

Emergences

Des associations s'adressent à vous

4^{ème} révision du Plan Local d'Urbanisme de Palaiseau

Un nouveau quartier ou une ville nouvelle?



Le 5 juillet 2012, le Conseil municipal de Palaiseau a voté une délibération engageant une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de permettre la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Quartier de l'Ecole Polytechnique (QEP). Cette révision a pour objet de densifier les constructions et d'accueillir une gare de la ligne de transport public projetée dans le réseau du Grand Paris Express.

Du 10 avril au 14 mai 2013, cette révision du PLU de Palaiseau est soumise à enquête publique dans les locaux du service du Développement urbain, rue Louis Blanc. Nous vous invitons à vous exprimer nombreux comme vous l'avez fait en 2012 lors de l'enquête publique sur la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière du Plateau de Saclay (ZPNAF). Vos avis ont alors conduit le Commissaire Enquêteur à émettre quatre réserves dont une stipule que « les coteaux boisés au Sud du Plateau sont à inscrire dans la ZPNAF » (Ces réserves doivent être prises en compte).

De quoi parlons nous? (d'après Wikipedia)

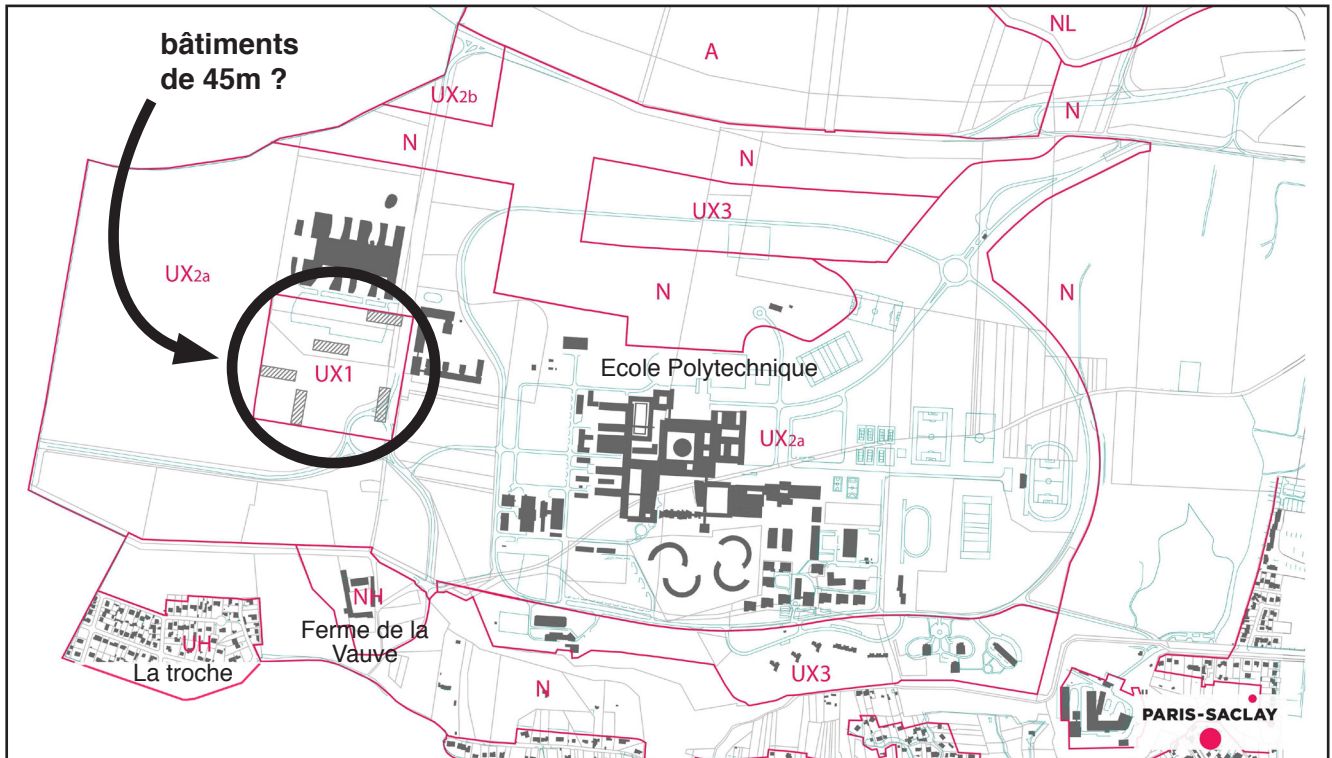
Le *Projet d'aménagement et de développement durable* (PADD) est un document politique exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 à 20 ans. Il répond au principe de développement durable qui inscrit le P.L.U. dans des objectifs plus lointains que sa propre durée; le développement durable est défini comme «un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs» (Rapport «Notre avenir à tous» de la Commission des Nations Unies sur l'environnement et le développement durable, dit rapport Brundtland). Il était initialement opposable aux tiers. Cette disposition jugée génératrice d'une insécurité juridique importante a été supprimée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003. Toutefois, le zonage et le règlement

écrit doivent être en cohérence avec celui-ci. C'est ainsi que le juge administratif se garde le droit d'interpréter le règlement en recherchant la volonté communale exprimée dans le PADD. De même, toute évolution du document reste conditionnée au respect de l'économie générale du PADD. C'est ainsi que toute modification du PLU doit rester cohérente avec le projet urbain exprimé dans le PADD.

En 2010, la loi Grenelle II modifie l'Art. L. 122 1-3 en le précisant: le PADD «fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques».

Plan de zonage de la révision du PLU

Dans la zone centrale (UX1), l'emprise au sol est de 100% et les bâtiments peuvent atteindre une hauteur de 45m



vous pouvez télécharger tous les documents relatifs au PLU sur le site de la Ville de Palaiseau

Notre avis

Il a été communiqué, par l'Union des Associations de Sauvegarde du Plateau de Saclay (UASPS) à Madame la Maire de Palaiseau suite à la réunion dite des Personnes Publiques Associées tenue en mairie le 26 février dernier. **L'actuelle enquête publique permet à chaque citoyen de donner son avis.**

La révision en cours est étroitement liée à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée du quartier de l'Ecole Polytechnique. C'est pourquoi nos commentaires et critiques sont issus de la lecture conjointe de l'étude d'impact environnemental de cette ZAC, de la révision du PLU et de la révision du PADD. Cela permet de mettre l'objectif de cette révision en perspective avec la loi dite du Grand Paris qui entraîne l'urbanisation du plateau de Saclay. **La vigilance de tous est nécessaire pour la sauvegarde des terres et activités agricoles du Plateau.** On apprend par exemple que les projets de développement de l'Ile-de-France qui sont à l'origine de la ZAC QEP « doivent permettre à l'Ile-de-France d'atteindre en une décennie une croissance de l'ordre de 4% et de créer environ 800 000 emplois. » et que « **Le développement urbain du plateau augmentera la population de 24 100 habitants.** »

Le Plan Local d'Urbanisme de Palaiseau adopté en 2006 prévoyait, en accord avec le PADD, de porter le nombre d'habitants de notre ville à 32.000 à l'horizon 2020/2025. Ce nombre est pratiquement atteint aujourd'hui. **La révision en cours prévoit l'arrivée d'au moins 10.000 habitants supplémentaires sur la ZAC du Quartier de l'Ecole Polytechnique, soit une augmentation de 30%, et cela sans compter l'apport du quartier Camille Claudel (estimé à plus de 4 000 habitants).**

Nous nous sommes rendu compte que cette procédure de révision était précipitée, notamment quant à son impact sur l'environnement. L'ampleur des modifications voulues dans le Quartier de Polytechnique, par l'augmentation des possibilités de construire qu'elles prévoient, **porte atteinte à l'économie générale du PADD en vigueur et comporte de graves risques de nuisances.** La ville de Palaiseau engage donc en même temps une révision du PADD. Mais comment peut-elle recourir à une révision simplifiée du PLU alors que le PADD dont elle lance la révision n'est, par définition, pas applicable car, ni approuvé, ni voté ?

Pour vous aider à lire la documentation soumise à enquête publique, voici une sélection d'extraits de l'avis de l'UASPS.

La vocation de la zone, auparavant destinée aux activités de haute technologie, devient celle d'une zone industrielle assortie d'un quartier d'habitation. L'implantation du campus Paris-Saclay devient ainsi prétexte pour la création d'un nouveau quartier de Palaiseau. **Mais peut-on parler de «quartier» puisqu'il sera géographiquement totalement isolé de la ville actuelle ?**

L'ancien texte	est remplacé par
« zone destinée à recevoir principalement des établissements d'enseignement ou de recherche, des activités de haute technologie liées à ces établissements publics ou privés ainsi qu'éventuellement des constructions à usage d'habitation quand elle est liée à ces activités ou établissements. »	« zone destinée à accueillir principalement des établissements d'enseignement et de recherche, des activités économiques et de bureaux ainsi que des constructions à destination d'habitation, au bénéfice des étudiants et des chercheurs mais également des familles, d'hébergement hôtelier, des services et des commerces, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. »

Cette révision se base sur le projet de construction d'un métro et sur la présence de gares prévues sur le plateau, dont une près de l'école polytechnique. Or, la nature et le tracé de ce transport en commun ne cesse d'être modifié et n'est pas arrêté à ce jour. On ne parle même plus de métro! Cependant, la ville a décidé d'ores et déjà de **réviser le PLU, modifier la ZAC-QEP et modifier le PADD.**

Cette révision simplifiée et ces modifications remettent en cause l'économie générale du PADD 2006

- **Création d'une véritable ville sur le plateau**, (2 500 logements familiaux et 2 600 logements étudiants, soit au moins 10 000 habitants nouveaux)
- Transformation complète du projet précédemment prévu
- Un permis de construire a été accordé à EDF alors que ni le PLU ni la ZAC ne sont effectifs, engendrant des problèmes d'eaux usées et pluviales (avec risque d'inondations en vallée), de parkings souterrains, de circulation, etc.

Non respect du paysage

Des bâtiments de 45 m de hauteur (15 étages, longueur 70m x largeur 20m) sont prévus dans la zone UX1 sur la mare à préserver (car reconnue comme milieu naturel d'intérêt écologique) et sur le rond-point au nord de la ferme de la Vauve. L'architecte s'est engagé à respecter les cônes de visibilité, alors que devant la ferme de la Vauve, un bâtiment est prévu d'une hauteur de 25 m devant celui de 45 m précité (carte ci-contre).

Non respect d'une zone classée N et des Espaces Boisés Classés (EBC)

La moitié de la zone N (au nord du lac de Polytechnique) est supprimée et l'actuel tracé de référence du métro prévoit de traverser le lac et cette zone N, où toute construction est interdite selon le PLU de 2006; **5,7 ha d'Espaces Boisés Classés sont supprimés** dans ce secteur.

La création de commerces, activités et équipements tels que prévus dans le projet démontre bien que ce n'est pas un complément de la ville, mais une ville nouvelle d'au moins 10 000 habitants pour laquelle aucune étude des impacts n'a été réalisée quant aux conséquences que cela va engendrer pour les habitants de la vallée et des villes environnantes;

Le coût des aménagements n'est absolument pas évoqué dans le projet. **Qui va payer pour chaque nouvel habitant, les infrastructures** (transports, voiries, parkings, etc.), **les équipements** (hôpital, infirmerie, crèches, écoles, annexes municipales, etc.), **sinon les Palaisiens** (et les habitants des autres villes proches) **par le biais de leurs impôts?**

Les transports en commun prévus dans le projet sur le plateau sont tous tributaires des liaisons ferroviaires actuelles, à savoir les RER B et C qui sont déjà complètement saturés aux heures de pointe, et ne pourront donc pas absorber une arrivée aussi massive de voyageurs nouveaux;

L'emploi de la voiture personnelle, contrairement aux prévisions du projet (moins de 50%!) totalement irréalistes, sera donc l'unique solution pour beaucoup de personnes venant travailler sur le plateau de Saclay. En effet, pour l'essentiel, il ne s'agit pas de création d'emplois mais de transferts d'établissements tels que l'EDF depuis Clamart, l'Ecole Centrale depuis Chatenay-Malabry, etc. Sans compter que tous les usagers ne viendront pas de Paris ou de Massy, comme veulent le penser les concepteurs du projet, mais plus sûrement du Sud du département, voire de beaucoup plus loin, compte-tenu du prix prohibitif des logements en région parisienne...

C'est ainsi que l'Autorité Environnementale écrit dans son avis, daté du 19 décembre 2012:

«Le trafic automobile est ainsi sous-estimé laissant craindre des situations d'embouteillages en dépit de la future offre de transport en commun».

Les embouteillages existant déjà, ce sera l'asphyxie due à la saturation des voies principales, notamment la N118.

Nous demandons que le PLU soit conforme à la Loi Paysage de 1993, qui exige que tout projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords. Nous désapprouvons les autorisations de hauteur et de volume des **«émergences»** dans la zone centrale (UX1) par l'effet néfaste qu'elles auront sur les paysages de tout ce secteur du plateau de Saclay. Nous demandons que la hauteur des bâtiments à construire dans toutes les zones UX ne dépasse pas les cimes des arbres qui forment l'écrin boisé aux confins du plateau c'est-à-dire que **les prescriptions de hauteur soient les suivantes :**

- **une hauteur générale maximum de 16 m,**
- **quelques bâtiments émergeant à 25 m,** (pour tenir compte du centre EDF dont le permis est déjà accordé)



En conclusion

Nous déplorons la concertation minimale organisée à Palaiseau précédemment à l'enquête publique. Certes la matière est complexe, mais faire vivre la démocratie réclame un effort réciproque des élus et des citoyens. Pour notre part, c'est ce que nous essayons de faire et nous vous invitons **à vous exprimer lors de l'enquête publique de 10 avril au 14 mai :**

- ou sur le cahier d'enquête
- ou en écrivant à Monsieur le Commissaire enquêteur à la Mairie de Palaiseau
- ou en le rencontrant lors de ses permanences (19 avril de 14h30 à 17h30, 27 avril de 9h à 12h, 14 mai de 14h30 à 19h)

Associations signataires

Vivre au Bout Galeux et à Palaiseau
vivreauboutgaleuxeap@free.fr

ASA La Troche

AMAP Les Jardins de Cérés
contact@lesjardinsdeceres.net

Habitants du Haut Pileu (HHP)
hautpileu@free.fr

GRAAL
www.graal91.org

Union des Associations de Sauvegarde
du Plateau de Saclay (UASPS)
uasps@wanadoo.fr
www.colos.info