



**CONCERTATION SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA VILLE DE PALAISEAU**

--

**COMPTE-RENDU DE L'ATELIER DU CENTRE**

REUNION DU :	27.04.2017
SALLE / ADRESSE :	8 Rue Tronchet
PARTICIPANTS :	17 participants répartis sur 4 tables
ANIMATEURS :	Olivier Maupu – Kyvan Farzami
DEBUT > FIN :	20H20/23h15
ELUS / SERVICES PRESENTS	M. Dominique Poulain M. Charly Guillard Mme Camille Breton

**1- INTRODUCTION**

Dominique Poulain, adjoint au maire en charge de l'urbanisme durable, remercie les Palaisiens et Palaisiennes qui sont venus débattre. Il explique que l'atelier concerne le quartier Centre, puis il présente le cabinet Espace Ville, ainsi que l'agence Etat d'Esprit Stratis. Il signale la présence d'un photographe institutionnel et demande s'il y a des personnes qui ne souhaitent pas être photographiées. Il passe ensuite la parole à Kyvan Farzami, consultant chez Etat d'Esprit Stratis, en charge de l'animation de l'atelier.

M. Farzami annonce le programme et les différents temps de l'atelier : explications sur le PLU, travail sur table des participants, restitution des travaux puis conclusion de M. Poulain. Il revient ensuite sur l'état d'avancement de la révision du PLU. Il explique que celle-ci en est à sa phase règlementaire, étape durant laquelle il s'agit de traduire en règles le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il passe la parole à Olivier Maupu, du cabinet Espace Ville.

M. Maupu rappelle l'importance et le rôle du PADD, socle du PLU, qui va permettre de produire le règlement et le zonage. Il revient sur les 3 axes du PADD :

- 1/ Préserver l'identité et le cadre de vie de Palaiseau. Il s'agit de valoriser le caractère historique du centre-ville, préserver le caractère boisé des coteaux, encadrer finement les évolutions du bâti, encadrer les quartiers à dominante pavillonnaire, préserver les éléments caractéristiques des ensembles historiques, etc.
- 2 / S'inscrire dans un urbanisme durable. Il s'agit de protéger et valoriser les principaux espaces naturels et les composantes de la trame verte (coteaux boisés, principaux espaces verts, espaces de jardin au sein des quartiers etc.), garantir les continuités entre les différents espaces de la trame verte et de la trame bleue, compléter le maillage de liaisons douces (notamment entre le Plateau et la Vallée).
- 3 / affirmer l'attractivité du territoire. Cela passe, notamment, par la fluidification de la circulation sur les différents carrefours et les entrées de ville, par le développement du



stationnement en centre-ville et à proximité des gares, le renforcement et développement des liens inter-quartiers, la conception de deux projets d'aménagement que sont le secteur Tronchet et l'îlot Ferrié / Paveurs de Montrouge (qui feront l'objet d'une réunion publique spécifique) et qui font l'objet de deux OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), etc..

M. Maupu explique qu'il s'agit, à présent, de travailler sur le plan de zonage, qui délimite les différentes zones (urbaines, naturelles, économiques, résidentielles), et sur le règlement, qui explique ce que l'on peut faire, ou ne pas faire, sur ces différentes zones. Ce travail correspond à la phase de traduction règlementaire du PADD.

M. Farzami reprend la parole et explique les 2 documents présents sur les tables des participants :

- une fiche de contribution, dans laquelle il est possible d'exprimer des souhaits sur la façon dont le PADD devrait être traduit règlementairement. Ces fiches indiquent les différentes zones du quartier et donnent la possibilité d'en modifier le règlement et le zonage.
- une boîte à outils qui comprend les axes et objectifs du PADD ainsi qu'un glossaire.

Il explique qu'il faudrait que chaque zone soit travaillée durant 20 à 30 minutes et qu'il y aura, pour chacune d'entre elles, un temps de restitution intermédiaire avant de passer au travail sur la zone suivante. Il conclut en précisant qu'il faut écrire sur les fiches de contribution qui seront relevées et permettront la rédaction du compte rendu.

## 2- RESTITUTION DU TEMPS DE TRAVAIL SUR LA ZONE UB ET LES SOUS ZONES UBb et UBc

### Table 1 :

- Mme Catherine Martial :

Les conclusions de la présente table ronde mettent en avant une volonté de limiter l'urbanisation de la zone UB et en diminuer les hauteurs. Il serait en effet important selon les participants de la table de préserver les pavillons et jardins existants.

D'autre part, Il serait nécessaire d'avoir une zone de transition entre une zone UH et une zone UB, en proposant un UB « durable ».

Au niveau des constructions, il faudrait autoriser les résidences hôtelières à condition d'utiliser le bâti et les parkings existants. Il faudrait interdire les entrepôts (sauf pour les commerces qui pourraient avoir un entrepôt attenant) et garder les bureaux et activités d'artisanat.

Concernant les sous-zones UBc et UBb, il faudrait préserver les jardins et le caractère espaces verts en ayant une emprise au sol de 30%, contrairement au 60% actuels et ne pas dépasser une hauteur des bâtiments de 10,5m.



## **Table 2 :**

- **Mme Françoise Dupassieux :**

La rapportrice de la table 2 fait part de la volonté de ne plus densifier la zone UB et le centre-ville, car Palaiseau est en zone inondable et il y aurait des remontées de nappes souterraines, favorisées par la présence de parkings.

Concernant les axes de circulation, certains comme l'Avenue du 8 Mai et le Boulevard Bara sont assez larges, mais de nombreux axes (rue et trottoirs) sont trop étroits, à l'image des rues George Sand et Blaise Pascal.

Il faudrait préserver et naturaliser les espaces verts, comme cela est dit dans les axes 1 et 2 du PADD, en particulier pour les parcelles du Sentier des Marais.

En zone UBc, le projet de logements Franco Suisse serait incohérent et devrait plutôt laisser place à un parc. Il y aurait beaucoup de logements collectifs le long de l'Avenue du 8 Mai qui nécessiteraient un lieu de convivialité, comme un parc, pour que les habitants puissent se rencontrer, se promener, etc.

Concernant l'offre en matière de stationnement, il serait important de conserver le parking entre les résidences Gloria et Tiffany (24 et 32-34 avenue du 8 mai 1945) ainsi que de manière générale l'ensemble des parkings existants, car cela permettrait de faire venir des personnes qui veulent faire leurs courses.

Les destination des constructions (autorisations / interdictions) doivent être conservées. Toutefois, la rapportrice de la présente table estime nécessaire « *de ne conserver pratiquement que des zones UBa et UH avec des emprises au sol faibles pour éviter les risques d'inondations* », ainsi que de limiter la hauteur des bâtiments entre 9m et 14m en centre-ville.

## **Table 3 :**

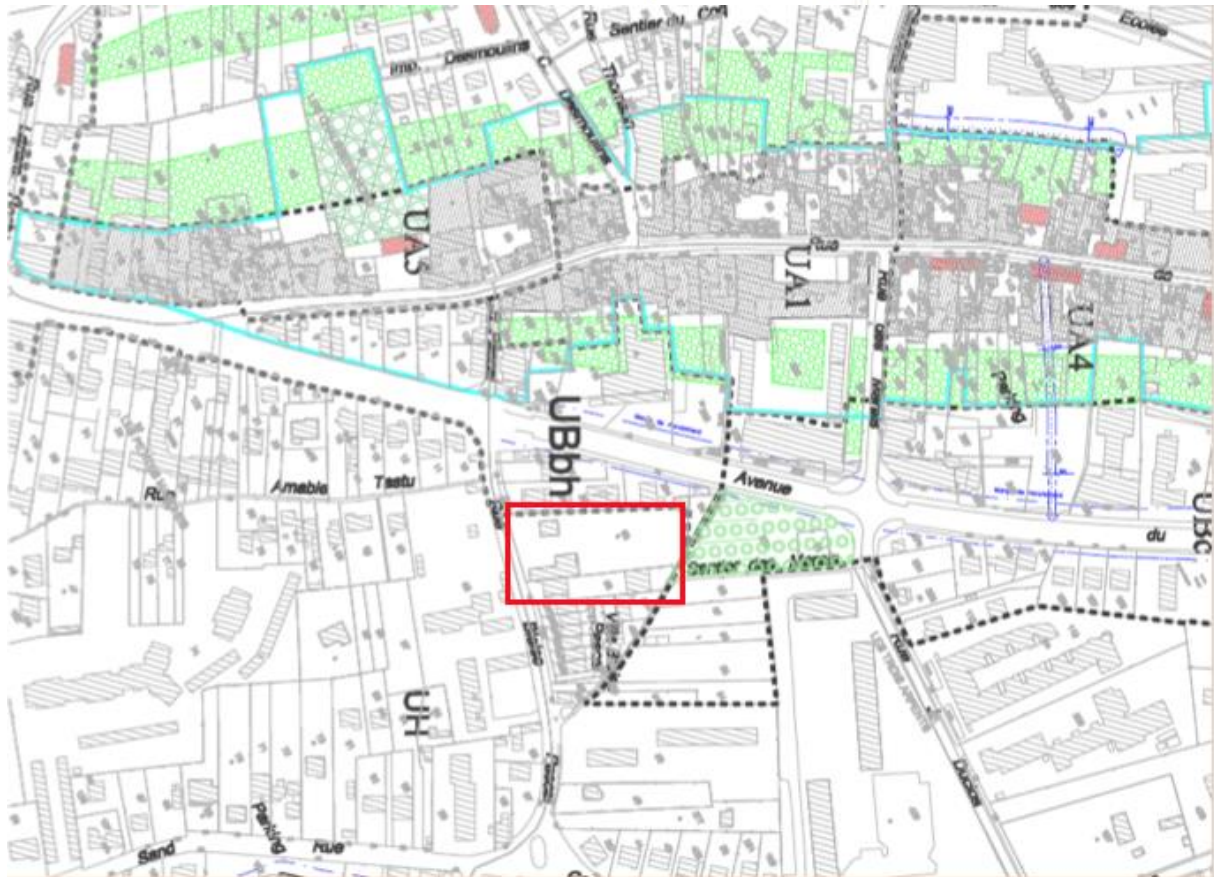
- **Mme Nathalie Rendon :**

Pour cette habitante, rapportrice de la table 3, il faudrait interdire les entrepôts et n'en garder que des petits pour les commerçants. La zone des Glaises serait plus adaptée pour les entrepôts.

L'offre en matière de stationnement serait suffisante au niveau des habitations mais il en faudrait davantage pour accéder aux commerces, car les places actuelles seraient trop éloignées et payantes. Quant au stationnement des deux-roues non motorisés, il en faudrait davantage car il y aurait beaucoup de pistes cyclables sur la commune.

Concernant le recul et l'alignement des bâtiments, Il serait important d'une part de supprimer le recul d'1m possible à l'alignement car cela « *ne serait pas cohérent* » et d'autre part permettre la création d'un front bâti sur l'Avenue du 8 Mai 1945 qui réponde au projet de Bouygues.

La zone encadrée en rouge sur le plan de zonage (voir plus bas) devrait être soit requalifiée en zone UB, soit inscrite dans une zone de transition entre les zones UH et UB, et il devrait y avoir une « *homogénéisation avec le projet de Franco Suisse sur le parc Chabrol* ».



## **Table 4 :**

### ▪ M. Gérald Pécastaings :

Pour cet habitant, rapporteur de la table 4, il faudrait conserver les mêmes règles d'autorisations et d'interdictions actuellement appliquées.

Concernant l'offre en matière de stationnement, celle-ci doit être renforcée pour chaque logement et doit prévoir plus de places pour les visiteurs. Les constructions nouvelles devront également intégrer à terme des parkings souterrains.

Pour les zones UBC, il faudrait un recul obligatoire des constructions, afin de permettre le stationnement normalisé sur le terrain, pour l'individuel. Pour le collectif, il faudrait aussi du recul par rapport à la chaussée pour permettre d'avoir un trottoir normalisé et aussi pour que les logements ne soient pas en limite du trottoir.

Concernant l'offre commerciale et de restauration, celle-ci doit être renforcée mais ceci apparaît comme problématique en raison des coûts et du manque de stationnement pour les clients.

D'autre part, « la mairie ne devrait plus payer pour des constructions qui n'étaient pas prévues avec ce qu'il fallait, comme le jardin de la Hunière où il a fallu payer pour faire des places de stationnement supplémentaires tout le long du chemin des Joncherettes et de la Hunière ».

Pour le parc Chabrol et le Sentier des Marais qui a pris l'appellation de « ruelle », il serait bon de savoir pourquoi ce changement d'appellation est intervenu et qu'est-ce que cela change.



La transition entre les zones UH et UBc serait trop contrastée. Le passage d'un bâti de 9m à un bâti de 16m de hauteur serait trop soudain et il faudrait prévoir une zone intermédiaire qui serait une zone UBa, pour faire une meilleure transition entre les deux zones.

Pour les zones UBa, il faudrait ne pas construire plus haut et ne pas densifier davantage.

Le centre et le quartier du Marais étant des zones inondables, il faudrait penser à l'imperméabilité des sols si l'on souhaitait bâtir des constructions de 70 logements. Cela serait prévu et beaucoup de monde serait en désaccord avec cette construction, avec un courrier envoyé à la mairie. Il faudrait réduire l'emprise au sol car 60%, cela serait trop élevé.

▪ **M. Poulain, adjoint au maire en charge de l'urbanisme durable :**

*L'orientation concernant la zone UB du centre-ville est de maintenir sa qualité urbaine et paysagère. De manière générale, les outils des bandes vertes et de la marge de reculement pourront être maintenus pour répondre à cette orientation.*

*Le zonage peut être légèrement modifié pour apporter une meilleure transition entre la zone UH et les différentes zones UB.*

**3- RESTITUTION DU TEMPS DE TRAVAIL SUR LA ZONE UH**

**Table 1 :**

▪ **Mme Catherine Martial :**

La préservation du caractère pavillonnaire de la zone UH apparaît comme une priorité pour la rapportrice de la table 1. Cette zone serait en effet un lieu de vie et il faudrait garder les parcs existants, y compris la zone de la piscine, car ce seraient des zones d'animation sociale et de rencontres. Toujours dans un souci de préservation de la zone pavillonnaire, il faudrait y promouvoir les services publics de proximité afin que les habitants soient incités à ne pas prendre leur voiture.

Concernant les espaces verts, il existe au sein de cette zone un enjeu de conservation, afin d'améliorer la perméabilité des sols. Toujours dans la même thématique, il conviendrait de ne pas goudronner et laisser des zones de terre nues.

Les déplacements et le stationnement ont également fait l'objets de propositions : ainsi, il faudrait modifier le carrefour Grande Ceinture TCSP pour permettre aux bus de braquer et remédier au problème actuel et proposer une place de stationnement par tranche de 100m<sup>2</sup> et non de 60m<sup>2</sup>, avec deux places minimums.

Quant aux autorisations et interdiction, la reportrice de la table 1 préconise d'autoriser uniquement les habitations pavillonnaires, d'interdire les résidences hôtelières, les entrepôts et ne garder les constructions d'intérêt collectif que si elles s'insèrent dans le paysage.

**Table 2 :**

▪ **Mme Allignol :**



Pour cette habitante, rapportrice de la table 2, le découpage actuel de la zone UH serait bon. Toutefois, il faudrait selon elle réaliser une zone de transition entre les zones UB et UH ou des dispositions particulières comme la diminution des hauteurs et de l'emprise au sol. Quant aux autorisations et interdictions, il faudrait interdire les résidences hôtelières et mettre les entrepôts au niveau des Glaises. Enfin, il y a un bon nombre de résidences sur la zone UH (Chauvin, George Sand etc..) qui sont de l'habitat collectif sur de grandes parcelles, « *il faudrait donc ne rien toucher* ».

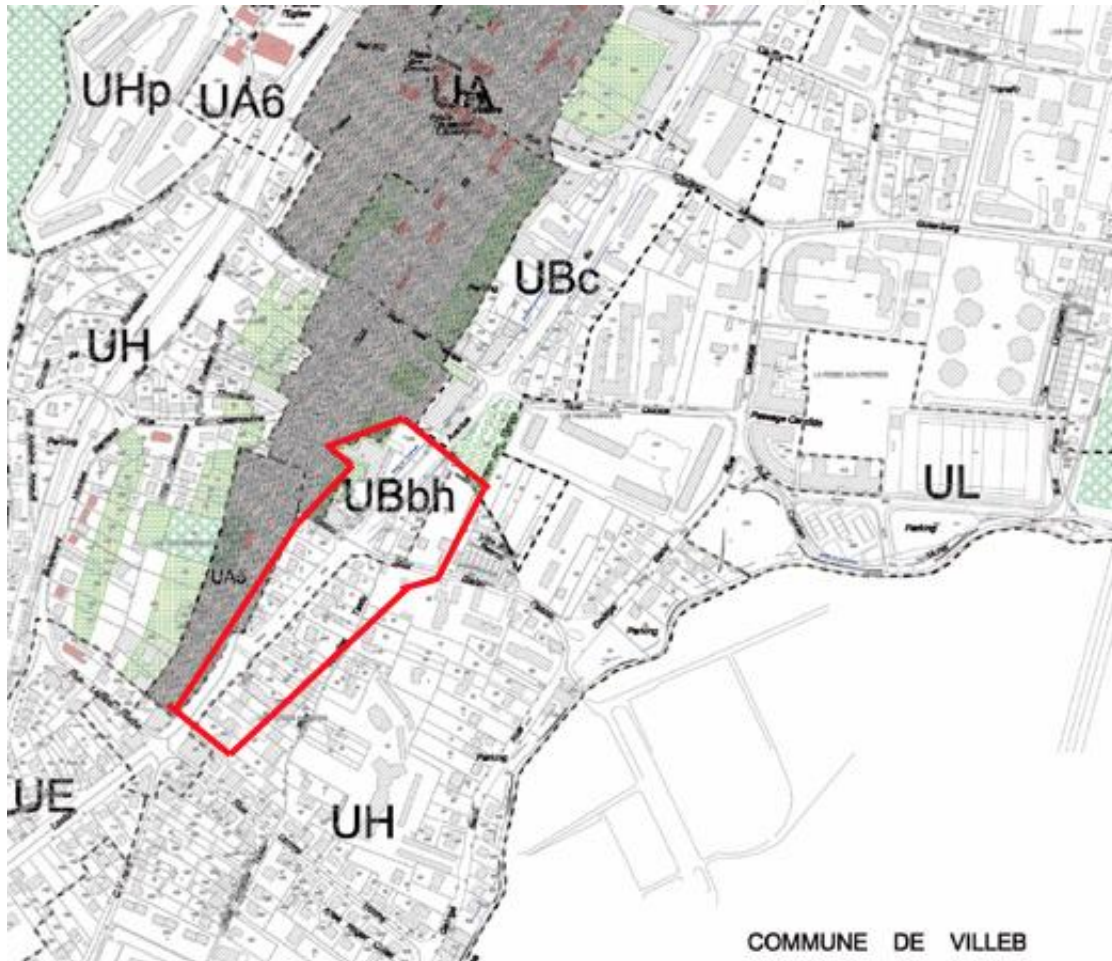
Le devenir de l'ancienne piscine serait également important, car elle serait la seule piscine dans une ville de 35.000 habitants. Elle serait déjà saturée et il faudrait donc peut-être en construire une deuxième.

Quant aux déplacements, les trottoirs de George Sand seraient trop étroits au niveau de la descente Villebon qui rentre sur Palaiseau, à partir du contrôle technique ou du centre de loisir jusqu'à la piscine. Il faudrait élargir les trottoirs car il y aurait toute la circulation qui entre sur Palaiseau, ce qui serait très dangereux, et même une poussette ne pourrait pas passer sur les trottoirs. Il faudrait peut-être mettre la rue George Sand dans un seul sens ou changer les sens de circulation.

### **Table 3 :**

- M. Charles-Antoine Kolodziej

Tout comme la table 4, le rapporteur de la présente table considère qu'il faudrait une zone de transition entre les zones UB et UH avec un front bâti sur l'Avenue du 8 Mai 1945 (zone encerclée en rouge dans la carte ci-dessous).



Concernant l'implantation et l'emprise au sol des constructions, les conclusions de la table 3 concernant le bâti situé sur l'avenue du 8 mai 1945 font état d'une volonté d'augmenter l'emprise au sol à 45% de la superficie du terrain avec 20% de pleine terre pour assurer l'écoulement des eaux, de supprimer le retrait depuis la voie du côté de l'Avenue du 8 Mai mais avoir un recul de 4m du côté du parc Chabrol.

La typologie et la hauteur du bâti ont également fait l'objet de remarques : il faudrait conserver les petits collectifs au niveau des habitations et, pour toutes les constructions autorisées, il faudrait conserver les gabarits existants permettant la réalisation de projets en petits collectifs en R+1+combles. D'autre part, il apparaît nécessaire pour les participants de la table de travailler un bâti qui réponde en cohérence avec la nouvelle construction de Franco-Suisse.

Quant au stationnement, il faudrait une place par tranche de 60m<sup>2</sup> et supprimer les 2 places minimum pour tous les stationnements en sous-sol.

Enfin, il faudrait intégrer des commerces en rez-de-chaussée sur l'Avenue du 8 Mai 1945.

## **Table 4 :**

- M. Gérald Pécastaings :

Pour cet habitant, rapporteur de la table 4, il faudrait conserver l'existant et ne rien changer dans les constructions autorisées ou interdites.



Au niveau du tissu urbain du quartier, il faudrait conserver tous les sentiers qui constituent des circulations douces. Aucun de ces sentiers ne devrait disparaître pour devenir privatif. Il faudrait particulièrement garder les liaisons douces inter-quartiers et notamment celles avec le Plateau.

L'offre en matière de stationnement devrait faire l'objet d'un renforcement selon le rapporteur, avec davantage de parkings souterrains. Ce même rapporteur propose également une couverture du RER entre la gare de Palaiseau et le pont du théâtre de la passerelle, jusqu'à la rue du Fort. Il faudrait un accès piéton pour accéder aux quais et cette couverture devrait être végétalisée. Toujours en lien avec la question des déplacements, étant donné que la ligne 18 devrait passer sous le centre, ceci créera des nuisances, notamment lors de la phase de travaux. Le rapporteur de la présente table demande à avoir plus d'informations sur ce qui va être fait.

La question de l'apparence extérieure des façades a également été abordée, notamment en ce qui concerne la rue de Paris, qui apparaît comme dégradée : il faudrait une homogénéité des façades, ce qui ne serait pas le cas actuellement. Il faudrait également inciter les propriétaires des constructions à favoriser l'entretien et les ravalements de leurs façades.

Enfin, dans cette même rue, des commerces fermentaient et les coûts des loyers seraient élevés.

Enfin, les participants de la table 4 ont demandé à ce que soit conservée la piscine.

▪ **M. Poulain, adjoint au maire en charge de l'urbanisme durable :**

*En zone UH, sur l'ensemble du territoire, l'orientation portée par l'équipe municipale réside dans la protection des quartiers pavillonnaires avec un maintien des droits à construire actuels et un renforcement des règles en matière d'espaces verts.*

*Concernant la rue de Paris, une grande partie de celle-ci est incluse au périmètre de l'architecte des bâtiments de France, les modifications de façades sont donc finement contrôlées. Pour ce qui est des enseignes, il faut noter que le règlement local de publicité est également en cours de révision et fera l'objet d'une enquête publique en 2018.*

**4- RESTITUTION DU TEMPS DE TRAVAIL SUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET COMMERCIAL DU CENTRE-VILLE ET SUR LA PLACE DE LA NATURE EN VILLE**

**Table 1 :**

▪ **Mme Catherine Martial :**

○ *Développement économique et commercial du centre-ville*

Les travaux au sein de la table 1 ont mis en avant la nécessité de « ne pas multiplier les commerces de même type », étant donné qu'il y aurait « suffisamment de coiffeurs et agents immobiliers » et de « ne pas imposer une harmonisation des boutiques ». D'autre part, il serait bon selon les participants de « préserver un centre commercial très dynamique au niveau de la rue de Paris ».

Enfin, il serait bon de « préserver le caractère rural mais ne pas empêcher que les cours intérieures soient accessibles à des commerces qui s'insèrent bien dans le paysage ».





○ *Place de la nature en ville*

En ce qui concerne les espaces verts, il faudrait « *mettre de la verdure dans le parking central* » qui serait triste. Il faudrait entretenir plus rigoureusement la Coulée Verte et le parc Chabrol, tout en agrandissant ce dernier pour avoir un vrai parc de centre-ville version « *Central Parc de Palaiseau* ». Enfin, il faudrait également préserver les arbres, vecteurs de biodiversité et sources naturelles d'ombrages.

## **Table 2 :**

▪ M. Didier Petit :

○ *Développement économique et commercial du centre-ville*

Pour cet habitant, rapporteur de la table 2, le problème du développement économique viendrait des difficultés de stationnement actuellement rencontrées. Les gens préféreraient aller dans des endroits où ils peuvent facilement se garer plutôt que de « *tourner en rond* » dans Palaiseau pour attendre une place. Toujours en matière de stationnement, le rapporteur de la présente table préconise « *une zone bleue surveillée plutôt que du stationnement payant pour favoriser la rotation du stationnement* ». Une autre problématique serait celle des loyers commerciaux trop élevés et du fait que les commerçants fermeraient leurs commerces en début d'après-midi.

De manière générale, l'offre commerciale a également été évoquée : le rapporteur propose l'installation d'une grande surface botanique dans le centre de type « *Jardiland* ». La question du prix des produits vendus dans les commerces a également été abordée : les prix seraient « *trop élevés* » et « *pousseraient les gens à aller dans les grandes surfaces* ».

○ *Place de la nature en ville*

Concernant les espaces verts, le rapporteur a *préconisé* « *la préservation du secteur Sentier des Marais/Rue Blaise Pascal* » et que « *cette parcelle passe en EBC (espace boisé classé)* ». Il faudrait « *plus d'éléments végétalisés en ville. Des bacs avec des plantes, par exemple, pourraient rendre la ville plus végétale.* »

Le parc face aux Trois Arpents, entre la rue George Sand et celle qui mène au tennis, devrait quant à lui « *être aménagé avec des arbres pour qu'il soit plus accueillant* ».

## **Table 3 :**

▪ M. Charles-Antoine Kolodziej :

○ *Développement économique et commercial du centre-ville*

Le rapporteur de la table 3 a abordé dans un premier temps la hauteur minimale favorable à des rez-de-chaussée commerciaux et à l'implantation de devantures, qui pourrait être portée à 3,50m. Ce dernier exprime également la nécessité majeure de dynamiser « *un*



*centre-ville mourant* ». Il serait également intéressant aux yeux du participant de proposer un cabinet médical en centre-ville.

D'autre part, le rapporteur de la table 3 a évoqué le souhait « d'avoir des axes très commerçants » en « *augmentant la densification pour qu'il y ait plus de personnes susceptibles de fréquenter les commerces* » et « *contraindre la création de commerces sur les grandes avenues avec un minimum de 3,5m de hauteur* ». A titre d'exemple, « *l'Avenue du 8 Mai devrait être un lieu privilégié où implanter des commerces car elle s'y prête plus que d'autres axes* ».

- *Place de la nature en ville*

Il faudrait, au niveau des unités foncières, conserver un maximum de pleine terre en permettant la constructibilité. De plus, le présent rapporteur suggère également de « *construire des jardins suspendus et mettre en place des murs végétalisés pour qu'il y ait du vert tout en gardant de la place pour construire davantage* ». Enfin, les conclusions des travaux de la table 3 ont également suggéré de déclasser la zone hachurée (Espace Boisé Classé) au sud de l'avenue du 8 mai 1945 et au niveau de la zone UA, « *qui n'a pas lieu d'être en EBC étant donné qu'il n'y a pas d'arbres de haute tige* » et qui serait « *l'unique parcelle disponible en centre ville* ».

## **Table 4 :**

- M. Gérald Pécastaings :

- *Développement économique et commercial du centre-ville*

Pour cet habitant, rapporteur de la table 4, la fermeture des commerces serait due à « *des questions de stationnement et de loyers très chers. Il serait urgent de mettre en place une aide pour favoriser l'implantation de commerces* ». Au niveau de la place de la Victoire, il faudrait préserver les deux marchés « *car il y a moins de commerces par rapport à ce qui existait auparavant* » et construire « *un parking en couverture du RER, car cela permettrait d'assurer la fréquentation des deux marchés* ». Il faudrait également une plus grande diversité de l'offre commerciale selon le rapporteur car, à Palaiseau, « *il y aurait beaucoup de banques, coiffeurs et agences immobilières mais pas assez de commerces de vêtements ou de nourriture du style Picard* ». Le rapporteur de la présente table propose également de « *favoriser des événements organisés en centre-ville comme la Brocante du Bout Galeux* ». Enfin, il serait important selon les participants de la table d'aménager la rue Morère pour permettre aux parents d'emmener leurs enfants à l'école, étant donné que l'école qui se trouve à proximité aurait 3 classes supplémentaires et qu'il serait donc nécessaire de faire évoluer les aménagements de la rue en conséquence.

- *Place de la nature en ville*



Les recommandations des participants en matière de nature en ville portent sur la mise en valeur du coteau boisé avec des chemins d'accès au Plateau, un meilleur lien, via des liaisons douces, du centre-ville à la forêt domaniale et la Batterie de la Pointe et la création d'une continuité verte entre les squares du centre-ville et l'agrandissement du Parc Chabrol.

▪ **M. Poulain, adjoint au maire en charge de l'urbanisme durable :**

*La préservation des coteaux boisés fait partie intégrante du projet de Ville, les outils tels que les Espace Boisés Classés sont utilisés pour protéger ces espaces caractéristiques du territoire.*

*Quant aux circulations douces, elles font l'objet d'une OAP spécifique où plusieurs secteurs ont été identifiés afin de développer les liaisons entre le plateau et la vallée et à travers les coteaux.*

*Le devenir du commerce local peut être géré par des outils dans le règlement du PLU, ceux-ci permettront de déterminer le linéaire commercial à soutenir. Les polarités commerciales secondaires bénéficieront également de protections spécifiques pour permettre leur maintien.*

*Concernant le stationnement, les deux projets qui font l'objet d'une Orientation d'aménagement et de programmation qui sera présentée lors d'une réunion d'information au mois de juin, offriront chacun un parking public.*

M. Poulain remercie tous les participants d'être venus et rappelle que la concertation continue avec, notamment, le site internet. Il explique que l'enquête publique interviendra au début de l'année 2018 et le PLU sera voté aux alentours du second semestre de 2018.

M. Farzami rappelle que les registres et le site internet sont à disposition pour apporter d'autres contributions. Il remercie M. Poulain ainsi que les habitants venus participer à l'atelier du quartier Centre.