



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

--

**COMPTE-RENDU DE L'ATELIER HABITAT
DU MARDI 31 MAI 2015**

REUNION DU :	31 mai 2015
SALLE / ADRESSE :	Hôtel de ville, 91 rue de Paris, Palaiseau
PARTICIPANTS :	23 personnes
ANIMATEUR :	Grégoire Milot – Etat d'Esprit Stratis
DEBUT > FIN :	20h40 – 23h
ELUS / SERVICES PRESENTS :	Dominique POULAIN, adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme Durable Charly GUILLARD, responsable sur service développement urbain



1- INTRODUCTION DE L'ATELIER

Dominique POULAIN, adjoint au Maire en charge de l'urbanisme durable, introduit la rencontre. Il adresse ses pensées aux habitants de la commune touchés par les inondations. Il rappelle le cadre dans lequel s'inscrit l'atelier de concertation et remercie les participants pour leur présence.

Grégoire MILOT, président d'État d'Esprit Stratis, revient ensuite sur le calendrier de la révision du PLU. La phase de diagnostic territorial est terminée, depuis plusieurs semaines les habitants échangent dans le cadre d'ateliers thématiques. Le fruit de ces travaux aura vocation à nourrir les grandes ambitions fixées par la municipalité dans le cadre du nouveau plan local d'urbanisme. Il a expliqué aux participants le déroulé de la réunion et le fonctionnement de l'atelier. Chaque table dispose d'une heure pour échanger autour des différentes thématiques et compléter la fiche.

2- RETOUR SUR LES GRANDS ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL



Charly GUILLARD, Responsable du Service du Développement Urbain, rappelle les grands enseignements de la phase de diagnostic territorial sur cette thématique. Il rappelle tout d'abord que l'intégralité du diagnostic est disponible sur le site internet.

Il évoque les évolutions démographiques récentes dans la commune. Les nouveaux logements autorisés ces dernières années, vont avoir des conséquences sur le profil de la population. Il souligne également le phénomène de « desserrement » de la taille des ménages observé à l'échelle nationale qui permet, en partie, d'expliquer que l'augmentation du nombre de logements dans la commune ne se soit pas traduite par une augmentation de la population dans des proportions comparables.

Une tendance au vieillissement de la population a également été relevée dans le diagnostic territorial. Cependant ces chiffres datent de 2012 et n'intègrent donc pas les livraisons de logement effectuées depuis et les nouveaux habitants de la commune. Ils doivent donc être relativisés.

La commune de Palaiseau compte 850 logements vacants, 55% des ménages sont propriétaires de leur logement. Le taux de logements sociaux s'élève à 33%.

Le territoire est maillé par plusieurs équipements ayant un rayonnement intercommunal. Certains équipements construits dans les années 70 et 80, nécessitent un entretien important.

3- INTERVENTION DE LA VILLE

Dominique POULAIN rappelle les attentes de la ville dans le cadre de cette concertation et les questions qui lui semblent prioritaires dans le processus de révision du PLU. Il rappelle quelques éléments à prendre en compte dans le cadre de la concertation. Il évoque notamment le nouveau quartier sur la ZAC de l'école Polytechnique. La demande communale d'une gare supplémentaire sur le tracé de la ligne 18 entre le quartier de l'École Polytechnique et le quartier Camille Claudel aurait également des conséquences en matière d'aménagement. La municipalité souhaite également encadrer l'évolution des quartiers résidentiels.

Une habitante demande quelle est la différence entre les ateliers thématiques et les échanges qui ont eu lieu avec les conseils de quartier au sujet du PLU. Dominique POULAIN et Grégoire MILOT lui répondent que lors des conseils de quartier, le constat de l'existant a été fait, alors que les ateliers thématiques en cours visent plus à définir les orientations du développement futur du territoire.

Un habitant interroge la ville sur les recommandations issues du diagnostic territorial. Dominique POULAIN explique que l'objet des ateliers de concertation est de bâtir, avec la ville, des grandes orientations.

Une participante regrette que la ville de Palaiseau n'ait que peu d'influence sur les aménagements réalisés sur la ZAC de l'École Polytechnique. Dominique POULAIN rappelle que cette zone relève de la responsabilité de l'État, mais que le conseil municipal a déjà voté plusieurs délibérations à ce sujet.

4- TRAVAIL EN ATELIER



4 tables de 5/6 personnes – Aucune carte complétée durant l'atelier.

TABLE 1

1. La réflexion sur les quartiers existants

Quels types d'évolutions possibles et quelles modalités d'évolution dans le tissu résidentiel actuel ? (préservation des caractéristiques actuelles, évolution douce, évolution plus affirmée vers une certaine forme de densification ...)

- Le plateau :
 - Préserver/Agrandir la forêt domaniale.
 - Refuser le centre de maintenance de la ligne 18.
 - Arrêter la densification sauvage du plateau.
 - Préserver les terrains agricoles.
- Les garennes :
 - Préserver les caractéristiques actuelles du quartier (mixité sociale) et la partie pavillonnaire fleurie.
- Centre :
 - Respecter le style traditionnel des habitations (toits, chiens assis, meulière).
 - Préserver des chemins végétalisés (comme le nouveau centre de Verrières-le-Buisson).
- Le Pileu :
 - Préserver l'identité de ce quartier.
 - Régler le problème des résidents qui se garent à l'extérieur de chez eux et non dans leur garage.
- Lozère :
 - Garder le style pavillonnaire dans ce quartier.
 - Limiter le coefficient d'emprise au sol à 0,4 pour les grands terrains (typologie style vallée de Chevreuse).

Quelles évolutions attendues le long des avenues principales (statu quo ? évolution maîtrisée ? actions prioritaires ? ...)

- Stalingrad/avenue des Alliés :
 - Éviter le style du quartier de la mesure.
 - Favoriser la mixité sociale.
 - Sauvegarder les pavillons existants pour éviter les fronts linéaires bâtis.
- 8 mai 1945/Général Leclerc/ Edouard Branly :
 - Respecter les espaces verts existants.
 - Agrandir les accès à l'Yvette.
 - Éviter les fronts bâtis linéaires.

Autre remarque ou suggestion :

- Le nouveau PLU doit rendre aux personnes limitées du fait de l'institution, dans le PLU actuellement en vigueur, de certaines dispositions visant à limiter les possibilités de construction (exemple : bande verte).

2. L'offre future de logements

Quel type de logements privilégier sur chaque secteur (logement familial en accession ou social, logements spécifiques de type résidence sénior, étudiante ...)

- Le plateau :
 - Stop aux immeubles trop serrés et sans possibilité de parking.
 - Prévoir plutôt le style maison de ville.
 - Des espaces verts pour pouvoir jouer au ballon et des terrains de jeux.
- Les garennes :
 - Transformer le grand parking en parking souterrain avec un espace vert au dessus.
- Centre :



- Créer un habitat intergénérationnel solidaire sur le centre ville, près des commerces et des transports.
 - o Le Pileu :
- Un projet de petits logements (type béguinage) sur un terrain de particulier.
 - o Lozère :
- Ne pas dépasser 3 niveaux (R+2) sur les constructions nouvelles.
- Conserver le style pavillonnaire du quartier.

Quelles attentes sur les secteurs de projet (Tronchet et Ferrié-paveurs Montrouge) ?

- Sur l'un ou l'autre des îlots : un habitat intermédiaire entre « le chez soi isolé » et l'EHPAD, c'est-à-dire un habitat intergénérationnel solidaire et participatif comprenant une résidence autonome (projet du collectif pour un habitant solidaire à Palaiseau).
- Créer un parking souterrain près de la gare de Palaiseau.

Autre remarque ou suggestion :

- Respecter le caractère traditionnel de l'habitat.
- Ne pas dénaturer la rue de Paris.
- Éviter les ruptures architecturales.

3. L'articulation habitat et équipements publics

Quels sont les besoins actuels et futurs dans les différents domaines (sportifs, jeunes, personnes âgées ...) ?

- o Le plateau :
 - Créer une maison de quartier.
 - Aménager un terrain de jeu intergénérationnel.
- o Centre :
 - Un habitat intergénérationnel solidaire participatif est indispensable avec une salle commune ouverte à la ville pour des activités culturelles, récréatives et solidaires.
 - Garder le ferry comme foyer culturel créatif s'adressant tous et particulièrement aux jeunes artistes.

Autre remarque ou suggestion :

- Remise en service de la piscine municipale des bords de l'Yvette.

TABLE 2

1. La réflexion sur les quartiers existants

Quels types d'évolutions possibles et quelles modalités d'évolution dans le tissu résidentiel actuel ? (préservation des caractéristiques actuelles, évolution douce, évolution plus affirmée vers une certaine forme de densification ...)

- o Le plateau :
 - Penser aux infrastructures routières pour que la circulation soit fluide en cas de gare dans le quartier Camille Claudel, car il y aura des programmes d'habitation autour.
 - Question de l'accessibilité au plateau : funiculaire, élévateur.
 - Centre :
 - Conserver le caractère ancien (village agricole) du quartier.
- o Le Pileu :
 - Conserver le caractère semi-rural du secteur.
- o Lozère :
 - Conserver le caractère pavillonnaire du quartier.
 - Résister à la pression des promoteurs.



Quelles évolutions attendues le long des avenues principales (statut quo ? évolution maîtrisée ? actions prioritaires ? ...)

- Stalingrad/avenue des Alliés :
- Conserver le bâtiment de l'école Jules Ferry.
- Aménager des espaces verts le long des avenues.

2. L'offre future de logements

Quel type de logements privilégier sur chaque secteur les différents segments (logement familial en accession ou social, logements spécifiques de type résidence sénior, étudiante ...)

- Réponse pour tous les quartiers :
- Créer des studios pour les étudiants et des F1 pour les familles monoparentales et les célibataires.
- Créer des aménagements pour les personnes handicapées.
- Créer des résidences pour les séniors (foyers-logements).
- Privilégier la mixité générationnelle et sociale.
- Créer des logements de 5/6 pièces pour les grandes familles et les colocations.

Autre remarque ou suggestion :

- Penser à aménager les immeubles en fonction de la mobilité des résidents.

3. L'articulation habitat et équipements publics

Quels sont les besoins actuels et futurs dans les différents domaines (sportifs, jeunes, personnes âgées ...) ?

- Centre :
- Rénover le terrain de basket au stade Georges Collet.

Autre remarque ou suggestion :

- Installer des bancs au bord de l'Yvette.
- Éclairer davantage la rue de Paris.

TABLE 3

1. La réflexion sur les quartiers existants

Quels types d'évolutions possibles et quelles modalités d'évolution dans le tissu résidentiel actuel ? (préservation des caractéristiques actuelles, évolution douce, évolution plus affirmée vers une certaine forme de densification ...)

- Le plateau :
- Préserver les zones agricoles et la forêt domaniale.
- Ne pas urbaniser en face de la forêt.
- Implanter la gare Camille Claudel le plus près possible du lycée pour ne pas empiéter sur la forêt.
- Construire des parkings pour desservir la gare.
 - Les garennes :
 - Ne pas densifier le quartier.
 - Aménager le carrefour Flaubert (rue Henri Barbusse).
 - Centre :
 - Pour les deux opérations OAP : consulter les riverains.
 - Le Pileu :
 - Préférer les logements pavillonnaires à l'habitat collectif, notamment à la limite du plateau.
 - Lozère :
 - Ne pas miter la zone pavillonnaire par de l'habitat collectif.
 - Ne pas diviser les terrains en petit lot.
- Espacer les bâtiments entre eux dans tous les quartiers.



Quelles évolutions attendues le long des avenues principales (statu quo ? évolution maîtrisée ? actions prioritaires ? ...)

- Stalingrad/avenue des Alliés
- 8 mai 1945/Général Leclerc/ Edouard Branly

- Valable pour les deux axes : respecter l'habitat existant et les caractéristiques de l'axe, construire des immeubles à des distances respectables entre eux.

2. L'offre future de logements

Quel type de logements privilégier sur chaque secteur les différents segments (logement familial en accession ou social, logements spécifiques de type résidence sénior, étudiante ...)

- Le plateau :
 - Stabiliser les logements sociaux.
 - Favoriser l'habitat pour les séniors.

3. L'articulation habitat et équipements publics

Quels sont les besoins actuels et futurs dans les différents domaines (sportifs, jeunes, personnes âgées ...) ?

- Le plateau :
 - Créer des équipements sportifs.
- Centre :
 - Créer des parkings près des gares et/ou au dessus des voies.
 - Conserver la vieille piscine pour la rouvrir un jour.

TABLE 4

1. La réflexion sur les quartiers existants

Quels types d'évolutions possibles et quelles modalités d'évolution dans le tissu résidentiel actuel ? (préservation des caractéristiques actuelles, évolution douce, évolution plus affirmée vers une certaine forme de densification ...)

- Le plateau :
 - Conserver le caractère agricole du plateau et la forêt domaniale.
 - Ne pas bétonner excessivement.
 - Refuser le centre de maintenance ferroviaire.
- Les garennes :
 - Conserver l'équilibre et la mixité actuelle (pavillons/immeubles).
- Centre :
 - Conserver la tradition de la rue de Paris (style, cours, petits immeubles, maisons de ville, avenue du 8 mai).
- Le Pileu :
 - Conserver le caractère pavillonnaire en particulier sur les coteaux.
 - Ne pas diviser les parcelles en petit terrain.
 - Ne pas déboiser.
- Lozère :
 - Développer une bande verte le long de l'Yvette.
 - Ne pas construire en zone inondable.
 - Réaménager, autour de la gare, en hauteur réduite.
 - Garder des longueurs d'écoulement pluvial entre les constructions.

Quelles évolutions attendues le long des avenues principales (statu quo ? évolution maîtrisée ? actions prioritaires ? ...)

- Stalingrad/avenue des Alliés :
 - Reculer les façades peu à peu pour élargir les avenues et faire une piste cyclable et places de stationnement.



- Construire des petits immeubles R+3 et des maisons de ville.
 - o 8 mai 1945/Général Leclerc/ Edouard Branly :
- Conserver les pavillons sur l'avenue du général Leclerc.

2. L'offre future de logements

Quel type de logements privilégier sur chaque secteur (logement familial en accession ou social, logements spécifiques de type résidence sénior, étudiante ...)

- o Réflexion globale :
- Maintenir la cohérence et la mixité sociale.
- Conserver des hauteurs raisonnables et ne pas révolutionner.
- Conserver l'aspect pavillonnaire dans les petites rues.

3. L'articulation habitat et équipements publics

Quels sont les besoins actuels et futurs dans les différents domaines (sportifs, jeunes, personnes âgées ...) ?

- o Centre :
- Rénover la piscine d'été.

Autre remarque ou suggestion :

- Proposer des maisons médicales réparties dans les quartiers périphériques.

5- CONCLUSION

Pour conclure, Dominique POULAIN indique que ce qui ressort de cet atelier rejoint, en partie, le projet de l'équipe municipale, notamment en matière de préservation de l'existant. Il explique que la séparation des flux de transit et de la circulation locale constitue une priorité pour la ville. La mise en place d'un téléphérique ou d'un funiculaire pour relier le plateau semble délicate. L' élu se dit réservé. Il semble compliqué de trouver un tracé qui ne passe pas au-dessus des habitations. Il explique qu'il est entièrement favorable à la préservation des différents tissus pavillonnaires (le long des coteaux boisés, dans les quartiers de Pileu et Lozère). La constructibilité des parcelles en zones inondables, près de l'Yvette, devra être revue. L' élu constate lui aussi que l'habitat pour les personnes âgées manque sur la commune et rappelle qu'il s'agit d'une priorité de la municipalité, il se dit ouvert à la discussion.

Enfin, il indique qu'un équilibre entre les projets d'habitat collectif déjà lancés et les maisons de ville doit être trouvé le long des grands axes.

Un participant interroge la ville sur un éventuel projet à la place des anciens bâtiments de la DDE. L' élu indique que ce terrain appartient au Conseil départemental.

Un autre habitant demande si quelque chose est prévu à la place des anciens bâtiments des impôts boulevard Diderot. Dominique POULAIN explique que des discussions sont en cours à ce sujet.

Enfin, Grégoire MILOT rappelle les prochaines étapes du calendrier. Sur la base des ateliers, des orientations seront définies avant l'automne et une réunion publique de synthèse devrait avoir lieu en octobre. En 2017, après la définition des grands objectifs, viendra le temps de la traduction réglementaire. Avant et pendant l'enquête publique, les échanges avec la population se poursuivront.
