



**CONCERTATION SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE LA VILLE DE PALAISEAU**  
--  
**COMPTE-RENDU DE L'ATELIER DU QUARTIER LOZERE**

REUNION DU :	24.04.2017
SALLE / ADRESSE :	56 Rue du Moulin
PARTICIPANTS :	18 participants répartis sur 4 tables
ANIMATEURS :	Jean-Baptiste Austruy - Kyvan Farzami
DEBUT > FIN :	20H15 /22H20
ELUS / SERVICES PRESENTS	M. Dominique Poulain M. André Paya

## **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 Lozère, puis il présente le cabinet Espace Ville, ainsi que l'agence Etat d'Esprit Stratis. Il passe la parole à Kyvan Farzami, consultant chez Etat d'Esprit Stratis, en charge de l'animation de l'atelier.

M. Farzami prévient que l'atelier sera filmé et demande aux participants si certains ne souhaitent pas être filmés. Il annonce ensuite le programme de l'atelier : explications sur le PLU, travail sur table, restitution, conclusion. Il revient ensuite sur l'état d'avancement de la révision du PLU. Il explique que celle-ci en est à la phase réglementaire, l'étape durant laquelle il s'agit de traduire plus concrètement le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il passe la parole à Jean-Baptiste Austruy, du cabinet Espace Ville.

M. Austruy 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. Ici, l'objectif est notamment de préserver le caractère boisé des coteaux, d'encadrer l'évolution des quartiers à dominante pavillonnaire ou encore d'affirmer les polarités secondaires, par exemple autour de la gare de Lozère.

2- S'inscrire dans un urbanisme durable. Il s'agit, ici, de garantir les continuités comme la trame verte (coteaux boisés notamment) et la trame bleue (Yvette). Un autre objectif est de compléter le maillage des liaisons douces, notamment la liaison Vallée-Plateau.



3-Affirmer l'attractivité du territoire. Il s'agit de faciliter les mobilités et notamment l'accès à la gare avec le développement du stationnement autour de celle-ci.

M. Austruy explique que tous ces éléments doivent être, désormais, traduits de façon réglementaire. Cela se fait via le plan de zonage, qui délimite les différentes zones (urbaines, naturelles, économiques, résidentielles), et via le règlement qui explique ce que l'on peut faire, ou ne pas faire, sur ces différentes zones.

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 réglementairement. 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 chaque d'entre elles, un temps de restitution avant de passer au travail sur la zone suivante. Il conclut en expliquant 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 UH ET LA SOUS ZONE UHp

### Table 1 :

- M. Jacques Salaun

Pour cet habitant, rapporteur de la table 1, il faudrait déterminer une surface minimum de terrain pour avoir le droit de construire. Il faudrait que cette surface soit de 400m<sup>2</sup> minimum, avec une largeur de terrain minimum de 10m.

Le rapporteur de la table 1 estime également qu'il faudrait une distance minimum entre les maisons et la rue de 8m. Cet espace permettrait notamment aux propriétaires de garer leurs voitures plutôt que de les mettre dans la rue.

Il serait nécessaire que les quartiers pavillonnaires ne soient pas mités par des immeubles. S'il fallait quand même en construire un dans un quartier pavillonnaire, il faudrait imposer une distance minimum de 50m avec les pavillons existants.

Concernant l'aspect extérieur des constructions, il faudrait imposer une architecture précise à toutes les constructions pour qu'elles s'insèrent harmonieusement dans les quartiers pavillonnaires. Il ne serait pas bon d'avoir des immeubles ultra-modernes, par exemple, dans un quartier pavillonnaire où les toitures sont en tuile ou en ardoise.

La table 1 a également évoqué la nécessité de laisser des espaces entre les constructions, pour éviter la création de barrages aux eaux d'écoulement naturels, notamment celles qui proviennent du Plateau et des collines. Il faudrait également, selon la table 1, éviter que les sous-sols des constructions constituent des barrages à ces eaux collinaires.

Concernant le stationnement, il serait important d'obliger les acheteurs de pavillons à construire un parking chez eux quand ils achètent, pour éviter le stationnement dans la rue.



Concernant les autorisations et les interdictions, il faudrait interdire en zone UH les entrepôts et industries mais laisser les commerces et des résidences hôtelières, à condition qu'elles soient petites, de l'ordre de la taille d'un pavillon. Enfin, les participants de la table 1 ont exprimé la nécessité de baisser la hauteur des bâtiments au faitage (9m) et à l'égot (6m).

## **Table 2 :**

- Mme Céline Boileau :

Selon cette habitante, il serait important de respecter une distance plus grande entre les nouvelles constructions et la voie ferrée, au moins 15 ou 20 mètres, ce qui ne serait pas le cas aujourd'hui.

Il ne faudrait plus autoriser la construction de deux pavillons sur une parcelle de moins de 1000m<sup>2</sup> tout en longueur car, quand cela est permis, il y aurait une maison en fond de parcelle et une maison plus en façade de la parcelle, ce qui causerait des problèmes d'organisation.

Concernant l'emprise au sol, celle-ci devrait être augmentée pour certaines parcelles de la zone UH et plus particulièrement les plus petites, comme c'est le cas par exemple à la cité des Castors. Dans ces zones qui ont un coefficient à 0,35 (où l'emprise au sol du bâtiment occupe 35% de la parcelle), il faudrait passer à 0,4 (soit 40% d'emprise au sol) pour des parcelles de moins de 300m<sup>2</sup>.

- M. Laurent Carlo :

Selon cet habitant, les interdictions en zone UH doivent également concerner les résidences hôtelières et les entrepôts. D'autre part, l'harmonie des constructions dans le quartier ne serait pas imposée de façon assez contraignante et il y aurait donc trop de diversité. Il faudrait favoriser l'harmonies des constructions et leur aspect.

## **Table 3 :**

- Mme Françoise Dupassieux :

Pour cette habitante, rapportrice de la table 3, les résidences sociales et maisons relais devraient avoir plus de places de stationnement, car 1 place pour 300m<sup>2</sup> ne suffirait pas.

Les nouvelles constructions en zone bleue du PPRI devraient être interdites.

Pour les vélos, il faudrait une place de deux roues par tranche de 100m<sup>2</sup>, contre 200m<sup>2</sup> actuellement.

La zone UH étant à un endroit mitoyenne d'une zone UBc, il y aurait la présence d'une résidence haute de 16m à quelques mètres seulement de la zone UH. Il faudrait donc prévoir une zone de transition entre les zones UH et UBc, pour que ce genre de situation n'existe plus.

En zone UH et UB, il faudrait mieux tenir compte de l'imperméabilisation des sols, car il y aurait des problèmes de ruissellement.

Enfin, il faudrait calculer les 35% de constructibilité d'un terrain par rapport à la surface non inondable de celui-ci. Cela signifie que si un terrain de 1000m<sup>2</sup> comprend 500m<sup>2</sup> en zone inondable et 500m<sup>2</sup> en non inondable, la constructibilité devrait être de 35% des 500m<sup>2</sup> situés en zone non inondable au lieu des 1000m<sup>2</sup>.









