



Encore une nouvelle modification du Plan Local d'Urbanisme.

La dernière modification concernait, entre autres, la densification du centre ville et des modifications du règlement, notamment l'augmentation des hauteurs, la modification des règles sur les ouvertures, les distances entre les constructions, etc.

A travers des règles techniques peu faciles à décrypter pour les Palaisiens, ces nouvelles modifications vont permettre de densifier plus encore.

Le commissaire enquêteur vous a fait rétablir les places de stationnement pour les visiteurs que vous aviez supprimées ; il y a déjà suffisamment de problèmes de stationnement en centre ville et il aurait été aberrant d'en créer dans les nouveaux programmes dès l'élaboration des projets.

Le commissaire enquêteur vous épingle sur la concertation avec les associations à l'origine de « l'incompréhension qui émane des observations ». Nous le déplorons également : une concertation avec les associations et un débat au sein des conseils de quartier en amont de l'enquête publique aurait dû avoir lieu.

Le commissaire enquêteur s'étonne également des corrections qui apparaissent au fur et à mesure de l'avancement des projets immobiliers et que les architectes ne soient pas capables de se conformer aux règles déjà établies.

Cette nouvelle modification concerne principalement les zones en cours d'urbanisation, à urbaniser et les secteurs des avenues. Les hauteurs revues à la hausse résultent des bonifications dans le cadre du Grenelle de l'Environnement. Mais les moindres contraintes exigées sur les distances entre les constructions et l'augmentation des emprises au sol impliquent une densification importante.

Sur la zone 1 AUB en limite de Massy, sur les terrains connus sous l'appellation de « l'ancienne gare militaire », il est prévu 250 logements sociaux et le rapport de présentation explique clairement que le promoteur ne peut pas réaliser les 250 logements sociaux sans augmentation des droits à construire.

La logique économique s'impose au bailleur 3F obligé de densifier en raison d'une durée plus longue de l'amortissement des opérations immobilières sociales. Une proportion de logements sociaux de 25% avec davantage de logements en accession à la propriété permettrait un amortissement plus rapide et une densification moindre

De plus dans ce secteur, où sont déjà implantées les résidences sociales de la rue Lamartine et de l'Effort Mutuel, l'équilibre social du quartier sera mis à mal par une trop forte concentration de logements sociaux.

Concrètement, cette densification plus importante impliquera un cadre de vie dégradé pour ces futurs Palaisiens. Pour s'en rendre compte, il suffit de se rendre quartier de la Mesure rue Maurice Berteaux : les balcons et les fenêtres sont érigés immédiatement au bord de la chaussée et exposés aux gaz d'échappement. Ce n'est pas ce que nous souhaitons pour les futurs palaisiens.

De même, autour du lycée, la logique économique des bailleurs et des promoteurs et vos objectifs de 30 à 40 % de logements sociaux, voire 60%, impose une augmentation des droits à construire et une densité urbaine qui va dans le sens de la dégradation du cadre de vie et de l'équilibre social de notre ville. Nous vous demandons de ramener cette proportion à un chiffre plus rationnel, entre 20 et 25%, la loi préconisant 20%.

En effet un de vos objectifs clairement annoncé dans l'immédiat est une proportion de 30 à 40 % de logements sociaux, mais qui pourrait atteindre 60 % si on se réfère à votre interview télévisé du 12/12/2010 sur Ile de France Télévision. Je cite « A chaque fois que je monte une opération de logements, ..., il y a forcément 60% de logements sociaux ». Serait-ce l'objectif d'une prochaine révision du PLU, quand les simples modifications et les révisions simplifiées ne suffiront plus !

Concrètement, dans le secteur du lycée, les zonages 1AUHa et 1AUHb seront fusionnés en 1AUHc ; les droits à construire s'alignent sur ceux de la zone la plus dense. Là où les CES étaient de 35% et 50 %, l'emprise au sol des surfaces construites passe à 70%. Les hauteurs passent de 7m à l'égout du toit et de 11 mètres au faîtage à 15 mètres en tous points du bâtiment. Une interrogation à propos de cette nouvelle version du rapport de présentation : quid du plafonnement de la SHON à 170000 m² prévue initialement ?

Toutefois, nous souscrivons aux modifications sur le campus de Polytechnique, autour des stations du SPTC et du futur métro automatique, permettant une légère densification de nature à limiter l'extension sur les terres agricoles du Plateau de Saclay ainsi que l'implantation de nouveaux établissements universitaires et de recherches. Avec l'implantation de logements en nombre raisonnable et limité, de services et de commerces cela contribuera à apporter de l'animation dans ce secteur.

Il faut également observer, dans la nouvelle version du rapport de présentation de la délibération que l'objectif du nombre d'habitants n'est pas rappelé. Or en 2006, le PADD spécifiait :

« Cependant la municipalité veillera à l'équilibre de l'habitat. Il est souhaitable que la taille démographique de la ville ne dépasse pas 31 500 – 32 000 habitants à l'échelle des 15 ans, contre 29 500 aujourd'hui. »

En 2010, Palaiseau a 30542 habitants, alors qu'aucun des nombreux programmes de logements collectifs ne sont encore achevés.

Quand allez-vous annoncer clairement aux Palaisiens vos objectifs en termes de population ? Soit vous dissimulez vos véritables objectifs et vous distillez la densification à doses successives soit vous avancez à tâtons, ce n'est pas admissible dans les deux cas.

Dernièrement, par une motion que vous avez fait adopter par votre majorité lors du dernier conseil communautaire, vous vous fixiez l'objectif à horizon 2020 de construire 3500 logements permanents sur le plateau sous forme de "centralités" de 1000 à 1500 logements permanents, donc en plus des logements étudiants et chercheurs. Par ailleurs, le principe suivant sera appliqué : pour un logement construit sur le plateau, 1 logement sera construit dans les vallées, hors des programmes déjà engagés par les communes, et 4 dans les autres communes de l'OIN.

Mais le plus aberrant est que vous refusez le métro que votre voisin de SQY ne refuse pas ; vous préconisez un tram-train circulant sur le SPTC actuel, qui sera vite saturé. Idéologiquement vous refusez aussi de nouvelles infrastructures routières.

En résumé, des logements à la place des champs avec des transports structurants insuffisants.

Avec votre PLU et ses modifications successives vous allez dégrader l'équilibre social de notre ville, en augmentant la proportion de logements sociaux actuellement d'environ 22% à plus de 30%, voire plus. Cet équilibre est fragile et les municipalités jusqu'en 2001, ont toujours voulu le préserver par des révisions et des modifications mesurées des Plans d'Occupation des Sols.

Certes de nouveaux logements sont nécessaires ; tout le monde est d'accord pour « finir » le quartier du lycée, mais cela fait 10 ans que vous promettez et que les Palaisiens y attendent des logements. 10 ans d'attente et des projets sur lesquels nous n'avons que très peu d'éléments. Un atelier d'urbanisme y travaille depuis fin 2007. Pourquoi cette instance n'est-elle pas ouverte à quelques membres du conseil municipal, en plus de l'adjoint à l'urbanisme ?

Nous nous interrogeons aussi sur les équipements publics (et leur financement) du quartier du lycée. Ces équipements sont nécessaires pour les nouveaux habitants et réclamés depuis très longtemps par les habitants actuels : écoles, stade, piste d'athlétisme, etc. Il faut rappeler que le lycée Camille Claudel est un des seuls de la région à ne pas avoir d'équipements sportifs de plein air. Cela fait 10 ans que vous êtes à la mairie et les habitants du quartier attendent toujours.

Il suffit de discuter avec les Palaisiens, y compris ceux qui habitent actuellement les logements sociaux de notre ville, pour savoir ce qui les incite à venir à Palaiseau et à y rester : ce sont le cadre de vie, les espaces verts, l'aspect ville à la campagne et la fuite de la promiscuité de Paris et de sa proche banlieue.

Dans 10-15 ans, que restera-t-il des espaces verts de notre ville, à part le coteau boisé qui, espérons-le, sera toujours préservé, mais pour quelques privilégiés seulement. Effectivement les associations palaisiennes ne sont pas dupes et on comprend votre peu d'empressement pour la concertation.

En conclusion, pour préserver le cadre de vie, la qualité de la vie des Palaisiens et l'équilibre social de notre ville, nous voterons contre cette nouvelle modification du PLU.

