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

REUNION DU :	20.03.2017
SALLE / ADRESSE :	10 Rue Maximilien Robespierre
PARTICIPANTS :	16 participants répartis sur 3 tables
ANIMATEURS :	Jean-Baptiste Austruy - Kyvan Farzami
DEBUT > FIN :	20H15/21h50
ELUS / SERVICES PRESENTS	M. Dominique Poulain M. Charly Guillard 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 du Plateau, 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 annonce le programme de l'atelier et revient sur l'état d'avancement de la révision du PLU. Il explique que celle-ci en est à la phase règlementaire, 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, également animateur de l'atelier.

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-<u>préserver l'identité et le cadre de vie de Palaiseau.</u> Ici, l'objectif est d'encadrer l'évolution des quartiers, notamment les quartiers pavillonnaires, de protéger les espaces boisés des coteaux, d'apporter des aménagements nouveaux sur le plateau, etc.
2<u>- s'inscrire dans un urbanisme durable.</u> Il s'agit, ici, de parler des coteaux boisés à nouveau mais aussi de la forêt domaniale, de la trame verte qui permet de conserver des continuités entre les différents espaces naturels, et de protéger les différentes zones d'intérêt écologique.
3-<u>affirmer l'attractivité du territoire.</u> L'objectif est, notamment, d'accompagner le développement d'un campus urbain, bien intégré sur le territoire.

M. Austruy explique que tout cela doit être, désormais, traduit de façon règlementaire. Cela se fait via le plan de zonage qui délimite les différentes zones, et via le règlement qui explique ce que l'on peut faire, ou ne pas faire, sur ces différentes zones.

M. Austruy ajoute que, dans le PLU, la plupart des zones du plateau sont classées UH, c'est à dire des zones résidentielles dont la vocation pavillonnaire est dominante.
Il explique qu'il y a aussi des zones 1AUH qui correspondent à des zones d'extension future.
Il conclut en stipulant que le but de l'atelier est d'aborder les différents points du règlement avec les Palaisiens pour examiner les évolutions à y apporter. Un travail sur la trame verte et la protection des espaces verts sera également à produire durant l'atelier.

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

Le quartier du Plateau est concerné par deux OAP, celle de la Croix de Villebois et celle sur les circulations douces. Elles ne seront pas débattues ce soir. Deux concertations spécifiques seront organisées afin d'en débattre ultérieurement.

M. Farzami reprend la parole et explique les 2 documents présents sur les tables des participants :
-une fiche de contribution,
-une boite à outils qui comprend les axes et objectifs du PADD ainsi qu'un glossaire.

Il ajoute que pour les zones UH et UHp, il y aura un travail sur le périmètre de la zone, les autorisations et les règles de hauteur, l'implantation et l'emprise au sol.
Pour la zone 1AUH, le travail portera sur les mêmes thèmes.
Il demande aux participants de nommer un rapporteur et leur explique qu'il faudra rapporter le travail du groupe, au bout de 20 minutes passées sur chaque thématique. Il indique que le travail peut commencer sur la zone UH et UHp et qu'une première restitution aura lieu dans 20 minutes.

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

Table 3 :

- Mme Sylvia Weppe :

Selon cette habitante, rapportrice de la table 3, il faudrait des places pour véhicules électriques avec des bornes de recharge.
Il faudrait interdire les entrepôts et ne pas changer le reste.
Pour les règles de stationnement, il faudrait affecter 2m2 pour le stationnement des deux roues (vélos) par tranche de 100m2, contre 1m2 actuellement. Même chose pour les « autres constructions », il faut 2m2 affectés au stationnement des deux roues (vélos) par tranche de 200m2, contre 1m2 actuellement.

Au niveau de l'emprise au sol, il faudrait une augmentation à 15% maximum pour les annexes, garages et dépendances par rapport au terrain. Mais il faudrait, cependant, diminuer l'emprise au sol global, afin d'avoir plus d'espace libre, tout en conservant les hauteurs actuelles.

Table 2 :

- M. Kacem Tababi :

Selon cet habitant, rapporteur de la table 2, il faudrait limiter l'habitat collectif à 10 mètres maximum.
Il faudrait que les entrepôts deviennent des constructions interdites et ne pas changer le reste.
Il faudrait qu'il y ait une place de parking par tranche de 55m2 et une obligation à partir de 15m2 contre 20m2 actuellement.
Il faudrait qu'en dessous de 150m2, les constructions soient autorisées sans recul obligatoire mais qu'au-dessus de 150m2, le recul soit de 4 mètres au minimum.

Table 1 :

- Mme Catherine Deschatrette :

Selon cette habitante, rapportrice de la table 1, il ne faudrait pas densifier le quartier UH et AUh.
Il faudrait que les zones N restent en N, y compris le parc d'Ardenay et la zone N limitrophe avec le quartier du Pileu.
Il faudrait garder l'emprise au sol de 35% pour les constructions en zone UH et les 25% sur les zones UHp. Il faudrait, de cette manière, maintenir l'aération de la trame bâtie.
Il faudrait privilégier les pharmacies et boulangeries-pâtisseries.
Il faudrait garder les mêmes constructions autorisées, en y ajoutant les exploitations agricoles et forestières.
Pour les résidences sociales, il faudrait 1 place de stationnement pour 100m2, contre 1 pour 300m2 aujourd'hui.
Il faudrait 2m2 pour les deux roues par tranche de 100m2.

3- **RESTITUTION DU TEMPS DE TRAVAIL SUR LA TRAME VERTE**

Table 2 :

- M. Kacem Tababi :

Selon cet habitant, rapporteur de la table 2, il faudrait protéger les espaces verts actuels.
Il faudrait ouvrir la forêt aux abords du quartier Camille Claudel.
Sur le nouveau quartier et sur la parcelle 1AUHp, il faudrait laisser un pourcentage beaucoup plus important d'espaces verts que celui qui a été laissé pour le quartier Camille Claudel.
Il faudrait augmenter le nombre de places de parking en souterrain, que cela soit supérieur à ce qui prévaut dans le quartier Camille Claudel.

Table 1 :

- Mme Catherine Deschatrette :

Selon cette habitante, rapportrice de la table 1, il faudrait, sur la parcelle 1AUHp, que la zone devienne N, que le bois soit conservé et devienne inconstructible.
Il faudrait que toutes les zones N actuelles soient maintenues.

Table 3 :

- M. Patrick Cabon :

Selon cet habitant, deuxième rapporteur de la table 3, il faudrait conserver toutes les zones N, en y faisant de petits aménagements, car il y a des sentiers qui sont oubliés. Il faudrait un accès direct à la forêt domaniale dans la continuité de l'allée Rosa Bonheur Cette zone étant classée EBC, il faudrait faire en sorte de pouvoir en construire un.
Il faut également, de la Batterie de la Pointe vers Lozère, créer un chemin. Celui-ci figure au plan départemental mais n'est pas réalisé.
Au niveau de la zone entre les deux Batteries, il y a une zone EBC très discrète. Il faudrait bien la protéger car il y a des craintes qu'elle ne disparaisse.
Il faudrait aussi faire un chemin entre les deux Batteries, pour accéder aux vues magnifiques sur les vallées.
Il faut aussi prévoir un contournement de la Batterie de l'Yvette, l'Ensta et les escaliers du Clos Désiré.
Une quarantaine de jardiniers regroupée dans l'association des Grands Bilhaus cultive sur une parcelle prêtée pour 5 ans dans le cadre d'une convention précaire par la mairie, . Il faudrait que cette convention soit pérenne, dure plus longtemps, ou qu'une autre parcelle soit proposée à proximité du quartier Camille Claudel.

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

la problématique des déplacements doux fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, au même titre que le devenir du secteur de la Croix de Villebois, en lien avec la demande de la ville d'installation d'une gare supplémentaire de la ligne 18.

4- RESTITUTION DU TEMPS DE TRAVAIL SUR LA ZONE 1AUH

Table 3 :

- Mme Sylvia Weppe :

Selon cette habitante, rapportrice de la table 3, il faudrait préserver la zone boisée en 1AUHp.
Pour la zone 1AUHa, il faudrait limiter les hauteurs à 7m maximum.
Il faudrait renforcer le côté boisé avec plus d'arbres et des ilots paysagers.
Il faudrait un terrain sportif pour les jeunes du quartier, car il n'y a pas d'espaces pour faire du sport en extérieur actuellement.
Il faudrait interdire la construction d'entrepôts et autoriser les exploitations agricoles et forestières.
Pour les règles de stationnement, il faudrait 2 places minimum pour un 2 ou 3 pièces, contre 1,5 places actuellement.
Il faudrait plus de places de stationnement pour les visiteurs dans le quartier.
Pour les hôtels, il faudrait 2 places de stationnement pour 4 chambres.
Sur le secteur 1AUHp, il ne faudrait pas de stationnement, pour garder la zone boisée.
Sur les secteurs 1 AUHb et 1AUHc, il faudrait passer de 70 à 100% de places qui doivent être intégrées à la construction.

Table 2 :

- M. Kacem Tababi :

Selon cet habitant, rapporteur de la table 2, il faudrait que les zones N restent impérativement des zones N.
Au niveau des hauteurs, il faudrait du R+4 maximum, soit 10 mètres.
Pour les constructions autorisées, il faudrait interdire la construction d'entrepôts et autoriser les exploitations agricoles et forestières.
En ce qui concerne les habitations, il faudrait 1,8 places de stationnement minimum par logement de 2 ou 3 pièces, contre 1,5 actuellement.
Il faudrait 10 places pour 300m2 de résidence sociale.
Pour les secteurs 1AUHa, 1AUHb, 1AUHc, 1AUHp il faudrait que 70% des places de stationnement soient intégrées à la construction.

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

Si vous souhaitez du R+4, cela équivaut au moins à 16 mètres et non 10 mètres. Mais je comprends que ce que vous voulez, c'est qu'on ne reproduise pas ce qui a été fait sur Camille Claudel et qu'il y ait, cette fois-ci, plus d'espaces verts et de places de stationnement.

Table 1 :

- Mme Catherine Deschatrette :

Selon cette habitante, rapportrice de la table 1, il faudrait préserver la trame verte indiquée sur le croquis dans la zone 1AUh, et que celle-ci devienne zone N. Il s'agit de la petite bande qui longe la résidence d'Estienne d'Orves.
Pour la montée sur le Plateau, entre Massy et le Plateau, il faudrait empêcher que des habitants vivent à proximité, et donc éviter d'y construire des habitations, car il va y avoir beaucoup de nuisances sonores.
Il faudrait que la zone 1AUHp reste boisée.
Il faudrait que la zone intermédiaire entre le bois et la résidence Estienne d'Orves reste peu occupée par des habitations et que celles-ci soient très peu hautes, moins de 13 mètres.
Il faudrait construire un terrain intergénérationnel et multisport.

- Mme Chantal Procyk :

Selon cette habitante, deuxième rapportrice de la table 1, il faudrait, pour les bordures de la voie rapide, trouver des solutions pour couper les nuisances sonores, notamment grâce à de la végétation. Il faudrait que cela soit fait du côté du Plateau, mais également du côté du Pileu.

5- RESTITUTION DU TEMPS DE TRAVAIL SUR LA BATTERIE DE LA POINTE ET LA FERME DES GRANGES

Table 1 :

- Mme Catherine Deschatrette :

Selon cette habitante, rapportrice de la table 1, il faudrait un centre d'artisanat au niveau de la Batterie de la Pointe. Cela pourrait être des choses esthétiques ou pratiques.
Pour la ferme des Granges, il faudrait qu'une partie des bâtiments serve de maison de quartier ou de centre culturel pour toutes les nouvelles habitations du Plateau.

Table 2 :

- M. Kacem Tababi :

Selon cet habitant, rapporteur de la table 2, il faudrait que la zone ne devienne pas commerçante ou privée et qu'elle serve plutôt à développer les particularités de Palaiseau.
Il faudrait développer la zone et qu'elle soit une vitrine de Palaiseau.
Pour la ferme des Granges, il faudrait l'ouvrir un peu plus aux quartiers, y faire des expositions, l'ouvrir aux associations.
Il faudrait que la zone UL soit plus ouverte aux quartiers et notamment Camille Claudel.

Table 3 :

- Jean-Marc Weulersse :

Pour cet habitant, troisième rapporteur de la table 3, il faudrait autoriser une certaine diversité d'occupation au niveau de la Batterie et de la ferme des Granges.
Il faudrait pouvoir y mettre des habitations, des associations, artisans, commerces, services, restauration, hébergement, équipements sportifs, salles d'art et spectacles et autres équipements publics. Au niveau des logements, il n'en faudrait pas beaucoup mais quand même un petit nombre.
Au niveau de la ferme des Granges, il faudrait une maison de quartier, un centre culturel, une maison de retraite qui manque beaucoup sur le Plateau.
Il faudrait protéger le patrimoine de Palaiseau à cet endroit

5- TEMPS DE CONCLUSION

M. Poulain remercie tous les participants d'être venus et rappelle qu'il y a d'autres réunions, dans d'autres quartiers, auxquelles les personnes qui le souhaitent peuvent participer. Il rappelle que la concertation continue, qu'il y a des documents disponibles en ligne et qu'il est possible de donner des idées complémentaires sur internet ou dans le registre de concertation.

M. Farzami remercie les habitants et rappelle que le prochain rendez-vous aura lieu à la maison de quartier des Hautes Garennes, le 30 mars. Il explique qu'on peut également participer sur le site www.plu-palaiseau.fr.