

COMMUNE DE PALAISEAU – (ESSONNE)

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Enquête publique unique du 5 mars au 7 avril 2018.

**CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-
ENQUETEUR**



Patrice Kolivanoff
1, Montoir de Marolles
91690 FONTAINE LA RIVIERE

Le 17 mai 2018

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le projet de révision fait évoluer assez considérablement le PLU actuel. Il démontre une volonté de limiter la construction en zone pavillonnaire, de stabiliser le centre-ville et de moderniser certains quartiers. Il propose un nouveau quartier en échange de l'ajout d'une gare sur la ligne 18, et il intègre l'ensemble des nouvelles dispositions législatives et réglementaires issues notamment des lois Grenelle II et ALUR.

L'enquête publique sur le projet de révision s'est déroulée dans de bonnes conditions et toutes les prescriptions légales au bon déroulement d'une enquête ont été respectées.

Un grand nombre de personnes se sont déplacées pour consulter le projet et venir aux permanences. De très nombreuses observations ont été formulées, soit directement sur le registre, soit par courrier, soit sur le registre dématérialisé.

Compte tenu de l'analyse du dossier, des observations et des réponses données par la municipalité aux observations et aux remarques des PPA, je constate que le projet de PLU :

- A fait l'objet d'une évaluation environnementale de bonne qualité.
- A fait l'objet, d'une longue et exemplaire concertation préalable dont le bilan a été débattu en conseil municipal.
- A généré de très nombreuses observations sur des emprises de zone N, d'EBC et de "zones vertes". Parfois justifiées, parfois moins. Il faut savoir que nombre de ces problèmes **datent de plus de 15 ans** et n'avaient jamais été réglés : Il était temps d'y remédier et l'équipe municipale actuelle a le mérite de se pencher sur le sujet.

Dans la mesure où la mairie, et ses élus successifs, ont laissé perdurer ces difficultés **trop longtemps**, il convenait d'assumer cette passivité en les traitant avec bienveillance.

- Modifie sensiblement la constructibilité dans les zones pavillonnaires en la limitant. Ceci est une orientation politique qui va à l'encontre des consignes de la loi ALUR. Cependant, il faut se promener dans ces quartiers pavillonnaires pour comprendre les limites de la densification : sur terrain plat, cela peut être supportable. Mais sur des terrains accidentés, comme c'est souvent le cas à Palaiseau, les maisons se retrouvent les unes sur les autres avec une promiscuité parfois choquante. Cette orientation a donné lieu à des observations, en particulier de la part de ceux qui n'avaient pas encore (ou pas suffisamment) "profité" de l'occasion : ils perdent gros. Mais aussi de la part de ceux qui apprécient.
- Ne favorise pas particulièrement la création de logements sociaux. La mairie s'en défend en présentant le taux actuel, bien au dessus du minimum demandé par l'État (qui a pourtant fait une remarque dans son avis sur ce point). Mais il faut reconnaître que le fait de compter les logements étudiants dans les logements sociaux est une facilité pour l'équipe municipale.
- Favorise quelques projets d'urbanisation dense (immeubles jusqu'à R+5) en centre-ville à proximité de la gare RER de Palaiseau et de la mairie. Ici, la mairie respecte les objectifs de la loi ALUR. Mais cela a entraîné de

nombreuses observations car les Palaisiens ne sont pas habitués à de telles hauteurs en centre-ville et y sont farouchement opposés : l'exemple de Massy, commune voisine, est présent dans beaucoup de mémoires comme une voie à ne pas suivre.

- Intègre le projet de centre de maintenance de la ligne 18. Malheureusement, ce centre de maintenance coupe deux corridors écologiques.
- Prends en compte, dans son document "Réponse de la commune sur les avis PPA", certaines des remarques des **Personnes Publiques Associées**. Mais pas toutes.
- Ne prévoit pas d'air d'accueil des gens du voyage sur la commune, malgré la remarque de l'État dans son avis.
- N'est pas exemplaire dans sa prise en compte des PPEB : la mairie se contente d'un laconique "La ville va étudier des prescriptions spécifiques" quand l'État fait remarquer dans son avis que les PPEB ne sont pas mentionnés dans le PLU. Pourtant, l'agglomération est traversée par des routes et des autoroutes très fréquentées, deux (bientôt quatre) voies ferrées et l'axe Est-Ouest de la piste la plus longue de l'aéroport d'Orly passe sur la limite Sud de la commune. Certes, elle ne peut pas faire grand-chose sur ces états de fait. Par contre, elle peut aider sa population à mieux se protéger.

Ce projet de PLU comporte à mon avis quelques imperfections sur les points suivants :

- La zone UX2agp interrompt deux corridors écologiques. La mairie déplore ce fait, mais ne fait pas grand-chose pour le régler, préférant utiliser cet argument pour rejeter l'implantation du centre de maintenance.
- L'absence d'aire destinée aux gens du voyage est regrettable de la part d'une sous-préfecture.
- Le projet ne prenait pas en compte un grand nombre de constructions, illégales ou pas, ainsi que des occupations historiques. La régularisation de ces faits avait depuis longtemps été négligée : ces négligences, coupables, devaient être examinées avec bienveillance, puisque l'administration n'avait pas fait son travail depuis des années. Certaines l'ont été à la suite de l'enquête.
- L'OAP "Ilot Ferrié/Paveurs de Montrouge" autorise des hauteurs d'immeuble trop importantes pour les Palaisiens, qui n'y sont pas habitués en centre-ville et qui, surtout, ne veulent pas chez eux de ce qui s'est passé à Massy (ville voisine).
- L'article L 151-19 pour les zones vertes est utilisé pour des motifs inappropriés dans quelques cas.
- La règle exonérant les équipements collectifs et les services publics de toute règle est singulière.
- Cette révision générale oublie complètement le site de la ferme de la Vauve qui se trouve pourtant dans un quartier en pleine expansion, mais qui n'a **aucune** liberté d'évolution. Il est vraiment dommage de ne pas profiter de l'aubaine qui se présente : c'était l'occasion d'assurer à cet établissement les moyens de préserver ce site plein de caractère. Que leur restera-t-il une fois le "train passé" ?

- Le quartier situé entre la D444 et l'ancienne gare militaire est traité comme une zone pavillonnaire. D'une part, ce n'est pas tout à fait le cas puisque les pavillons occupent à peine la moitié de la surface du secteur, d'autre part, il serait temps (**depuis près de 40 ans !**) de tenir compte de son environnement (la D444) qui le rend peu propice à l'habitation individuelle.
- La tendance actuelle, de phénomènes climatiques plus violents et plus fréquents, devrait nous inciter à plus de prudence. A chaque nouvelle crue, on voit les victimes se plaindre des dégâts qu'elles ont subis. Les coûts de ces catastrophes sont financés par la collectivité, à travers nos cotisations d'assurance et nos impôts pour les travaux d'infrastructure destinés à les prévenir. De nos jours, les zones inondables sont bien connues et identifiées, pourquoi continuer ? Nous devons savoir renoncer à construire dans ces endroits à risque. La France dispose de suffisamment d'espaces constructibles pour ne pas avoir besoin d'urbaniser ces espaces le plus souvent humides, à priori riches en biodiversité et vulnérables. **Ce point relève de la responsabilité des maires.**

Compte tenu de ce qui précède, j'émets un **avis favorable** au projet de PLU.

Cet avis est assorti des huit recommandations suivantes :

- Il conviendra de suggérer au constructeur du centre de maintenance du métro de concevoir son infrastructure de manière à perturber au minimum la continuité des corridors écologiques.
- Il serait généreux de la part de la mairie d'essayer de négocier une solution raisonnable **et définitive** avec M. Debarre : ce dernier habite à cet endroit depuis trop longtemps pour ne pas en tenir compte, **mais il faudrait en contrepartie qu'il s'engage à ne plus s'étendre sans autorisation.**
- Plusieurs habitants ont fait part de leur inquiétude concernant une humidité et des ruissellements sur les coteaux qui n'existaient pas avant. Le plateau de Saclay est d'une grande surface, et l'on voit dans la coupe géologique P148 de l'état initial de l'environnement qu'une couche argileuse, plus haute que les fonds de vallée, empêche la pénétration d'une partie de l'eau sous le plateau : les précipitations qui ne restent plus stockées sur le plateau à cause de l'urbanisation ne finissent-elles pas par ressortir sur les coteaux ? **Cette question mérite d'être étudiée par le SIAHVY.**
- Les OAP de centre-ville pourraient faire l'objet d'une concertation encore plus soutenue avec leurs riverains.
- Il serait bienvenu de soumettre les équipements d'intérêt collectifs et les services publics aux **mêmes règles que tout un chacun**. Même s'il peut paraître coûteux de modifier le PLU pour un équipement précis, c'est le prix de la démocratie.
- Il faudrait reconsidérer les affectations de la zone NH et y laisser un peu plus de possibilités d'agrandissement. **Avant, rapidement**, d'examiner ce qu'il est possible de faire sur l'intégralité du site : il y a là un bâtiment et des terrains de caractère auxquels il convient de **donner les moyens de se préserver**. Sous des contraintes architecturales fortes, cela va de soit.

- Il paraît judicieux de reconsidérer le zonage du secteur situé entre l'ancienne gare militaire et la D444.
- Il reste de nombreuses parcelles constructibles en zone inondable, pourquoi ne pas classer en zone N toutes ces parcelles, comme cela a été fait en partie près des "Chandeliers" et au Sud-est de la rue des prés ?

Le commissaire enquêteur
Patrice Kolivanoff