

# PLU de Saulx-les-Chartreux

## *Pièce 2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables*

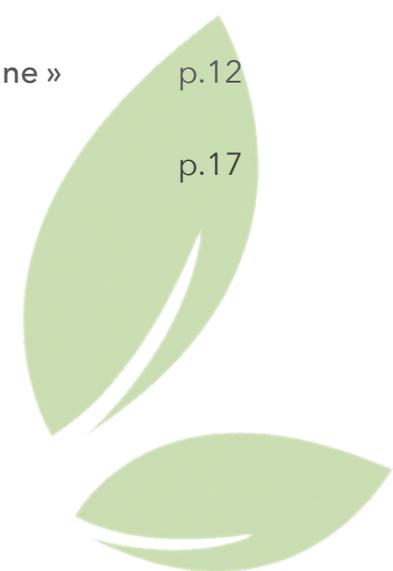
*Version du 14 mai 2024*



# SOMMAIRE

- Préambule p.3
- Positionnement stratégique p.4
- Axe 1 : Renforcer les atouts naturels, environnementaux et paysagers de Saulx-les-Chartreux p.6
- Axe 2 : Maitriser le développement résidentiel pour conserver un cadre de vie « à taille humaine » p.12
- Axe 3 : Affirmer les potentiels de développement économique de Saulx-les-Chartreux p.17

Document réalisé par atopia - 2024  
[www.atopiaconseil.com](http://www.atopiaconseil.com)



## Préambule - Contenu réglementaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue, après le Rapport de Présentation, la deuxième pièce du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette pièce exprime la vision de l'équipe municipale pour la commune de Saulx-les-Chartreux, éclairée par les enjeux issus du Diagnostic et de l'État Initial de l'Environnement.

Dans un contexte national urbanistique en transition, appelant notamment à la sobriété foncière et la prise en compte des enjeux environnementaux (par exemple, les objectifs nationaux de neutralité carbone), le PADD permet de fixer la ligne directrice suivie par la Ville à l'horizon 2040.

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux autorisations d'urbanisme (permis de construire, d'aménager, ...) mais il garantit l'équilibre du projet et justifie la cohérence des outils règlementaires mis en application dans le présent PLU.

Selon l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

- 1) Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2) Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

---

# Le positionnement stratégique

---



## Esprit général du projet

La révision du PLU de Saulx-les-Chartreux s'inscrit dans des contextes locaux et supra-communaux dynamiques. En effet, la commune a vu sa population augmenter de manière importante sur la dernière décennie, notamment grâce à la construction du quartier du Moulin.

Cette croissance a permis à Saulx-les-Chartreux de s'inscrire pleinement dans la dynamique intercommunale, la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay se plaçant elle-même comme une place forte du développement économique, scientifique et industriel francilien.

En filigrane de cette progression résidentielle, la commune a été confrontée à une reconfiguration de son organisation urbaine et démographique qui a mis à jour des enjeux importants, notamment en raison des fondamentaux de l'identité salucéenne.

Village en transition entre espaces fortement urbanisés et plaines agricoles, faisant partie de l'armature verte identifiée au SDRIF-e, Saulx-les-Chartreux cherche dorénavant à réaffirmer son identité rurale, naturelle et agricole au travers d'un projet ambitieux.

Ce PADD vise ainsi à permettre l'absorption du développement récent, via une maîtrise du rythme de construction, une mise à niveau de la capacité des équipements publics et un développement économique adapté, tout en remettant en avant les qualités paysagères et environnementales qui font le charme de la commune.

- **Axe 1** : Renforcer les atouts naturels, environnementaux et paysagers de Saulx-les-Chartreux
- **Axe 2** : Maîtriser le développement résidentiel pour conserver un cadre de vie « à taille humaine »
- **Axe 3** : Affirmer les potentiels de développement économique de Saulx-les-Chartreux

---

# Axe 1 : Renforcer les atouts naturels, environnementaux et paysagers de Saulx-les-Chartreux

---



# Axe 1 : Renforcer les atouts naturels, environnementaux et paysagers de Saulx-les-Chartreux

Saulx-les-Chartreux s'inscrit dans un contexte d'urbanisation intense, à la croisée des flux de l'île de France. Si cette position est stratégique sous de nombreux aspects, elle met sous pression les espaces naturels et agricoles de la commune. La commune souhaite ainsi s'inscrire dans une démarche de protection et de valorisation de ces espaces. Cette ambition aura pour effet d'améliorer la qualité de vie, de se préparer aux aléas naturels et climatiques et d'améliorer les fonctions écologiques de la commune. La situation actuelle de Saulx-les-Chartreux semble particulière à l'échelle de l'Essonne car elle bénéficie de surfaces agricoles et naturelles importantes (quantitativement et qualitativement). Pour autant, la pression sur ces espaces est croissante, nécessitant une prise de position ferme afin de préserver le statut de ces espaces. Saulx-les-Chartreux entend ainsi valoriser les nombreuses ressources existantes par une politique de sensibilisation, de protection et de mise en valeur des atouts du territoire.

## Orientation 1.1 - Valoriser et protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune

- Intégrer la protection et le renforcement des espaces de biodiversité comme un élément fondamental du développement Salucéen

La commune de Saulx-les-Chartreux dispose de nombreux espaces inventoriés pour leurs qualités écologiques. Le PLU vise à préserver ceux-ci en limitant au maximum les constructions sur ces secteurs.

En effet, la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 du Bassin de Retenue de Saulx ou encore la réserve naturelle nationale (RNN) des sites géologiques du département de l'Essonne qui englobe la carrière du Bois de Lunezy doivent conserver leur

rôle écologique et environnemental, en accord avec les orientations des documents cadres (SDRIF, SRCE, PCAET) mais aussi en accord avec la volonté des habitants et des équipes municipales.

- Préserver les espaces agricoles, naturels et forestiers, vecteurs de l'identité Salucéenne

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) est un objectif majeur retenu pour le PLU de Saulx-les-Chartreux. Cette volonté s'accompagnera d'un zonage protectif précis, permettant à chacun de prendre en compte ces espaces naturels dans leurs projets de construction.

Sur la commune, des outils d'intervention foncière existent déjà : le Périmètre Régional d'Intervention Foncière (PRIF) « Espace naturel régional de l'Hurepoix » et le Périmètre Départemental d'Intervention Foncière (PDIF) « Buttes du Hurepoix ». L'objectif de ces outils est de pérenniser la vocation forestière, naturelle ou agricole des espaces concernés. En outre, un projet de Zone Agricole Protégée (ZAP) avec la commune de Ballainvilliers est envisagé, démontrant la volonté de protection des espaces agricoles sur la commune.

Le PLU conservera la volonté actuelle de limiter les constructions sur les zones agricoles les plus sensibles, tout en identifiant finement des espaces propices à l'installation de nouvelles formes d'agriculture qui permettront leur diversification. La préservation des espaces NAF contribuera ainsi à un renforcement des qualités environnementales, mais aussi paysagères, de la commune. Les vues depuis et vers le plateau agricole central et la butte du Rocher de Saulx seront ainsi préservées.

## Axe 1 : Renforcer les atouts naturels, environnementaux et paysagers de Saulx-les-Chartreux

- Valoriser les espaces naturels et forestiers par une sensibilisation des usagers actuels et futurs

Au-delà de leur protection, les espaces naturels, agricoles et forestiers ont aussi vocation à être mis en valeur sur la commune. Il s'agit d'engager une sensibilisation aux espaces alentours et à l'environnement des usagers de Saulx-les-Chartreux. Un circuit découverte est en projet à l'échelle de la commune et du centre-bourg. Ce sentier permettrait une valorisation du patrimoine paysager, traversant les entités paysagères de la commune, et du patrimoine historique, traversant le centre-bourg.

Etant un élément essentiel, la sensibilisation aux espaces naturels et à leur fonctionnement doit passer par une acculturation aux pratiques et aux usages. Cela peut ainsi passer par la mise en place d'espaces de jardinage collectif ou la réouverture du Parc de la Jonchère qui bénéficie d'une implantation privilégiée en cœur de bourg.

- Préserver les trames écologiques identifiées sur le territoire

Les objectifs énoncés précédemment mettent en évidence la volonté de conserver les différentes trames écologiques de la commune : trame verte, bleue, noire, etc.

Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) identifie sur la commune des réservoirs de biodiversité à protéger de manière stricte (bassin de retenue de Saulx et ses abords, ainsi que la carrière de Lunezy), ainsi que des corridors écologiques et des éléments hydrographiques qu'il convient de prendre en compte dans tout projet de développement urbain. Le PLU aura comme objectif de préserver les milieux alluviaux et les milieux forestiers sur la commune.

Les trames des milieux herbacés ainsi que la trame des milieux boisés, arborés et arbustifs seront notamment préservées au maximum, alors que

les espaces verts privés (jardins, cœurs d'îlot végétaux) seront identifiés clairement au sein de l'OAP Trame Verte et Bleue de façon à réglementer les possibilités de construction.

### Orientation 1.2 - Faire de Saulx-les-Chartreux une commune résiliente face aux aléas climatiques

- Anticiper l'augmentation des risques naturels sur la commune et adapter les implantations et les usages de l'espace en conséquence

L'augmentation de la population de Saulx-les-Chartreux et son implantation dans de nouveaux espaces de la commune tend à augmenter le poids des aléas naturels sur les populations et les habitations. Face au changement climatique et à ses effets, un objectif d'anticipation des risques liés aux nouvelles implantations est retenu.

En raison des sols argileux, le risque de retrait gonflement des argiles sur la commune doit être pris en compte dans les nouveaux projets de construction. Les épisodes de sécheresse étant amenés à s'allonger et se multiplier, les effets de ce risque se verront renforcés.

D'autres risques naturels touchent la commune et doivent être pris en compte dans les usages et les stratégies d'implantations. La commune bénéficie actuellement d'espaces verts qui créent des îlots de fraîcheur urbains mais dont l'efficacité tend à baisser.

Un objectif de préservation des îlots de fraîcheur urbains en dehors du centre-bourg et de création de nouveaux espaces de fraîcheurs dans le centre-bourg est donc retenu. Les nouveaux programmes de construction devront intégrer ces problématiques et ces enjeux.

# Axe 1 : Renforcer les atouts naturels, environnementaux et paysagers de Saulx-les-Chartreux

- Protéger la ressource en eau et les milieux humides sur l'ensemble du territoire

Saulx-les-Chartreux profite d'un réseau hydrographique étendu et efficace. Il est sujet aux mêmes tensions que les autres communes limitrophes. Une vigilance concernant les tensions à venir sur cette ressource doit être menée afin d'anticiper les risques liés aux phénomènes de sécheresses.

En outre, la commune devra se prémunir des risques engendrés par le changement climatique, qui impactera l'amplitude et la fréquence des phénomènes d'inondations (débordements, remontées de nappes, ruissellement ...). Les solutions permettant une meilleure infiltration des eaux de pluie via des procédés naturels (désimperméabilisation, végétalisation...) seront privilégiées et permettront de limiter les épisodes de ruissellement et de débordement qui peuvent affecter les espaces urbains résidentiels, mais aussi agricoles. Le développement urbain et résidentiel sera réalisé en prenant en considération la capacité des réseaux d'eau potable et d'assainissement.

La trame des milieux humides, englobant les cours d'eau, les plans d'eau, les mares et les zones humides avérées ou probables, sera préservée.

- Prioriser les espaces d'accélération des ENR déjà identifiés dans les projets communaux et s'inscrire dans une stratégie bas carbone

La question énergétique dans le projet de territoire est essentielle. En accord avec la Loi d'accélération de la production d'énergies renouvelables (ENR) du 10 mars 2023, la commune cherche à améliorer son efficacité énergétique via la mobilisation de tous les potentiels de production énergétiques, notamment les panneaux solaires en toiture des bâtiments communaux, résidentiels ou d'activité, ainsi que la méthanisation avec réemploi des déchets agricoles locaux.

De même, la valorisation des stratégies individuelles de décarbonation des mobilités ou encore d'efficacité énergétique du bâti est un objectif poursuivi par la Ville. Les travaux de rénovation énergétique portés par les propriétaires et les bailleurs seront ainsi facilités, à condition de s'insérer de façon harmonieuse dans le paysage urbain environnant.

## Orientation 1.3 - Renforcer le rôle de la nature dans les espaces déjà urbanisés

- Protéger les espaces existants des extensions et de l'étalement des secteurs résidentiels et économiques.

Aucun secteur d'urbanisation préférentielle n'est fléché dans le SDRIF-E sur la commune de Saulx-les-Chartreux. Pour autant, la commune tend à s'étaler avec près de 27 ha de consommation foncière entre 2011 et 2021. Ces extensions urbaines menacent les espaces naturels et agricoles présents sur la commune. C'est notamment le cas de la forêt du Rocher de Saulx.

Cet objectif poursuit l'objectif porté par la loi Climat et Résilience qui amène à faire la ville sur la ville et limiter la construction nouvelle en extension. La commune cherchera ainsi à mobiliser en priorité le potentiel foncier en dents creuses pour les projets de construction qui le permettent.

A cette logique de densification s'ajoutera une politique de désimperméabilisation d'espaces fortement minéralisés dans le tissu urbain comme les espaces de stationnement, les cours d'écoles où certains espaces de voirie.

Enfin, les secteurs de transition entre espaces résidentiels ou d'activité et espaces NAF seront traités de façon qualitative. En outre, le règlement respectera les règles du SDRIF-E en matière de protection des lisières des espaces boisés de plus de 100 ha, qui bénéficieront d'un espace tampon préservé de l'urbanisation de 50 mètres hors sites urbains constitués.

## Axe 1 : Renforcer les atouts naturels, environnementaux et paysagers de Saulx-les-Chartreux

- Favoriser les espaces de pleine terre sur la parcelle et la perméabilité des sols pour profiter des avantages qui en découlent

Afin de renforcer le rôle de la nature dans les espaces urbanisés, un taux minimum d'espace de pleine terre conséquent est imposé dans les nouveaux projets de construction : ce taux minimum pourra être renforcé et augmenté dans les secteurs pertinents. Cette action permettra de limiter l'imperméabilisation des sols et de profiter des avantages apportés par la préservation des sols naturels (meilleure infiltration, diminution des effets d'îlots de chaleur urbains, préservation de la biodiversité, etc.).

- Augmenter l'efficacité énergétique du bâti pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre

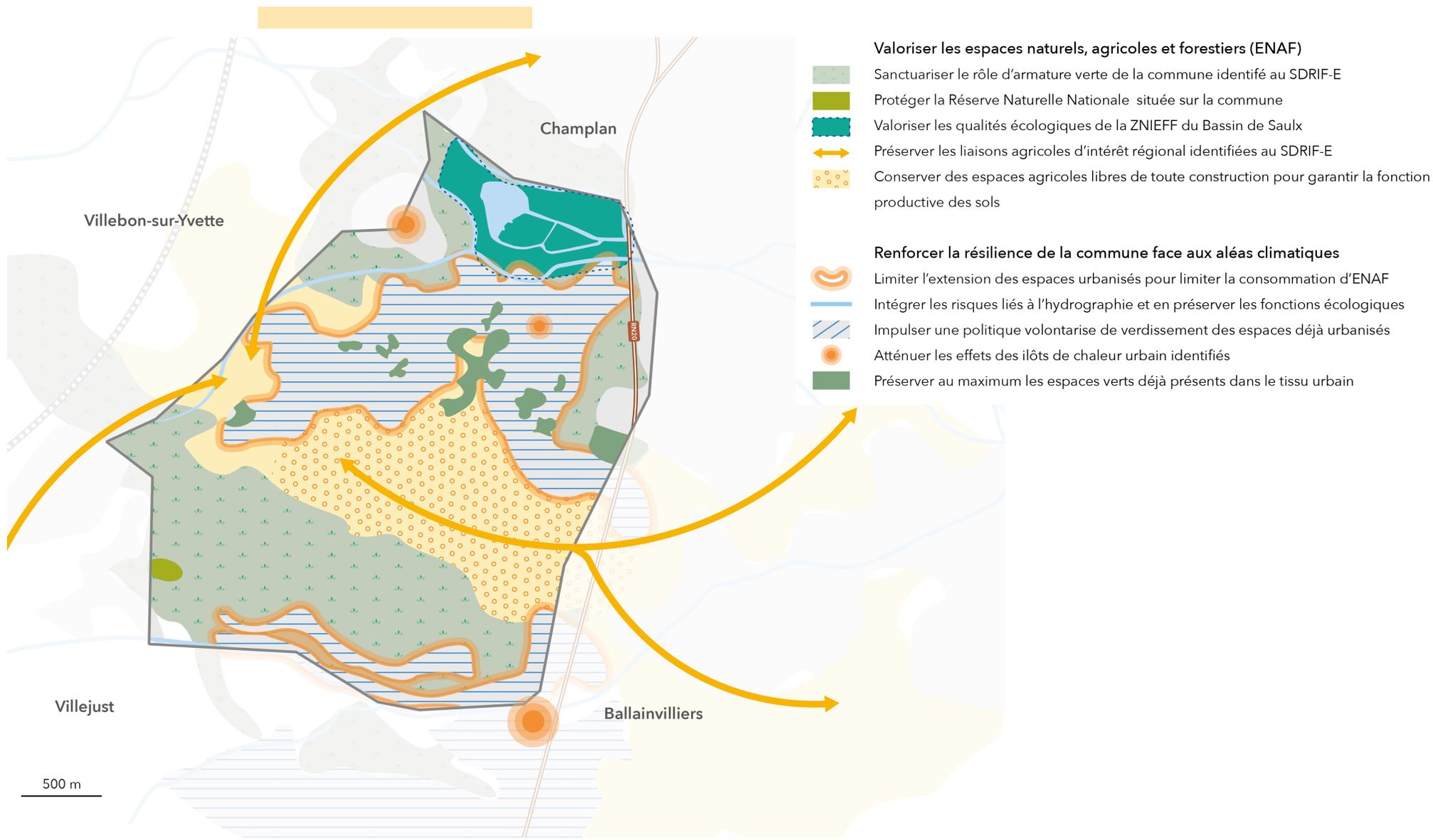
Une politique vertueuse d'amélioration énergétique des bâtiments est portée par le nouveau PLU. Cette ambition s'inscrit en cohérence avec l'objectif national de réhabilitation des logements à forte consommation énergétique.

Cet objectif vise à promouvoir les projets de développement ayant recours aux techniques bioclimatiques pour améliorer les performances énergétiques du bâti, inciter le recours aux matériaux biosourcés et promouvoir l'intensité d'usage ou la multifonction des bâtiments afin d'éviter leur obsolescence.

L'intégration des enjeux de gestion des déchets ménagers, d'activité, voire de chantier, sera étudiée dans tous les nouveaux projets d'aménagement.

Cette politique volontariste de rénovation énergétique a pour but de diminuer le recours à des techniques de chauffage émettrices de gaz à effet de serre et inscriront Saulx-les-Chartreux dans une logique de sobriété énergétique en accord avec les objectifs du Plan Climat de la CA Paris Saclay.

## Axe 1 : Renforcer les atouts naturels, environnementaux et paysagers de Saulx-les-Chartreux



---

## Axe 2 : Maitriser le développement résidentiel pour conserver un cadre de vie « à taille humaine »

---



## Axe 2 : Maitriser le développement résidentiel pour conserver un cadre de vie « à taille humaine »

La commune de Saulx-les-Chartreux a bénéficié d'un développement résidentiel important sur la dernière décennie. Cette dynamique a modifié l'organisation urbaine de la commune, soulevant de nouveaux enjeux pour préserver le cadre de vie qualitatif des salucéens et adapter les infrastructures à la nouvelle organisation communale.

L'évolution du tissu urbain, matérialisé par des opérations comme le quartier du Moulin ou l'extension de certaines zones constructibles sur la zone du Rocher, a une incidence directe sur le dimensionnement et le fonctionnement des équipements de la commune. Face à ce constat, une volonté de maîtrise du développement résidentiel futur et une adaptation aux évolutions actuelles est portée par Saulx-les-Chartreux.

Cet axe se structure selon une double perspective :

- D'une part, une adaptation du territoire aux évolutions récentes et préservation du cadre de vie qui caractérise la commune ;
- D'autre part, une vision prospective afin d'anticiper les évolutions à venir et s'inscrire dans une perspective qui intègre les évolutions et les dynamiques supra-communales.

### **Orientation 2.1 - Adapter les équipements à la hausse de la population constatée sur la dernière décennie**

- **Renouveler la couverture en équipements de santé**

Bien qu'elle soit bien dotée en médecins généraliste aujourd'hui, la pérennité et le remplacement de leur activité doivent être pris en compte pour les années à venir. L'offre de soin de proximité doit s'adapter à l'afflux de population et à la diversité des publics. La

commune prévoit d'accueillir une nouvelle offre de santé en centre-ville, qui permettra de répondre à ces besoins.

- **Adapter l'offre d'équipement aux besoins des populations jeunes de plus en plus nombreuses.**

Avec la croissance de la population, la part des populations jeunes a augmenté sur la commune et avec eux des besoins en équipement adaptés. Un objectif de renforcement des équipements jeunesse, notamment dans le centre-bourg est retenu. La commune souhaite notamment se doter nouvelle salle polyvalente pour compléter l'offre actuelle.

- **Adapter le développement démographique aux capacités des réseaux**

Le développement démographique devra être compatible avec les capacités actuelles et programmées des équipements collectifs et des infrastructures d'alimentation en eau potable et d'assainissement.

### **Orientation 2.2 - Tendre vers l'objectif de la loi SRU et du PLH de la CA Paris Saclay via un développement raisonné et ciblé**

- **Augmenter le nombre de logements sociaux et abordables sur la commune en cohérence avec le PLH**

Le plan local d'habitat de la CA Paris Saclay a fixé un objectif de production de logements sociaux pour la commune à l'horizon 2025.

Un objectif de production de logement social supérieur à la production de logements privé est donc retenu par la commune pour atteindre l'objectif fixé par la Loi SRU (25% du parc de logements dédié aux logements sociaux). *(suite page suivante)*

## Axe 2 : Maitriser le développement résidentiel pour conserver un cadre de vie « à taille humaine »

Cet objectif passera par une réglementation renforcée sur le pourcentage de logements sociaux imposé dans les nouvelles opérations de logements collectifs.

- Développer une stratégie et une réflexion sur l'intégration des logements sociaux dans le tissu urbain

L'augmentation de la part des logements sociaux sur la commune de Saullx-les-Chartreux doit suivre une stratégie d'intégration dans le tissu urbain, tout en se faisant de manière diffuse. Un objectif de diversification des formes urbaines et des typologies de logement est retenu.

Cette implantation peut passer par une augmentation raisonnée de la hauteur des logements, une intégration plus importante du nombre de logements sociaux dans les nouvelles opérations ou encore une mobilisation des espaces vacants ou libre au sein de la commune.

Dans la continuité de l'Axe 1, cette production de logement se fera en limitant la consommation d'espaces naturels ou agricoles supplémentaires.

### **Orientation 2.3 - Promouvoir un développement qualitatif qui respecte les formes historiques et l'aspect « village » Salucéen**

- Améliorer et préserver les formes urbaines de la commune

La commune bénéficie d'espaces urbains qui la caractérisent et qui doivent être préservés malgré l'évolution démographique et résidentielle. Ces formes urbaines s'ancrent autour d'un centre urbain avec une homogénéité architecturale dont le patrimoine est remarquable et l'évolution bien maîtrisée.

Pour autant, des quartiers se sont constitués au fil du temps sans lien avec le centre urbain. Un objectif de mise en lien de ces espaces est ici formulé. Il s'accompagne d'une valorisation et d'une identification des espaces clés comme la place de l'Eglise, la place de la Mairie et le linéaire de la rue de la division Leclerc.

Les caractéristiques telles que la volumétries, hauteur, implantation, clôtures etc. seront réglementées de façon à s'accorder avec le tissu urbain environnant et à préserver les espaces végétaux et non-bâti, tout aussi importants dans la caractérisation des espaces.

- Définir des lisières en cohérence avec les usages des espaces dans un objectif de lisibilité de l'espace public et de qualité des espaces partagés

Du fait de l'évolution rapide de la tache urbaine et de l'apparition de nouveaux espaces résidentiels, les délimitations entre les espaces naturels et résidentiels tendent à s'estomper et à perdre en lisibilité.

Il s'agit ici de redéfinir les espaces de lisière et de franges entre espaces privés/espaces publics et espaces résidentiels/espaces naturels pour identifier au mieux l'usage des espaces et s'inscrire dans un développement harmonieux de la commune.

- Prendre en compte les risques et nuisances dans le développement communal

Le projet communal tiendra compte des risques liés aux transports de matières dangereuses (par conduites de gaz ou par voie routière) et des ICPE (installations classées protection de l'environnement) existants sur la commune. Les nuisances sonores et atmosphériques le long de la RN 20 seront-elles aussi intégrées dans les projets d'aménagements et les nouvelles constructions, et les servitudes du Plan d'Exposition au Bruit d'Orly (zone C) seront respectées.

## Axe 2 : Maitriser le développement résidentiel pour conserver un cadre de vie « à taille humaine »

- Insérer les logements futurs dans le tissu urbain actuel et généraliser une stratégie de valorisation des espaces publics actuels et futurs

Si la production de logements doit se poursuivre sur la commune pour rester en cohérence des objectifs d'évolution démographique retenus, ces logements doivent s'inscrire au sein de l'enveloppe urbaine actuelle dans la mesure du possible.

Pour autant, cette implantation doit se faire dans une recherche de qualité des espaces communs. Une stratégie de valorisation des espaces verts partagés au sein des opérations de logements ainsi que dans l'espace publics sera mise en place. L'objectif est de prendre en compte les besoins en termes d'espaces verts, de mobilier urbain et d'îlots de fraîcheurs actuels et futurs tout en participant à la qualité des nouveaux logements sur la commune

### **Orientation 2.4 - Développer un système de mobilité renforçant les liaisons avec les polarités limitrophes**

- Structurer les mobilités carbonées sur la commune afin de limiter leur impact sur le quotidien des salucéens

L'axe historique de desserte, la RN20, produit une coupure spatiale avec la commune de Longjumeau, limitant les interactions potentielles et les échanges de flux humains. De même, cet axe produit une circulation en boucle dans le centre-bourg qui doit être restructuré afin de favoriser des itinéraires intermédiaires pour la commune. Un objectif de structuration des mobilités carbonées est retenu afin de fluidifier les axes existants. Cet objectif peut notamment passer par l'aménagement du carrefour de la Route de la Chasse et la requalification de la route de Monthéry.

- Développer des alternatives décarbonées pour permettre un report modal cohérent des habitants et des visiteurs

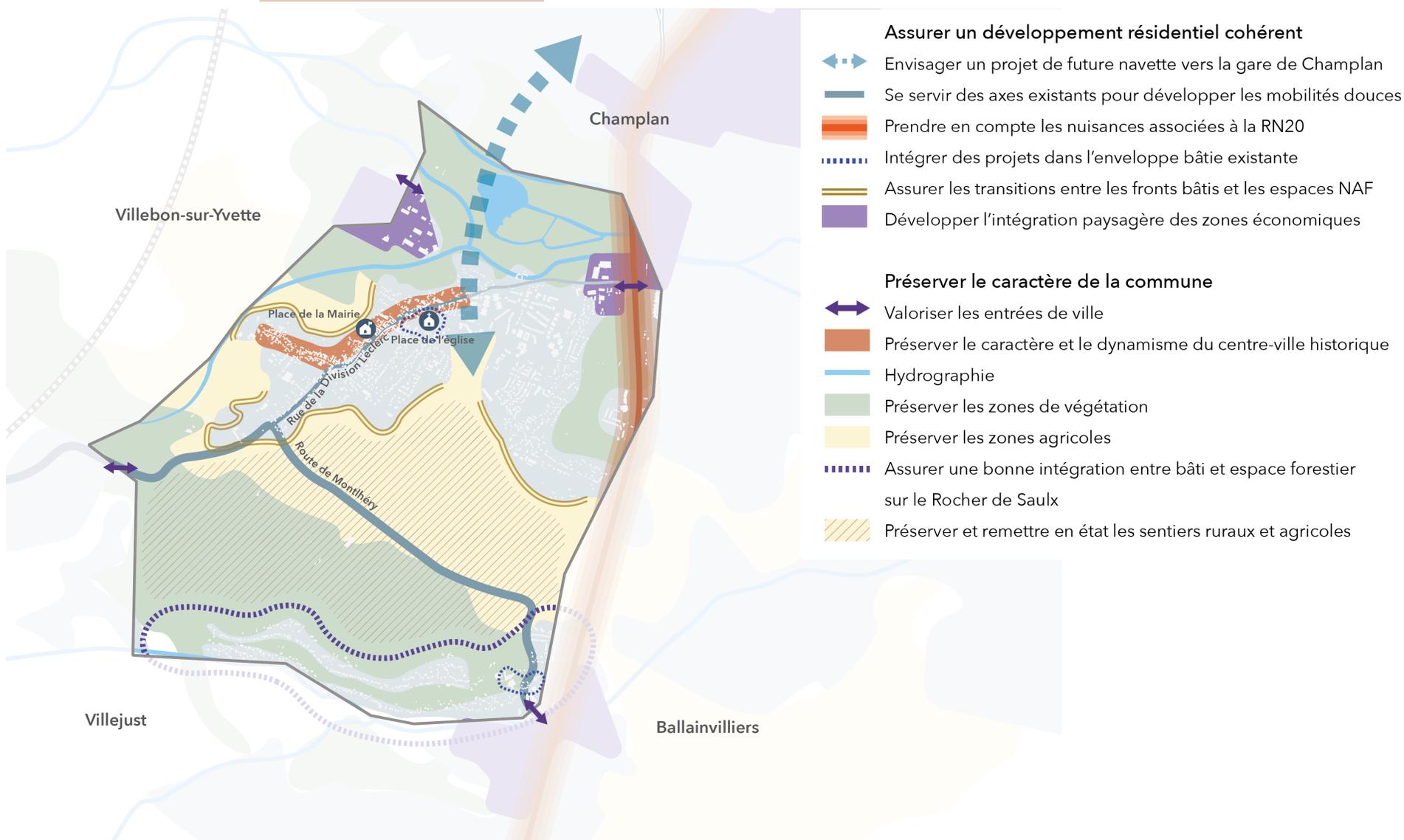
Le développement d'une navette vers Champlan est à l'étude afin de faciliter l'accès aux transports en commun. L'objectif est de développer une offre de transport en commun et cyclable suffisamment robuste pour permettre un report modal de la voiture vers ces modes de transports pour les salucéens.

- Inciter et sensibiliser aux nouvelles formes de mobilité par un meilleur entretien et une qualité des espaces de circulation

L'utilisation des nouvelles formes de mobilité (vélo, transports en commun) peut nécessiter une sensibilisation des usagers futurs et une acculturation face au réflexe de l'autosolisme. De même, la création de cheminements entretenus, efficaces et qualitatifs est une incitation à l'usage de ces modes de transports. Pour parvenir à cet objectif, plusieurs cheminements sont déjà identifiés, tels que la route de Monthéry, les différents sentiers ruraux, le chemin des Palais ou encore la rue du Rocher. Cet objectif s'inscrit notamment en lien avec le Schéma Directeur Cyclable de la CA Paris Saclay.

Concernant les mobilités piétonnes, les trottoirs du centre-bourg seront notamment rénovés, suivant les orientations fixées par la stratégie de revitalisation du territoire portée à l'échelle de la commune dans son ensemble.

## Axe 2 : Maitriser le développement résidentiel pour conserver un cadre de vie « à taille humaine »



---

## Axe 3 : Affirmer les potentiels de développement économique de Saulx-les-Chartreux

---



## Axe 3 - Affirmer les potentiels de développement économique de Saulx-les-Chartreux

Faisant partie de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay et bénéficiant de liens forts avec la Métropole du Grand Paris (notamment via les échanges quotidiens d'actifs), la commune de Saulx-les-Chartreux s'inscrit dans un contexte économique dynamique tout en bénéficiant d'un cadre de vie privilégié, à la frontière entre territoires fortement urbanisés et plaines agri-naturelles.

Au travers de cet axe, la commune cherche à articuler ses qualités propres ainsi que son identité rurale tout en capitalisant sur son positionnement stratégique, pour projeter un développement économique vertueux et respectueux du site et qui répond aux besoins des Salucéens.

### **Orientation 3.1 : Maitriser l'implantation des activités économiques**

- Privilégier les espaces déjà artificialisés pour densifier les zones d'activité

Comme exprimé dans l'Axe 2, le développement de la commune passe par une mobilisation des potentiels fonciers déjà artificialisés, en accord avec la Loi Climat et Résilience. Si cette logique vaut pour le développement résidentiel, elle s'applique aussi aux activités économiques.

Pour ce faire, le projet de PLU vise à mobiliser, lorsque cela est possible, les espaces de stationnement actuellement sous-utilisés, notamment en bordure de Longjumeau et de la RN20, ou encore à densifier les zones d'activité économique existantes lorsque celles-ci le permettent

Par ailleurs, une délimitation plus fine au règlement graphique permettra de coller au mieux aux usages existants sur la commune, soit en régularisant des activités économiques autorisées et bien intégrées dans la vie communale, soit en empêchant totalement le développement d'activités ou de constructions n'ayant fait l'objet d'aucune autorisation.

- Localiser les nouvelles activités en bordure de zones économiques existantes ou le long de la RN 20

Dans le cas où les activités économiques seraient implantées en extension, leur localisation suivra une logique vertueuse et se fera soit dans la continuité des espaces existants (zone des Dévodes, notamment) soit à proximité de la RN20 et en continuité d'espaces déjà artificialisés, tout en respectant les objectifs de préservation des espaces NAF et des trames écologiques du territoire.

- Encadrer les activités polluantes source de dégradations environnementales

Les activités économiques de la commune peuvent être sources de pollution, notamment via l'entreposage ou le dépôt de déchets à ciel ouvert. Le PLU cherchera à encadrer les activités autorisées sur les espaces d'activité économique pour réduire ces nuisances.

La commune présente différents sites et sols potentiellement pollués par d'anciennes activités industrielles ou de services. Le projet communal respectera la réglementation en vigueur en la matière.

## Axe 3 - Affirmer les potentiels de développement économique de Saulx-les-Chartreux

### **Orientation 3.2 : Redynamiser le centre-bourg via une politique commerciale volontariste le long de la rue de la Division Leclerc**

- Renouveler le patrimoine urbain du centre-ville

L'Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) déployée à l'échelle intercommunale a permis d'identifier des enjeux forts pour améliorer la centralité salucéenne. Cet objectif s'inscrit en complément des objectifs de valorisation des mobilités douce et d'amélioration des cheminements piétons sur le centre-ville.

La rénovation des façades commerciales sera favorisée et une signalétique dédiée au centre-bourg sera mise en place, de façon à renforcer l'attractivité de cet espace via des actions concrètes sur le patrimoine bâti.

- Renouveler et renforcer la fonction commerciale de la place de l'Eglise à la place de la Mairie

L'ORT a mis en avant des axes de progression importants sur la centralité commerciale salucéenne. Ses orientations seront suivies, de façon à conforter les multipolarités de la Rue de la Division Leclerc.

Le PLU cherchera notamment à délimiter un linéaire commercial le long de cet axe, outil réglementaire qui permet de maîtriser les évolutions des bâtis ayant pignon sur rue de façon à conserver leur vocation commerciale.

En parallèle, une veille foncière et commerciale sera renforcée sur le secteur élargi du centre-bourg, pour que la commune se saisisse des opportunités de développement pertinentes.

L'OAP de la place de l'Eglise cherchera à créer une centralité agréable, commerciale et conviviale qui marquera l'entrée dans le centre-bourg et

sera complétée par une offre de santé.

La rue de la Division Leclerc se placera ainsi comme l'axe commercial structurant du centre historique salucéen, qui fera contrepoids aux zones d'activités économiques situées en proximité directe de la commune.

### **Orientation 3.3 : Maintenir les activités agricoles sur le territoire et encourager leur diversification**

- Préserver le rôle économique des terres agricoles

Si les surfaces agricoles de la commune présentent des atouts écologiques importants, leur rôle économique n'est pas à négliger. Comme exprimé dans l'Axe 1, le PLU cherchera à identifier les terrains agricoles sur lesquels les installations agricoles pourraient s'implanter et se développer, en partenariat avec la SAFER et en prenant en compte les différents périmètres de protection (ZNIEFF, RNN, etc.).

Cet objectif vise ainsi à consacrer la vocation agricole de la commune, dont les plaines agricoles sont identifiées comme des atouts forts dans le projet de territoire de la CA Paris-Saclay et comme des « espaces agricoles à préserver » dans le SDRIF-E (carte « Développer l'indépendance productive régionale »). *(suite page suivante)*

## Axe 3 - Affirmer les potentiels de développement économique de Saulx-les-Chartreux

- Préserver les possibilités de circulation des engins agricoles

La carte du SDRIF-E mentionnée précédemment identifie le territoire salucéen comme un support des « liaisons agricoles et forestières d'intérêt régional, permettant la circulation des engins agricoles ».

Le PLU visera, au moyen de prescriptions adaptées et reportées au règlement graphique, à consacrer la vocation de certains chemins ruraux, agricoles et forestiers qui sont actuellement galvaudés par des usages illicites (circulation de voitures individuelles, notamment).

Ces chemins et sentiers serviront aussi de support au développement des cheminements doux sur la commune, tout en respectant les enjeux de gestion des espaces NAF qu'ils traversent (notamment la gestion forestière).

- Encourager la diversification des types d'agriculture

Si les activités agricoles salucéennes font la part belle aux grandes cultures (blé, orge, maïs), la Ville cherche à permettre l'installation d'agriculteurs, notamment porteurs d'une activité de plus petite échelle (type maraichage) qui s'inscrivent dans une logique de circuit court et d'alimentation locale.

Le règlement du PLU veillera à autoriser ces activités sur les parcelles identifiées, en accord avec les autres objectifs de cette orientation, et permettra aussi les activités de type vente directe depuis l'exploitation.

### **Orientation 3.4 : Proposer un développement des activités touristiques qui met en valeur le patrimoine historique salucéen**

- Valoriser le patrimoine touristique via la création d'un circuit culturel

Forte d'un patrimoine bâti, historique et culturel caractéristique, la commune de Saulx-les-Chartreux se voit traversée par la *Via Turonensis* du

Chemin de Compostelle, un atout important pour attirer les randonneurs et les pèlerins.

La Ville cherche à combiner ces différents éléments pour créer un véritable circuit patrimonial, qui permettrait entre autres d'améliorer la qualité de l'accueil des randonneurs et pèlerins, en réfléchissant notamment à un hébergement adapté dans un bâtiment communal existant.

Ce circuit connecterait les espaces naturels remarquables (bassin de Saulx, plaine agricole, Butte du Rocher de Saulx), aux éléments situés dans les espaces urbanisés (Parc de la Jonchère, Tour Adam, Eglise, Moulin à eau, etc.), tout en bénéficiant aux commerçants et aux activités du centre-bourg.

Ce projet touristique sera structurant pour l'attractivité salucéenne, tout en mettant en avant toutes les qualités de la commune préservées et renforcées dans les autres Axes du PADD.

- Autoriser le développement des hébergements touristiques en lien avec le patrimoine naturel communal

La commune dispose d'une offre touristique de bon niveau, qui pourra être complétée par la mobilisation du Château de Monthuchet, construit au XVII<sup>e</sup> siècle et qui présente un potentiel touristique important.

La réhabilitation de ce bâtiment fera l'objet d'une réflexion, afin de profiter au mieux de ses atouts tout en préservant le cadre naturel et boisé dans lequel il s'inscrit.

## Axe 3 - Affirmer les potentiels de développement économique de Saulx-les-Chartreux

