



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

--

**COMPTE-RENDU DE L'ATELIER SUR LE DEVELOPPERMENT ECONOMIQUE ET LE COMMERCE :
LES GRANDES ORIENTATIONS POUR DEMAIN**

26 MAI 2016

ATELIER DU :	26 Mai 2016
SALLE / ADRESSE :	Hôtel de Ville Adresse : 91 Rue de Paris, 91120 Palaiseau
PARTICIPANTS :	13 personnes réparties sur 2 tables
ANIMATEUR :	Alexandra Merlot – Etat d'Esprit Stratis
DEBUT > FIN :	20h45/23h15
ELUS / SERVICES PRESENTS :	Dominique POULAIN, adjoint en charge de l'Urbanisme Durable Charly GUILLARD, responsable du service développement urbain Pierre COSTI, adjoint en charge du Développement Economique et de l'Emploi

Les points de couleur mentionnés dans le compte-rendu renvoient aux documents annexés.

1- INTRODUCTION DE L'ATELIER

- Accueil des participants par les élus présents et par Alexandra Merlot, d'Etat d'Esprit.
- Les tables 2 et 4 sont occupées par 13 participants.
- Introduction rapide de la soirée par Dominique Poulain, Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme Durable
- L'animateur, Alexandra Merlot, revient brièvement sur le phasage du projet de révision du PLU en présentant les trois étapes : passée (le diagnostic), actuelle (élaboration), à venir (écriture réglementaire). Description plus détaillée de la phase de projet actuelle pour en exposer les enjeux et les modalités d'expression.
- L'animateur présente enfin les étapes de l'organisation de la soirée et les modalités de travail par thématique, et les outils à disposition des personnes présentes (carte, fiche de contribution, style, post-it, gommettes).

2- DIAGNOSTIC TECHNIQUE SUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Présentation du diagnostic économique par Charly Guillard, responsable du service développement urbain :

- Le tissu économique de la commune : activité économique importante, bien implantée et riche ; présence d'activité artisanale au sein du tissu urbain ; prédominance des TPE-PME (70% des entreprises palaisiennes n'emploient qu'une 1 personne).
- Présentation de la localisation géographique de l'activité sur le territoire : 13 000 emplois sur le territoire, dont 3 000 implantés dans les trois zones d'activités. Rappel du fait que l'activité économique palaisienne ne se réduit pas uniquement à ces zones d'activités. Mise en exergue des problématiques que rencontrent ces zones d'activités : concurrence et vieillissement du bâti.
- Zoom sur la diversité du tissu commercial : 2/3 des 250 commerces de Palaiseau sont répartis le long de la rue de Paris ; et présence de 5 pôles commerciaux dans les quartiers (certains sont des centralités qui émergent, d'autres connaissent actuellement des difficultés).



A l'issue de cette synthèse du diagnostic, le responsable du service développement urbain conclut que le tissu économique est en mutation.

3- INTRODUCTION DES PREMIERS ENJEUX PAR LA VILLE

Présentation de la carte des premiers enjeux sur la question du développement économique et du commerce par Dominique Poulain, adjoint en charge de l'Urbanisme Durable :

- Accueillir de nouvelles entreprises sur la ZAC de l'Ecole Polytechnique
- Dynamiser et mettre en valeur les zones d'activités existantes
- Etablir une liaison entre l'Est et l'Ouest pour développer les synergies entre les hautes technologies sur le plateau et les zones d'activités de la vallée.

Intervention de Pierre Costi, adjoint en charge du Développement Economique et de l'Emploi pour rappeler la nécessité de trouver une thématique commune pour redynamiser les zones d'activités :

- La zone de Gutenberg qui devrait fonctionner le mieux, car plus récente, connaît des difficultés, notamment du fait de la vacance, même si ce phénomène commence à s'améliorer,
- La zone des Glaises capte des entreprises qui cherchent du foncier pour s'implanter, mais peu de foncier disponible au vu de l'obsolescence de nombreux bâtiments de la zone.
- Sur toutes les zones, l'idée serait que les entreprises investissent pour une revitalisation du bâti.

Un participant questionne l'équipe municipale sur le choix de la mixité pour les zones d'activités (actuellement entièrement dédiées à l'activité économique, et pas ou peu d'offre de logements). M. Pierre Costi répond que la mairie commence à y réfléchir mais est contre les plans masses de logements qui font parties des propositions actuelles des promoteurs, notamment sur la partie Emile BAUDOT.

Une participante questionne la volonté de vouloir relocaliser l'emploi sur Palaiseau. L'animateur répond qu'un diagnostic sera bientôt mis en ligne et M. Charly Guillard complète en disant que le diagnostic du PLU présentera une analyse des migrations et de la mobilité domicile/travail des Palaisiens.

Un participant rebondit en demandant les grands enseignements qui ressortent de cette étude. Le responsable du service développement urbain répond que 20% des actifs occupés de Palaiseau travaillent sur la commune et que seulement 31% des actifs qui travaillent hors de la commune ont un emploi dans l'Essonne.

Une participante demande s'il y a une volonté de relocaliser ces emplois. M. Charly Guillard rappelle que dans le PLU il n'y a pas la possibilité d'imposer que les emplois créés soient réservés aux Palaisiens.

4- TEMPS DE TRAVAIL SUR LA THEMATIQUE « ACCOMPAGNER LES NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES »

Présentation par l'animateur de la première thématique et interrogations des participants sur le sens de la première question.

TABLE 2 :

Quelles sont les activités économiques existantes à dynamiser (par secteur) ?

- Sur le plateau : de petites entreprises industrielles qui puissent répondre à des besoins spécifiques des chercheurs du cluster.



- Sur le plateau : développer des activités d'artisanat, du culturel et du loisir sportif.
- Développer le service à la personne et les maisons de retraite : pas uniquement des EHPAD mais surtout des Résidences pour Personnes Âgées (RPA) non médicalisées avec la présence de médecins à proximité des résidences.
- Sur les zones d'activités : développer du service de type conciergerie qui permettrait de mutualiser les besoins des trois zones industrielles.

Quel devenir pour les zones d'activités existantes ?

- Les Glaises et le Parc Gutenberg : activités sportives et loisirs pour tous
- Emile Baudot : sociétés de services pour le télétravail
- Plateau : Pas de suggestion particulière.

Les participants de la table 2 rappellent que, quelle que soit la zone d'activités concernée, il est essentiel de développer le sport et les loisirs pour tous et de mettre des locaux à disposition pour le télétravail.

Localisation des points pouvant accueillir de nouvelles activités économiques (pastille noire):

Pas de travail sur carte.

Autre remarque ou suggestion : RAS.

Compléments dans l'intervention orale de la table 2 :

Développer les activités sportives et l'artisanat pas seulement sur le plateau mais sur toute la commune, ce qui permettra en parallèle de réutiliser les logements vides.

→ L'animateur questionne le seul « jeune participant de la salle » sur la question de l'offre sportive : le participant souhaiterait que les terrains de sport soient plus praticables et accessibles (car actuellement ils ne peuvent être utilisés que par les clubs).

Un participant remarque que les terrains de sport doivent être implantés dans les zones d'activités et non pas à proximité des zones résidentielles : ils peuvent être des nuisances visuelles et auditives. Il prend l'exemple de la proximité du skate parc avec le lycée qui représente une gêne lors du passage des examens.

TABLE 4 :

Quelles sont les activités économiques existantes à dynamiser (par secteur) ?

- Relancer le commerce dans les quartiers périphériques : nécessaire pour les personnes âgées et pour éviter les déplacements en voiture
- Conserver le niveau d'activités de la rue de Paris et lutter contre la déprise (locaux vides)
- Limiter le développement de la restauration rapide dans la rue de Paris
- Installer une maison médicale à Lozère (pourquoi pas en utilisant le local de la Poste si celle-ci ferme)
- Offrir des commodités technologiques plus performantes aux entreprises dans les zones industrielles

Quel devenir pour les zones d'activités existantes ?

- Les Glaises et le Parc Gutenberg : installer une ressourcerie et favoriser l'artisanat qui est à la limite des métiers d'art mais qui est un besoin pour la population (tapissier, menuisier...)
- Emile Baudot :
- Plateau :

Localisation des points pouvant accueillir de nouvelles activités économiques (pastille noire):



Pas de travail sur carte avec les pastilles noires.

Compléments dans l'intervention orale de la table 4 :

L'animateur fait intervenir le « participant jeune » sur la question du développement de la restauration rapide dans la rue de Paris : selon lui, la restauration rapide peut être pratique et bien moins cher pour sortir manger entre jeunes.

Différents participants interviennent à l'oral sur la nécessité de remettre en état le peu de terrains de sports qui existent. Ils expriment également la volonté de mettre en lien les salles de sport avec les entreprises au travers de prix préférentiels notamment.

COMMENTAIRES DU SERVICE DU DEVELOPPEMENT URBAIN :

Il est noté que beaucoup de remarques portent sur les activités de loisirs. M. Charly Guillard rappelle qu'il faut faire la distinction entre les équipements publics et les équipements qui peuvent être des compléments pour développer les zones d'activités (niveau d'équipement en télécoms, loisirs, moyens de transport...). Aujourd'hui, quelques projets de salles de sports et de loisirs sont à l'étude dans les zones d'activités, mais il faut veiller à bien déterminer le poids qu'elles auront de manière à ce que les zones d'activités ne deviennent pas des zones de loisirs.

COMMENTAIRES DE L'ELU EN CHARGE DE L'URBANISME :

- Il est noté qu'il faut moderniser les zones d'activités (notamment la zone des Glaises). M. Dominique Poulain ajoute qu'un projet de résidence hôtelière et de bureaux est actuellement à l'étude dans la zone Emile Baudot.
- Concernant la volonté des participants de privilégier l'emploi sur Palaiseau pour les Palaisiens, il rappelle que le plus important est surtout de faciliter les mobilités intra-palaisiennes et vers l'extérieur de la ville.
- Il retient également le besoin en services à la personne, en équipements sportifs d'intérieur et d'extérieur, et concernant l'accès aux nouvelles technologies. Sur le problème de la couverture médicale, un agrandissement du cabinet médical situé à proximité de Lozère devrait voir le jour, le permis est en cours d'instruction.
- Un travail quotidien de lutte contre la vacuité des locaux est à mettre en place

5- TEMPS DE TRAVAIL SUR LA THEMATIQUE « DYNAMISER LE COMMERCE »

TABLE 2 :

Quel type de commerces privilégier en centre-ville ?

- Mode homme
- Bagagerie – cadeaux
- Epicerie fine
- Magasin de surgelés
- Presse

Quelle place pour le commerce dans les quartiers ?

- Implanter dans chaque quartier des petites surfaces type pharmacie, boulangerie
- Des haltes garderies ou lieux d'accueil des enfants/jeunes dans des structures comme la MJC ou l'ancien Ferry
- Actuellement entre la gare de Palaiseau et la place de la Victoire, 15 commerces sont fermés

Quelle place pour le commerce dans les projets d'aménagement ?



Autre remarque ou suggestion :

- Limiter les coiffeurs, les banques et les agences immobilières.
- Favoriser la mutualisation des espaces pour des activités différentes sans nier les compétences spécifiques
- Les horaires d'ouverture des commerces trop restrictifs : ne correspondent pas aux horaires de travail des actifs.

Compléments dans l'intervention orale de la table 2 :

L'animateur demande l'avis du « jeune participant » concernant le besoin en lieux d'accueil pour les jeunes. Il répond qu'il serait nécessaire d'ouvrir des lieux pour que les jeunes puissent simplement se réunir/se retrouver.

TABLE 4 :

Quel type de commerces privilégier en centre-ville ?

- Maison de la presse
- Commerces de bouche : des restaurants bon marché mais de qualité
- Droguerie
- Jardinierie
- Herboristerie

Quelle place pour le commerce dans les quartiers ?

Revitaliser les quartiers périphériques.

Quelle place pour le commerce dans les projets d'aménagement ?

Fondamentale ! Pour réussir un quartier, il faut prévoir des petits commerces.

Autre remarque ou suggestion :

Mettre tout ou partie de la rue de Paris en rue piétonne.

Compléments dans l'intervention orale de la table 4 : RAS.

COMMENTAIRES DU SERVICE DU DEVELOPPEMENT URBAIN :

Il rappelle que la question du commerce est extrêmement complexe dans un PLU : le commerce est divisé en 6 sous-catégories. Aujourd'hui, la Mairie attend les diagnostics pour savoir quelle sera la marge de manœuvre pour l'implantation des commerces.

COMMENTAIRES DE L'ELU EN CHARGE DE L'URBANISME :

L'idée de mettre une partie de la rue de Paris en voie piétonne est notée mais ce sera un travail sur le long terme qui nécessitera de convaincre les commerçants et de développer le stationnement en périphérie de la rue de Paris, dans l'hypothèse où l'intérêt de cette « piétonisation » serait prouvée. M. Dominique Poulain rappelle que les structures d'accueil pour les enfants existent déjà avec les centres de loisirs.

6- TEMPS DE TRAVAIL SUR LA THEMATIQUE PERENNISER L'ACTIVITE AGRICOLE

TABLE 2 :

Comment pérenniser et valoriser l'activité agricole ?

- Favoriser le maraichage avec vente directe à l'unité (non pas des paniers) et l'agriculture raisonnée (voire bio)
- Inciter les agriculteurs à abandonner le colza et les céréales au profit du maraichage nourricier.



Comment créer des liens entre l'activité agricole et la ville ?

- Jardins partagés (demandés depuis longtemps dans les conseils de quartier)
- Aménagement de toits végétalisés « nourriciers » et de terrasses cultivées pour les nouvelles constructions

Autre remarque ou suggestion :

- Ne pas planter la ligne 18 au milieu des champs
- Le PLU impose qu'il n'y ait pas de nouvelles zones constructibles qui ne le soient pas déjà

Compléments dans l'intervention orale de la table 2 : RAS.

TABLE 4 :

Comment pérenniser et valoriser l'activité agricole ?

Inciter les agriculteurs du plateau à transformer une partie de leur activité en maraichage.

Comment créer des liens entre l'activité agricole et la ville ?

- Associer le scolaire et l'agriculture
- Créer un magasin dans la ville pour commercialiser les produits agricoles du plateau
- Lier avec l'économie sociale et solidaire pour créer aussi des emplois dans la ville

Autre remarque ou suggestion :

Multiplier les jardins partagés dans la ville.

Compléments dans l'intervention orale de la table 4 :

Consommer les légumes produits sur le plateau dans les cantines des écoles et des maisons de retraites de Palaiseau.

Deux participants ajoutent l'idée de créer des vergers pédagogiques et des ruchers.

COMMENTAIRES DE L'ELU EN CHARGE DE L'URBANISME :

Il rappelle que le PLU peut difficilement imposer aux agriculteurs la nature de leurs cultures. C'est à partir de subventions régionales qu'ils pourraient être incités à migrer vers un autre type d'agriculture.

Il note l'idée de développer les cultures sur les toits, qui existe déjà par ailleurs.

7- CONCLUSION

CONCLUSION GLOBALE DE L'ELU EN CHARGE DE L'URBANISME :

M. Dominique Poulain rappelle que la concertation continue avec la tenue, la semaine suivante, du dernier atelier sur le thème de l'habitat, et courant septembre/octobre de la réunion publique avec Etat d'Esprit et Espace Ville pour une présentation complète du projet. Les Palaisiens peuvent également s'exprimer en dehors des ateliers au travers des registres en mairie et du site Internet de la ville.
