

**PROJET DE PLU DE PALAISEAU : ANALYSE ET PROPOSITIONS  
DU COLLECTIF D'ASSOCIATIONS  
POUR UNE VILLE ET UN ENVIRONNEMENT PROTEGES**

## **SOMMAIRE**

### **I – Introduction et présentation factuelle**

### **II – Présentation par thèmes : les propositions du collectif**

- Plan de circulation
- Habitat
- Activités économiques
- Agriculture
- Environnement/loisirs
- Aire des gens du voyage

### **III – Conséquences prévisibles du projet de PLU de la municipalité –projet arrêté le 10/11/05 -**

- Augmentation des personnes travaillant à Palaiseau et donc du flux de véhicules
- Augmentation de la population résidant à Palaiseau

### **IV – Présentation par zones : les propositions du collectif**

- Zone UA
- Zone UB
- Zone UH
- Zone 1AUH
- Zone 1AUX
- Zone N

### **ANNEXE 1 – SURFACES DE BUREAUX LIBRES SUR PALAISEAU (FIN 2005)**

### **ANNEXE 2 – DISPARITION PROGRAMMEE DES ARBRES ET DE LA FAUNE ET CROQUIS DEMONTRANT L'IMPOSSIBILITE DE PLANTER SUR UN TERRAIN DE 500M2**

### **ANNEXE 3 – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DEFINITION DE LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **ANNEXE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMBLEMES DE STATIONNEMENT ET AUX GARAGES**

### **ANNEXE 5 – ANALYSE DU SECOND PROJET DE PLU POUR LE SECTEUR DU HAUT-PILEU**

## I - INTRODUCTION ET PRESENTATION FACTUELLE

### Palaiseau et son contexte

La ville de Palaiseau s'inscrit dans l'agglomération parisienne qui concentre 18% de la population française, 28% du PIB du pays sur 2% du territoire. La Région concentre 45% de la recherche publique française, contre 3% dans les Régions limitrophes. (Sources : INSEE et « Aménager la France de 2020. Le Bassin parisien », MIAT BP(\*), Documentation française, 2002)

La ville, située au début de la vallée de Chevreuse et en bordure du plateau de Saclay, bénéficie d'un environnement exceptionnel en Ile de France.

Le taux de chômage dans l'Essonne est de 7,6% de la population active contre 9,8% pour l'ensemble du territoire (chiffres 3<sup>ème</sup> trimestre 2005). Le taux de chômage était de 7,5% à Palaiseau en 1999.

61% des actifs palaisiens travaillent en dehors de la commune (5800 véhicules sortants), 18% des actifs palaisiens empruntent le RER pour aller travailler (2450 personnes). 74% des emplois de Palaiseau sont occupés par des non Palaisiens (7770 véhicules entrants). Le flux de circulation est donc très important (13570 véhicules qui se croisent chaque jour) (source rapport de présentation du projet de PLU). En outre, comme le constate le rapport de présentation il est difficile de circuler en centre ville.

### Nos objectifs

Le plan local d'urbanisme que nous souhaitons, privilégie la qualité de vie des Palaisiens, une mixité sociale adaptée, une mixité économique et affiche un développement modéré basé sur la reconstruction-réhabilitation sélective de l'existant et non la ville sur la ville, tout en préservant l'équilibre social actuel.

(\*Mission Interministérielle Interrégionale de l'Aménagement du Territoire pour le Bassin Parisien. Ces missions concernent l'ensemble du territoire national : Grand Sud-Est, Grand Sud-Ouest, Grand Ouest.....le Bassin Parisien comprend : IDF, Picardie, Champagne-Ardennes, Centre, Normandie, l'Yonne en Bourgogne, la Sarthe en Pays de la Loire).

## II - PRESENTATION PAR THEME : LES PROPOSITIONS DU COLLECTIF

### → Plan de circulation.

- Elaborer un plan de circulation à l'échelle de la ville et tenir compte de l'insertion de Palaiseau dans un environnement plus vaste (proximité de Massy, des Ulis, transit vers la RN118, vers la vallée de Chevreuse et le plateau de Saclay), en favorisant la séparation des flux de transit de la circulation locale.
- Tenir compte de la géographie complexe de la ville (plateau, vallées et coteaux à forte pente) en considérant que les circulations douces et les transports en commun ne peuvent pas résoudre à eux seuls tous les problèmes de circulation et remplacer la voiture individuelle.
- Favoriser les accès aux transports en commun existants.
- Elaborer un maillage de transports en commun desservant la ville et drainant les voyageurs vers les gares RER et les stations du SPTC, afin d'éviter la densification aux abords des gares.
- Définir des plans de stationnement et de circulation locaux.
- Construire un pont et des voies de circulation reliant le Haut Pileu à la Ville, passant au dessus de la voie rapide, et arrivant au rond point desservant le lycée et la voie vers les Joncherettes (financement possible par la CAPS avec subventions du département et de la région, à compter du 01/01/07 puisque cette voie permettra de désenclaver le Pileu, « zone d'habitat isolée du centre ville »).
- Rétablir une liaison routière entre Massy et Palaiseau au niveau de l'avenue Jean Jaurès.
- Développer les circulations douces partout où c'est possible (pistes cyclables, trottoirs, etc...).
- Ne pas élargir les avenues de Stalingrad et des Alliés (cf. la marge de reculement importante inscrite au projet de PLU) et les maintenir à la largeur actuelle.

### Commentaires

*La définition d'un plan de circulation est un point de passage obligé, sans même envisager un quelconque accroissement de la population de la ville. Des initiatives heureuses ont déjà été constatées (autour de l'école Roger Ferdinand, par exemple), il convient de systématiser la démarche et de la mener de façon plus globale sur l'ensemble de la ville.*

*Subsidiairement tenant compte de la géographie de la ville, la définition d'un plan de circulation sera de nature à justifier la définition de COS peu élevés sur des zones déjà saturées.*

### → **Habitat** : ne pas augmenter la population de Palaiseau de plus de 2000 habitants dans les 15 ans à venir.

- Protéger davantage toutes les zones de la densification avec une définition précise de la dimension des parcelles constructibles.
- En zone UH, mettre en conformité les règles du PLU avec les annonces de protection de la zone figurant dans le reste du dossier. Repartir du POS actuel et examiner comment obtenir les protections annoncées en appliquant la loi SRU (cf. annexe deux).

- Finir le quartier du lycée (pas plus de 250 logements) et ne pas construire sur le Haut Pileu.
- Arrêter la densification du centre ville.
- Préserver le caractère pavillonnaire et paysager des secteurs des gares de Palaiseau-Villebon et de Lozère (cf. art. L130-1 du code de l'urbanisme sur les espaces boisés classés <EBC>).
- Aménager et créer des équipements publics en adéquation avec l'apport de population prévue (écoles, crèches).
- Répartir les nouveaux logements sociaux dans toute la ville.
- Protéger les bâtiments remarquables par un document juridiquement opposable à des tiers ; cette protection doit être intégrée dans le règlement de la zone afférente.
- Créer une ZPPAUP \* (outil juridique adapté et intégré au PLU) pour des quartiers qui forment un ensemble remarquable et méritent donc d'être protégés à ce titre (par exemple, Centre-Ville, Quartier de la Bourbillière, les boulevards Bara et Viala).

(\*) Les Zones de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager sont élaborées à l'initiative et sous sa responsabilité de la commune, avec l'assistance de l'Architecte des bâtiments de France. Elle est créée et délimitée, après enquête publique, par un arrêté du préfet de région avec l'accord de la commune et après avis de la Commission régionale du patrimoine et des sites. Elle peut être instituée autour des monuments historiques, dans des quartiers et sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou historique (Référence : Loi du 7 janvier 1983, modifiée en 1992).

### Commentaires

*La qualité de vie des palaisiens actuels et futurs est étroitement liée à la densité actuelle de la population sur le territoire de la ville. Permettre le renouvellement urbain et une augmentation modeste de la population (32.000 habitants à l'horizon 2020) garantit cette qualité de la vie qui a été reconnue lors du diagnostic territorial.*

*Avec un taux de logements sociaux de 18,75%, la ville de Palaiseau n'a qu'un effort modeste à fournir pour se conformer à la loi (environ 200 logements). La mixité sociale est d'ores et déjà une réalité à Palaiseau. Le problème du logement social doit être abordé sous un angle beaucoup plus vaste que celui de la seule ville de Palaiseau, a minima au niveau de la CAPS (le respect de la loi dans chacune des villes de la CAPS serait sans doute de nature à répondre aux besoins en logements sociaux de l'ensemble des demandeurs de la CAPS).*

*La CAPS a décidé une politique volontaire d'aide à l'amélioration du parc immobilier bâti répondant très bien au besoin de la ville de résorber ses habitats insalubres pour les proposer en logements sociaux (accompagnement des politiques municipales en matière d'aides aux programmes de résorption de l'habitat insalubre, et aides aux opérations communales de rénovation de l'habitat collectif privé prenant en compte l'exigence de mixité sociale –OPAH-motion de la CAPS)*

### **→ Activité économique :**

- Revaloriser et réhabiliter les trois zones d'activités existantes (zone des Glaises, parc Gutenberg et zone Emile Baudot).

- Sur le plateau, ne densifier qu'à l'intérieur de Polytechnique, à l'exclusion de toute autre terre non urbanisée disponible.
- Créer une zone artisanale sur le périmètre de l'actuelle SFIM-SAGEM en conservant les bâtiments industriels en meulière.
- Valoriser et réhabiliter les zones industrielles existantes plutôt que d'en créer de nouvelles (cf. annexe un)

### Commentaires

*La création d'une zone artisanale au cœur de Palaiseau répond au souci de mixité sociale et économique qui pourrait faire de la ville un exemple en ce domaine (par exemple les métiers du bâtiment sont très demandés sur Palaiseau et aux alentours).*

*Au niveau des finances, il est rappelé que le produit de la taxe professionnelle est globalisé sur la CAPS qui le redistribue aux communes qui la composent.*

*Il est possible d'augmenter les rentrées fiscales par une intelligente politique de rénovation et d'utilisation des espaces actuellement disponibles sur Palaiseau (51.782 m<sup>2</sup> disponibles actuellement –cf. annexe 1-) et à l'intérieur du périmètre de la CAPS (sur Orsay, les sites de Corbeville et de ex-Pfizer par exemple). Par ailleurs, le site de Polytechnique (188 hectares) accueille de nouvelles entreprises et génère donc des rentrées fiscales.*

*Il est à noter que 7 zones d'activité économique (dont les zones E. Baudot et des Glaises) seront déclarées d'intérêt communautaire au 01/01/07, ce qui devrait permettre un nouveau dynamisme.*

### → Agriculture :

- Respecter impérativement le minimum des 2000 hectares de surfaces agricoles utiles (SAU) prévus au Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) et la liste des parcelles composant (partiellement) ces 2000 hectares figurant au schéma directeur du plateau de Saclay avec identification précise dans le PLU des parcelles situées sur le territoire de Palaiseau (rappel : la superficie totale du plateau de Saclay est de 5000 ha).
- Développer le potentiel agricole de Palaiseau, en cohésion avec la notion de ceinture verte régionale et d'Ecorégion prônée par M. HUCHON. Ceci va dans le sens d'une meilleure mixité sociale et économique.

Plusieurs pistes sont à étudier :

- Evolution de l'agriculture traditionnelle (exemples : céréales, biocarburants, production agricole pour les futurs emballages biodégradables).
- Agriculture de proximité (AMAP, synergie avec la ferme de Viltain) avec la création d'un label des productions du plateau, la zone de chalandise comptant environ 135000 consommateurs.
- Création d'un centre d'agriculture périurbaine et maraîchère (dans la ferme des Granges par exemple) qui soit un centre de compétences scientifiques, d'animation et de rencontre, de pédagogie de l'écologie et de l'alimentation (apprendre à mieux se

nourrir). Ce centre pourrait même proposer des ventes de produits cultivés sur le plateau. Aucun centre de ce genre n'existe pour le moment : il pourrait attirer beaucoup de monde et notamment de très nombreux scolaires.

### Commentaires

*Les conclusions de l'étude patrimoniale menées par l'association "la Terre et la Cité" sont très riches : on y apprend notamment que le plateau de Saclay constitue une des plus grandes réserves d'oiseaux migrateurs d'Ile-de-France, que l'hydraulique du Plateau est unique, que les terres agricoles sont parmi les meilleurs françaises.*

*L'hydraulique du plateau, créée au XVIIe siècle pour assécher les marécages insalubres et alimenter en eau le parc du château de Versailles, repose sur le drainage des terres cultivées ; une urbanisation des terres agricoles bouleverserait l'équilibre actuel et remettrait en question ce patrimoine historique qu'il convient au contraire de conserver. Cette urbanisation remettrait en cause la réhabilitation des rigoles.*

*Les agriculteurs doivent être des partenaires de la puissance publique.*

*Tous les élus ont tendance à affirmer être les derniers à bétonner et vouloir préserver leur postérité. Leurs successeurs ont la même démarche. L'actuelle majorité pourrait être la première à refuser tout bétonnage et à traduire immédiatement dans les faits ses promesses.*

### → Environnement/loisirs :

De manière générale, appliquer l'article L 130.1 du code de l'urbanisme aux espaces paysagers et naturels publics et privés.

- Classer en Espaces Boisés Classés (EBC) tous les boisements existants sur le secteur du Haut Pileu.
- Maintenir les terres agricoles actuelles du Haut-Pileu.
- Préserver la perspective visuelle vers l'abbaye de Limon et sur le plateau de Saclay.
- Etendre le Parc Eugène Chanlon en préservant les terres comportant des mouillères (parcelle de 11ha faisant partie de la liste des 2000 ha des terres agricoles préservées).
- Classer en « EBC » les différents parcs de la ville qui ne le sont pas encore (Parc Pierre et Marie Curie, Parc George Sand, Parc Jean-Pierre Chabrol, Le Clos du Pileu, Parc Henri Poincaré, parc de la sous-préfecture et de l'ex-commissariat, parc de l'impasse des Fraissettes, ...).
- Classer en zone « EBC » les espaces boisés dit « à valoriser ».
- Intégrer dans le règlement et les documents graphiques du PLU, pour chaque zone, des secteurs précis intitulés « le vert dans la ville » proposant la protection des zones vertes existantes ou à créer afin d'offrir aux habitants de Palaiseau des espaces verts publics pour les enfants et les promeneurs de tous âges, et également des espaces verts privés. Afin de sauver les jardins et les arbres dans tous les quartiers de la ville, il est nécessaire de dresser une nomenclature des arbres ou ensemble de végétaux remarquables.
- Créer des jardins familiaux.

- Etudier la possibilité de reconstruire la piscine actuelle de Palaiseau (elle est idéalement placée pour les foyers modestes, puisque accessible par le RER) quitte à la transférer à la CAPS (les équipements sportifs nautiques nouveaux sont en effet transférés à la CAPS à compter du 01/01/07).
- Protéger et valoriser les sites archéologiques actuels répertoriés au POS et ceux à découvrir.

### Commentaires

*Le maintien et la protection des zones agricoles et boisées sont sans doute les clefs de la réussite en matière de qualité de vie. Cet aspect est fondamental pour une ville qui se situe à 15 km de Paris .*

*Le transfert des zones boisées à l'ONF, à la Direction Départementale des Espace Naturels Sensibles ou à l'Agence des Espaces Verts de l'Île de France, etc, peut constituer une solution en cas de difficulté de financement.*

**→ Aire des gens du voyage :** le site proche des ateliers RATP (zone Umg) a été retenu pour constituer une solution à l'implantation de ce type d'habitat ; cette solution doit être examinée en concertation avec les riverains et être conforme aux remarques du préfet relatives au précédent projet de PLU.

### III - LES CONSEQUENCES PREVISIBLES DU PROJET DE PLU DE LA MUNICIPALITE DE PALAISEAU – PROJET ARRETE LE 10/11/05 -

Les articles du règlement, seuls opposables, sont en totale contradiction avec les présentations qui les accompagnent.

Les projections suivantes ont été réalisées à partir des seuls règlements contenus dans le projet de PLU. Les calculs réalisés montrent ce qu'il est possible de faire. Sur les zones actuellement non urbanisées, il est pratiqué un abattement de 50% sur le CES pour tenir compte de l'emprise des voiries ; sur les zones déjà urbanisées, il est tenu compte des habitants déjà présents.

Or, en règle générale et en toute légalité, les promoteurs calculent les surfaces constructibles en appliquant les CES et COS sur la superficie totale des terrains, y compris la surface des voiries desservant les parcelles du lotissement. Une fois la voirie déduite, la densité est donc plus importante pour chacune des parcelles. (exemple : Projet de construction des logements sociaux avenue Jean Jaurès).

Le desserrement ainsi que l'augmentation diffuse (et considérée a minima) sur l'ensemble de la zone UH sont également pris en compte.

Les projections suivantes ne sont donc pas maximalistes, elles ne font que tirer les conséquences de ce qui se passe actuellement sur Palaiseau : les permis de construire utilisent les CES et les COS à leur maximum.

#### **AUGMENTATION DES PERSONNES TRAVAILLANT A PALAISEAU ET DONC DU FLUX DE VEHICULES**

→ **21.400 personnes venant travailler sur Palaiseau dont 14800 à court terme (QOX)** soit une augmentation d'environ 200% du volume d'emplois sur la ville (10.500 personnes travaillant à Palaiseau actuellement dont 7.800 résident en dehors de Palaiseau).

En dépit de l'arrivée du SPTC (un bus de 50 places, 10 fois dans l'heure et sur trois heures de pointe le matin et autant le soir), le flux de voitures sera de 18.900 véhicules supplémentaires sur les trois heures de pointe du matin et donc autant le soir (soit un flux multiplié par 4).

- **Quartier Ouest de Polytechnique : 400.000m<sup>2</sup> d'activité possibles avec 14800 personnes.**

Mode de calcul. 40ha, COS libre, CES 50%, hauteur 16M. On opère une réfaction de 50% sur le terrain destiné aux constructions pour les emprises de voies et autres accès, places, jardins. Soit,  $400.000\text{m}^2 \times 50\%$  (CES) =  $200.000\text{m}^2/2$  (voies) =  $100.000\text{m}^2$  en surface sur 4 niveaux, soit  $400.000\text{m}^2$  constructibles. Si l'on considère une SHON de  $400.000\text{m}^2$  on obtient 4000 places de stationnement (en retenant  $100\text{m}^2$  de SHON pour une place de stationnement). Les surfaces libres, 35% soit  $140.000\text{m}^2$  avec deux arbres pour  $200\text{m}^2$  (2 de 20m ou 1 de 20m et 2 de 10 à 15m), soit 4000 arbres.

Pour information : Danone ( $30.000\text{m}^2$  et 800 chercheurs – source site de Danone), soit  $37,5\text{m}^2$  par personne ; Thalès ( $17.600\text{m}^2$  pour 1050 chercheurs – source permis de construire), soit  $16\text{m}^2$  par personne. La moyenne des deux est  $27\text{m}^2$  par personne.



$400.000\text{m}^2/27 = 14800$  personnes.

- Zone d'activité E. Baudot : **99.000m<sup>2</sup> d'activité supplémentaire avec 6.600 personnes possibles.**

La zone est essentiellement occupée par des surfaces de stockage, le CES est de 60% et le COS libre avec une hauteur possible des bâtiments de 29m (dans le POS actuel, la hauteur est limitée à 15m, le COS est de 1, le CES de 50%).

Nous ne retiendrons que l'extension en hauteur des bâtiments existants, soit 14m supplémentaires (ou encore la disparition de la moitié des entrepôts au bénéfice de bureaux) pour 33.000m<sup>2</sup> de SHON (110.000m<sup>2</sup> x 60% /2 -voiries-), soit encore 99.000m<sup>2</sup> supplémentaires (33.000m<sup>2</sup> x 3 niveaux).

$99.000 \text{ m}^2 / 15 = 6600$  (on retient ici 15m<sup>2</sup> par personne, en raison de l'aspect plus traditionnel des bureaux concernés).

- Zones d'activité des Glaises et Gutenberg : Le PLU est plus permissif que le POS puisque la hauteur des bâtiments peut augmenter de 2 m et le COS est libre. Augmentation difficile à chiffrer.

### AUGMENTATION DE LA POPULATION

➔ **10141 logements supplémentaires soit environ 25150 personnes + 1000 étudiants.**

Ce chiffre tient compte du desserrement, soit 1065 logements nouveaux sans aucune augmentation de la population (71 logements annuels sur 15 ans). Le rapport entre logement et nombre d'habitants est de 2,48. (Source : rapport de présentation du PLU).

*A l'horizon 2020, la population de Palaiseau dépasserait 50000 habitants et dépasserait donc très largement les objectifs du PADD.*

- Effet démographique sur les zones actuelles UH : **371 logements** (22 logements par an sur 15 ans x 0,45/0,40 (pour tenir compte de la majoration des COS entre le POS actuel et le PLU) – données tirées du rapport de présentation du PLU -) L'effet à terme de la libéralisation totale des règles de construction dans cette zone doit faire l'objet d'une évaluation objective de l'accroissement de la population correspondante en plus de l'évaluation de ses conséquences sur la circulation et le stationnement, le paysage, l'hydraulique, les services.

#### Surfaces constructibles :

La densification autorisée est importante en m<sup>2</sup> de planchers du fait de la disparition des minima des surfaces des terrains pour construire, des contraintes de largeur des terrains et d'implantation de la construction, de l'augmentation des COS, de la possibilité en cas de division d'un terrain déjà construit d'appliquer le COS sans tenir compte des possibilités déjà utilisées par la construction existante. Enfin les collectifs sont autorisés en zone pavillonnaire.

Tout ceci conduit à intéresser les opérateurs immobiliers. Les effets de cette libéralisation et la rapidité avec laquelle ils vont se manifester sont difficiles à prévoir et à quantifier : agrandissement de l'existant ou démolition-reconstruction, utilisation de grands terrains encore disponibles avec dans chaque cas l'exploitation maximum des CES et du COS. Ce qui est certain, c'est que les professions de l'immobilier sont à l'affût et que les prévisions du rapport de présentation du PLU sont a priori très faibles (330 logements supplémentaires en zone UH sur 15 ans, soit 22 par an !).

#### Nombre d'habitants :

Les collectifs sont autorisés en zone pavillonnaire. Ceci va entraîner la transformation des maisons individuelles existantes en collectifs de plusieurs logements et la construction de multiples logements sur les terrains assez grands ou après démolition d'une construction existante.

Les studios étant un produit immobilier recherché et rentable le volume occupé par une famille dans un pavillon pourra désormais en accueillir plusieurs. Le permis n° 091477-05P101718-20 du 12/04/05 avenue d'Orsay à Lozère est un exemple d'habitat collectif camouflé en maison individuelle. Cette pratique est courante et utilisée de longue date par les promoteurs.

La densification en m<sup>2</sup> habitables va donc se traduire par une augmentation proportionnelle du nombre d'habitants.

- Avenue de Stalingrad et avenue des Alliés : **2200 logements supplémentaires possibles**. Sur 1,5 km en tout, avec pour hypothèse des immeubles de 12 m de profondeur (de chaque côté) et de 16 m de haut, soit R+4 sur 20 mètres de profondeur ;  $1500 \text{ m}^2 * 24 = 36000 \text{ m}^2 \times 5$  (rez de chaussée et quatre étages) = 180.000m<sup>2</sup>. Un appartement en moyenne de 100m<sup>2</sup> = 1800 logements (ou 3600 de 50m<sup>2</sup>), Soit une moyenne de 2700 logements supplémentaires auxquels il faut soustraire les logements existants, estimés à 500.
- Avenue du 8 Mai 1945 : **720 logements supplémentaires possibles**. Immeubles de 14 à 16 m de haut avec des CES de 50% et 60%, soit R+3 sur 12 mètres de profondeur sur chaque côté de la rue (hypothèses basses) ;  $1000 \text{ m} \times 24 = 24000 \text{ m}^2 \times 4 = 96.000 \text{ m}^2$ . Soit 960 logements de 100m<sup>2</sup> ou 1920 de 50m<sup>2</sup>. Soit une moyenne de 1440 logements. L'avenue étant relativement plus densément peuplée que les avenues de Stalingrad et des Alliés, on peut estimer l'accroissement de logements à la moitié de ce que le PLU autorise. Soit  $1440/2 = 720$  logements.
- Secteur SFIM/SAGEM : **250 logements supplémentaires possibles**. 13.400m<sup>2</sup> disponibles. Toute construction peut être implantée à l'alignement des voies publiques ; construction possible d'une limite séparative à l'autre, quelle que soit la façade du terrain. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : non réglementée. Le CES est de 50%, la hauteur est de "16 m + un étage", soit environ 19m de haut au total, et le COS est libre. Enfin, 100% des places de parking seront intégrées aux constructions.  
 $13.400 \times 50\%$  (CES) / 2 (emprise des voies) = 3350 x 5 (R+4) = 16.750m<sup>2</sup> soit 167 logements de 100m<sup>2</sup> ou 335 de 50m<sup>2</sup>, soit 250 logements supplémentaires en moyenne (aucune habitation existante actuellement sur le site SFIM-SAGEM).

- Quartier Est Polytechnique : **6200 logements supplémentaires possibles.**

	1AUHa	1AUHb	1AUHc	1AUHp
CES	35%	50%	Libre	20%
COS	Libre	Libre	Libre	Libre
Hauteur maxi			13 ou 16 en tout selon orientation de l'aménagement	
- égout	7	9		7
- faîtage	11	13		11
Surface terrain	125.000 m <sup>2</sup>	80.000 m <sup>2</sup>	100.000 m <sup>2</sup>	80.000 m <sup>2</sup>
Surface au sol	43.750	40.000	100.000	16.000
Voirie à déduire (50%)	21.975	20.000	50.000	8.000
Nbre étage	R+2	R+3	R+4	R+2
SHOB	65925	80.000	250.000	24.000
Logements de 100m <sup>2</sup>	656	800	2.500	240
Logements de 50m <sup>2</sup>	1.312	1.600	5.000	480
Moyenne	984	1.200	3.750	360
<b>LOGEMENTS - TOTAL ZONE (arrondi)</b>				<b>6.200</b>

Il faut noter que les superficies des sous-zones 1AUH (a-b-c-p) sont estimées car elles ne sont pas calculées dans le PLU ; seule la superficie totale de la zone est connue, à savoir 404300 m<sup>2</sup>.

Le nombre de logements potentiels calculé ici est donc minimal compte tenu de la déduction des voiries à hauteur de 50% ; l'augmentation est nette dans la mesure où les terrains concernés sont actuellement des champs.

- Zone UH(x) à l'intérieur de Polytechnique. Hauteur des constructions de 7m à l'égout à 11,50 au faîtage, CES de 35%, COS de 0,50. 100.000m<sup>2</sup> disponible avec un CES de 35% = 35.000/2 (déduction des voiries) = 17.500/2 (compte tenu des constructions existantes) = 8.750 avec R+2 = 26.250m<sup>2</sup> soit 262 logements de 100m<sup>2</sup> ou 525 logements de 50m<sup>2</sup> ou environ 1000 chambres d'étudiants (ce dernier chiffre est à retenir : le but étant de faire des logements étudiants).
- La gare militaire (1AUB). **300 logements supplémentaires prévus.**  
Dans le Palaiseau Mag' de décembre/janvier 2005/2006, M. Lamy mentionne 300 logements sur la zone de l'ancienne gare militaire.
- Projet de la gare RER de Palaiseau : **100 logements supplémentaires prévus** et 400 places de parking, avec des problèmes évidents de circulation rue de Paris.
- Zone UE autour des gares de Lozère et de Palaiseau-Villebon (dans le POS actuel, des collectifs sont possibles sur des parcelles de 600m<sup>2</sup> avec une façade de 15m, hauteur limitée à 8m à l'égout et 13m au faîtage, CES de 40% et COS de 0,40).  
Le projet de PLU fixe une hauteur de 8,5m à l'égout et 13m au faîtage, un CES de 45% et COS de 0,50.

### Commentaires

*Sur l'ensemble de la zone UH, actuellement essentiellement pavillonnaire : augmentation de 10% des possibilités de construction avec immeubles de R+2, voire R+3, impossible à chiffrer précisément. Mais cela permettra de transformer des maisons individuelles en collectif ou de construire de petits appartements, contribuant ainsi à l'augmentation du nombre de véhicules. Exemple sur 1000 m<sup>2</sup> on pourra construire 7 deux pièces de 50 m<sup>2</sup> de SHON, soit une dizaine de véhicules.*

*Circulation : il est nécessaire d'évaluer l'impact de cette densification sur la circulation et le stationnement sur une voirie inadaptée.*

*Eau et assainissement : Le nouveau projet de PLU présente des failles importantes en ce qui concerne l'impact des nouvelles constructions sur les réseaux d'eaux usées et pluviales.*

*On ne trouve qu'une prescription très générale: "Le développement de l'urbanisation avec l'imperméabilisation des sols, la volonté de maîtriser les inondations ont abouti à la définition de normes de rejet en sortie de parcelle aménagée pour les eaux pluviales de 1.2 l/ha/s, avec un traitement préalable avant rejet dans le réseau public (décantage et déshuilage des eaux pluviales)". On ne trouve nulle part un bilan prévisionnel des volumes générés par les constructions prévues, à supposer que la prescription générale soit respectée, ni a fortiori l'influence sur les réseaux existants.*

*Il est notoire que dans certains secteurs, en particulier sur le plateau, il n'existe aucun réseau capable d'absorber un supplément notable d'effluents. Plus grave, les réseaux en aval n'ont pas non plus de marge de capacité importante, si bien que la construction d'un grand nombre de logements sur le plateau entraînerait le réaménagement d'une partie importante des réseaux d'assainissement de la ville.*

*En ce qui concerne les établissements industriels et de recherche on peut imaginer que la solution envisagée est le rejet dans les rigoles du plateau ce qui impose le traitement local des effluents avant rejet. Cette solution retenue pour un établissement isolé comme Danone n'est pas économique lorsqu'on envisage un ensemble d'établissements. Elle n'est pas non plus sûre et elle entraînerait des risques importants pour tout le réseau des rigoles et des rivières aval. En effet plus le nombre de stations locales augmente plus la surveillance est difficile et plus le risque d'incident augmente. La seule solution rationnelle est la construction d'une station collective dont l'emplacement n'a pas été prévu sans parler de son coût.*

*Par ailleurs les réseaux d'alimentation d'eau potable existants ne permettent pas l'alimentation d'un nombre important d'habitations et encore moins d'établissements industriels. Rien n'est prévu pour y remédier.*

*Electricité : Il est aussi notoire que l'on ne dispose pas sur le plateau d'alimentation électrique en rapport avec les projets envisagés. Certes, comme pour les réseaux d'eau, cette alimentation peut être réalisée, mais à quel coût et avec quelles conséquences pour la ville ?*

*En fait, et c'est là le reproche majeur que nous pouvons faire à ce projet de PLU, on y prévoit des constructions sans étudier leur impact sur l'ensemble de la ville, sur l'environnement et sur la qualité de vie des habitants, ainsi que sur les finances de la ville et/ou de la CAPS.*

#### IV - PRESENTATION PAR ZONES : LES PROPOSITIONS DU COLLECTIF

*Les remarques et questions sont en italique.*

Les propositions sont reprises suivant l'ordre du règlement.

##### **ZONE UA**

Pour ce secteur recouvrant essentiellement le centre ville, d'une part, les règles actuelles du Plan d'Occupation des Sols (POS) doivent être maintenues et, d'autre part, une protection juridique réelle et efficace doit être intégrée au PLU (cf. la rubrique "habitat" de la "présentation par thèmes" au sujet de la ZPPAUP)

##### **ZONE UB**

Le nouveau découpage de la zone UB et des sous-zones n'a plus aucun rapport avec celui des POS précédents. Il n'apparaît aucune logique dans cette organisation sur le plan de l'urbanisme, si ce n'est celle de la forte densification de l'habitat dans ces différents secteurs. Les COS augmentent très fortement et, selon les secteurs, varient dans le PLU de 0,5 à 1,5, alors que le COS du POS actuel est de 0,40.

Le COS de 0,40 et le zonage actuel du POS de 1999 doivent être maintenus impérativement dans le PLU.

##### **ZONE UH**

*Le paragraphe introductif, « caractère de la zone » et « objectif du règlement » n'a pas de valeur réglementaire. Ceci est également valable pour toutes les autres zones.*

*De fait et selon notre analyse, le mode conditionnel parfois employé et les prescriptions qui y figurent ne permettent pas de garantir efficacement les objectifs contenus dans l'introduction. Par exemple, doivent être retirés du présent règlement, toutes les formules du genre « de préférence », « dans toute la mesure du possible », « sont fortement déconseillés », etc, qui permettent de vider de leur substance les prescriptions réglementaires. (Idem pour toutes les zones).*

Afin de mieux protéger le caractère résidentiel et respecter la diversité de la densité de l'habitat, constituant l'équilibre actuel de la zone UH, les sous-zones du POS actuel doivent inspirer le PLU pour définir des droits à construire différenciés. Cette protection peut également être obtenue par l'application des règles relatives aux espaces boisés classés (article L130-1 (\*) du code de l'urbanisme, pour protéger les espaces naturels boisés ou l'intérêt paysager et cela est tout à fait compatible avec la loi SRU.

(\*) art. L 130-1 : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés classés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. **Ce classement peut**

**s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »**

Voir en annexe 2 : disparition programmée des arbres et de la faune et croquis démontrant l'impossibilité de planter sur un terrain de 500m<sup>2</sup>.

## **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **Article UH-1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

*Aucun commentaire.*

### **Article UH – 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières**

#### **2.1 – Dispositions générales**

*Cet article nous semble peu lisible et ambigu.*

*L'idée est-elle de n'autoriser les commerces et services qu'à l'intérieur d'une surface de 200m<sup>2</sup> de SHON avec un bonus de 50% supplémentaires pour les commerces et services existants (soit 300m<sup>2</sup>) ?*

*Est-il possible de préciser les définitions des termes suivants : service, artisanat, bureau ?*

*Pourquoi est-il mentionné une référence à la SHOB pour les constructions à usage artisanal ou de bureaux et à la SHON pour les commerces et services ?*

*La surface maximale de 1000m<sup>2</sup> de SHOB pour les constructions à usage artisanal ou de bureau est-elle compatible avec les objectifs affichés dans l'introduction qui entendent respecter le caractère résidentiel de la zone (dans le POS en vigueur il est fait référence à une surface maximale de terrain de 1000m<sup>2</sup>) ?*

#### **2.2 – Règles particulières aux éléments bâtis faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1 7° du Code l'Urbanisme**

Demande de classement de l'Ecole Roger Ferdinand dont l'architecture est remarquable et typique des années 1920, laquelle mérite d'être protégée.

*Le PLU n'apporte aucune protection efficace quant aux bâtiments remarquables.*

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UH – 3 – Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*Pas de commentaire.*

## **Article UH – 4 – Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics**

### **b) Eaux pluviales**

Compte tenu de la saturation du réseau collecteur actuel, la rétention à la parcelle pour les eaux pluviales nous semble être une solution pour les nouvelles constructions.

## **Article UH – 5 – Superficie minimale des terrains**

Zone UHp – Demande du maintien d'un minimum de 700m<sup>2</sup> (au lieu des 500m<sup>2</sup> prévus au projet de PLU) pour rendre les terrains constructibles.

*Il est à noter que dans la précédente version du projet de PLU, cette surface était de 700m<sup>2</sup> comme dans l'actuel POS.*

Demande de création de sous-zones UH, plus restrictives que la zone UH proposée, dans le but de protéger certains quartiers, comme celui de la Troche –dont la demande de classement est explicite- (le rapport de présentation du présent projet de PLU précise que « le quartier de la Troche possède une véritable identité ») ou d'autres quartiers en périphérie de zones vertes ou encore remarquables sur le plan paysager et/ou de l'urbanisme traditionnel.

Ce classement est possible avec la loi SRU pour la protection de l'urbanisme traditionnel et/ou de l'intérêt paysager d'un quartier.

## **Article UH – 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Quel est l'objectif du point 6.3 – Saillies, balcons, éléments architecturaux et extensions en façade ?*

## **Article UH – 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*Pas de commentaire.*

## **Article UH – 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Introduire une disposition 8.2 entre le 8.1 et le 8.2 actuel.

8.2 nouveau – Pour la zone UH introduction d'une clause interdisant la construction de plusieurs bâtiments à usage d'habitation sur une seule parcelle, sauf si chaque construction respecte le minimum parcellaire de la zone.

## **Article UH – 9 – Emprise au sol**

Ajouter au 9.1 – Dispositions générales en zone UH, les sous zones UH et dans le secteur UHx.

## **Article UH – 10 – Hauteur maximum des constructions (voir annexe trois)**

*La définition du point de départ au niveau du sol de la mesure de la hauteur n'est pas assez claire et précise et risque ainsi d'être détournée.*

Il convient de reprendre intégralement les dispositions citées en annexe trois en limitant la hauteur au faîtage à 10m au lieu de 11m.

## **Article UH –11 – Aspect extérieur**

### **11.1.2 – Toitures – Pentes – Matériaux et Lucarnes**

La non reconduction des règles de prescriptions architecturales de l'ancien P.O.S. (pente de toiture, densité minimale de couverture en tuile, etc) va progressivement bouleverser le paysage urbain de la zone UH pour les raisons suivantes :

- construction possible en R+ 2 de petits immeubles collectifs avec toit à la Mansart ;
- juxtaposition possible de constructions individuelles sans aucune harmonie architecturale du type, mas provençal avec terrasse et couverture en tuiles romaines, chalet tyrolien en bois et balustrade en façade, ou ferme normande avec colombage et toit de chaume.

Il convient donc de rétablir les dispositions existant actuellement dans le P.O.S qui ont l'avantage de préserver une certaine unité architecturale avec le bâti ancien de la ville (pente de toiture comprise entre 30° et 45°, densité minimale de couverture en tuile, etc) tout en évitant l'uniformisation de certaines cités sans âme.

Tout projet dérogatoire pourra faire l'objet d'une étude particulière à condition que le volet paysager architectural soit précis et que la construction s'intègre à l'habitat existant ou au paysage environnant.

## **Article UH – 12 - Stationnement**

### **12.1 – Dispositions générales**

*Les garages prévus dans les constructions actuelles sont souvent détournés de leur usage initial. Les voitures des résidents restent dans la rue, les garages couverts sont transformés en remise voire en pièces habitables. Comment éviter cette dérive ?*

*Circulation, stationnements induits :*

*Il est nécessaire d'évaluer l'impact de la densification de la zone UH sur la circulation et le stationnement.*

*L'augmentation du trafic et du stationnement induits prévisible est incompatible avec l'état du réseau de voiries constituées par les anciens chemins ruraux en terre ou les rues d'anciens lotissements pavillonnaires non prévus pour desservir des collectifs, fussent ils de dimensions modestes.*

*Le phénomène est aggravé lorsque certaines de ces voies sont devenues des accès aux nouveaux établissements du plateau ou aux autoroutes et voies rapides.*

*Il est aussi aggravé près des gares mais aussi sur le reste de l'espace public.*

*Les garages couverts imposés dans les constructions nouvelles sont souvent transformés en pièces habitables. Les maisons individuelles existantes dont la transformation en collectif va se généraliser, en dehors de tout avis officiel, ne disposent même pas de manière formelle de garages couverts et de parkings à l'air libre. Aux deux voitures stationnant dans la rue vont*



*s'ajouter plusieurs véhicules. Dans l'exemple déjà cité on passe de deux à sept voire douze selon qu'à chaque logement correspondent une ou deux voitures.*

L'établissement d'un plan de circulation et de stationnement est un préalable à toute modification des règles de construction existantes.

Il convient d'insérer la règle citée en annexe 4 relative au stationnement.

### **Article UH – 13 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Les arbres ne font l'objet que d'une protection formelle. Il conviendrait de davantage les protéger et de répertorier les sujets ou ensembles végétaux remarquables en imposant leur conservation et leur renouvellement (l'article L130.1, issu de la loi SRU, du code de l'urbanisme permet de protéger ces végétaux).

*Disparition de toute protection. L'article 13.4 de la zone UH est composé de vœux pieux. Toute demande d'autorisation d'abattage est supprimée. Aucun repérage des arbres ou ensembles végétaux remarquables n'est prévu.*

#### *Absence de volonté de contrôle*

*Avec le POS actuel nous avons déjà noté l'absence d'intervention des services de la Mairie, pourtant avertis, lors de l'abattage illégal d'arbres de plus de 30 cm de diamètre en vue de la construction d'un immeuble lui-même illégal, dont le P.C était rapporté.*

*La préservation des arbres est souhaitée « dans toute la mesure du possible ». Qui dira ce qui est possible alors que l'expérience montre que les contrôles de légalité disparaissent ?*

*La dimension minimale des parcelles n'est plus réglementée, sauf dans une partie de la zone (Uhp) où elle est limitée à 500m<sup>2</sup>. Or les distances à respecter : sont de 2m avec les voisins (code civil) et de 4m de toute construction selon le PLU. La distance de 2m est théorique puisque, toujours selon le code civil, les voisins peuvent imposer de couper les branches surplombant leur terrain, ce qui pour un chêne, par exemple, revient à le transformer en poteau télégraphique ce qui lui enlève son intérêt paysager.*

*De fait les plantations, ou la conservation, de grands arbres sur des parcelles privées vont devenir tout à fait exceptionnelles.*

*En apparence le PLU impose la plantation d'arbres : un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de terrain. Mais si l'on essaie d'appliquer les règles précédentes à un terrain de 500m<sup>2</sup>, maintenant considéré comme de grande taille, il est impossible d'y planter un seul arbre. Voir le croquis joint en annexe 2.*

*De la même façon les grands arbres existants disparaîtront au fur et à mesure des divisions parcellaires ou de l'agrandissement des constructions existantes.*

*Enfin signalons que les rédacteurs du PLU ignorent l'intérêt faunistique de la zone liée à la présence des arbres : extraordinaire variété des oiseaux depuis le héron jusqu'aux roitelets, et présence de renards, écureuils, quelques reptiles et différents rongeurs.*

### **Article UH – 14 – Coefficient d'occupation du sol**

#### **14.1 – Dispositions générales**

Le COS est fixé à :

- 0,40 dans la zone UH.

- 0,35 dans la zone UHp

Demande du bénéfice des dispositions de l'article L123-1-1 du Code de l'Urbanisme afin d'éviter la pratique de « COS tournant ». Cette pratique consiste en effet à utiliser tous les droits à construire correspondant à un terrain, puis à diviser le terrain pour disposer à nouveau de droits à construire sur la partie divisée restée nue.

*Ce qui précède fait apparaître la contradiction manifeste qui existe entre la présentation (PADD, Rapport de présentation, commentaires en tête de chaque règlement de zone) et les conséquences concrètes et objectives qu'aurait l'application des articles du règlement, lesquels sont seuls opposables.*

*Il convient donc de reprendre l'ensemble des règles édictées pour les mettre en conformité avec les annonces répétées, par écrit, dans le dossier PLU lui-même et dans les présentations orales publiques ou de modifier les objectifs et la présentation.*

*Si les objectifs annoncés sont maintenus il faut repartir du POS et examiner comment obtenir les protections annoncées en appliquant la loi SRU.*

### **ZONE 1AUH (limitée au seul quartier du lycée)**

#### **Cette zone doit être limitée impérativement au seul quartier du lycée.**

*Le quartier du Haut Pileu doit être conservé en zone agricole et les boisements actuels maintenus et valorisés. La construction d'habitat individuel dans un espace boisé classé est incompatible avec la nature d'une telle zone. En effet, les dispositions du code civil, relatives aux distances de plantations et à l'élagage sont incompatibles avec les Espaces Boisés Classés (EBC). Les querelles de voisinage et les décisions des juridictions civiles auront vite raison de la protection des arbres. De plus, il n'est pas admissible de prévoir des constructions dans la zone de bruit d'une voie bruyante de catégorie 1. Il faut noter dans le PLU que l'emprise de l'A87 est toujours inscrite. De même dans l'hypothèse du déclassement de cette autoroute en 2 fois 2 voies, il n'y aurait pas de différence pour ce qui concerne les nuisances sonores.*

Pour rester conforme au SDRIF actuel, il est impossible de classer dans l'immédiat, le Haut-Pileu, à l'est de la rue des Marnières, en zone agricole et/ou boisée. Aussi, dans l'attente de la révision du SDRIF, cette zone devra être maintenue en aménagement différé comme dans le POS actuel.

Dans le secteur du lycée, la réglementation doit être la même que dans la zone UH rectifiée ci-dessus, avec la création d'une zone UHp le long de la forêt domaniale.

*En effet, les dispositions du PLU permettent une densification de deux à trois fois plus importante que dans la zone UH actuelle où sont implantées des résidences telles que les Terres Rouges, les Larris ou le Parc d'Ardenay.*

*Plus concrètement, la résidence du Parc d'Ardenay est composée d'environ 350 logements répartis sur environ 10000 m<sup>2</sup>. Le COS y est de 0,50. Or il n'y a aucun COS de fixé sur cette*

*zone et en zone AUHc, les droits à construire sont deux fois plus importants que ceux qui ont permis la densité actuelle du parc d'Ardenay.*

*De plus, les infrastructures routières et de transports seront insuffisantes au regard du développement urbain. Aucune garantie, notamment de financement, n'est assurée pour la réalisation des infrastructures routières sur le plateau en dehors du doublement du CD 36 pour satisfaire la desserte du plateau de Saclay, mais surtout pas de Palaiseau.*

*Les infrastructures sportives et de loisirs, depuis longtemps demandées en conseil de quartier, doivent être expressément prévues et leurs emplacements précisés.*

### **ZONE 1AUX**

Cette zone doit être classée « A », à l'exception de la zone jouxtant le parc Eugène Chanlon, au Sud de la RD128 qui doit être classée en « N » (voir également la liste annexée au schéma directeur du plateau de Saclay des 2000 ha de terres agricoles).

Le territoire de l'école Polytechnique qui comprend déjà 3000 à 4000 personnes sur 188 hectares offre encore des possibilités de densification..

*Ce deuxième projet de PLU ne prend pas en compte les divers projets concernant le plateau de Saclay qui ne peuvent manquer d'avoir une influence importante sur la ville de Palaiseau. Ceci est d'autant plus surprenant que la mairie communique abondamment sur les avantages que les grands projets du plateau peuvent apporter à la ville, mais sans sortir des généralités, ni donner d'informations précises à la population.*

### **ZONE N**

Demande de classement en zone N des parcelles suivantes :

- Parc Pierre et Marie Curie, Parc George Sand, Parc Jean-Pierre Chabrol, Le Clos du Pileu, Parc Henri Poincaré, parc sis au bout de l'impasse des Fraissettes.
- Dix hectares au Sud de la RD128 afin d'étendre le parc Eugène Chanlon.

*Les installations sportives non couvertes ne doivent pas être autorisées dans la zone N ; celles-ci doivent être incluses en zone UL.*

*En effet, autoriser la construction d'installations sportives en zone N équivaut à vider cette zone de sa substance. Sur le papier, des terrains pourraient être classés en zone N alors même qu'ils seraient plus proches d'une classification UL.*

En conséquence, doit être retiré de la zone N, tout le secteur situé au nord du lac de Polytechnique et du boulevard des Maréchaux où les infrastructures sportives de l'école seront transférées. Elles sont actuellement implantées à l'est de la zone UXa, emplacement où seront construits les futurs établissements scientifiques et grandes écoles transférés depuis Paris. Ce secteur au nord du lac de Polytechnique doit être reclassé en zone UL ou, pour respecter la nomenclature spécifique à l'X, en zone Uxa. Les superficies ad hoc devront être mises à jour, et la superficie de la zone N de fait réduite d'autant.

Des COS et CES nuls doivent être prévus en zone N, laquelle doit être classée inconstructible.

### **ESPACES BOISES CLASSES**

Les dispositions du POS, au minimum, devront être reprises dans le PLU ainsi que celles de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme.

En cas de remplacement, les arbres replantés le seront par des sujets de haute tige de la même espèce.

### **ZONE Uhf**

Cette zone ne fait que conforter la mise de la collectivité devant le fait accompli. A l'origine, cette zone n'était pas constructible et des caravanes ont été installées sur deux terrains acquis par des particuliers qui y ont construit des infrastructures de camping, sans que cela ne soit expressément prévu au POS. Inscrire ces deux parcelles en zone spécifique dénommée pour la circonstance « Uhf » ne ferait qu'encourager de futures initiatives du même type. En conséquence, il convient de faire entrer ces deux parcelles dans le zonage environnant, afin qu'elle ne déroge pas aux aménagements futurs du quartier du lycée et pour préserver une certaine homogénéité du secteur. Il conviendra, par une transaction amiable si possible, de proposer aux occupants de ces deux parcelles un autre terrain équivalent, voire supérieur afin de ne pas les léser, au sein du secteur UMg dédié à ce type d'habitat en caravanes.

**ANNEXE UN**  
**- SURFACES DE BUREAUX LIBRES SUR PALAISEAU -**

Récapitulatif des locaux d'activité disponibles sur la commune  
de PALAISEAU  
à la date du 1<sup>er</sup> décembre 2005

Surfaces disponibles	Localisation	Bureaux	Locaux d'activités	Vente	Location	Disponibilité
15205 m <sup>2</sup>	Glaises	1655 m <sup>2</sup>	13550 m <sup>2</sup>		divisible à partir de 230 m <sup>2</sup>	immédiate
6210 m <sup>2</sup>	E.Baudot		6250 m <sup>2</sup>		divisible	immédiate
4362 m <sup>2</sup>	Glaises	342 m <sup>2</sup>	4020 m <sup>2</sup>		non divisible	1 mois
3828 m <sup>2</sup>	Glaises	377 m <sup>2</sup>	3451 m <sup>2</sup>	non divisible	non divisible	
3800 m <sup>2</sup>	E.Baudot	3800 m <sup>2</sup>			divisible	immédiate
3348 m <sup>2</sup>	Glaises	256 m <sup>2</sup>	3092 m <sup>2</sup>		non divisible	
3169 m <sup>2</sup>	Glaises	777 m <sup>2</sup>	2392 m <sup>2</sup>	non divisible		2 mois
2396 m <sup>2</sup>	Glaises	1345 m <sup>2</sup>	1051 m <sup>2</sup>	non divisible		
1964 m <sup>2</sup>	Glaises	1524 m <sup>2</sup>	440 m <sup>2</sup>	non divisible		immédiate
1583 m <sup>2</sup>	Glaises	715 m <sup>2</sup>	868 m <sup>2</sup>	non divisible		immédiate
1530 m <sup>2</sup>	Gutenberg	1530 m <sup>2</sup>		non divisible		immédiate
1217 m <sup>2</sup>	Glaises	1217 m <sup>2</sup>		divisible à partir de 331 m <sup>2</sup>	divisible à partir de 331 m <sup>2</sup>	
720 m <sup>2</sup>	Glaises	720 m <sup>2</sup>			divisible à partir de 40 m <sup>2</sup>	immédiate
575 m <sup>2</sup>	Glaises	575 m <sup>2</sup>			non divisible	immédiate
549 m <sup>2</sup>	Glaises	92 m <sup>2</sup>	457 m <sup>2</sup>		non divisible	immédiate
436 m <sup>2</sup>	Glaises	436 m <sup>2</sup>			non divisible	
391 m <sup>2</sup>	Gutenberg		391 m <sup>2</sup>		divisible à partir de 187 m <sup>2</sup>	
372 m <sup>2</sup>	Centre ville		372 m <sup>2</sup>		divisible à partir de 157 m <sup>2</sup>	immédiate
187 m <sup>2</sup>	Gutenberg	187 m <sup>2</sup>				

ce qui correspond au total suivant :

51782 m<sup>2</sup> de surfaces immédiatement disponibles  
se décomposant en :  
36234 m<sup>2</sup> de surfaces de stockage  
15548 m<sup>2</sup> de surfaces de bureaux

**ANNEXE DEUX**  
**- DISPARITION PROGRAMMEE DES ARBRES ET DE LA FAUNE -**

**Application de l'article UH 13.4 du projet de PLU**

**Exemple d'une parcelle respectant le minimum de surface, imposé uniquement en zone Uhp. Cette zone est réputée protégée. Dans la plus grande partie de la zone UH aucun minimum de surface pour construire n'est imposé. Les parcelles seront donc plus petites. Rappelons que l'application du « COS tournant » autorisé par le PLU permet de s'affranchir du minimum de surface même en zone UHp.**

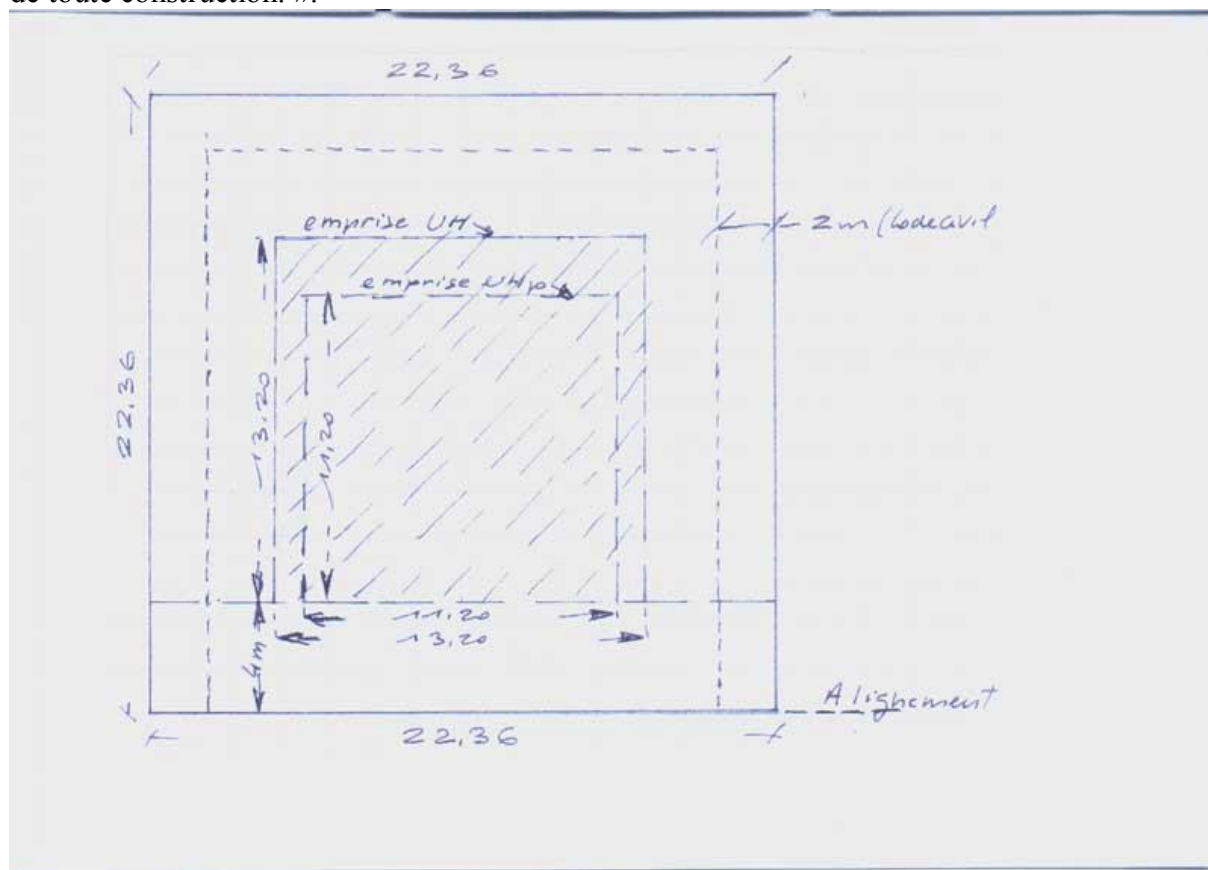
Terrain de 500m<sup>2</sup> : on choisit le cas d'un terrain carré soit 22,40 m x 22,40 m

L'emprise autorisée par le PLU est de 35% de la surface du terrain soit 175 m<sup>2</sup> (13,20m x 13,20m) sauf en zone Uhp où elle est de 25% soit 125 m<sup>2</sup> (11,2 m x 11,20 m)

Les distances à respecter pour les grands arbres sont :

- avec les limites de propriété au minimum 2m (code civil), avec contraintes de coupe des branches surplombant les terrains voisins,
- avec l'alignement au minimum de 4m (PLU article UH6.1)
- avec toute construction au minimum de 4m (PLU article UH13.4).

On constate que, quelle que soit l'emprise au sol autorisée, il est impossible d'appliquer la règle figurant dans cet article UH 13.4 « Pour les parcelles ou parties de parcelles peu ou non plantées, il sera planté au moins un arbre de haute tige par 200m<sup>2</sup> de terrain, et à plus de 4m de toute construction. ».



## ANNEXE TROIS

### – DISPOSITIONS RELATIVES A LA DEFINITION DE LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS –

DOSSIER DE POS APPROUVE



Zone UH

66

#### UH 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, ne peut excéder :

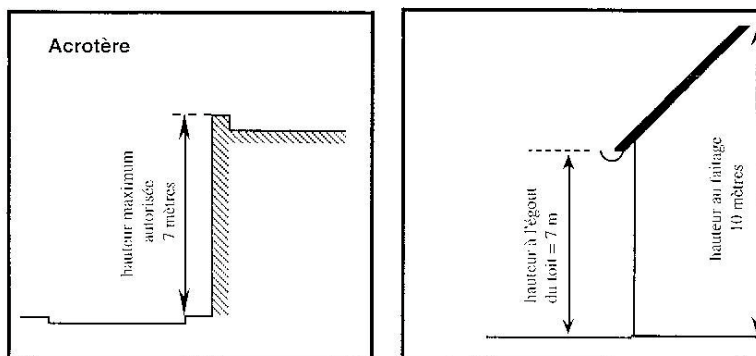
- 10 mètres en tous points du faîtage ;
- 7 mètres en tout point de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère.

La hauteur au faîtage est calculée à compter du sol naturel avant construction.

La hauteur à l'égout du toit est calculée à compter du sol naturel ou du sol existant après construction lorsque cette dernière nécessite des travaux de terrassement en déblai.

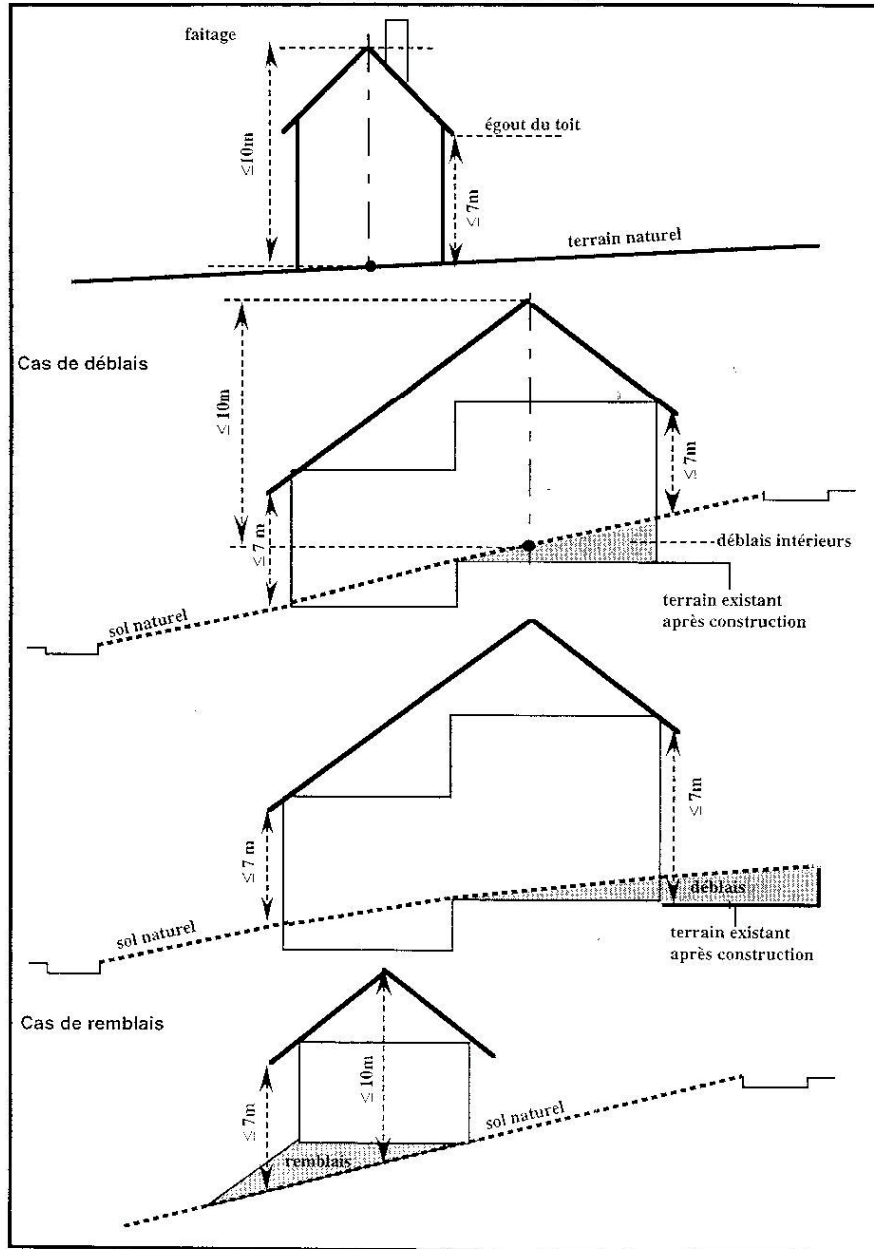
Les cheminées, antennes, ouvrages techniques et autres superstructures nécessaires au fonctionnement du bâtiment peuvent excéder ces hauteurs de deux mètres maximum.

La hauteur totale des bâtiments annexes tels que garages et abris de jardin ne peut excéder 3,00 mètres en limites séparatives et 4,50 mètres en dehors de ces limites.\*



\* Modification du 29 mars 1999

MODALITES DE CALCUL DES HAUTEURS





## ANNEXE QUATRE

### - DISPOSITIONS RELATIVES AUX EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET AUX GARAGES -

#### ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

Lors de toute opération de construction, de transformation de locaux ou de changement d'affectation, il doit être réalisé des aires de stationnement selon les dispositions suivantes :

##### 12.1 – Dimension des places

- longueur : 5 mètres
- largeur : 2,5 mètres
- dégagement : 5 mètres

Soit une superficie de 25m<sup>2</sup> par place y compris les dégagements. La conception des aires de stationnement doit permettre à toutes les places d'être effectivement accessibles.

##### 12.2 – Normes de stationnement

- Pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places par logement. En outre, une place supplémentaire doit être réalisée dès lors qu'une partie de la construction est affectée à une activité.  
La surface aménagée en aires de stationnement, y compris les dégagements, qu'il s'agisse de surfaces couvertes, en sous-sol ou à l'air libre, comptabilisées ou non dans le calcul de la surface hors œuvre nette, ne doit pas dépasser 20% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Pour les surfaces affectées à un usage d'activité :  
50% de la surface hors œuvre nette de la construction affectée à cet usage doivent être aménagés en aires de stationnement.

##### 12.3 - Rampes

Elles doivent être conçues pour que leur cote de nivellement à l'alignement futur de la propriété soit supérieure de 15 cm à celle de l'axe de la voie de desserte.

Leur pente dans les trois premiers mètres, à partir de l'alignement ne peut excéder 5% sauf dans le cas d'impossibilité technique.

## ANNEXE CINQ

### - LE NOUVEAU PROJET DE PLU EST PLUS MAUVAIS QUE LE PRECEDENT POUR LE QUARTIER DU HAUT PILEU. -

#### GENERALITES:

Le deuxième projet nous a été présenté avec l'affirmation qu'il tenait compte des remarques des habitants et qu'il était nettement plus favorable sur plusieurs points:

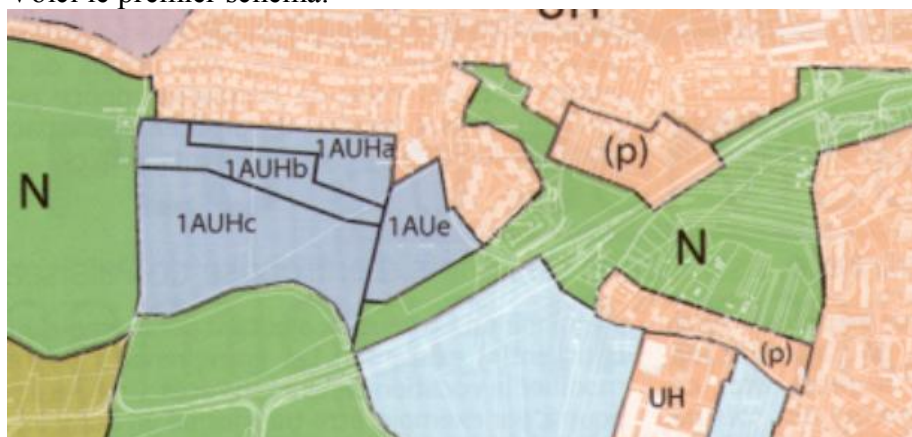
- meilleure protection des espaces verts et accroissement de leur superficie,
- densité des constructions plus faible et nombre de logements réduit à 250
- amélioration de la circulation (pont sur la voie express en particulier)

Ces affirmations ont été appuyées par la présentation d'un beau dessin vert d'urbaniste qui ne fait pas partie du PLU et dont M. le Maire a affirmé aussi bien en Conseil Municipal qu'en forum que ce n'était qu'une possibilité et qu'il ne fallait pas s'y attacher. On va voir que ce document n'est que de la poudre aux yeux et que les documents opposables n'apportent rien de tout cela.

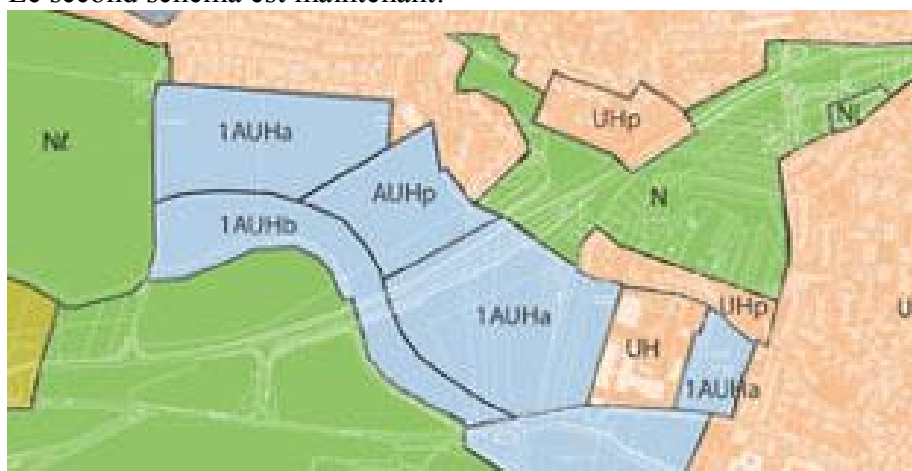
#### PLAN PARCELLAIRE:

Un examen rapide du schéma parcellaire révèle qu'on a fait disparaître des zones boisées entre les deux révisions.

Voici le premier schéma:



Le second schéma est maintenant:



Il n'est pas besoin d'un long discours pour comprendre les intentions des rédacteurs. La liaison entre les zones N de droite et de gauche a tout simplement été supprimée. De plus la zone

urbanisable qui s'arrêtait à l'est de la rigole, englobe maintenant la totalité de celle-ci sur le Haut Pileu. Curieusement elle reste en zone verte de l'autre côté de la voie express.

De même, sur la gauche de la rue des Marnières, on voit apparaître un peu plus de vert, mais c'est au détriment d'un espace agricole, au demeurant partiellement boisé.

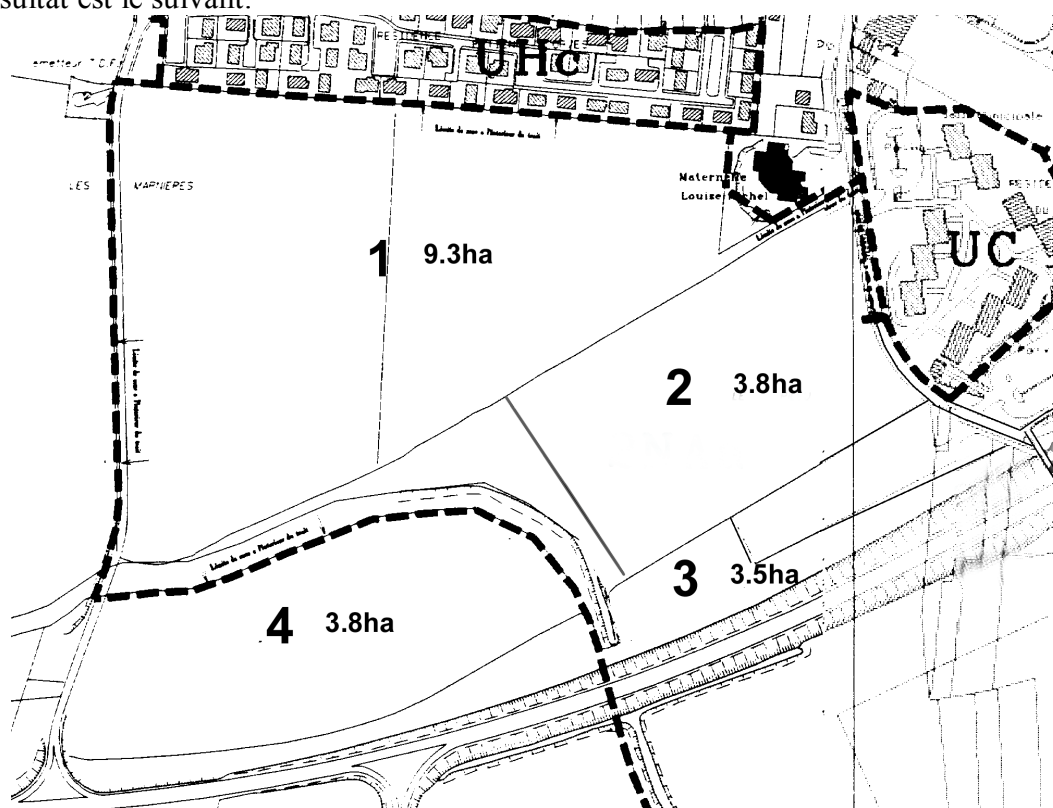
Les bois existants ne sont pas inscrits comme espace boisé classé, ce qui montre bien l'intention des rédacteurs.

On voit donc bien "l'amélioration" qui a été apportée sur ce plan.

#### DENSITE ET NOMBRE DE LOGEMENTS POSSIBLES:

On notera que la superficie des diverses parcelles n'est pas fournie dans le PLU. On ne peut donc faire que des approximations. Il est par contre possible de les encadrer avec précision car la superficie de l'ensemble de la zone est accessible grâce aux cartes IGN et nous avons mesuré sur le terrain au GPS l'emplacement des limites géographiques physiques (espaces boisés, rigole, voiries).

Le résultat est le suivant:



L'ensemble fait environ 20.4 ha. La zone marquée "3" inclut la bande étroite allant jusqu'à la rue des Marnières. A partir de là, il faut faire des approximations pour avoir la superficie des zones du PLU.

Nos calculs donnent le tableau suivant (voir en page 28).

On pourra s'étonner de ce que le nombre d'étages possible soit fractionnaire. Il a été tenu compte pour cela de la possibilité d'utiliser en partie les combles, compte tenu de la différence de niveau entre la faîtière et l'égout de toit. En supposant que les combles ne soient jamais aménagés, on arriverait à un nombre de logements 15% plus faible. Mais l'expérience montre que les combles aménageables finissent toujours par être aménagés d'autant plus qu'il n'y a pas de limite de COS sur ce quartier. Il a été fait également l'hypothèse qu'entre le SHOB et le SHON, il y avait une différence de 10%.

Zones	Superficie m2	CES	Nombre équ. d'étages	SHOB max.	COS effectif recalculé	Taille des logements m2	Nb logements max.
1AUHa	75000	0.35	2.5	65625	0.79	60	984
1AUHb	28000	0.5	3.5	49000	1.58	60	735
1AUHp	38000	0.2	2.5	19000	0.45	120	143
N	63000	0	0	0	0.00	0	0
Total	204000						1862

Même si certaines hypothèses sont discutables, on est tellement loin des 250 logements maximum annoncés que ce chiffre ne peut qu'être considéré comme une annonce pacificatrice sans fondement réglementaire.

A titre de comparaison le calcul fait sur le premier projet de PLU donnait avec des hypothèses analogues un nombre maximum de 950 logements. On ne peut donc nier qu'il y ait là également aggravation de la situation, au moins en ce qui concerne l'impact sur l'environnement, la circulation et la qualité de vie du quartier. En tout cas, il n'y a pas de diminution des possibilités de construction ni du nombre de logements possibles.

#### ESPACES BOISES.

Dans le précédent projet de PLU, le bois en zone 4 de notre schéma ainsi que la bande en zone 3 du même schéma étaient notés en espaces boisés classés. Nous déplorions déjà que la zone 2 ne soit pas classée non plus mais réservée pour des équipements publics. Dans le nouveau projet, plus rien n'est classé et la zone 2 est tout simplement constructible. Certes, il y a des "EVV" (espaces verts à valoriser), mais le paragraphe 2.2 section I page 125 du règlement dévoile l'intention trompeuse des rédacteurs. Tout ce paragraphe vide de sa substance la protection de ces espaces verts. On peut y construire autant de routes et parkings que l'on veut, autant de constructions de moins de 50m<sup>2</sup> de SHON, et remplir le reste d'installations et d'ouvrages techniques, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Par exemple, une sous-préfecture, une caserne de pompiers (ou une caserne militaire), une déchetterie, un lycée, un centre aéré, etc. Ce paragraphe est à supprimer absolument sauf à trouver une rédaction très restrictive et précise.

La zone 2 dont la position recouvre à peu près la zone AUHp mérite quelques remarques particulières. Le paragraphe accès montre le bout de l'oreille (§3.2.1 du règlement). Ce secteur n'est que de la poudre aux yeux. Il vise à faire disparaître l'espace boisé qui couvre aujourd'hui cette parcelle. En effet, le rappel au code civil en ce qui concerne les accès contredit manifestement les affirmations de la municipalité qui prétendent qu'on y construira des maisons parsemées dans un bois et sans le quadriller de voies d'accès. C'est tout simplement illégal et irréaliste. On peut se convaincre que les rédacteurs n'y croient pas en regardant le schéma des orientations d'aménagement de la zone (ci-après) qui ne représente pas d'espace vert en cet endroit et donc traduit l'intention de déboiser.



D'ailleurs la municipalité traite ce bois de "taillis" afin de le déconsidérer. C'est en fait un bois laissé à l'abandon par la puissance publique, comme d'ailleurs tous les bois plantés il y a plus de 40 ans pour servir d'écrans le long de la RD36.

La zone AUHp n'a pas d'autre but que de justifier la disparition du bois. En créant des parcelles de 800 m<sup>2</sup> au moins on pourrait y construire au maximum 40 maisons auxquelles il serait difficile de donner le label de logement social. Cela représente de l'ordre de 1% du nombre total de logements prévus dans ce projet de PLU. Faut-il vraiment sacrifier à des intérêts particuliers, pas particulièrement nécessaires, un espace boisé public qui pourrait offrir un espace de détente pour les habitants tout proches des logements sociaux ?

**On ne peut pas accepter la disparition pure et simple de ces espaces boisés** qui ont l'avantage, s'ils sont aménagés proprement de permettre un maillage vert avec les espaces verts qui bordent des deux côtés la voie rapide. Le premier projet de PLU (voir le premier schéma en page 1 de la présente note) avait bien pris cela en considération et on pouvait espérer que des cheminements pour circulations douces y seraient mis en place.

On peut objecter que sur le petit schéma ci-dessus, tiré du document d'orientations d'aménagement, une bande verte existe le long de la voie express. Mais cela n'est au mieux qu'un pis-aller, au pire une apparence trompeuse. En effet, cette zone est incluse dans le plan de zonage (voir au début de la présente note) dans la partie sud de la zone 1AUHa et c'est le règlement de cette zone qui s'y applique (pas de COS, CES 0.35, etc.). Nous n'avons trouvé nulle part de prescription relative aux "Espaces Verts à Valoriser". Après tout un espace vert est bien valorisé (au moins sur le plan financier) lorsqu'il est couverts d'immeubles !

#### **IMPRECISION DU REGLEMENT DONT L'INTERPRETATION EST LAISSEE A L'ARBITRAIRE DES EXAMINATEURS:**

##### **Exemples:**

Page 129: *Toitures, pentes et matériaux des lucarnes:* Ce genre de prescription est inopérant. Que veut dire "fortement déconseillé" ? Que l'examineur peut faire des réserves, mais ne peut pas vraiment s'y opposer. A quoi cela sert-il ?

Pour les *lucarnes*, le terme n'est pas défini dans le lexique, mais un petit tour dans le dictionnaire montre qu'il s'agit d'une ouverture avec un toit en V qui permet donc de rendre habitable des combles. Ceci justifie nos calculs précédents.

Page 130: *Clôtures:* Un bel exemple de langue de bois: "l'écosystème local". Cela ne veut rien dire du tout dans ce contexte. S'il s'agit de plantes indigènes, cela interdit toutes les plantes utilisées généralement (thuyas, troènes, etc.). Et en plus on ajoute "de préférence". C'est vraiment parler pour ne rien dire.

*Stationnement :* Il y a là régression par rapport au premier projet qui prévoyait 2 places par logement au lieu d'une seule. De même pour les restaurants: 1 place par 10m<sup>2</sup> dans le projet précédent et une pour 15m<sup>2</sup> maintenant.

Les places de stationnement réalisées en sous-sol de la construction seront comptées pour 1,25 places au titre des places exigées selon les normes définies ci-dessus. Cela aussi c'est nouveau. On a un problème de parking dans tout Palaiseau et maintenant on réduit les exigences dans ce nouveau projet. Il faut revenir sur ce point à ce qui était prévu à l'origine.

Page 131: *Impossibilité de réaliser les places de stationnement :* cette clause est inadmissible. Depuis quand, dans un état de droit peut-on se mettre hors la loi en payant? Si encore c'était pour un détail mineur, mais c'est l'un des problèmes majeurs de Palaiseau. Et que recouvre le concept d'impossibilité dans un projet de construction sur des surfaces vierges ? Le problème doit être pris par l'autre bout. Si les projets prévus sont tels qu'il est impossible de prévoir les emplacements de parkings nécessaires, il faut modifier les projets pour que cela devienne possible. Sinon on connaît le résultat. Les voitures envahissent les voiries, les pelouses et tout espace libre.

*Espaces libres:* "40% minimum de la surface de la parcelle doit être laissée libre de toute construction". On ne comprend pas comment ces prescriptions s'articulent avec les

prescriptions du CES. On ne voit pas comment avec un CES de 35% ou 50% on pourrait laisser moins de 40% libre de construction ? Serait-ce à dire que le CES n'est qu'une indication ?

*Préservation des boisements existants:* Là aussi ce sont des mots pour ne rien dire. Le "dans toute la mesure du possible" vide de toute substance la prescription de préservation. On peut supposer que l'on peut aussi s'exonérer de cette obligation en "versant une participation pour non-réalisation".

*Pas de COS:* En toute rigueur la fixation du CES et de la hauteur limite le COS, sauf à faire des hauteurs sous plafond réduites. On peut faire de la sorte 7 étages avec 16m au lieu des 6 calculés plus haut. On peut aussi faire plus de logements en utilisant les dispenses prévues pour ne pas faire de garages. A notre avis c'est encore une faille laissée volontairement dans le PLU pour laisser place à des interprétations qui vont toutes dans le sens de la plus grande densification. Ceci n'est pas acceptable.

En **Page 128: 6.3 Services publics:** La commune se réserve la possibilité de faire n'importe quoi sans réglementation. Il semble que cela entérine la notion du "fait du Prince" qui n'est plus de notre époque. Si une disposition restrictive venait par la suite empêcher une réalisation nécessaire pour le service public, il serait toujours temps de faire une modification mineure du PLU qui n'impose qu'une délibération du CM. Ce paragraphe doit être purement et simplement supprimé. Il est d'ailleurs un modèle de langue de bois : "Pour des raisons techniques...". On se demande lesquelles. A moins que les citoyens ne soient considérés comme inaptes à les comprendre ?

Le paragraphe sur *l'implantation des constructions* en 8.2 donne aussi toute liberté à la commune pour faire n'importe quoi. Ce n'est pas acceptable.

## CIRCULATION

On pourrait penser qu'ici au moins des progrès ont été faits et que le nouveau projet prend en compte la demande de l'ensemble des habitants du Pileu (Haut et Bas) d'être au moins partiellement désenclavés en disposant d'une voie permettant l'accès facile au centre ville via une voie de desserte locale et des circulations douces protégées. Le dessin vert présenté lors des forums laisse penser que ce point est acquis. Hélas, il ne fait pas partie du PLU et il a été fait principalement pour pacifier les présentations publiques. Si l'on oublie ce dessin et les paroles qui l'ont accompagné, il ne reste que la flèche rouge à deux pointes du schéma ci-dessus. En lisant le texte qui l'accompagne, on voit que les rédacteurs ont fait preuve de la plus grande prudence à cet égard et se sont abstenus de quelque engagement que ce soit sur cette voie qui nécessiterait un pont onéreux. Elle est qualifiée de "tracé indicatif", "d'axe de composition", tout aussi indicatif.

De là à penser qu'il ne s'agit que d'un effet d'annonce...! En tout cas ce point auquel les habitants sont attachés, n'a qu'une faible probabilité de réalisation.

## EAUX

On ne trouve dans ce projet de PLU qu'une prescription très générale sur les effluents aqueux: "*Le développement de l'urbanisation avec l'imperméabilisation des sols, la volonté de maîtriser les inondations ont abouti à la définition de normes de rejet en sortie de parcelle aménagée pour les eaux pluviales de 1.2 l/ha/s, avec un traitement préalable avant rejet dans le réseau public (décantage et déshuilage des eaux pluviales)*". On ne trouve nulle part un bilan prévisionnel des volumes générés par les constructions prévues, à supposer que la prescription générale soit respectée, ni a fortiori l'influence sur les réseaux existants.

Il est notoire que sur le plateau, il n'existe aucun réseau capable d'absorber un supplément notable d'effluents. Plus grave, les réseaux en aval n'ont pas non plus de marge de capacité

importante, si bien que la construction d'un grand nombre de logements sur le plateau devrait entraîner le réaménagement d'une partie importante des réseaux d'assainissement de la ville. Il faut noter que la zone du Haut Pileu est située sur le bassin versant de la Bièvre. Les réseaux de la ville d'Igny ne permettent pas non plus l'accueil des eaux de la zone. Les rédacteurs pensent s'en tirer en ne construisant tout simplement pas de réseau d'eaux pluviales car ils prévoient son absence.

Pour avoir une idée de l'ampleur du problème, nous avons fait une estimation. Ne disposant pas des statistiques historiques sur les pluies maximales, nous avons estimé la quantité d'eau pluviale à évacuer en cas d'un orage comme celui s'étant produit en juin 2005 où il est tombé 57mm d'eau en 1h à Palaiseau, sans qu'il en résulte de dégâts nulle part. Avec les hypothèses de construction faites précédemment et en négligeant complètement les voiries et parkings et en supposant que les espaces verts absorbent toute l'eau qui tombe sans aucun ruissellement, on trouve qu'il faudrait évacuer 750 l/s ce qui nécessiterait au moins une conduite de 1.4 m de diamètre. Le règlement limitant les effluents à 1.2l/ha/s dans le réseau public, s'il en existe un, le maximum d'écoulement permis est de 25l/s, Ce qui nécessiterait de stocker au moins 2600 m<sup>2</sup> d'eau pour un tel orage banal d'une durée d'une heure.

Comme l'exemple pris n'est pas un cas exceptionnel, il faudrait évidemment prévoir bien plus et ce n'est pas un bassin qui serait nécessaire mais un bel étang, que les schémas d'aménagement n'ont évidemment pas prévu.

On trouve par ailleurs dans le règlement sur les eaux usées (§4.2) la phrase "*En l'absence de réseau*"... Cette disposition est inacceptable dans ce secteur. Il est inconcevable que l'on prévienne un grand projet d'urbanisation sans que les réseaux d'eaux usées ne soient réalisés. Par la même occasion on supprimera dans le paragraphe sur les rejets en réseau la mention "lorsqu'il en existe".

Aussi inconcevable la phrase "*Si des moyens de lutte contre l'incendie sont à implanter*"... Comment imaginer qu'on construise des centaines de logements sans prévoir des moyens de lutte contre l'incendie ?

## PHASAGE

C'est aussi l'une des demandes répétées de la population que l'on ne commence pas l'aménagement du quartier sans que les équipements d'accompagnement ne soient réalisés (voie de desserte locale, TCSP, circulations douces, établissements scolaires, etc)

Or il y a bien une phrase dans le règlement qui énonce que " La construction de ces secteurs, situés en continuité de quartiers déjà urbanisés, pourra être autorisée dès lors que seront réalisés les équipements nécessaires à l'implantation des constructions". Mais point n'est besoin d'argumenter longtemps pour conclure qu'une telle phrase dans sa généralité et son imprécision ne garantit rien du tout.

On nous explique par ailleurs, verbalement, certes, que finalement l'Ecole Louise Michel serait fermée et les élèves regroupés sur le quartier du Lycée. Une mesure sans doute en faveur des habitants du Haut Pileu et particulièrement de ceux du Clos du Pileu.

## CONCLUSION

Il résulte de ce qui précède:

- Que l'on nous présente un deuxième projet prétendument amélioré mais qui en fait, sous une présentation trompeuse, aggrave la situation par rapport aux souhaits des

habitants du Haut Pileu: destruction des surfaces boisées, coupure des continuités vertes, augmentation du nombre de constructions possibles.

- Que ce projet, comme le précédent ne prend aucunement en compte l'impact de l'urbanisation prévue sur la circulation, l'environnement, les effluents, les réseaux et le cadre de vie des habitants, sauf par des considérations très générales mettant en évidence l'absence d'étude de ces facteurs.
- Que la municipalité veut absolument afficher des projets d'urbanisation spectaculaires mais soit ne dispose pas des capacités ou des compétences pour éviter qu'ils ne se traduisent par des conséquences négatives pour la population soit ne s'en préoccupe pas.
- Et tout cela, malgré l'emploi de plusieurs cabinets d'urbanistes onéreux, en refusant de confronter ses projets à la concertation avec les habitants du quartier.

Nous ne pouvons donc que réaffirmer la nécessité d'une concertation réelle sur le PLU de Palaiseau et non pas des présentations unilatérales et trompeuses.