



**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 400m² 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 1000m² 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 300m².

- 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 300m² 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 100m², contre 200m² 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 1000m² comprend 500m² en zone inondable et 500m² en non inondable, la constructibilité devrait être de 35% des 500m² situés en zone non inondable au lieu des 1000m².

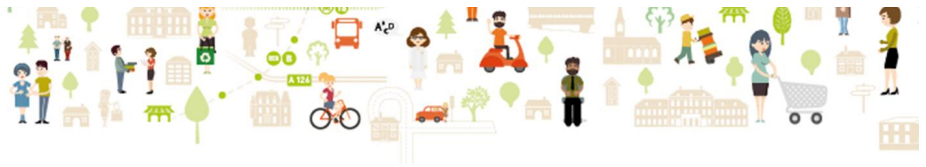


Table 4 :

- Mme Christine Maupas :

Pour cette habitante, rapportrice de la table 4, il ne faudrait pas autoriser de nouvelles constructions au bord de l'Yvette, ni au bord du coteau du Plateau, ni dans les zones rouges et bleu foncé du PPRI.

Concernant les autorisations et interdictions de destination des bâtiments, celles-ci doivent rester identiques mais pourraient être assouplies pour les entrepôts utilisés par les professionnels et artisans, avec une limite de 200m².

Concernant le stationnement résidentiel, une place par tranche de 60m² d'habitat serait suffisante mais il ne faudrait pas que cela diminue. En effet, les participants de la table 4 considèrent qu'il serait important de préserver suffisamment de places de stationnement à l'intérieur des parcelles car trop de voitures sont stationnées sur la route. Concernant le stationnement des deux roues dans les futures constructions, il faudrait 1 place par tranche de 100m², contre actuellement 1 place par tranche de 200m².

Quant aux règles d'implantation et de hauteur, elles seraient bonnes selon les participants de la table 4.

3- RESTITUTION DU TEMPS DE TRAVAIL SUR LA TRAME VERTE

Table 1 :

- M. Jacques Salaun :

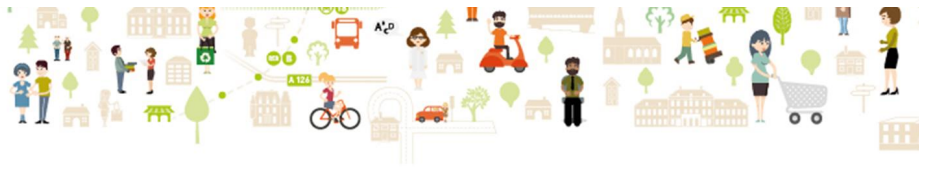
Pour cet habitant, rapporteur de la table 1, il y aurait les zones vertes communales publiques et les zones vertes privées.

Concernant les espaces verts privés, c'est-à-dire les jardins, il faudrait conserver les dispositions actuelles du PLU qui définissent les surfaces qui doivent rester vertes sur les parcelles. Pour les parcelles privatives où il existe déjà une construction ou qui sont constructibles, il faudrait limiter la possibilité de classer/rendre inconstructible le terrain. Cela pourrait se faire mais seulement sur une toute petite partie du terrain car il faut d'abord penser aux besoins du propriétaire. Les parcelles privatives inconstructibles, elles, pourraient être classées plus aisément.

Table 2 :

- Mme Céline Boileau :

Pour cette habitante, rapportrice de la table 2, il faudrait faire figurer la zone ZPNAF (Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière) avec ses limites précises sur les plans du PLU. D'autre part, la rapportrice a relayé une interrogation de sa table, à savoir, comment éviter l'abattage d'arbres au sein des terrains privés, qui constituent la majorité des espaces verts.



- **M. Paya, directeur des services techniques et de l'aménagement :** La ZPNAF (Zone de Protection Agricole et Forestière) est une zone qui est protégée par décret au niveau de l'Etat et qui couvre un certain nombre de terrains qui sont boisés ou agricoles. Elle couvre plus de 2400 ha de zone agricole et forestière. C'est un document qui sera annexé aux documents du PLU car il s'impose à ce dernier.
- Au niveau des arbres sur les parcelles privées, il n'est pas possible de contraindre les propriétaires à ne pas les abattre, sauf si on identifie des arbres remarquables. Sinon, on ne peut pas poser d'interdiction. Cependant, il y a des règles qui peuvent être imposées pour les nouvelles constructions. Par exemple, on peut imposer la plantation d'arbres de « hautes tiges ».

Table 3 :

- M. Jacques Cadelec :

Pour cet habitant, rapporteur de la table 3, il faudrait relier les trames vertes (coteaux) et bleues (Yvette) entre elles via des corridors verts. Les espaces verts naturels doivent être préservés et ne plus être détruits pour faire des constructions : « *Que le béton remplace du béton, oui, que le béton remplace des espaces verts, non* ». La préservation des espaces verts permettrait également, selon lui, de garantir une meilleure perméabilité des sols. D'autre part, la division des terrains ne devrait pas entraîner la suppression d'arbres remarquables. Il faudrait, lors de la demande, un permis de construire, qu'il y ait des moyens mis en place pour identifier les arbres remarquables sur la parcelle en question et qu'ils soient protégés.

Enfin, il apparaîtrait nécessaire que des explications soient fournies aux propriétaires de terrains avec des arbres remarquables pour qu'ils sachent comment entretenir ces derniers.

Table 4 :

- Mme Christine Maupas :

Pour cette habitante, rapportrice de la table 4, il faudrait préserver et entretenir « l'existant », c'est-à-dire le parc Chanlon, l'espace naturel sensible de Fourcherolles, le parc Poincaré, les berges de l'Yvette et l'ensemble des espaces naturels accessibles au public.

Toutefois, la rapportrice de la table a émis un point d'attention sur les alignements d'arbres en bordure des avenues, leurs racines soulevant le revêtement de sol des trottoirs et constituant un danger pour les piétons.

Enfin, il faudrait, selon la présente table, favoriser les squares.

- **M. Poulain, adjoint au maire en charge de l'urbanisme durable :**
En ce qui concerne les sentiers de promeneurs, il y a eu une réunion sur les circulations douces où ce sujet a été évoqué. Il est prévu que tous ces cheminements doux soient conservés.



4- RESTITUTION DU TEMPS DE TRAVAIL SUR LA ZONE UE

Table 2 :

▪ Mme Céline Boilot :

Pour cette habitante, rapportrice de la table 2, il faudrait rendre le centre-ville plus attractif et le décorer davantage. Les espaces verts et remarquables du quartier, tels que le square du Cèdre et la Villa Jeanne doivent être préservés.

D'autres points ont été évoqués afin de revitaliser le cœur de quartier, tels que le développement de commerces de proximité ou le maintien de services de proximité. Enfin, les participants ne souhaitent pas voir se développer au sein du quartier les entrepôts et résidences hôtelières.

Table 1 :

▪ M. Jacques Salaun :

Pour cet habitant, rapporteur de la table 1, il faudrait que les parkings proches de la poste et du marché soient organisés de façon à privilégier ceux qui se rendent dans ces lieux et non pas ceux qui stationnent pour prendre le RER. Il faudrait faire en sorte de privilégier ceux qui ne restent pas stationnés toute la journée.

D'autre part, la préservation du bureau de poste et des commerces de proximité apparaît comme importante.

Concernant les déplacements, le rapporteur de la présente table préconise la mise en place de bus à taille réduite de 30 places au lieu de grands bus de 60 places, car les rues sont étroites. Quant au stationnement, il serait souhaitable d'avoir 2 places par habitation au lieu d'1,5 mais pas de places pour les hôtels, car ils devraient être interdits dans la zone. Pour les restaurants, il faudrait cependant des places.

Au niveau des constructions, il faudrait interdire les résidences hôtelières, les entrepôts, l'industrie, les résidences sociales et accepter les exploitations agricoles et forestières. Enfin, le rapporteur a évoqué la nécessité de rien changer au règlement actuel pour les futures constructions.

Table 3 :

▪ M. Guillaume Brossollet :

La densification doit être limitée dans la zone UE, dans le cœur du quartier et près de la gare, étant donné que la zone n'est pas aménagée pour recevoir plus d'habitants.

Il faudrait pouvoir stationner plus facilement au sein du cœur de quartier et à proximité de la gare.

Les hauteurs des constructions sont aujourd'hui satisfaisantes, mais il faudrait éviter la construction d'immeubles denses à proximité de la gare, car cela deviendrait invivable avec l'arrivée de plus d'habitants.



Table 4 :

- Mme Christine Maupas

Pour cette habitante, rapportrice de la table 4, il faudrait maintenir les commerces, les artisans ainsi que le bureau de poste.

Concernant les constructions autorisées, les participants proposent d'autoriser les entrepôts, à condition qu'ils soient limités à 200m².

Les participants de la présente table demandent également à ce que les logements bénéficient de plus d'une place et demi (pour les logements de 2 et 3 pièces) par logement et à ce qu'ils aient la même chose qu'en zone UHa. Quant aux autres constructions, en ce qui concerne les deux roues, il faudrait 1m² affecté à leur stationnement par tranche de 100m² au lieu de 200m².

Une remarque a été formulée sur l'emprise au sol, pour laquelle il faudrait augmenter les 10% réservés aux annexes, garages et dépendances.

Quant aux hauteurs des constructions, les participants ne voient aucune modification à apporter par rapport au règlement actuel.

5- TEMPS DE CONCLUSION

M. Poulain, adjoint au maire en charge de l'urbanisme durable, revient sur certains thèmes évoqués lors de l'atelier du quartier Lozère et apporte quelques éléments de réponse :

- Au niveau des zones UH, concernant les nuisances sonores liées à la voie ferrée, celles-ci devraient diminuer car le matériel roulant doit être renouvelé et les trains feront donc moins de bruit.
- Pour les parcelles de moins de 1000m² en zone UHp, l'interdiction d'y construire plusieurs unités d'habitation pourrait être difficile à mettre en place. La loi ALUR empêche d'imposer des surfaces minimales pour pouvoir construire. Il faudrait voir et essayer de jouer sur les règles de retrait et sur les implantations par rapport aux limites. Pour les mêmes raisons, il serait difficile d'imposer une surface de 400m² minimum avec une largeur de 10m minimum pour avoir le droit de construire.
- L' élu retient le souhait d'augmenter le CES (coefficient d'emprise au sol) au niveau de la cité des Castors qui est effectivement assez dense. Il faudrait étudier cela.
- L' élu retient également le souhait de l'interdiction des résidences hôtelières et la conservation des hauteurs en zone UH.
- La distance de 50m, entre les nouveaux immeubles et les pavillons, paraît élevée aux yeux de M. Poulain. Cela dépendrait aussi du type d'immeuble et de la hauteur de ceux-ci.
- L' élu note le fait qu'il faudrait préserver les espaces verts et maintenir un espace non construit suffisant sur les parcelles en zone UH et UHp, ainsi que l'harmonisation des constructions entre elles, point qui peut être vu dans le cadre de la révision du PLU.
- Concernant les inondations et le PPRI, des aménagements vont être fait sur l'Yvette et le SIAHVY va déployer un système pour alerter les habitants en cas de montée des eaux.



- Enfin, concernant la zone UE, l'élu a bien noté la nécessité de préserver les commerces, la poste et augmenter les capacités de stationnement.

M. Poulain remercie tous les participants d'être venus et rappelle qu'il reste une réunion pour le quartier du Centre, à laquelle les personnes qui le souhaiteraient peuvent venir participer.

M. Farzami rappelle que ce dernier rendez-vous aura lieu le 27 avril et ajoute qu'il est possible de participer sur le site www.plu-palaiseau.fr.