

Ville de Palaiseau
Révision Générale du PLU
Présentation des études de composition urbaine Tronchet et
Ferrié-Paveurs Montrouge

Relevé de discussions

Début de la réunion publique à 20h00.

Présence de 70 personnes environ

Introduction du Maire

PARTIE 1- Historique du site, contexte et éléments de programme (Monsieur le Maire)

- Un portage foncier initié en 2007 dans le cadre d'une convention avec l'EPFIF :
- Deux secteurs aujourd'hui inscrits dans le PLU actuellement en vigueur mais sans orientation d'aménagement spécifique.
- Une nécessité de mener une réflexion sur leur devenir, en lien avec la révision générale du PLU et les échéances relatives à la convention signée entre la ville et l'EPFIF
- Des secteurs identifiés dans le PADD du PLU en cours de révision, lors du débat en Conseil Municipal qui a eu lieu le 27 septembre 2016 avec des grandes orientations :
 - o **Site Ferrié/Paveurs Montrouge :**
 - *requalifier et valoriser l'entrée du centre-ville de Palaiseau et l'accès à la gare*
 - *développer un programme mixte comprenant :*
 - *des commerces,*
 - *des logements en accession et des logements spécifiques,*
 - *des équipements structurants, (en particulier un parc de stationnement public).*
 - o **Site TRONCHET :**
 - *permettre la reconstitution qualitative des éléments existants en matière d'équipements publics et d'offre de stationnement*
 - *mener une réflexion poussée en vue de l'intégration du bâti (gabarits, implantation) et la recherche d'une qualité résidentielle affirmée.*
- Ces deux études ont intégré certains intangibles affirmés à plusieurs reprises par la municipalité :
 - o Pour le site TRONCHET :
 - Intégration à l'opération d'un parc de stationnement public de 60 places pour compléter l'offre actuelle
 - Intégration d'un équipement petite enfance type microcrèche
 - Reconstitution d'une partie des équipements publics présents sur site (unité retraités - foyer des anciens)

- Pour le site Ferrié-Paveurs Montrouge :
 - L'absolue nécessité d'un parc de stationnement relais P+R de 150 places (avec concours du STIF)
 - Une offre diversifiée de logements (notamment pour les seniors et les étudiants)
 - Une offre complémentaire en activités commerciales et équipements publics (crèche, ...)
- Pour les deux projets :
 - Une exigence affirmée en matière de qualité architecturale.

Ces études n'ont pas vocation à arrêter un programme précis mais à tester des faisabilités, et à s'interroger sur les conditions de réussite de tout projet d'aménagement sur ces sites et pour répondre aux besoins des Palaisiens.

Questions dans la salle :

Quel avenir pour le restaurant qui aujourd'hui permet une mixité générationnelle entre les actifs et les retraités :

Réponse : le projet prévoit la création d'une unité de restauration pour les retraités.

Quel est le calendrier de réalisation de ces opérations ?

Monsieur le Maire a indiqué que pour le secteur Tronchet, des présentations plus précises pourraient être faites d'ici à la fin de l'année. Pour le secteur Ferrié-Paveurs, le sujet est lié à la volonté de la RATP de libérer une partie de ces emprises, et les discussions avec cet organisme sont aujourd'hui difficiles.

Partie 2- Présentation des deux études de composition urbaine, et articulation avec les esquisses d'orientation d'aménagement et de programmation (ATELIER JAM – J.M BICHAT, VILLE DE PALAISEAU)

Ci-dessous les principales questions qui ont été posées et les éléments de réponse apportés :

Sur le secteur TRONCHET

L'actuel parking situé derrière la mairie est-il intégré au périmètre ?

A ce stade il n'est pas intégré, mais le projet s'accompagnera a minima de la requalification de l'axe formé par la rue Gopfert et la rue Tronchet. L'architecte urbaniste a insisté sur l'enjeu de requalification des espaces publics alentours, et de hiérarchisation et de clarification des usages.

Combien de places de stationnement sont-elles prévues ?

Il est prévu dans l'opération la réalisation d'un parking public de 60 places en sous- sol avec accès véhicules sur l'avenue du 8 mai 1945. L'opération prévoit le stationnement nécessaire pour les logements selon les règles du PLU.

Y aura-t-il des logements sociaux dans l'opération ?

Il n'est pas prévu qu'il y ait des logements sociaux dans l'opération Tronchet, qui n'intégrera que des logements en accession libre à la propriété, avec un travail fin sur la typologie de ces logements pour réduire au maximum la part de logements dévolue aux investisseurs.

Comment se fera l'accès au parking souterrain ?

L'accès au parking souterrain est privilégié depuis l'avenue du 08 mai 1945 pour ne pas engorger la rue Tronchet qui présente un gabarit étroit. En revanche des sorties piétons seront envisagées sur le haut de la rue Tronchet pour faciliter l'accès à la rue de Paris.

Quels impacts de ces projets sur les effectifs scolaires ? Comment absorber les augmentations d'effectifs scolaires prévisibles ?

Les besoins générés en termes d'équipements scolaires sont bien entendu intégrés dans les perspectives communales.

Comment s'assurer que toutes les ambitions affichées dans cette étude soient respectées par les futurs opérateurs ?

Dans le cadre de l'écriture de l'orientation d'aménagement et de programmation spécifique au secteur Tronchet, il convient de trouver le meilleur compromis entre des orientations suffisamment précises pour garantir leur prise en compte et en même temps une certaine marge de manœuvre pour permettre des négociations avec les opérateurs positionnés afin de garantir le meilleur projet pour le site. Le calage de l'OAP reste à réaliser sur la base de l'esquisse détaillée présentée en séance.

ILOT FERRIE/PAVEURS MONTROUGE

Quel programme et quel pourcentage de logements sociaux dans ces opérations ?

Globalement, la commune respecte largement les obligations légales en termes de logement social sur le territoire et ce secteur est par ailleurs déjà bien pourvu.

La commune travaille à introduire des logements spécifiques dans la programmation qui pourrait prendre la forme suivante :

- 200 logements en accession,
- 100 logements adaptés pour les Personnes âgées avec une partie en financement social
- 100 logements étudiants (financements à préciser)

Concernant les autres activités attendues :

- 1000 à 1500 m² de commerce
- 2000 à 2200 m² de bureaux (tertiaire)
- Un parking public relais (150 places avec financement STIF)
- Des équipements complémentaires (relocalisation de la Police Municipale, microcrèche,...)

Quels espaces verts publics ?

L'étude de faisabilité prévoit à ce stade des espaces verts privés, qui relèveront des différentes copropriétés qui seront constituées. L'ensemble des espaces publics sera requalifié. Un petit parvis est même prévu sous le bâtiment tertiaire sur l'actuelle emprise RATP. Jean Marc BICHAT a fait part de sa vision du territoire et indiqué qu'il considérerait pour sa part que les espaces verts étaient déjà présents en ville (en faisant référence notamment au parc de la Mairie). On peut également ajouter que l'îlot Ferrié/Paveurs est actuellement non aménagé et qu'il présente aujourd'hui l'aspect d'une friche qui ne met pas en valeur l'entrée de Palaiseau.

Est-il nécessaire de prévoir des commerces alors qu'il y en a déjà beaucoup rue de Paris ?

La requalification du site et le développement des programmes envisagés va permettre de faire émerger un secteur avec une réelle attractivité, il y a un enjeu d'attirer des commerces sur ce secteur d'entrée de ville, en complément de l'offre existante pour affirmer la commercialité de l'ensemble de la rue de Paris.

Quelles conditions d'accès sur le boulevard Diderot ?

De nombreuses remarques ont concerné les conditions d'accès aux futures opérations et leur impact sur le fonctionnement d'un site déjà très contraint. Bien évidemment, les études qui se prolongeront dans le cadre de la définition des projets permettront de quantifier précisément les impacts du projet sur la circulation.

Quels impacts sur la circulation ?

Les impacts sur la circulation, au même titre que les conditions d'accès sur le boulevard Diderot seront affinés lors de la mise au point du projet. Jean Marc BICHAT a néanmoins insisté sur le fait que l'aménagement de ce secteur était une opportunité pour la commune en vue de modifier durablement le statut de l'avenue des Alliés sur ce secteur. Il estime qu'il est nécessaire de transformer cet axe de transit en boulevard urbain en l'élargissant, et donc passer d'une logique purement fonctionnelle de transit de véhicules à une logique urbaine avec un principe de réaménagement et de couture de la ville, ce qui pourrait permettre de pacifier la circulation sur cet axe et d'améliorer les circulations douces et piétonnes.

Quel est le périmètre précis du projet ?

L'Atelier JAM a conduit son étude sur le périmètre foncier aujourd'hui maîtrisé par la collectivité, directement (ex : site de la Police Municipale) ou indirectement (via l'EPFIF). Les terrains détenus par des propriétaires privés (notamment copropriété adressée sur l'avenue des Alliés) ne sont à ce stade pas concernés, même s'ils pourront être intégrés à terme si des accords fonciers interviennent ultérieurement.

Quelle articulation avec les constructions voisines ?

Ce point a été abordé dans le cadre de l'étude urbaine, il est en effet important que les gabarits des futures constructions soient dessinés en fonction des bâtiments voisins pour garantir une certaine harmonie et une couture urbaine réussie. La rue Ferrié sera également élargie pour une mise à distance des futures constructions par rapport aux pavillons coté Est.

Y aura-t-il un compte rendu de cette réunion de concertation ?

Les grands thèmes abordés seront retranscrits de manière globale dans une synthèse de cette réunion.

Remerciements de D. Poulain pour la participation et la contribution des personnes présentes lors de cette réunion qui permet d'enrichir le projet de révision du PLU.

Fin de la réunion publique à 22h30.