



**CONCERTATION SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE PALAISEAU
PHASE REGLEMENTAIRE**

--

COMPTE-RENDU DE L'ATELIER DU PILEU

REUNION DU :	14.03.2017
SALLE / ADRESSE :	9 Rue de la Sablière, 91120 PALAISEAU
PARTICIPANTS :	15 personnes réparties sur 2 tables rondes
ANIMATEUR :	Jean-Baptiste Austruy – Espace Ville Kyvan Farzami – Etat d'Esprit Stratis
DEBUT > FIN :	20H30/22h40
ELUS / SERVICES PRESENTS	-Dominique Poulain, adjoint au maire en charge de l'urbanisme durable. -Charly Guillard, responsable du Développement Urbain à la ville de Palaiseau.

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 du Pileu, 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 présente le contexte actuel de la démarche, il évoque :

- Le PADD et les principales demandes issues des temps de concertation précédents.
- Les enjeux de la phase de traduction règlementaire.
- Le plan de zonage actuellement en vigueur au sein du quartier.

Il explique qu'il va y avoir un travail sur table entre les habitants, afin de discuter et proposer des éléments qui seront étudiés par la mairie, lors de la phase règlementaire du PLU.

M. Farzami passe la parole à Jean-Baptiste Austruy, du cabinet Espace Ville, qui revient sur le PADD et les trois axes qui le constituent :

- Préserver l'identité des quartiers et le cadre de vie de Palaiseau.
- S'inscrire dans un urbanisme durable.
- Affirmer l'attractivité du territoire.



Il explique que ces éléments doivent être désormais traduits dans le règlement et le zonage. Il aborde ensuite les différentes zones que contient le zonage de la ville et présente les caractéristiques et enjeux de chacune d'entre elles. Il présente le pôle de centralité du Pileu, et détaille les différentes dispositions règlementaires qui s'appliquent actuellement.

M. Farzami reprend la parole pour expliquer les différents supports qui se trouvent sur les tables. Il explique que, dans les fiches de contribution, il y a un plan de zonage par zone à travailler et des questions. Il y a aussi une question sur la trame verte et, tout à la fin, une page pour les observations complémentaires.

Il évoque la présence d'un document « boîte à outils » où l'on retrouve les principales citations prononcées lors des précédents ateliers du Pileu, en phase diagnostic. Il ajoute qu'on y trouve aussi des explications concernant le travail donné dans les fiches de contribution et un glossaire.

M. Farzami explique que le temps de travail va commencer et qu'il y aura une restitution sur chacune des zones abordées.

2- RESTITUTION DU TEMPS DE TRAVAIL SUR LA ZONE UH ET LA SOUS-ZONE UHp

Table 3 :

- M. Jonathan Yapoudjian :

Selon cet habitant, il y a une incompréhension vis-à-vis de certains terrains et certaines zones qui ont été classés « N ». Des habitants se demandent pourquoi cela a été fait avec des zones qui sont parfois pavillonnaires.

Il faudrait pouvoir déclasser certaines de ces zones, notamment quand elles posent problème à des propriétaires qui ont vu leur terrain devenir inconstructible.

- Mme Chantal Procyk et M. Jonathan Yapoudjian :

Il faudrait interdire les résidences hôtelières et garder l'aspect résidentiel du quartier.

Il faudrait interdire les bureaux et l'artisanat, car le quartier n'est pas adapté, et également les industries, exploitations agricoles ou forestières.

Il faudrait limiter les heures d'ouverture des commerces et installer des commerces de proximité adaptés, qui ne créeraient pas de nuisances sonores et attireraient des clients du quartier qui seraient à pied.

Il serait important de prévoir plus de places de stationnement sur la voirie.

Au niveau de l'habitat collectif, il serait judicieux de rester sur le modèle de ce qui existe déjà, c'est-à-dire des petits immeubles de 2 ou 3 étages, et ajouter des parkings en sous-sol.

Il faudrait que cela s'insère bien dans le quartier avec les bonnes hauteurs, que cela s'intègre bien esthétiquement.

Il faut installer plus de services publics et notamment une poste.

Pour les résidences sociales et maisons-relais, il faut prévoir 1 place de stationnement pour 100m² contre 1 pour 300m² actuellement.

Il est important de prévoir une meilleure évacuation des eaux. Celle-ci ne doit pas être empêchée par une trop forte emprise au sol qui induirait une importante imperméabilisation.



Cette question de stationnement sur la voirie devra être abordée lors d'un conseil de quartier ultérieur qui en débattrait. Ce que l'on souhaite, ici, c'est prévoir le bon nombre de places de parking sur les parties privées pour pouvoir, justement, dégager la voie publique pour l'aménager pour des déplacements doux.

▪ Mme Annette Morand :

Selon cette habitante, certains terrains bâtis sont passés de constructibles à inconstructibles pour des raisons de protection des espaces verts. Cela poserait problème aux habitants propriétaires de ces maisons, car leurs terrains ont perdu toute valeur. Il faudrait donc, pour elle, rendre ces terrains à nouveau constructibles en supprimant les protections qui s'y appliquent aujourd'hui.

Il faut que le quartier reste pavillonnaire et qu'il n'y ait que peu de constructions supplémentaires. Il ne faut pas que le quartier se transforme et accueille trop d'immeubles, et cela afin de maintenir le tissu pavillonnaire tel qu'il est.

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

Le PLU approuvé en 2006 a été rédigé ainsi et ces zones ont été identifiées par nos prédécesseurs comme des cœurs d'îlots verts. Il y a beaucoup d'arbres. Ils sont intéressants à conserver. Les différentes demandes exposant des intérêts particuliers seront étudiées au cas par cas dans les phases ultérieures de la procédure, notamment au moment de l'enquête publique. La question aujourd'hui est de savoir comment on peut définir la protection la plus pertinente de la trame verte dans le tissu constitué, qu'elle se déploie sur des espaces publics et privés, car cette trame verte participe grandement à la qualité du cadre de vie sur le quartier du Pileu.

▪ M. De Lima :

Pour cet habitant, il y aurait tout le temps de l'eau sur le Plateau. Il faudrait que celle-ci soit mieux évacuée.

Il devrait y avoir des constructions légèrement supérieures au niveau du terrain pour permettre l'évacuation de l'eau.

Il faudrait avoir des limites un peu plus basses sur les annexes qui sont en limite de propriété. La limite est à 5m pour le moment, il faudrait que cela passe à un peu moins au niveau des hauteurs.



3- RESTITUTION DU TEMPS DE TRAVAIL SUR LA TRAME VERTE

Table 2 :

- Mme Sarah Lehoux

Pour cette habitante, les espaces verts sont des espaces qu'apprécient les Palaisiens, donc il faudrait les conserver sans toutefois léser les propriétaires comme Mme Morand.

Table 3 :

- Mme Chrystel Leboeuf :

Pour cette habitante, il faut faire en sorte que la zone 1AUHp devienne une zone N sinon elle va être bétonnée. Il y a beaucoup d'animaux et les habitants aiment aller voir les arbres centenaires.

Il faut autoriser un changement partiel de zonage pour les terrains de la zone N, sur le quartier de la vallée, quand ils sont déjà urbanisés.

4- TEMPS DE TRAVAIL SUR LA ZONE UE

Table 2 :

- Mme Sarah Lehoux :

Pour cette habitante, dans le pôle de centralité du Pileu, il faudrait une pépinière d'entreprises, notamment pour dynamiser l'emploi des jeunes et l'entrepreneuriat.

Il faudrait aussi un centre d'accueil pour les personnes âgées qui sont atteintes de démences ou d'Alzheimer et un EHPAD.

Table 3 :

- Mme Chrystel Leboeuf :

Il faudrait transformer le marché en bureau de poste.

Il faudrait créer un dispensaire.

Il serait bien d'avoir une AMAP sur la place du marché.

Il faudrait que la maison de quartier soit entourée de jardins et d'un terrain de foot, tout en restant au même endroit.

Il faudrait donner la possibilité d'augmenter la hauteur des bâtiments d'un étage, notamment dans la zone de polarité, avec des commerces en bas et des habitations au-dessus. Un étage en plus sur le centre de polarité, donc environ 3m de plus au faitage.



5- TEMPS DE TRAVAIL SUR LA ZONE UBa (entité pavillonnaire de l'avenue des Alliés)

Table 3 :

▪ Mme Chantal Procyk :

Pour cette habitante, dans cette zone, des promoteurs veulent acheter des terrains et cela pourrait conduire à une densification qu'elle ne souhaite pas. Il faudrait des logements mais avoir une perspective raisonnée en termes de densité, que les bâtiments ne soient pas les uns sur les autres.

Elle ne souhaite pas des bâtiments les uns sur les autres car cela ne formerait pas un bel environnement. S'il faut des appartements, il faudrait que cela reste raisonnable, contrairement à ce qui a été fait dans le quartier Claudel.

▪ Mme Chrystel Leboeuf :

Pour cette habitante, l'idée de faire un mur antibruit à côté de ces habitations serait bonne. Il y aura bientôt plus de passage et des transports donc il y aurait besoin d'une protection contre le bruit.

▪ Michel Debarre :

Pour cet habitant, vu l'aspect cosmopolite du Pileu, il faudrait penser aux gens du voyage. Il rappelle que toute collectivité doit se conformer aux normes définies par le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

▪ Mme Chantal Procyk et M. Jonathan Yapoudjian :

Il ne faut pas transformer cette zone comme la zone de l'ancienne gare militaire qui est trop dense.

Il faut prévoir plus d'espaces verts.

Il faudrait créer une résidence pour personnes âgées.

Il faut construire un mur antibruit le long de l'axe.

Table 2 :

▪ Mme Sarah Lehoux :

Pour cette habitante, il faudrait que l'avenue des Alliés, qui est un des grands axes d'entrée de ville de Palaiseau, soit plus chaleureuse et agréable.

Il faudrait y construire une résidence pour personnes âgées.

▪ M. De Lima et Mme Sarah Lehoux :

Il faut garder, sur la zone, un potentiel de constructibilité pour créer des projets qui mènent à plus de mixité intergénérationnelle et sociale.

Il faut créer des habitations de standing, afin de continuer à faire vivre la mixité sociale.

