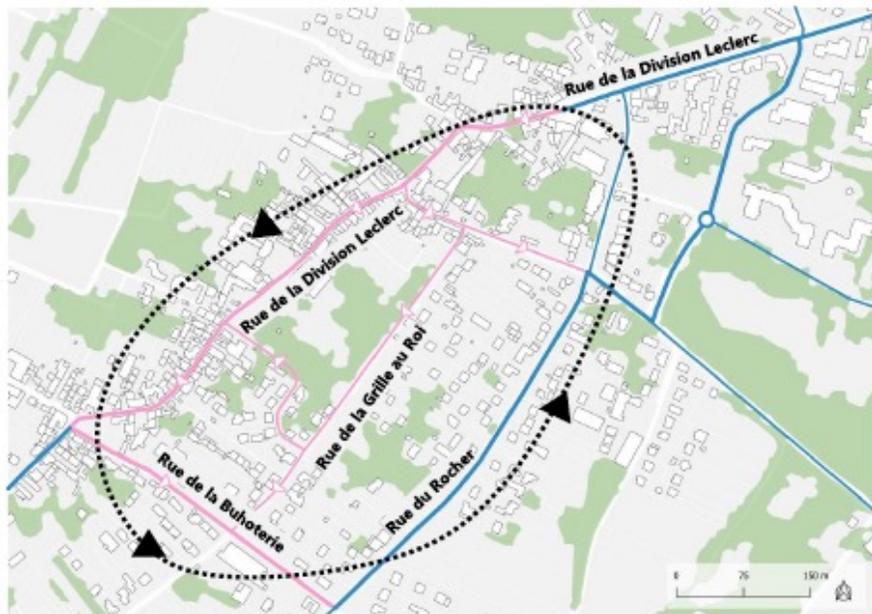
Au sein de la commune, les principales liaisons routières qui relient Saulx-les-Chartreux à son environnement débouchent sur la RN 20 pour l'Est du territoire. A l'Ouest et au Nord, c'est la RD 118 qui assure la liaison. Au sud, la route de Montlhéry permet d'assurer la liaison vers la ZA Sud sans avoir besoin de passer par le centre-ville de la commune. Elle crée une liaison Est-Ouest qui est amenée à se développer.

Au sein du centre-ville, la circulation est circulaire et dans un sens anti-horaire. L'ensemble du réseau est structuré autour de la rue de la Division Leclerc. On observe une unique boucle de circulation entre la rue de la Division Leclerc, la rue de la Buhoterie et la rue du Rocher.

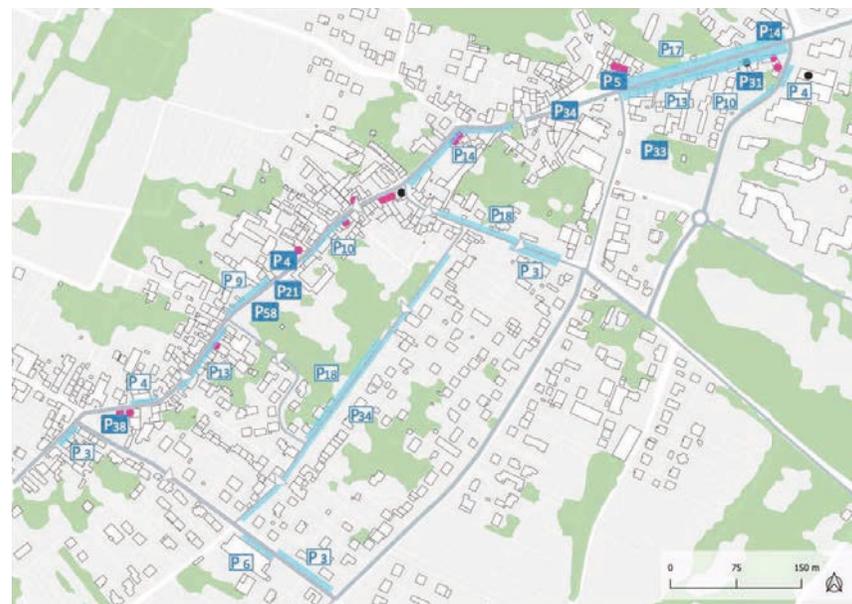
Concernant les stationnements on recense environ 559 places dans le centre-ville. Rapporté au nombre de commerces on arrive à 34,9 places/commerces. Largement au-delà des 5 places/commerces habituellement recommandé.

Considérant le nombre important de ces places, un enjeu d'aménagement de l'espace public en lieu et place des zones de stationnement pourrait être soulevé.

Sens de circulation dans le centre-ville (Source: étude mobilité, atopia)



Répartition des espaces de stationnement (Source: étude mobilité, atopia)



Transports en commun et modes doux

Notre territoire d'étude se trouve à l'écart des principales Gare RER présentes à proximité. La ligne C du RER est la plus proche de Saux-les-Chartreux avec la gare de Longjumeau et de Chilly-Mazarin mais elle n'est pas desservie par les transports en commun. Par conséquent, l'usage de la voiture est nécessaire pour accéder au réseau principal de transport francilien. Le RER C permet d'accéder directement à la région parisienne.

Au nord de la commune on retrouve la gare de Massy Palaiseau, reliée par la ligne de bus DM12 qui emprunte la RD 118. Ce mode de transport permet d'accéder à la gare RER en 10 minutes. Depuis Massy, Paris Châtelet est à environ 30 minutes.

Trois lignes de bus assurent une desserte du territoire et une mise en relation avec les communes avoisinantes. Il s'agit de la ligne 17, la ligne DM12 et la ligne 152S. Elles sont exploitées par la RD Saclay.

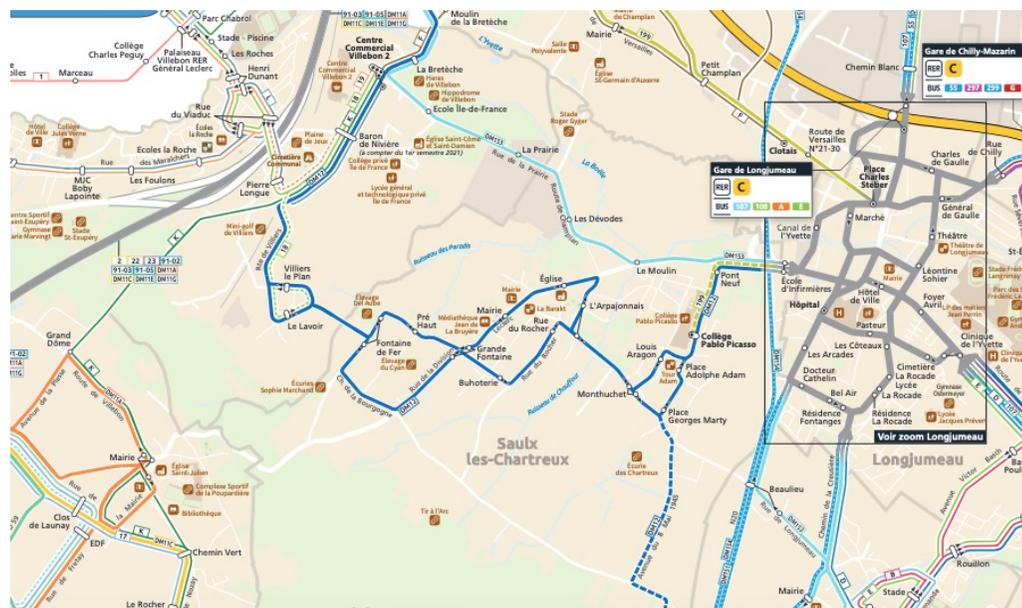
Elles assurent la liaison avec la gare RER B et les autres polarités du territoire de 6h à 22h, permettant aux actifs d'aller et venir sur le territoire.

Des circuits de ramassage scolaires sont prévus pour l'école maternelle, l'école élémentaire ainsi que pour le collège Pablo Picasso.

Si une part des actifs de la commune utilise le RER B, la voiture reste encore aujourd'hui le moyen de déplacement privilégié. Aux heures de pointe, la voiture est pour autant moins efficace que les transports en commun et le RER B pour rejoindre la capitale.

A l'échelle de la CA Paris Saclay, un schéma de transport a été adopté pour la période 2022-2026. Il place le renforcement de l'offre de bus comme un objectif prioritaire pour le territoire.

Offre de transports en commun à proximité (Source: RATP, atopia)



La commune ne dispose pas d'infrastructure cyclable sur son territoire mais la RN20, à l'est propose une piste en site propre.

Des pistes cyclables sont en projet dans la rue de la division Leclerc notamment, permettant une traversée d'Ouest en Est du territoire.

La CA Paris-Saclay met à disposition des arceaux à vélo ainsi que des box sécurisés dans les gares RER de son territoire, facilitant l'intermodalité des actifs qui souhaiteraient accéder au RER par voie cyclable.

Modes doux et déplacements actifs sur le territoire.

Le renforcement des piste cyclables sur le territoire est en projet sur l'ensemble du territoire communal. Plusieurs espaces sont identifiés comme propice au développement de ces modes de développement à savoir:

- La route de Montlhéry
- Les sentiers ruraux
- Le chemin des Palais
- La rue du rocher

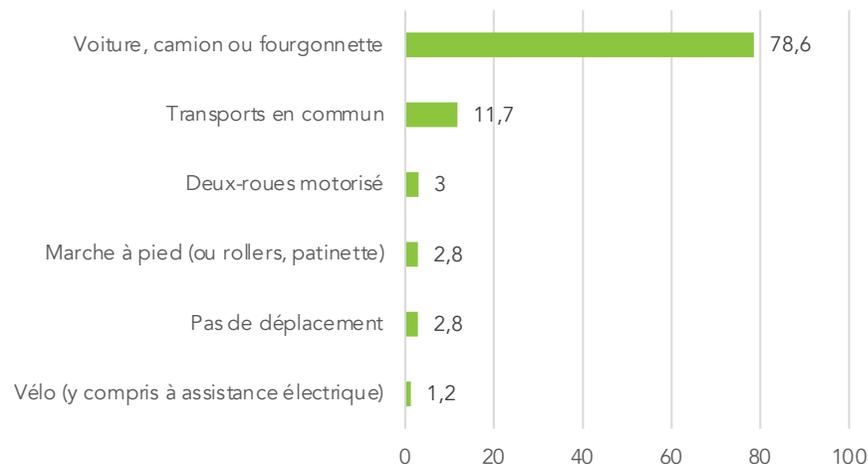
Une liaison principale est existante mais ne permet pas d'offrir une alternative crédible à l'offre routière, notamment pour les déplacements quotidiens.

Un quotidien rythmé par l'utilisation de la voiture

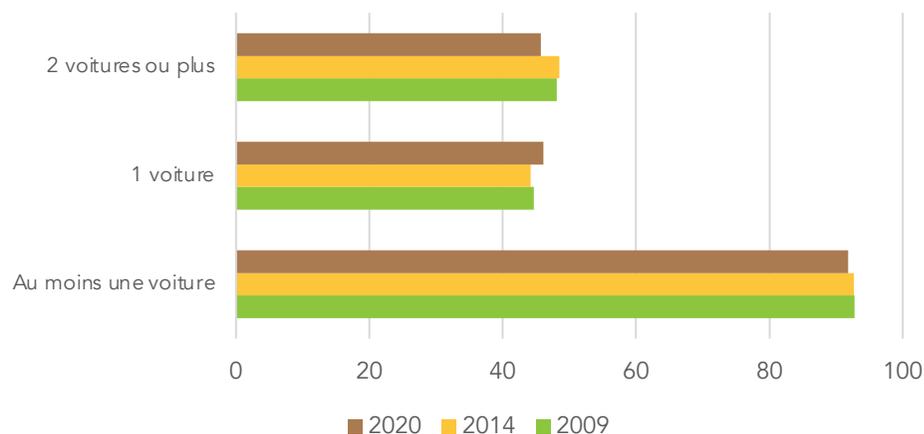
Outre le manque d'infrastructure, les habitants de Saulx-les-Chartreux sont 78,6% à utiliser la voiture pour se rendre au travail et 92% des ménages disposent d'au moins une voiture dans le ménage. Ce constat met en évidence un besoin d'acculturation et de sensibilisation auprès des population pour engager un report modal des populations, sans quoi le développement d'infrastructures de mobilité douces pourrait ne pas suffire.

A l'échelle départementale, un schéma directeur cyclable a été adopté. Il propose notamment l'aménagement du carrefour route de la chasse , à la limite de Saulx-les-Chartreux.

Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2020 (source: INSEE RP 2020, atopia)

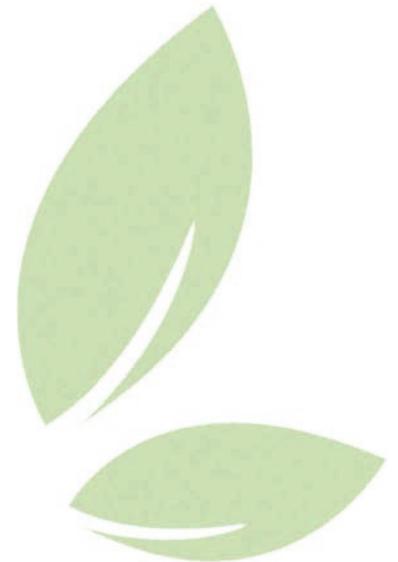


Equipement automobile des ménages (source: INSEE RP 2020, atopia)



Activités économiques

- Caractéristiques des emplois
- Analyse fonctionnelle des emplois
- Caractéristiques des actifs
- Déplacements quotidiens domiciles - travail
- Sites d'activités économiques
- Démographie des entreprises
- Activités agricoles
- Activités touristiques



Caractéristiques des emplois

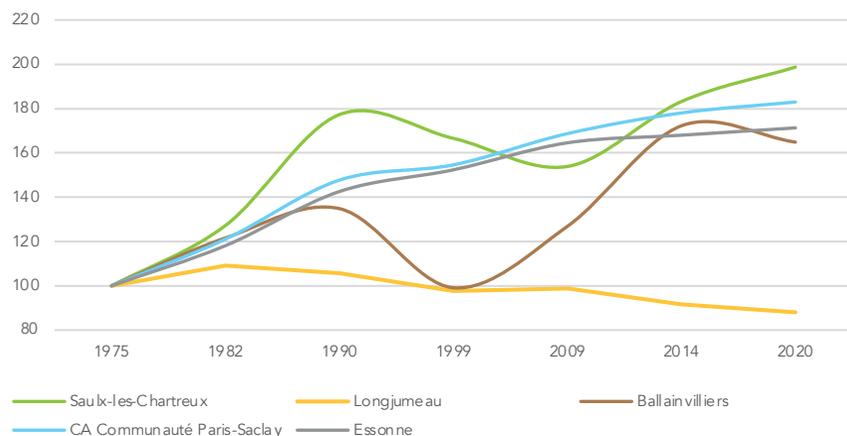
Une commune plutôt résidentielle qui s'inscrit dans un bassin d'emploi dynamique

Avec 1 700 emplois au lieu de travail pour XXX actifs occupés, la commune de Saulx-les-Chartreux présente un indice de concentration de l'emploi de 48,5.

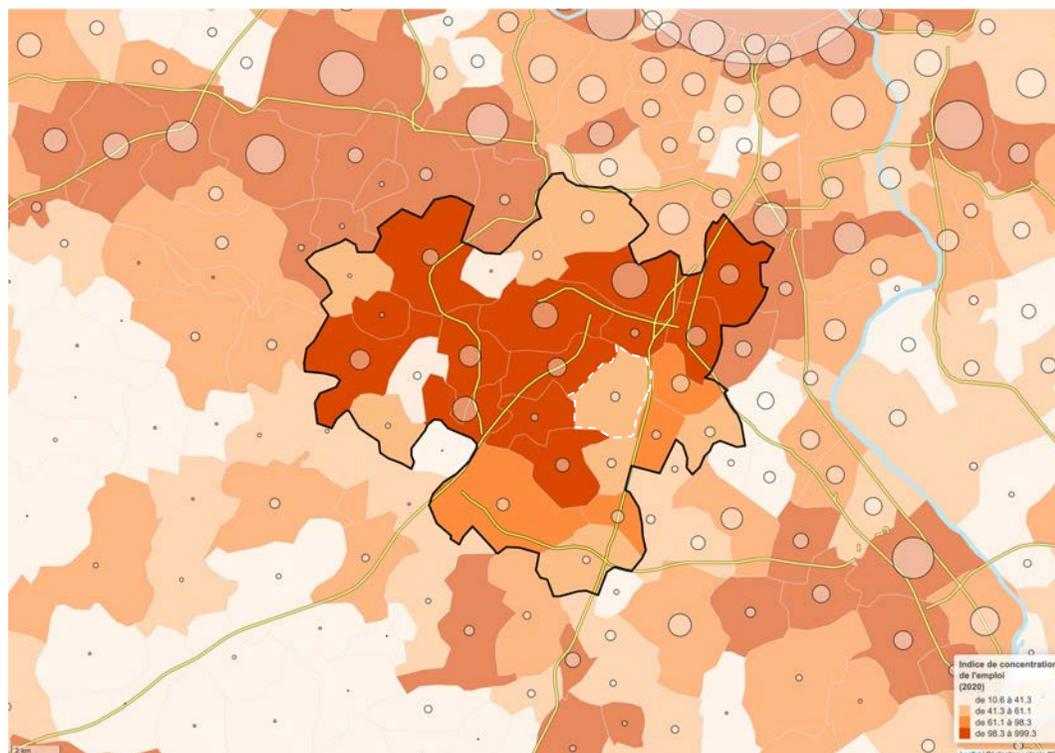
Ce taux illustre le caractère résidentiel de la commune, qui voit ses actifs se rendre quotidiennement vers les pôles d'emplois limitrophes ou situés à proximité (voir « déplacements quotidiens domicile-travail »). Parmi ces 1 700 emplois, 515 sont considérés comme faisant partie de la sphère productive, et 1 185 comme faisant partie de la sphère résidentielle.

Le nombre d'emplois sur la commune connaît une progression irrégulière mais assez forte depuis les années 1970, avec un doublement en 65 ans et surtout une augmentation de près de 30% entre 2009 et 2020.

Evolution du nombre d'emplois depuis 1975 en base 100 (Source : INSEE)



Indice de concentration de l'emploi et nombre d'emplois par commune en 2020 (Source : INSEE RP 2020, atopia)



Contextualisation

L'indice de concentration de l'emploi se calcule via le rapport entre le nombre d'emplois sur une commune et le nombre d'actifs occupés sur cette même commune. Un indice supérieur à 100 indique que la commune est attractive pour des actifs vivants hors du territoire, alors qu'un indice inférieur à 100 indique plutôt que la commune « envoie » des actifs hors de son territoire.

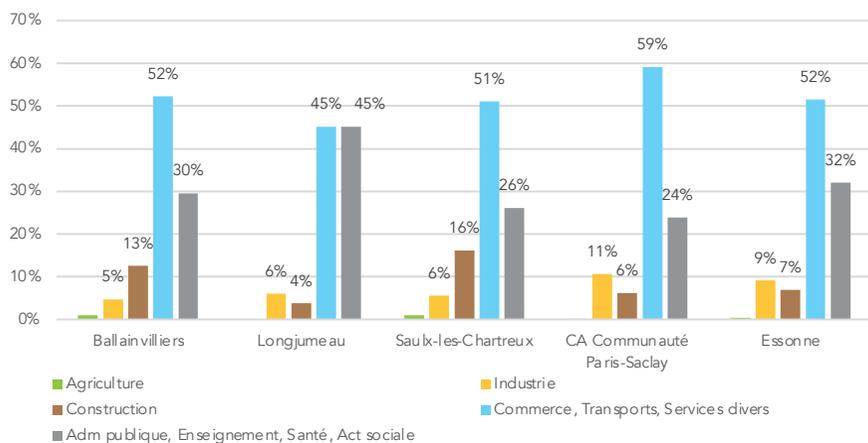
Analyse fonctionnelle des emplois

Une surreprésentation des emplois dans le BTP et les services de proximité

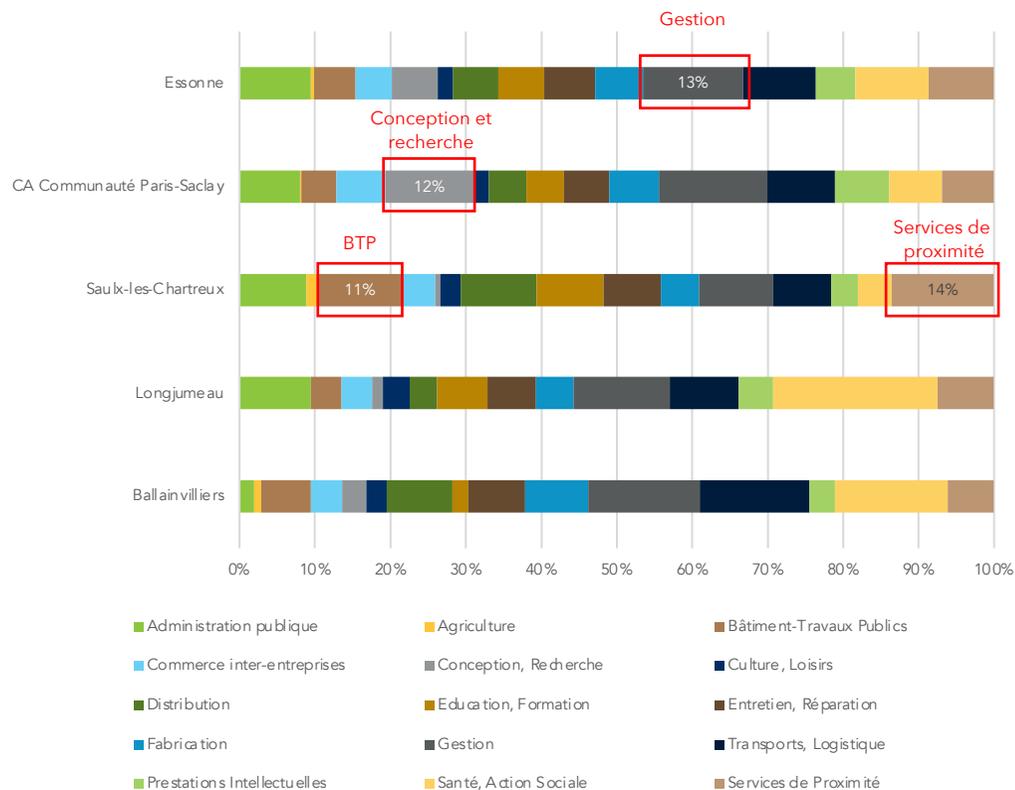
Parmi les 1 700 emplois que compte la commune de Saulx-les-Chartreux, une spécialisation dans le secteur de la construction est observée, notamment comparé aux autres territoires. En effet, 16,2 % des emplois Salucéens se trouvent dans ce secteur, contre par exemple seulement 6% à l'échelle de la CA Paris-Saclay ou 7% à l'échelle départementale. Les services de proximité sont eux aussi proportionnellement plus présents, preuve de la prépondérance des activités liées au « quotidien » dans le tissu économique Salucéen.

A l'opposé, la commune est moins pourvoyeuse d'emplois dans le domaine de la santé (seuls 4% des emplois contre 22% à Longjumeau), de la conception-recherche (une spécialité de l'intercommunalité) ou liés aux activités de gestion.

Répartition des emplois par grand secteur selon les territoires
(Source : INSEE RP 2020)



Répartition des emplois par fonction selon les territoires
(Source : INSEE RP 2020)



Caractéristiques des actifs

Une population plutôt active, un taux de chômage dans la moyenne intercommunale

La commune compte, en 2020, 4 291 personnes âgées de 15 à 64 ans, et donc potentiellement « actives ». Près de 21% d'entre elles sont considérées comme « inactives » car étant par exemple encore étudiants, stagiaires, ou bien en (pré)retraite.

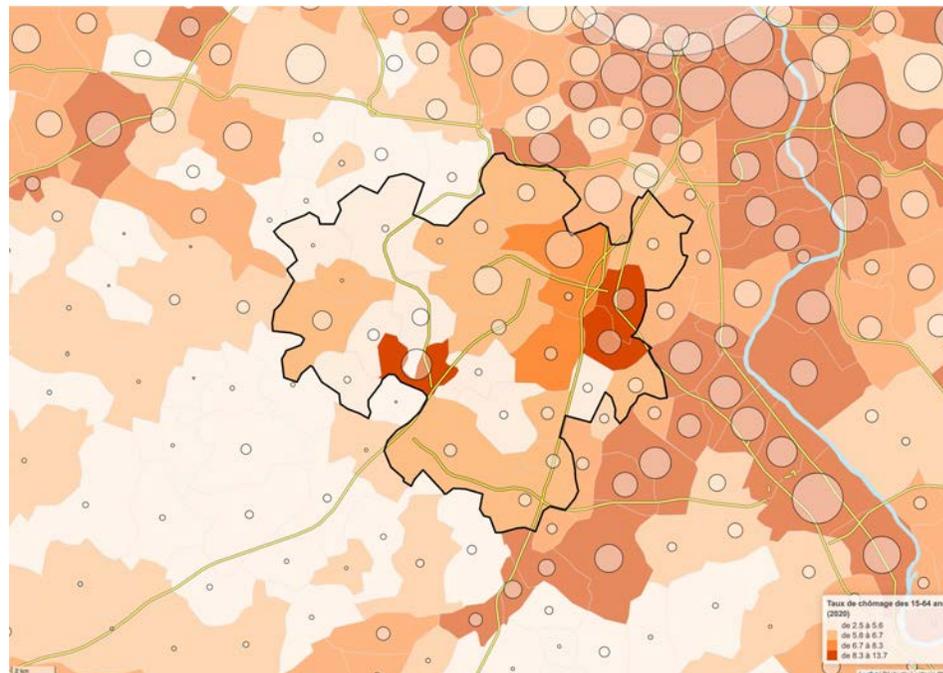
Si l'on considère toutes les personnes âgées de plus de 15 ans, pour inclure les personnes qui peuvent travailler au-delà de 64 ans, le taux d'activité de la commune (rapport entre le nombre d'actifs de plus de 15 ans et le total de cette catégorie) est de 66,3%, une proportion supérieure aux moyennes de la CA Paris-Saclay ou du département de l'Essonne.

Le taux de chômage de Saulx-les-Chartreux (9,9%) est quant à lui légèrement supérieur à celui observable sur la CA Paris-Saclay (9,3%), mais inférieur à celui du département (10,7%).

Type d'activité des 15-64 ans à Saulx-les-Chartreux (Source : INSEE RP 2020)

Population de 15-64 ans	2009	2014	2020
Ensemble	3396	3462	4291
Actifs en %	77,20	77,60	79,20
Actifs ayant un emploi	71,80	70,80	71,40
Chômeurs	5,40	6,80	7,80
Inactifs en %	22,80	22,40	20,80
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés	9,80	10,50	9,60
Retraités ou préretraités	8,00	6,60	5,40
Autres inactifs	5,00	5,30	5,80

Taux de chômage et nombre de chômeurs en 2020 (Source : INSEE RP 2020, atopia)



ICE, taux d'activité et taux de chômage à différentes échelles (Source : INSEE RP 2020)

	Indice de concentration de l'emploi	Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	Taux de chômage (au sens du recensement) en %
Saulx-les-Chartreux	48,5	66,3	9,9
CA Communauté Paris-Saclay	78,4	62,1	9,3
Essonne	109,3	62,5	10,7

Caractéristiques des actifs

Des catégories socio-professionnelles bien réparties parmi les actifs

Les CSP des actifs Salucéens (hors retraités) sont réparties de manière équilibrée entre les employés (23%), les cadres et professions intellectuelles supérieures (24%) et les professions intermédiaires (30%).

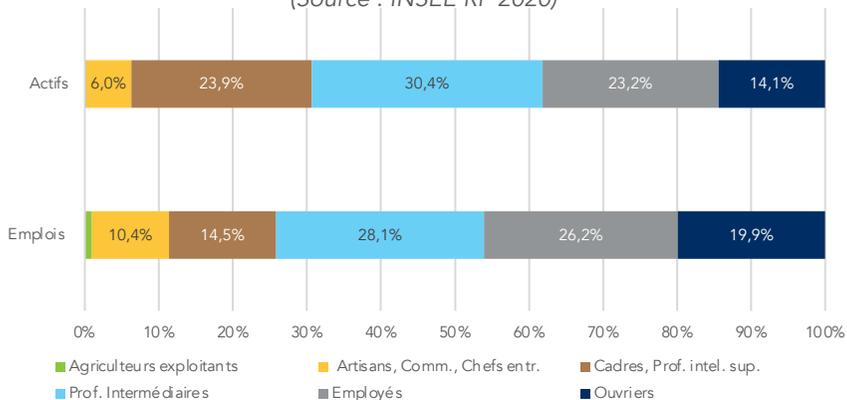
L'analyse de l'évolution de ces CSP sur la dernière période intercensitaire (2014-2020) montre toutefois une augmentation de la part des employés (+2%) et des ouvriers (+2%), au détriment des cadres et des professions intermédiaires (-3% pour ces deux catégories).

La comparaison entre la CSP des actifs et des emplois disponibles laisse toutefois apparaître une certaine décorrélation, notamment au niveau des cadres : alors que cette CSP représente des 24%, elle ne représente que 15% des emplois de la commune. A l'inverse,

La commune abrite par ailleurs 22,3% de retraités parmi les plus de 15 ans.

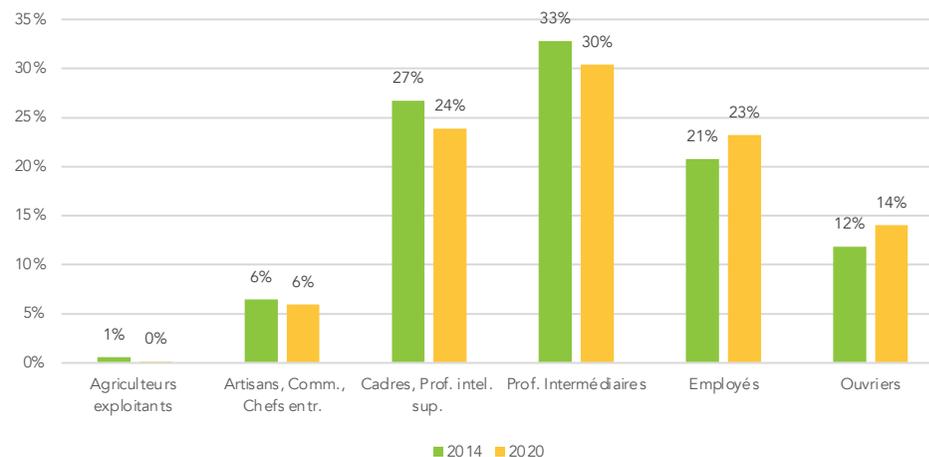
Comparaison entre actifs et emplois au lieu de travail à Saulx-les-Chartreux

(Source : INSEE RP 2020)



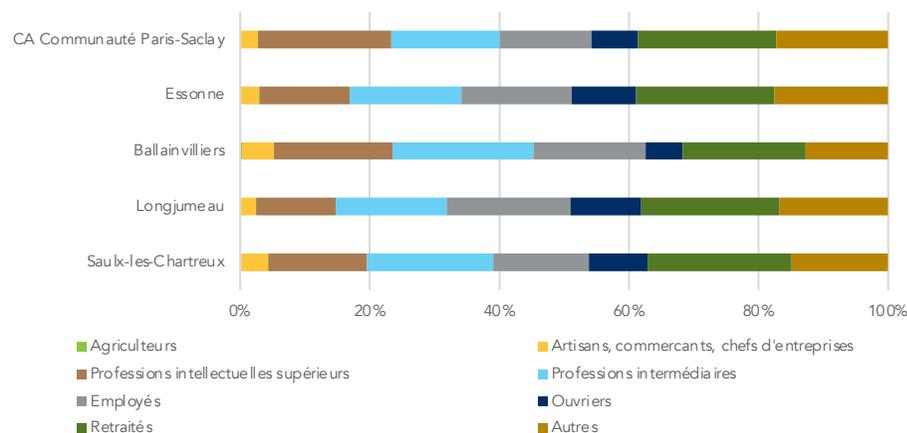
Evolution des CSP parmi les actifs de Saulx-les-Chartreux

(Source : INSEE RP 2014 & 2020)



Répartition des CSP des actifs et retraités par territoire de comparaison en 2020

(Source : INSEE RP 2020)



Déplacements quotidiens domicile - travail

Des flux quotidiens importants avec la CA Paris-Saclay et la Métropole du Grand Paris

Données issues du fichier MOBPRO 2020

Chaque jour, 1 289 actifs viennent travailler à Saulx-les-Chartreux depuis une commune extérieure. Parmi ceux-ci :

- 46% proviennent de la CA Paris-Saclay
- 17% proviennent de la Métropole du Grand Paris
- 15% proviennent de la CA Cœur d'Essonne Agglomération
- 6% proviennent de la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart
- 16% proviennent d'autres territoires, répartis sur une trentaine d'intercommunalités plus ou moins éloignées.

Dans le sens contraire, 2 535 actifs Salucéens partent travailler quotidiennement sur un autre territoire. Parmi ceux-ci

- 35% partent travailler au sein de la CA Communauté Paris-Saclay
- 31% vont travailler au sein de la Métropole du Grand Paris (hors Paris intra-muros)
- 14% partent travailler à Paris intra-muros
- 4,3% vont travailler sur la CA Versailles Grand-Parc
- 4,1% partent travailler sur la CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart

En sus, 410 actifs Salucéens, soit 14% du total des actifs de la commune, restent travailler à Saulx-les-Chartreux chaque jour.

EPCI de provenance des actifs travaillant à Saulx-les-Chartreux
(Source : INSEE, MOBPRO 2020)

EPCI de résidence	Nombre d'actifs
CA Communauté Paris-Saclay	594
Métropole du Grand Paris	218
CA Cœur d'Essonne Agglomération	195
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	83
CC du Pays de Limours (CCPL)	20
CA Étampois Sud Essonne	19
CA Val d'Yerres Val de Seine	17
CC de la Plaine du Nord Loiret	15

EPCI de destination des actifs Salucéens (Source : INSEE, MOBPRO 2020)

EPCI de travail	Nombre d'actifs
CA Communauté Paris-Saclay	880
Métropole du Grand Paris	800
Paris	355
CA Versailles Grand Parc (CAVGP)	110
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	105
CA Cœur d'Essonne Agglomération	65
CA de Saint-Quentin-en-Yvelines	55
CA Roissy Pays de France	35
CC du Val d'Essonne (CCVE)	20
CA Étampois Sud Essonne	15
CA Saint Germain Boucles de Seine	15
CC du Pays de Limours (CCPL)	15

Sites d'activités économiques

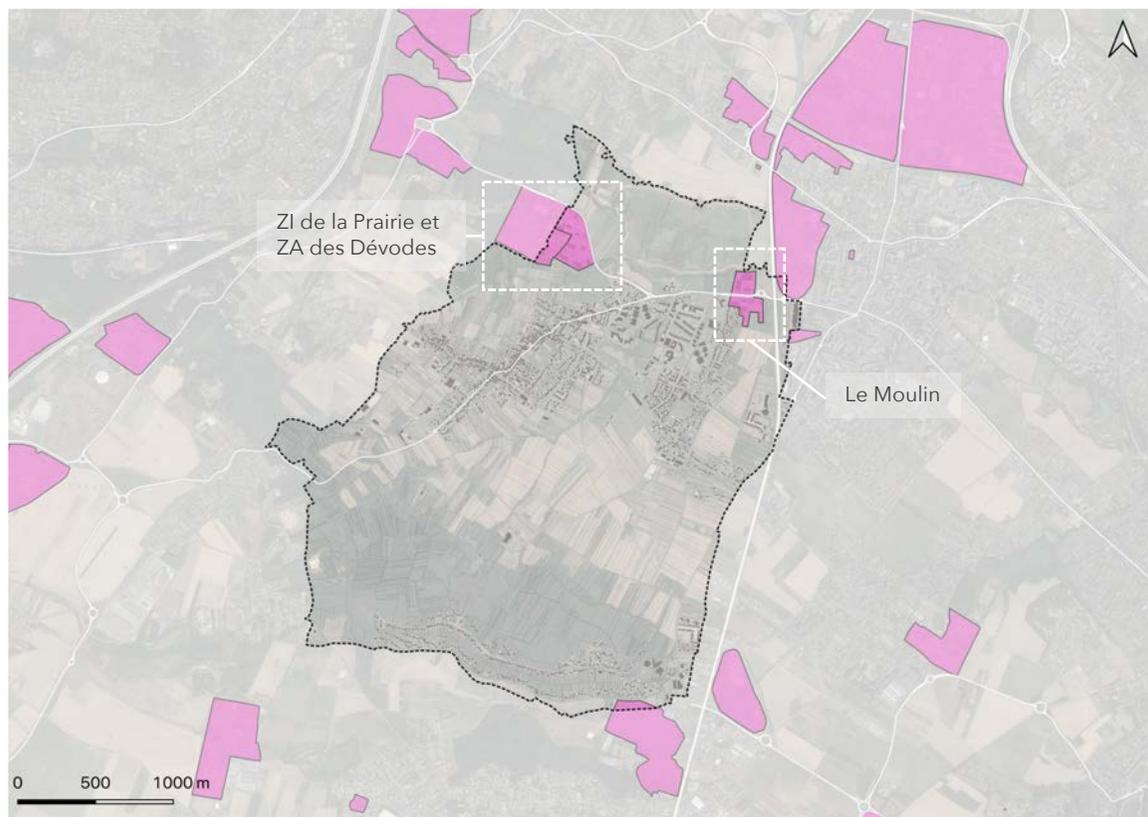
Des zones d'activités économiques localisés sur le Nord du territoire

Les principaux secteurs de la commune dédiés à l'accueil des activités économiques se situent au Nord, avec notamment

- la Zone d'Activités des Dévodes, Parc d'Activités communautaires, qui accueille notamment des activités de logistique, de concession automobile et des sociétés de travaux, sur de grandes emprises foncières. Elle est accolée à la ZI de la Prairie, située sur le territoire communal de Villebon-sur-Yvette. Ces deux secteurs sont irrigués par la D118 côté Saulx-les-Chartreux, et la D59 côté Villebon-sur-Yvette.
- Le secteur du Moulin, requalifié en 2016-2017 afin d'accueillir des activités commerciales notamment alimentaires, de bricolage-jardinage ou de vente de commerce de détail non spécialisé. Ce secteur profite de la proximité de la RN20, et sa requalification vers du bâti qualitatif a contribué à améliorer l'image de l'entrée de ville Nord Salucéenne.

La commune se situe en outre à proximité de zones d'activités de plus grande ampleur accessibles via la RN20 au Nord (ZI Ouest à Longjumeau, La Vigne aux Loups répartie sur Chilly-Mazarin, Longjumeau et Champlan), ou du Centre Commercial de La Ville du Bois au Sud ou encore de la ZAE les Frênes à Ballainvilliers, toujours le long de la RN20.

Les Zones d'Activités Economiques de Saulx-les-Chartreux et des alentours (Source : BD Topo, atopia)



Démographie des entreprises

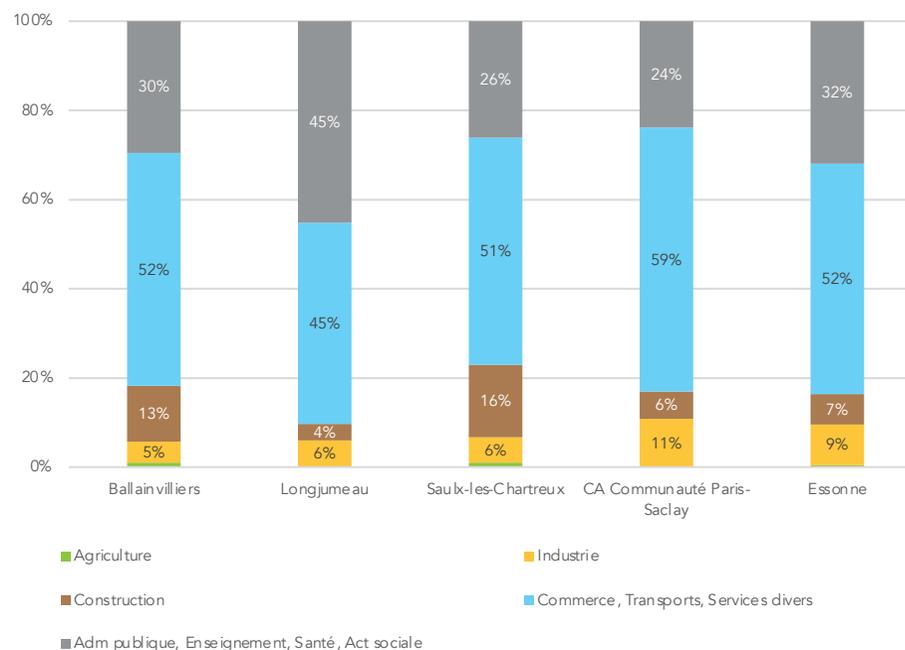
Des établissements principalement orientés vers les activités de commerces et de services

Plus de la moitié (51%) des entreprises Salucéennes sont destinées au commerce, transports et services divers, une proportion similaire à celle de Ballainvilliers mais inférieure à la proportion de la CA Paris-Saclay (59%).

Le tissu d'entreprises de Saux-les-Chartreux se distingue par une grande proportion d'activités de construction, dans la continuité des actifs et des emplois associés qui étaient eux-aussi en sur-représentation, comme vu précédemment. Ces activités comptent en effet pour 16% des entreprises Salucéennes, contre seulement 6% à l'échelle intercommunale et 7% à l'échelle départementale.

Les établissements employeurs Salucéens sont majoritairement constitués de petites et moyennes entreprises, avec près de 71% d'entreprise qui emploient entre 1 et 9 salariés.

Répartition des emplois par secteur d'activité en 2020 (Source : INSEE RP 2020)



Répartition des entreprises par effectif salarié (Source : INSEE RP 2020)

Effectif	Part des établissements
0 salarié	9,6%
1 à 9 salarié(s)	70,6%
10 salariés ou plus	19,8%

Démographie des entreprises

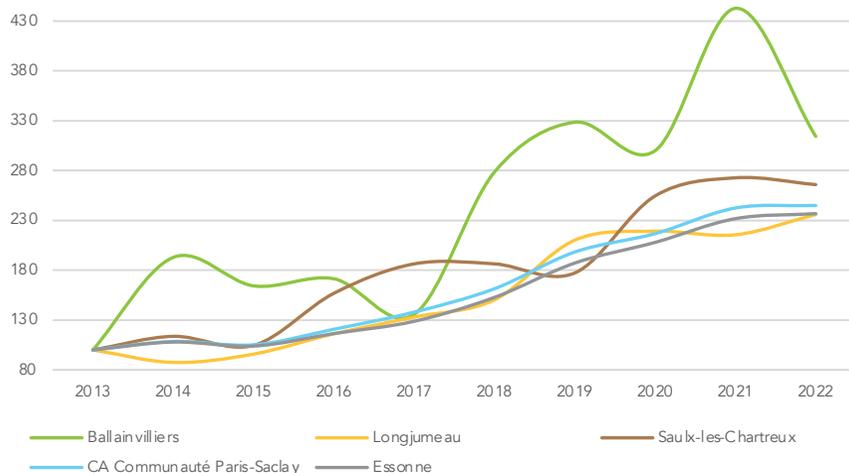
Des créations d'entreprises en augmentation linéaires depuis 2013

Depuis 2013, le nombre d'entreprises créées annuellement sur Saulx-les-Chartreux augmente de façon plutôt stable, de 44 en 2013 pour atteindre 117 en 2022 avec un pic à 120 en 2021.

Cette dynamique globale est comparable à celles observées aux échelles intercommunales et départementales, même si les chiffres sont plus linéaires à ces échelles.

En 2022, les entreprises créées l'ont été principalement dans les secteurs du « Commerce de gros et de détail, hébergement et restauration » (21,4%) ainsi que dans les « Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien » (34,2%). La part des créations d'entreprise individuelles compte pour 77% du total, une proportion similaire aux autres échelles.

Créations d'entreprises depuis 2013 en base 100
(Source : INSEE RP 2013 à 2022)



Répartition des créations d'entreprise en 2022 (Source : INSEE RP 2022)

	Entreprises créées		Dont entreprises individuelles	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	117	100,0	90	76,9
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	9	7,7	7	77,8
Construction	6	5,1	4	66,7
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	25	21,4	19	76,0
Information et communication	3	2,6	2	66,7
Activités financières et d'assurance	3	2,6	1	33,3
Activités immobilières	6	5,1	2	33,3
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	40	34,2	33	82,5
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	10	8,5	9	90,0
Autres activités de services	15	12,8	13	86,7

Activités agricoles

Une activité agricole structurante qui se maintient malgré la pression foncière

Le Projet de Territoire de la CA Paris-Saclay identifie Saulx-les-Chartreux comme une polarité agricole importante, dans un territoire supra-communal qui se veut plutôt tourné vers les activités d'innovation industrielle et technologiques.

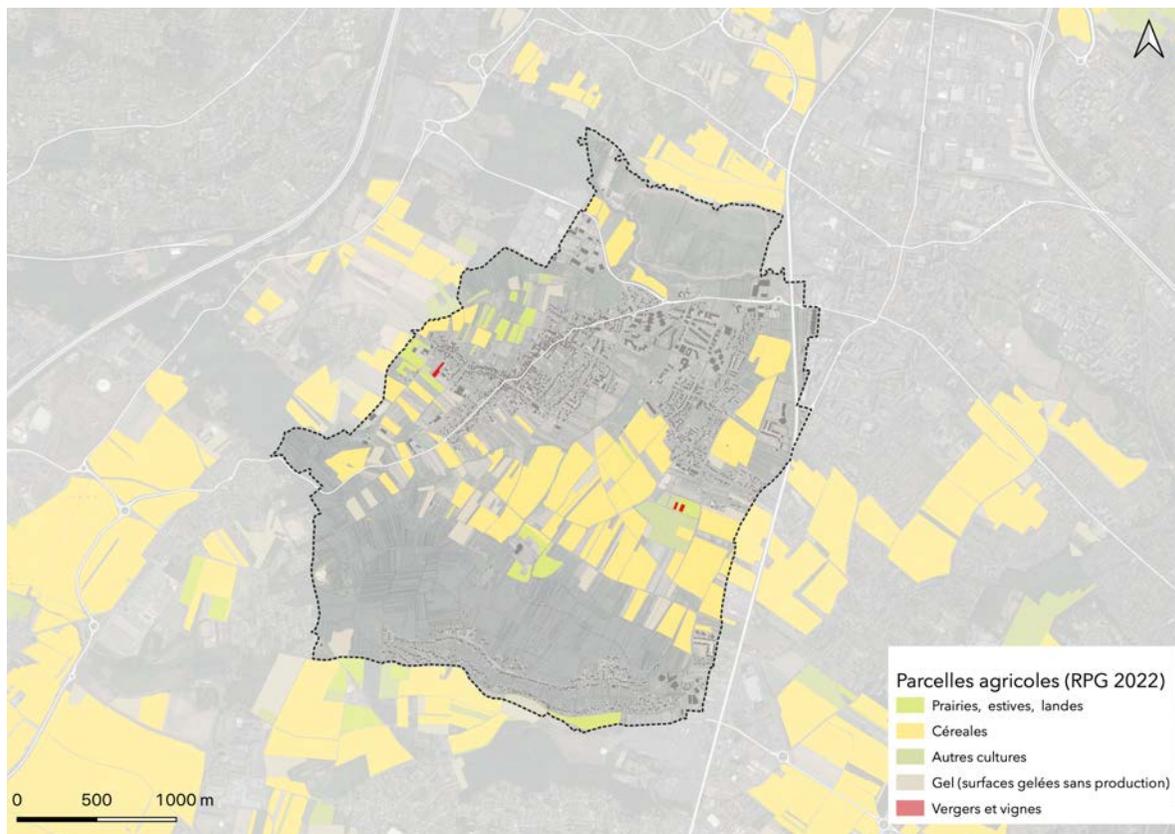
Les terres agricoles de la commune sont aussi localisées dans le Périmètre Régional d'Intervention Foncière d'Île-de-France, qui vise à maintenir une vocation agricole pour des terres soumises à une pression urbaine qui peut les menacer.

Les terres agricoles comptent pour 33% de la surface communale, contre 27,9% à l'échelle de la CA Paris-Saclay.

Celles-ci sont stables sur la dernière décennie malgré la pression foncière : elles ont en effet reculé de 2% entre 2012 et 2021 (Source : MOS Île-de-France).

Les terres agricoles cultivées sont principalement orientées vers de la culture céréalière, mais accueillent aussi des élevages (117 Unités Gros Bétail en 2020), une rareté dans la deuxième ceinture francilienne.

Registre Parcellaire Graphique 2022 sur Saulx-les-Chartreux (Source : IGN, atopia)



Activités touristiques

Une activité touristique qui se base sur les atouts naturels

Forte de ses atouts naturels et paysagers, la commune de Saulx-les-Chartreux dispose de plusieurs établissements hôteliers.

Au 1^e janvier 2023, la commune compte :

- 164 chambres répartis sur deux hôtels non classés
- 60 chambres dans un hôtel 4 étoiles (Best Western Plus l'Orée Paris Sud)
- 200 lits au sein de la Résidence Hôtelière de la Cerisaie

Résidence hôtelière La Cerisaie (Source : Résidence La Cerisaie)



Best Western Plus L'Orée Paris Sud (Source : Tendance Hotellerie)



Paysages

- Inscription dans le grand paysage
- Un patrimoine naturel aux portes d'Ile de France
- Des formes urbaines forgées par l'histoire de la ville

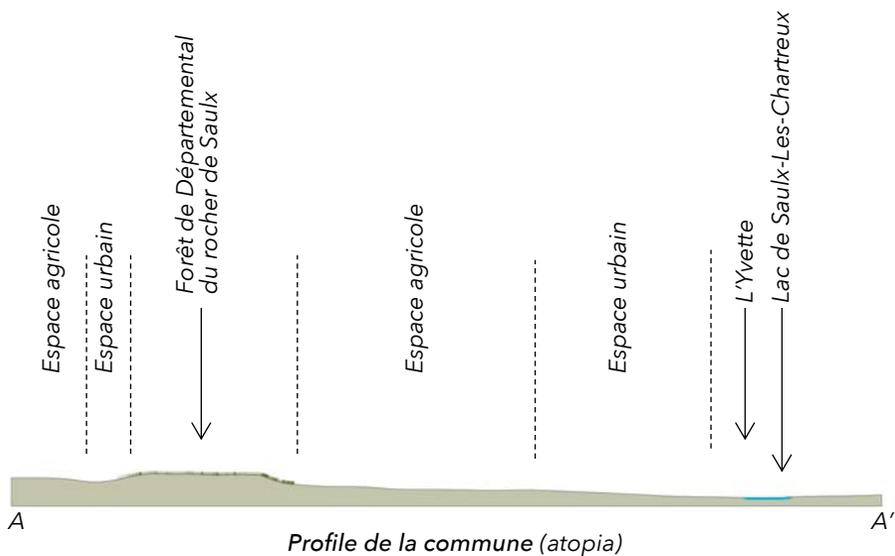


Paysage d'inscription

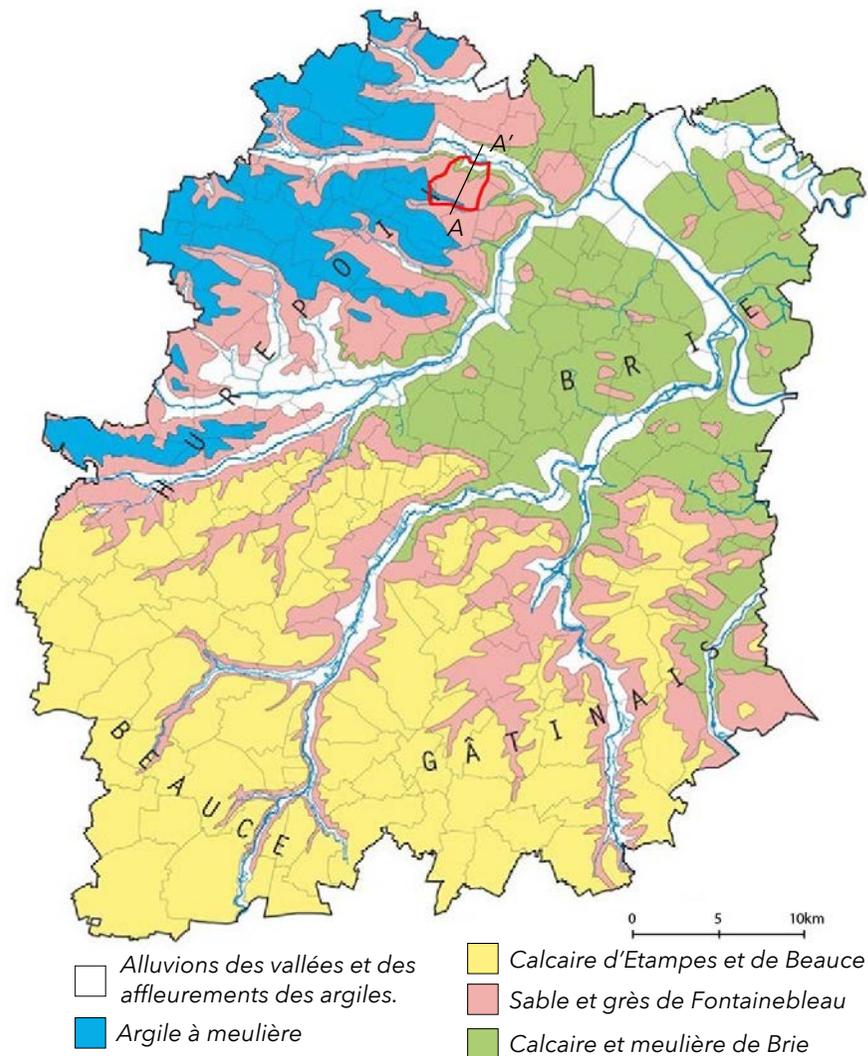
Inscription géologique et topographique

Situé au sud de l'Agglomération parisienne, au nord du département de l'Essonne, Saulx-les-Chartreux est une commune francilienne au cœur de l'ancien pays aujourd'hui région naturelle du Hurepoix.

Imbriqué entre la vallée de l'Yvette, la plaine de Saulx et le plateau de Nozay, la commune est caractérisée par un relief doux glissant du Sud au Nord. La topographie est également marquée par une butte, située au Sud de la commune, qui marque des pentes plus fortes et où s'implante la forêt Départementale du rocher de Saulx.



Inscription géologique de Saulx-les-Chartreux (BRGM)



Paysage d'inscription

Un paysage rural aux portes de l'agglomération parisienne

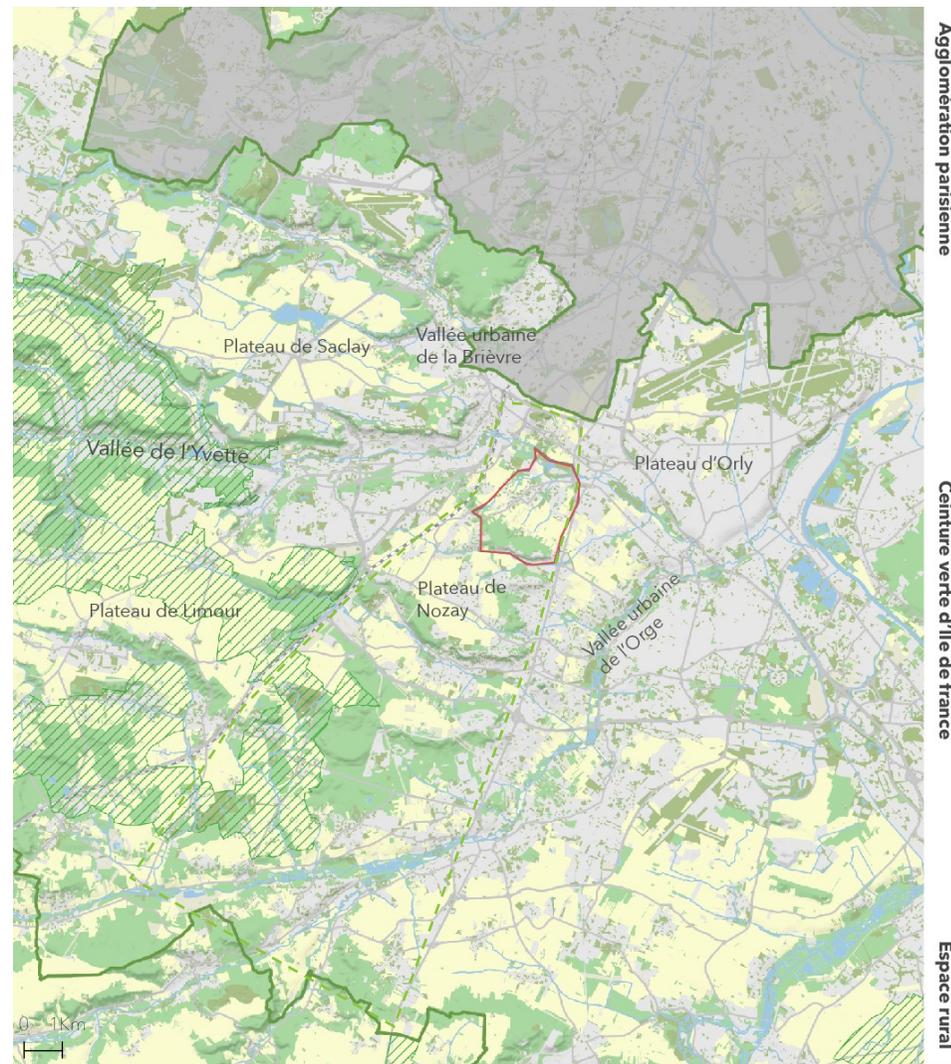
Le territoire s'implante en bordure de l'agglomération parisienne, au début de la ceinture verte d'Ile de France déterminée par l'IAU. Il présente une enclave agricole aux portes des étendue urbaine de la vallée de l'Yvette, de l'Orge et du plateau d'Orly. Cette petite enclave nommée quelque fois triangle vert est bordé par des infrastructures et est un secteur à forte pression foncière avec Orly-Rungis au Nord, Massy + OIN Saclay à l'ouest et l'Axe RN20 à l'Est.

La commune est principalement représentée par des surfaces agricoles (33%) et forestière (24%) dans sa partie Sud et principalement représenté par des milieux artificialisé (35%) dans sa partie Nord.

Mos 2021	Surface 2021 en Ha	Surface 2021 en %
Forêts	193	24,3
Milieux semi-naturels	47	5,9
Espaces agricoles	263	33,2
Eau	11	1,4
Espaces ouverts artificialisés	93	11,7
Habitat individuel	110	13,9
Habitat collectif	18	2,3
Activité	27	3,4
Equipement	13	1,6
Transports	15	1,9
Carrière	3	0,4

Les espaces ouverts artificialisés comprennent les parcs, les jardins, les terrains de sport de plein air, les golfs, les hippodromes, les campings, les cimetières, les surfaces engazonnées et les terrains vacants

Contexte paysager (IAU, Département Essonne, BDtopo)



Agglomération parisienne

Ceinture verte d'Ile de France

Espace rural

Entités paysagères

Les pentes de l'Yvette

La commune s'implante dans l'unité des pentes de l'Yvette de paysagère de l'Atlas des paysages du Département de l'Essonne. Cette unité, au niveau de la commune, peut être décliné en 4 entités passagère :

- La vallée humide de l'Yvette est un paysage assez ouvert, composé par un cours d'eau principal et de nombreux bras, d'un plan d'eau régulateur de crues, de zones humides et de bosquets mésophytes-hygrophiles, ainsi que de peupleraies.
- L'espace urbain avec le village qui est centré le long de la départementale et des voies secondaires, conservant son caractère rural avec un habitat majoritairement individuel. Un quartier d'habitat plus récent, le quartier du Saulxier, se situe à l'est de la commune, tandis qu'au sud de la commune se trouve la zone résidentielle du Rocher de Saulx, caractérisée par un habitat individuel à vocation de résidence secondaire.
- Au centre du territoire communal, la plaine rurale occupe la majeure partie de l'espace. C'est un paysage ouvert marqué par le parcellaire des cultures et les trames des bosquets, qui jouent leur rôle de coulisse sur le fond boisé de la butte du Rocher de Saulx.
- La butte boisée du Rocher de Saulx culmine à 150 mètres et, enfin, en limite du territoire, elle est recouverte de la forêt départementale sur le plateau et les versants, formant un paysage fermé. En raison de l'abandon des vergers sur les coteaux, la forêt a tendance à s'étirer en parcelles bien découpées sur le versant et la plaine

Entités paysagères (atopia)



Patrimoine naturel de la commune

Le patrimoine naturel de la commune est caractérisé par trois types d'espaces, des zones humides au Nord, l'espace rural péri-urbain et l'espace forestier au Sud.

Les zones humides de la vallée de l'Yvette

La vallée de l'Yvette, située au nord de la commune, est alimentée par de nombreux cours d'eau perpendiculaires. Ces bras multiples, le plan d'eau (bassin de Saulx avec ses îles et ses méandres) et les prairies humides, offrent de vastes zones humides d'une grande richesse écologique. Ces caractéristiques définissent une importante surface classifiée comme milieu humide et plaine inondable.

Le secteur de la Rivière morte, adjacent à l'Yvette, le "fer à cheval" et les divers bosquets dispersés dans les grandes prairies entourant le bassin de retenue, partiellement encadré par des bois, représentent des sites de qualité protégés. Ce territoire spécifique possède un potentiel écologique équilibré, constituant un biotope humide, mais il demeure également très vulnérable.

Sur le plan paysager, la vallée humide se distingue par la présence de bosquets mésophytes-hygrophiles, comprenant notamment des saules tels que le *salix alba triandra viminalis*, ainsi que des peupleraies avec des peupliers tels que le *populus canescens alba nigra*.

Ces lieux sont prisés pour les loisirs, offrant une multitude d'activités telles que la pêche, la chasse, la marche, l'observation de la faune et de la flore, ainsi que des parcours sportifs. L'espace est particulièrement apprécié les week-ends, attirant un grand nombre d'amateurs.

Ambiance paysagère de la vallée de l'Yvette (Saulx-les-Chartreux)



Patrimoine naturel de la commune

L'espace rural péri-urbain

Les terres agricoles de la commune ont une valeur de reconnaissance sociale car porteur d'images et d'usages traditionnels du maraichage : au XIX^e siècle. La plaine maraichère de Saulx-les-Chartreux et des communes limitrophes était raccordée directement aux halles parisiennes par voie ferrée.

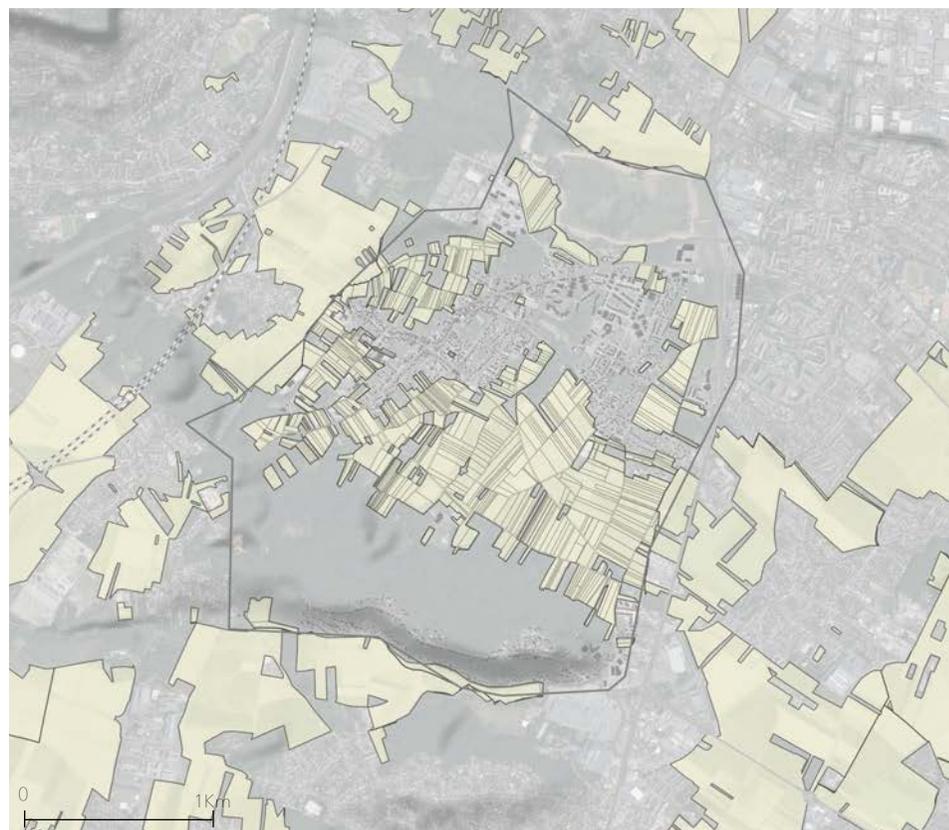
Ces espaces agricoles péri-urbain s'organisent en parcelles de taille modeste, prises dans l'urbanisation. Il s'agit souvent de petites parcelles maraichères, petite culture céréalière, de prairies. On y trouve parfois des vergers. Elles expriment leurs fragilités car en prise avec la densification de l'habitat, la densification du maillage viaire et les transformations des systèmes agricoles.

Bien que leur valeur productive soit limitée, leur grande proximité et leur imbrication avec le bâti en font des paysages de valeur. Ils constituent des espaces de respiration essentiels dans le contexte urbain environnant et certaines parcelles forment des corridors écologiques et des liaisons précieuses entre les différents espaces naturels.

L'ensemble est soumis à des difficultés de gestion, en raison des conflits d'usages entre agriculteurs et urbains, notamment à propos des conditions d'accès et de circulation de plus en plus compliquées pour les engins agricoles.

Les petites parcelles maraichères dessinent une mosaïque riche de couleurs et de textures présentant un paysage d'une grande qualité.

L'enjeu de la conurbation / coupure verte est très fort, notamment en termes de disparition de ces continuités d'espaces ouverts : c'est le cas, par exemple à l'Ouest avec Ballainvilliers, où il ne reste plus qu'une parcelle agricole avant que les deux espaces urbains ne se rejoignent.



Paysages agricole (MOS 2021)

Patrimoine naturel de la commune



Paysages agricoles de la commune (Street view)

Patrimoine naturel de la commune

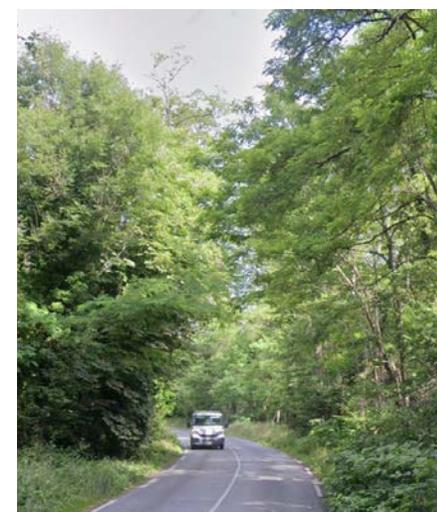
L'espace forestier

Les formations géologiques, au Sud de la commune, ont créé une butte sableuse et gréseuse connue sous le nom de rocher, abritant la forêt régionale du Rocher de Saulx. Cette forêt, caractérisée par une végétation de chênaie sessiliflore acide et sèche, abrite des espèces telles que le chêne pédonculé et le hêtre, tandis que sa pente accueille la chênaie pubescente sèche et calcaire. Cette composition végétale confirme la nature sèche et pauvre du sol, typique des sables de Fontainebleau.

Les pentes boisées remplacent progressivement les vergers et les vignobles souvent abandonnés, évoluant vers un taillis. Ce bois, s'étendant sur environ 90 hectares, est prisé depuis longtemps pour ses divertissements variés, notamment en raison de la spécificité des rochers de grès et des nombreuses perspectives qu'il offre sur la plaine rurale, le village et la ceinture.

Il constitue une partie importante de la première ceinture verte définie par le SDRIF de la Région Île-de-France. Ces boisements revêtent une valeur significative en tant que Source d'équilibre et poumon naturel, contribuant également à assurer une grande continuité verte autour de la région parisienne.

Paysages forestiers de la commune (Street view)



Un noyau urbain à l'extension dissymétrique

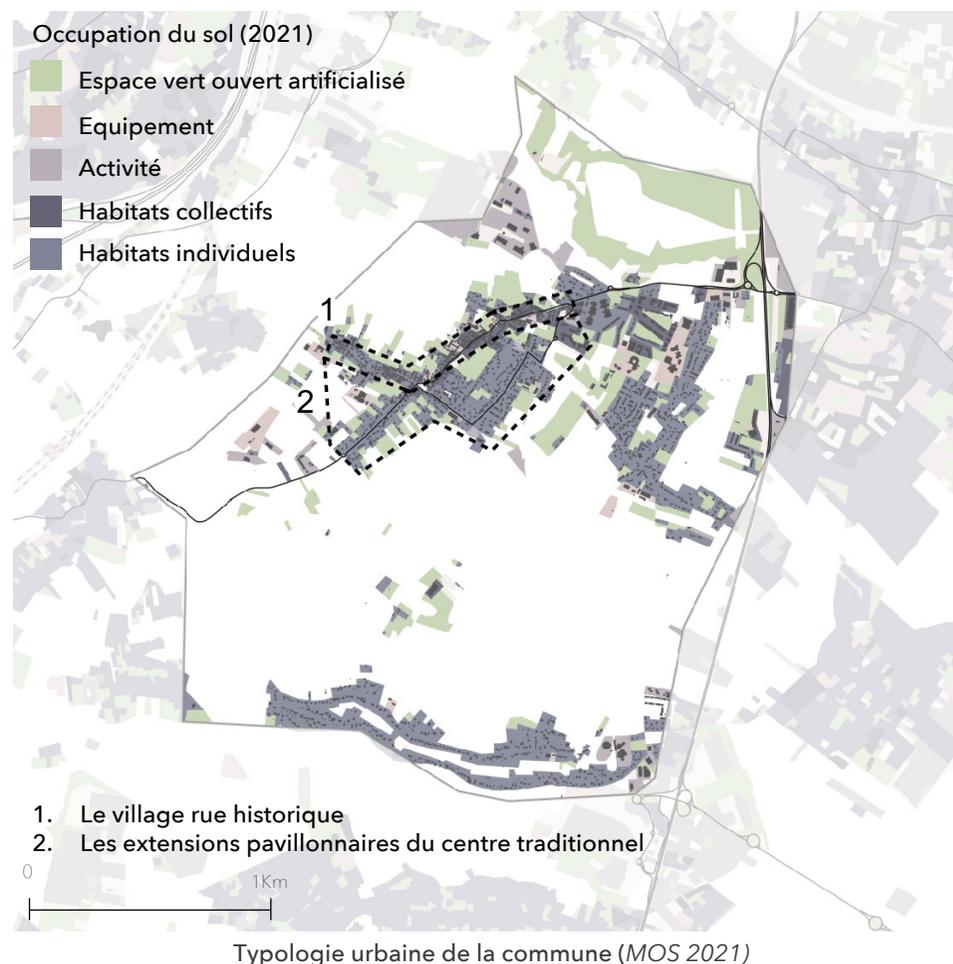
Le village rue historique

La commune s'est initialement concentrée dans le bourg sous la forme d'un village-rue, conforme à la tradition rurale des XVIIIe et XIXe siècles. L'urbanisation a suivi le tracé de la rue de la Division Leclerc, puis de la rue Villebon, qui constituait un hameau distinct (le hameau de Villedieu) jusqu'au XIVe siècle, bien que l'ensemble présente aujourd'hui une grande unité. Ce secteur a préservé une mixité fonctionnelle caractéristique du tissu urbain ancien, abritant à la fois des logements, des commerces, des équipements et quelques activités.

Le bâti ancien s'implante généralement à l'alignement, se présentant le plus souvent sous la forme d'une façade, parfois d'un pignon. Lorsque les constructions ne sont pas mitoyennes, il peut arriver que la continuité soit assurée par un mur ou que cet espace soit dédié à une entrée de cour. En raison de son origine rurale et de la présence d'anciennes fermes, l'organisation des bâtiments autour d'une cour se fait souvent par un passage étroit (permettant le passage d'un véhicule), bien qu'il puisse également arriver que la cour s'ouvre largement sur la rue, assumant ainsi la fonction d'un quasi-espace public. Ces cours, devenues partagées après la division des bâtiments environnants, s'ouvrent sur l'espace public en continu, mais conservent une fonction privée.

Les rues sont principalement bordées par des habitations individuelles mitoyennes traditionnelles (R+1 à R+2). La faible largeur des rues, les façades continues et les espaces urbains bien entretenus créent une impression de cohérence marquée et de densité relative.

En ce qui concerne les matériaux sont présent la pierre (meulière), les enduits colorés et, plus rarement, la brique.



Un noyau urbain à l'extension dissymétrique



Paysages urbains du centre-bourg de la commune (Street view)

Un noyau urbain à l'extension dissymétrique

Les extensions pavillonnaires du centre traditionnel

Des extensions du bourg se sont faites très tardivement et progressivement à l'Est de la rue de la Division Leclerc, le long des voies parallèles (rue Léonardi, rue du Rocher, rue de la Grille au Roi) et perpendiculaires (rue du Lieutenant Fontaine, allée des Tournelles, rue de la Buhoterie).

Ces secteurs tardifs (1960 et après), réalisés par utilisation des franges agricoles du centre bourg sont désormais peu évolutifs du fait de la structure même du tissu urbain qui limite les possibilités de densification, de la nécessité de limiter les extensions au sud sur la plaine agricole, et des contraintes acoustiques de l'aéroport d'Orly qui limitent considérablement la création de logements au nord du bourg.

Dans ces secteurs, il s'agit d'un tissu urbain moins dense, où l'habitat de type pavillonnaire est largement répandu. Le bâti est alors en retrait de l'alignement, souvent des limites séparatives, et présente une faible hauteur (R+1). La continuité le long de la rue est assurée par des clôtures. À l'intérieur de ce tissu, on trouve néanmoins quelques opérations plus denses à proximité immédiate du centre : le lotissement du Clos Raquin (habitat individuel mais continu), de l'habitat en bande (rue du Lieutenant Fontaine), et du petit collectif (R+1, R+2) dans la rue Léonardi. Ces opérations ont contribué à renforcer le caractère densifié du village-rue. De manière générale, la trame bâtie est hétérogène, et les clôtures en bordure de rue sont assez disparates, créant un tissu relativement peu structuré.



Zone pavillonnaire proche du centre bourg Rue du Rocher (Street view)

Un noyau urbain à l'extension dissymétrique



Zone pavillonnaire proche du centre bourg Rue du Rocher et Rue de la Grille au Roi (*Street view*)



Zone pavillonnaire proche du centre bourg Rue de la Division Leclerc (*Street view*)

Les hameaux : des espaces urbains secondaires important dans la commune



Les hameaux : des espaces urbains secondaire important dans la commune

Le hameau de Saulxier

Les urbanisations anciennes se regroupent autour de la place Marty, de la Grande Rue et du Pont Neuf avec un implantation et une continuité du bâti.

La résidence de Monthuchet

La résidence de Monthuchet est une extension du hameau qui s'est faite à l'ouest en partie par le biais d'une opération groupée et programmée: il s'agit de la résidence du Monthuchet réalisée entre la rue Grande et le domaine de "Monthuchet". Celle-ci fait actuellement l'objet d'une opération de réhabilitation.

Construite autour des rues Louis Aragon et de l'allée Georges Brassens de 1978 à 1989, cette opération comprend 150 logements, dont 90 logements sociaux et 28 lots libres en 2003. Elle se compose principalement d'habitat groupé, mêlant petits collectifs (collectifs horizontaux) et individuels (pavillonnaires en bande), incluant des logements sociaux et privés.

Cette opération présente des qualités architecturales indéniables. Bien qu'elle soit implantée à proximité immédiate du vieux hameau, elle reste néanmoins séparée de ce dernier par un parc arboré, fonctionnant de manière autonome. Ses liens avec le reste des urbanisations sont ténus ou difficiles. De plus cette opération apparait comme un ensemble bien individualisé, en raison de sa forte homogénéité architecturale, et de l'aménagement particulier des voiries et des espaces publics



Ambiance urbaine de l'ancien hameau de Saulxier (Street view)



Extension du hameau de Saulxier Rue Louis Aragon (Street view)



Les hameaux : des espaces urbains secondaire important dans la commune

La rue Joliot Curie

À proximité immédiate du vieux hameau de Saulxier et directement lié à celui-ci, cet ensemble s'est formé dans les années 30 jusqu'aux années 50 avec l'implantation spontanée de pavillons, avant d'être connecté au reste du quartier dans les années 70.

Caractéristique d'une expansion progressive le long d'un axe, cette extension des tissus urbains existants, ponctuée d'espaces délaissés et peu profonds, présente un aspect peu abouti, très hétérogène et peu qualitatif.

Ce quartier pavillonnaire, avec des constructions s'étalant des années 30 aux années 70, offre un large éventail des styles architecturaux de chaque époque. Des façades crépies au ciment gris aux toitures en tuiles mécaniques, en passant par les toits à pente unique et les enduits de couleurs vives, l'aspect architectural obtenu est des plus hétéroclites.



Extension du hameau de Saulxier Rue Julot Curie (Street view)

Les hameaux : des espaces urbains secondaire important dans la commune

Le quartier nord-est

Le quartier Nord-Est un hameau ancien et qui s'étend approximativement du collège Pablo Picasso à l'échangeur de la RN 20 avec la RD 118. S'il est en partie en continuité avec le vieux hameau et ses extensions, les liens entre les deux parties sont assez ténus et une zone de faible densité accentue encore la coupure avec le centre bourg.

L'habitat prédominant est principalement pavillonnaire, bien que certains équipements majeurs tels que le gymnase et le collège Pablo Picasso jouent un rôle de repères dans le tissu urbain. La plupart des constructions ont émergé de manière spontanée, conférant au quartier une impression d'anarchie malgré la présence d'une petite opération planifiée (résidence Les Hauts du Pont Neuf) et une utilisation assez complète du terrain.

La présence de quelques anciennes constructions en haut de la rue du Pont Neuf est à peine discernable et ne fait que renforcer l'aspect désordonné du secteur.



Ambiance urbaine pavillonnaire Rue du Pont Neuf (Street view)

Les hameaux : des espaces urbains secondaire important dans la commune

Le Rocher de Saulx

Le Rocher de Saulx constitue un ancien lotissement composé exclusivement d'habitat pavillonnaire qui a bénéficié, dans les années 60, d'aides publiques de l'État pour la mise aux normes des réseaux. Il a été aménagé sur des terrains gagnés sur le bois du Rocher. Actuellement, il s'agit d'un quartier résidentiel situé en périphérie du cœur de la commune (environ 3 km), caractérisé par une faible densité d'occupation. Le cadre boisé, le relief marqué, ainsi que l'effet de protection et la qualité du secteur ont contribué à une amélioration notable des types de constructions implantées : il est aujourd'hui l'un des quartiers les plus prisés de Saulx.

Situé en bordure de secteurs boisés en partie préservés, le développement et l'extension de ce quartier semblent actuellement limités. Toute éventuelle extension urbaine pourrait se faire soit au détriment des espaces naturels boisés, soit dans le cadre d'un morcellement excessif du foncier. Avec des hauteurs moyennes variant de R+C à R+1+C, le bâti présente une grande diversité architecturale, résultant en une juxtaposition d'architectures souvent de caractère régionaliste ou pittoresque. Les murs de soutènement liés au relief, ainsi que les clôtures hautes et opaques, créent un effet de relative densité.



Ambiance urbaine et forestière Avenue Paul Doumier (Street view)

Les hameaux : des espaces urbains secondaire important dans la commune

Quartier du moulin

Le Quartier du Moulin recouvre un secteur qui va d'ouest en est de la rue de l'Arpajonnais à la rue du Monthuchet. Elle a accueilli les opérations d'habitat mais aussi des activités (angle avenue Salvador Allende, rue de l'Arpajonnais). La ZAC initiale a accueilli différentes formes d'urbanisations:

- des collectifs sous forme d'immeubles R+3, qui s'organisent autour d'un espace vert commun;
- des collectifs horizontaux (la Montagne, la Salucéenne). Souvent en duplex, les logements proposés disposent d'une entrée propre et parfois d'un petit jardin. Les gabarits sont aussi proches de ceux de l'habitat individuel (R+1 / R+2).
- des bâtiments d'activité sous forme de plots identiques, de hauteur équivalente à R+C, mais en toit terrasse. Il s'agit d'activités du secteur tertiaire compatibles avec un environnement résidentiel.

Toutes ces opérations indépendantes les unes des autres et présentant chacune des images architecturales affirmées occupent sans beaucoup de rigueur un espace parsemé d'espaces verts paysagers et ne forment pas un ensemble urbain réellement cohérent. Plus juxtaposition d'éléments divers, même si souvent de qualité, que réelles continuités bâties, le Quartier du Moulin n'augure pas de nouveaux liens faciles entre les bourgs historiques.



Ambiance urbaine Rue Henri Barbusse (Street view)

Les hameaux : des espaces urbains secondaire important dans la commune

ZAC du moulin, quartier du pont neuf

La seconde partie de la ZAC du moulin vient faire la jonction entre la première partie de la ZAC et le quartier Nord-Est.

Les logements individuels groupés sont organisés en bande, avec aux milieux de deux bandes un espace vert. D'un côté de ces bandes bâtis, sur la rue, sont aménagés des garages et des édicules de stockage et de l'autre côté, des jardins individuels sont orientés vers des espaces verts collectifs.

Les deux cœurs d'îlots végétalisés accueillent, en une noue centrale, les bassins paysagers de rétention des eaux pluviales.

Les collectifs sont, quant à eux, situés sur les limites extérieures de la ZAC en R+2 et R+3.

Au sein du périmètre de la ZAC, il n'était pas prévu d'ouvertures de nouveaux commerces, cette absence de commerce génère un certain isolement des habitants de l'éco-quartier, isolement renforcé par le manque de transports en commun sur la commune.

L'architecture est bien différente du reste de la ZAC et du reste de la commune. L'espace est traité également différemment, dans une ambiance plus moderne. Ces différences confèrent également le sentiment que ce quartier est à l'écart.



Ambiance urbaine récente Rue des Bonomées (Street view)

Les hameaux : des espaces urbains secondaire important dans la commune

Les terrasses

Cette opération située à l'extrême est de la commune, sur la rive opposée de la RN20, en continuité du territoire de Longjumeau accueille 86 logements collectifs sociaux réalisés par l'architecte Paul Chemetov et faisant référence en matière de logements individuels en bande. Du fait de son implantation, ce quartier à peu de lien avec le reste de la commune.

La zone d'activités des Dévodes

En prolongement de la zone d'activités de Villebon-sur-Yvette, la zone des Dévodes, située entre la vaste plaine de Villebon et la vallée de l'Yvette, au Nord-Ouest de la Commune est légèrement à l'écart du reste de l'urbanisation. Bien que la qualité urbaine et architecturale à l'intérieur de cette zone rende une ambiance peu agréable, son intégration grâce à son pourtour arboré ne vient pas déqualifier le reste de la commune.

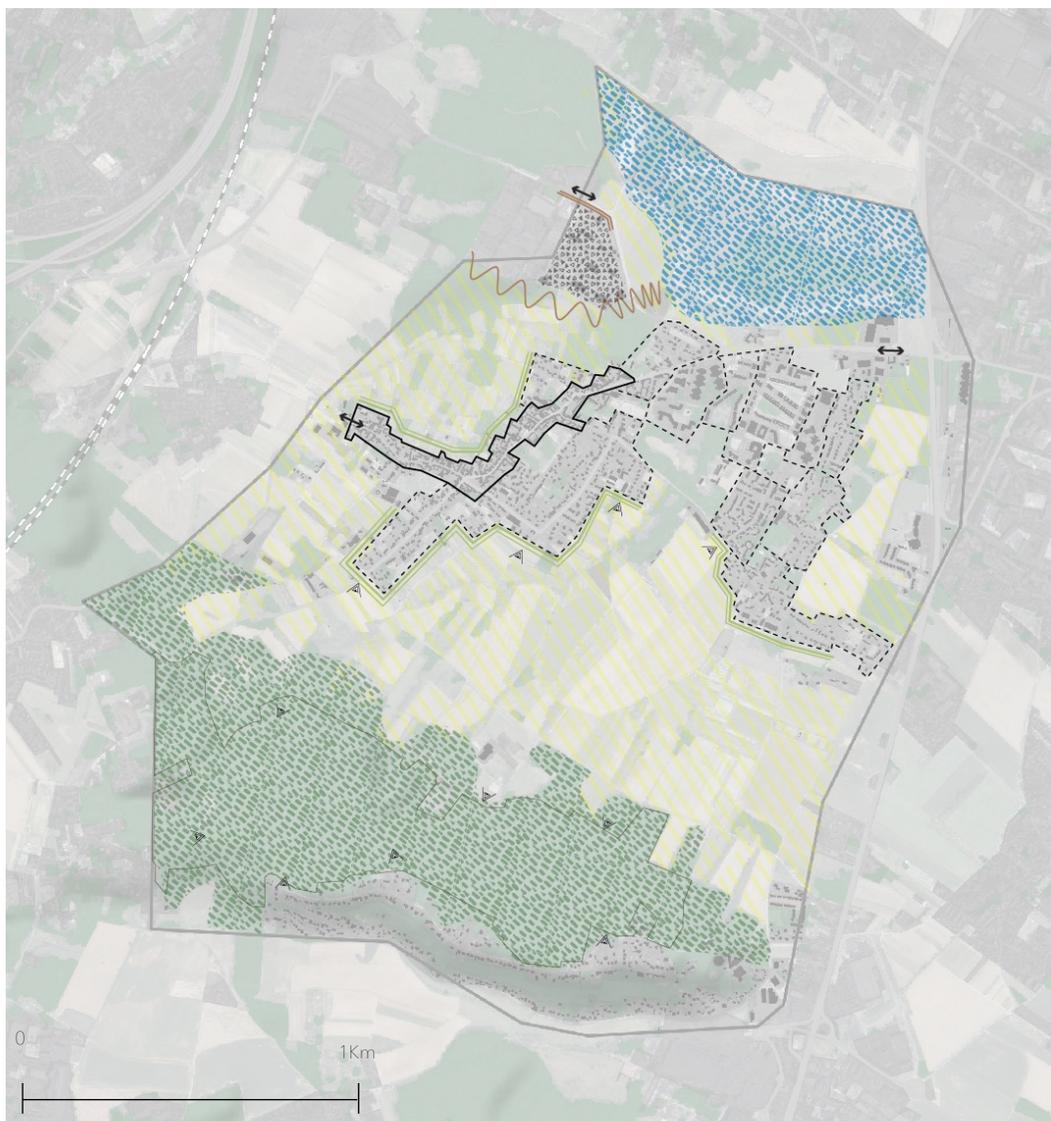


Ambiance urbaine Chemin de Saulx (Street view)



Ambiance urbaine Allée des Dévodes (Street view)

Les premiers enjeux sur les paysages



Un cadre de vie remarquable et des milieux semi-naturels de qualité aux portes de la métropole francilienne

-  Plaine humide de l'Yvette
-  Butte boisée du Rocher
-  Des vues sur et depuis la butte à capitaliser
-  Des entrées de ville à scénographier

Un centre urbain de qualité et présentant une homogénéité architecturale

-  Centre historique avec un patrimoine architectural ancien remarquable et une évolution bien maîtrisée

Des quartiers qui se sont constitués au fil du temps sans lien fort

-  Des formations urbaines récentes hétéroclites avec une diversité architecturale forte et un manque de structure lisible.

Des espaces agricoles bien conservés mais qui restent fragiles

-  PRIF (préservation et de mise en valeur des espaces ouverts et des paysages)
-  Des fronts bâtis/agricoles qualitatifs

Une zone d'activité déqualifiante pour la commune

-  Des qualités architecturales et urbaine qui dénotent avec le reste de la commune
-  Une bonne intégration par le végétal au Sud
-  La bordure Nord reste à valoriser pour une meilleure scénographie de l'entrée de ville

Volet foncier

- L'occupation du sol - MOS
- La consommation d'espace sur les 10 dernières années



L'occupation du sol - MOS (IPR)

Une consommation foncière orientée vers l'habitat

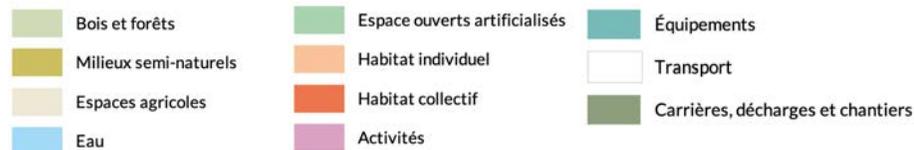
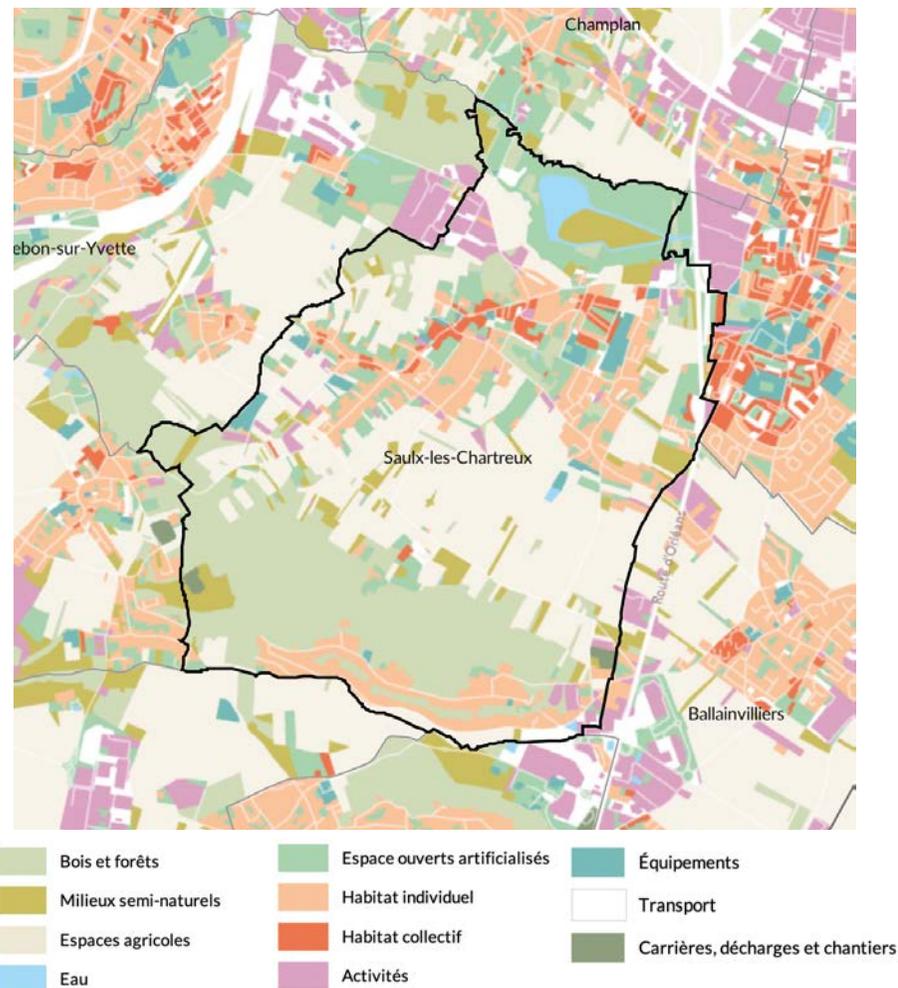
Entre 2012 et 2021, la commune de Saulx-les-Chartreux a augmenté sa surface dédiée à l'habitat de près de 9 ha (5 ha pour l'habitat individuel, 4 ha pour l'habitat collectif), principalement au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers - NAF (-12 ha selon ce mode de calcul sur la même période).

La commune est compte toutefois encore une grande proportion (65%) d'espaces NAF en 2021. Le foncier urbain est principalement concentré sur la partie Nord de la commune, avec une frange d'urbanisation dédiée à l'habitat individuel à la frontière Sud.

Evolution de l'occupation du sol de 2012 à 2021 (Source : MOS 2021 - IPR)

Saulx-les-Chartreux		Surfaces en hectares		
Type d'occupation du sol	2012	2017	2021	
Bois et forêts	192.62	189.82	190.13	
Milieux semi-naturels	48.61	48.37	46.18	
Espaces agricoles	261.47	258.21	255.72	
Eau	10.26	10.26	10.26	
Total espaces naturels agricoles et forestiers	512.97	506.66	502.29	
Espace ouverts artificialisés	89.05	90.24	90.08	
Habitat individuel	105.03	108.6	110.04	
Habitat collectif	12.02	14.94	16.39	
Activités	21.07	21.25	22.46	
Équipements	12.23	12.46	12.83	
Transport	14.57	14.61	14.78	
Carrières, décharges et chantiers	4.95	3.13	3.02	
Total espaces artificialisés	258.92	265.22	269.59	
Total communal	771.89	771.89	771.89	

Occupation du sol en 2021 (Source : MOS 2021 - IPR)



La consommation d'espaces NAF (CEREMA)

La consommation de référence pour l'objectif ZAN

La Loi Climat et Résilience du 22 août 2021 fixe des objectifs de réduction de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers (NAF).

A partir du 1^{er} janvier 2021, le rythme de consommation d'espaces NAF doit diminuer, pour atteindre un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Sur la période de référence 2011-2021, la commune de Saulx-les-Chartreux a consommé 27 ha d'espaces NAF (Source : Portail de l'artificialisation du CEREMA).

Cette consommation se répartit ainsi :

Destination	Surface consommée entre 2011 et 2021 (ha)
Activités	8,9
Habitation	15,3
Mixte	0,3
Route	1,7
Fer	0,0
Inconnu	0,6
Total	26,8

Consommation d'espaces NAF 2009 et 2022 (en ha) (Source : CEREMA)

