

## 4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé, approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2018

Document rectifié, suite aux remarques du contrôle de légalité, par délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2018

Modifié par modification simplifiée en date du 28 juin 2021

Mis en compatibilité par déclaration de projet en date du 2 octobre 2023





# PRÉAMBULE

## Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation, dont le contenu est fixé par les articles L151-6 et 7 du Code de l'Urbanisme, définissent « *en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements* ».

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent inclure les orientations suivantes :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 6° Adapter la délimitation de certains périmètres où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36, en fonction de la qualité de la desserte.

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de "compatibilité", c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et le projet.



# SOMMAIRE

## INTRODUCTION

p.7

## 1/ DYNAMISER LE CENTRE-VILLE ET LES PÔLES DE QUARTIER

p.9

*A/ OAP Ilot Ferrié, Pavéurs de Montrouge*

*p.9*

*B/ OAP rue Tronchet*

*p.11*

*C/ OAP Pileu*

*p.13*

## 2/ DÉFINIR LES CONTOURS DE L'ARTICULATION DU PROJET DE ZAC SUR LE QUARTIER DE L'ÉCOLE POLYTECHNIQUE ET LES QUARTIERS EXISTANTS DANS L'HYPOTHÈSE D'UNE GARE SUPPLÉMENTAIRE SUR LA LIGNE 18

p.15

*OAP Plateau (Croix de Villebois)*

*p.15*

## 3 / DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE CONCERNANT LES MOBILITÉS, CIRCULATIONS DOUCES

p.17

*OAP Mobilités, circulations douces*

*p.17*



# INTRODUCTION

La ville de Palaiseau a défini, au sein du PADD, le projet de territoire pour les 10 à 15 prochaines années. Celui-ci repose sur les principes d'un développement respectueux de l'histoire, de l'identité de la ville, et au service des habitants mais également inscrit dans la dynamique métropolitaine. Afin de compléter et de préciser ces grandes orientations, cinq OAP ont été élaborées avec la volonté de mettre en œuvre de manière concrète des éléments clés du PADD.

- Trois OAP ont pour objectif d'encadrer l'évolution de sites qui présentent un caractère mutable, donc qui sont susceptibles de faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain au cours des prochaines années.

**1** OAP Ilot Ferrié, Pavéurs de Montrouge

**2** OAP rue Tronchet

**3** OAP Pileu

- Une OAP vise à compléter le projet actuellement en cours de réalisation sur le Plateau, avec l'achèvement du Quartier Camille Claudel et la réalisation de la ZAC du quartier de l'École Polytechnique en affirmant la nécessité de la création d'une deuxième gare sur le territoire, autour de laquelle devrait être développé un projet permettant de créer du lien entre la ZAC et les quartiers existants (Pileu, Camille Claudel, Joncherettes) :

**4** OAP Plateau (Croix de Villebois)

- Une OAP thématique couvrant l'ensemble du territoire, porte sur la définition de mesures destinées à encourager la mobilité à travers le développement des circulations douces :

**5** OAP mobilités, circulations douces



*De manière transversale, l'ensemble des OAP devront prendre en compte la problématique des nuisances sonores dans la conception et l'organisation bâtie au regard des sources d'émission sonores impactantes.*



# 1 / DYNAMISER LE CENTRE-VILLE ET LES PÔLES DE QUARTIER

## A/ OAP Ilot Ferrié, PavEURS de Montrouge

### • Les principes de programmation :

L'objectif est de développer un programme mixte : logements, commerces, équipements :

- Environ 400 logements seront à prévoir, notamment en accession à la propriété, logements étudiants, logements personnes âgées.
- La programmation devra comprendre, a minima, une résidence personnes âgées et une crèche, dont l'implantation devra éviter les sols potentiellement pollués (BASIAS ou BASOL) existants sur le site.
- Des commerces devront être intégrés ainsi que des services.
- La réalisation d'un parking P+R sans lequel le projet d'aménagement n'est pas faisable

Concernant les réseaux, le site est actuellement bien desservi.

### • Les principes d'aménagement :

L'idée générale est de conforter et d'étirer la centralité urbaine jusqu'à l'avenue des Alliés, tout en respectant l'ambiance « *villageoise* » qui fédère les fonctions commerciales autour de la rue de Paris.

Les objectifs suivants ont été retenus pour définir les orientations d'aménagement :

- Désenclaver le parking situé place de la Gare en créant une voie et une promenade piétonne entre la gare et l'avenue des Alliés. Cela permettra d'améliorer la circulation, de créer une façade urbaine rendant plus lisible l'accès à la gare, d'améliorer l'accès à la gare pour les piétons et d'amorcer la réalisation de nouveaux parkings près de la gare.
- Requalifier l'espace public le long de l'avenue des Alliés en élargissant l'emprise afin de créer des stationnements le long de la voie mais surtout de créer une plateforme piétonne confortable.
- Elargir la rue du Général Ferrié de manière à créer du stationnement longitudinal, élargir les trottoirs et réaliser des plantations d'arbres. Le

front de rue exposé Sud sera reconstruit avec des immeubles au gabarit maîtrisé afin de reconstruire une façade urbaine de qualité.







- Redynamiser le commerce de centre ville avec une offre commerciale attractive, complémentaire de celle qui existe déjà. Cela se traduira par l'installation d'une locomotive commerciale à l'angle rue de Paris, la rue du Général Ferrié et impasse des Vhermes, comprenant un niveau de parking en sous-sol. De nouveaux espaces de services et de commerces ainsi que des surfaces pouvant accueillir des équipements publics seront réalisés en pieds d'immeubles.

### • Les morphologies urbaines





L'objectif est de redonner de l'homogénéité à des formes urbaines qui sont aujourd'hui assez hétéroclites. Dans cette perspective, l'idée est de s'appuyer sur la morphologie de tissu de centre ville « *villageois* » en l'articulant à l'échelle urbaine de l'avenue des Alliés. Les principes retenus sont des constructions édifiées à l'alignement actuel ou futur, généralement adossées sur les mitoyennetés. Au sud-ouest les gabarits retenus sont ceux du centre de village, ils vont du R+1 au R+2 et R+3. Aux abords de l'avenue des Alliés, les gabarits sont plus importants, ils vont jusqu'à R+4 et R+5, mais dans une conception d'espaces ouverts, afin de donner à l'avenue un caractère nettement plus paysager avec des cours ouvertes sur rue. Aux abords Sud et Est du site, les gabarits se rapprochent plus de ceux du tissu pavillonnaire : ce sont des maisons « *superposées* » ou de petits immeubles bas. L'implantation des constructions se fait sur le modèle des villas avec des constructions généralement en retrait par rapport aux voies. Une part importante sera accordée aux jardins. Coté voie ferrée les bâtiments édifiés sur un socle (bâtiments pouvant accueillir des bureaux, des logements étudiants, une résidence seniors...) avec une morphologie discontinue et des hauteurs pouvant être plus importantes afin de consolider la densité urbaine et de marquer le centre ville dans le territoire. Le parking P+R sera édifié le long de la voie ferrée et devra s'articuler avec un programme de résidence étudiante et tertiaire.

# 1 / DYNAMISER LE CENTRE-VILLE ET LES PÔLES DE QUARTIER






- **Développer une qualité résidentielle qui s'insère au mieux dans le tissu urbain existant**

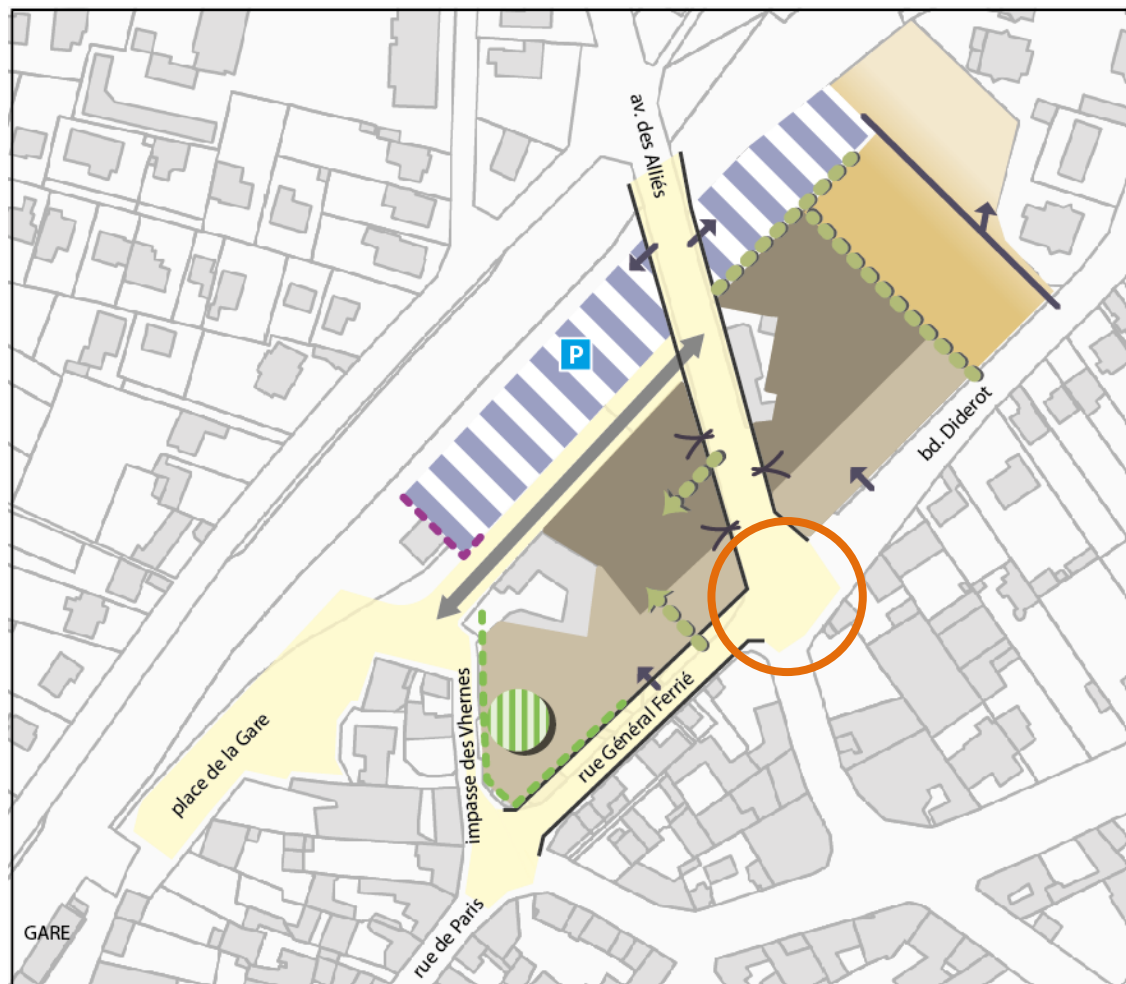
-  Ilot accueillant un habitat collectif de hauteur R+5 maximum
-  Ilot accueillant un habitat de type immeubles de village (R+2 / R+3)
-  Ilot accueillant un habitat de type de maisons groupées, superposées (R+2 / R+3) avec une densité et des hauteurs dégressives au contact du tissu pavillonnaire existant.
-  Principe d'accès piéton
-  Principe d'accès automobile sécurisé
-  Prévoir une offre en stationnement adaptée aux besoins (création d'un parking P+R).

- **Répondre aux besoins en développant des fonctions qui participent au dynamisme du centre-ville**

-  Accueillir une polarité commerciale qui joue le rôle de locomotive commerciale
-  Prévoir des logements spécifiques à destination d'étudiants ou personnes âgées et développer une offre de bureaux.
-  Développer un linéaire commercial ou des équipements et services en RDC
-  Animer la façade Sud avec des équipements, services, commerces, etc.

- **Améliorer et valoriser l'entrée de ville et les espaces réservés aux piétons.**

-  Elargir les voies pour une meilleure sécurité et un meilleur confort. Requalifier notamment l'avenue des Alliés.
-  Veiller à préserver des percées visuelles créant un alignement discontinu
-  Requalifier les espaces publics
-  Créer une nouvelle voie pour mieux desservir la gare
-  Sécuriser le carrefour



# 1 / DYNAMISER LE CENTRE-VILLE ET LES PÔLES DE QUARTIER

## B/ OAP rue Tronchet

### • Les principes de programmation :

L'objectif est de répondre à la demande en logements neufs et innovants dans le centre-ville avec la construction de 80 à 100 logements en accession à la propriété.

Concernant les équipements, il s'agira de répondre aux besoins générés par les nouveaux logements mais aussi d'offrir une offre nouvelle d'équipements et de services en centre-ville. Le projet comprendra les éléments suivants :

- un nouveau foyer en remplacement du Foyer Drouillette où sera relocalisée toute ou partie des fonctions et activités du lieu d'origine,
- un parc de stationnement public en sous sol en plus du stationnement résidentiel
- L'accueil d'une micro-crèche, dont l'implantation devra éviter les sols potentiellement pollués (BASIAS ou BASOL) existants sur le site.

Concernant les infrastructures réseaux, le site est actuellement bien desservi.

Concernant les espaces publics, il s'agira de les mettre en valeur, dans la continuité et dans l'esprit du centre ancien et de la rue de la Paris, à travers une place importante donnée aux piétons, un traitement qualitatif des revêtements ou encore l'intégration d'éléments paysagers. Le projet devra également valoriser la liaison piétonne entre la rue de Paris et l'avenue du 8 mai 1945.

### • Les principes d'aménagement :

L'objectif du projet est de procéder à la requalification urbaine de ce secteur de la commune dans le cadre d'un projet d'aménagement cohérent.

L'idée générale est de consolider la centralité urbaine jusqu'à l'avenue du 8 mai 1945, tout en s'inscrivant dans l'histoire du centre ville de Palaiseau qui a fédéré les services et les commerces autour de la rue de Paris. Dans cette perspective, les principes d'aménagement retenus sont les suivants :

- Consolider les services publics autour de la Mairie et de l'avenue de Paris, tout en prolongeant ce pôle de services vers l'avenue du 8 mai 1945:
  - o *Relocalisation d'une partie du Foyer Drouillette,*
  - o *Réalisation d'un parking public ouvert sur l'avenue du 8 mai 1945 avec une sortie piétonne coté rue Tronchet, rue Eric Gopfert.*
- Requalifier les espaces publics en prolongement de la rue de Paris.

### • Les morphologies urbaines

Deux typologies de formes urbaines sont retenues :

- un tissu urbain à cours ouvertes s'inscrivant dans le prolongement des formes urbaines du village mais avec une implantation plus discontinue afin de tenir compte de la pente et de pouvoir bénéficier d'un bon ensoleillement.
- un tissu à cours fermées afin de marquer l'alignement sur la rue Tronchet.

# 1 / DYNAMISER LE CENTRE-VILLE ET LES PÔLES DE QUARTIER

- **Répondre à la demande en logements neufs et innovants dans le centre ancien**

- Principe d'implantation d'immeubles pouvant aller jusqu'à R+5 maximum
- Principe d'implantation d'immeubles pouvant aller jusqu'à R+4+A maximum
- Principe d'implantation d'immeubles pouvant aller jusqu'à R+2 maximum
- ✂ Principe de percées visuelles
- ▨ Des espaces extérieurs de qualité incluant une proportion d'aménagements paysagers, dont des espaces verts de pleine terre
- ➔ Principe d'accès automobile pour le stationnement résidentiel et le parking public

- **Consolider la vocation de service public**

- ★ Relocaliser toute ou partie du foyer Drouillette au sein de nouveaux locaux adaptés

- **Requalifier les espaces publics et créer du lien entre la rue de Paris et l'avenue du 8 mai 1945**

- Requalifier les espaces publics
- Réaménager la voie
- Valoriser les circulations piétonnes du parking public vers la rue de Paris
- Améliorer l'offre en stationnement via la création d'un parking public souterrain en plus du stationnement résidentiel



# 1 / DYNAMISER LE CENTRE-VILLE ET LES PÔLES DE QUARTIER

## C/ OAP Pileu

- Accueillir des équipements, locaux publics ou commerces, en RDC, sur l'emplacement de l'ancien marché, et éventuellement des logements
- Conservation et/ou rénovation de la maison de quartier
- Aménager un espace public convivial sous forme d'un parvis qui intègre également quelques places de stationnement public
- Conserver le stationnement existant
- Aménager des espaces extérieurs de qualité incluant une proportion d'espaces verts et paysagers, dont des espaces verts de pleine terre
- Prévoir une transition paysagère avec le tissu pavillonnaire existant du quartier
- ➔ Principe d'accès automobile

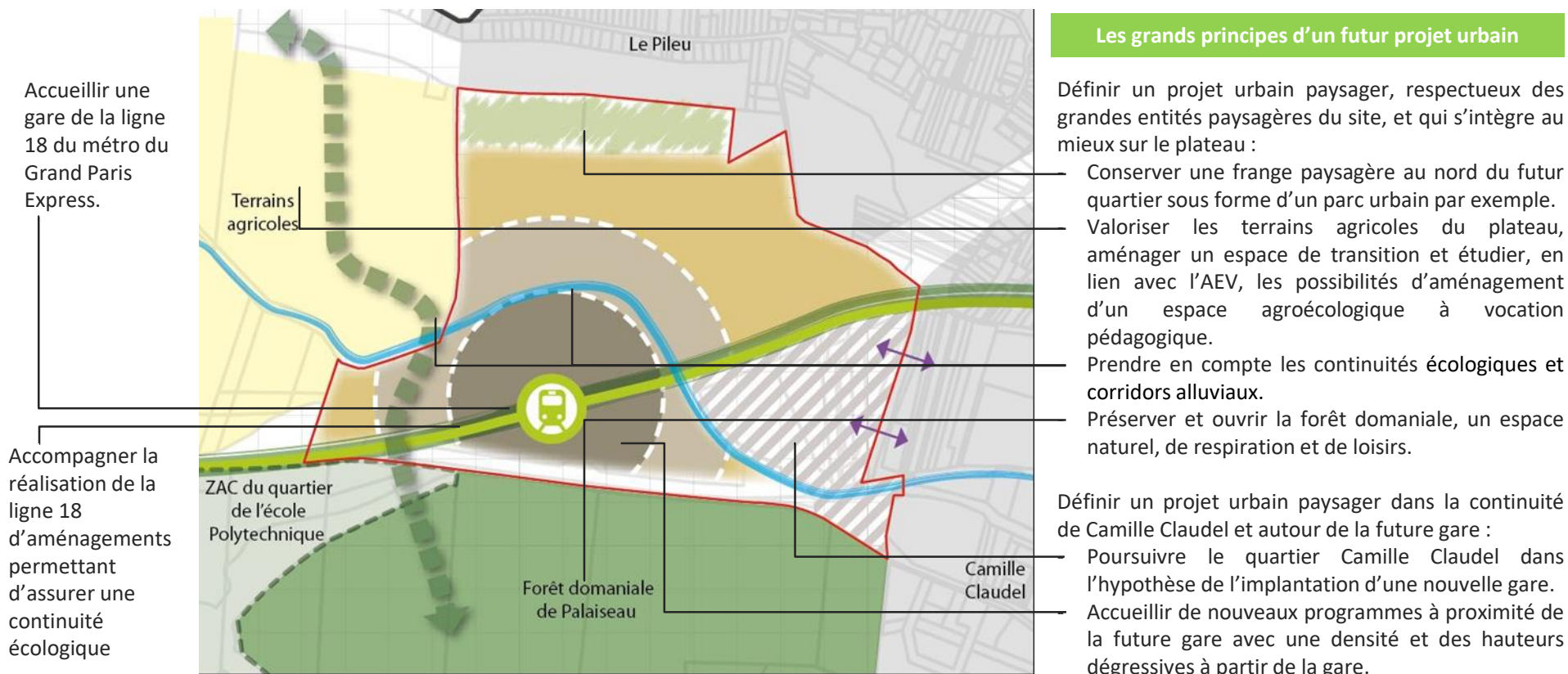




## 2 / DÉFINIR LES CONTOURS DE L'ARTICULATION DU PROJET DE ZAC SUR LE QUARTIER DE L'ÉCOLE POLYTECHNIQUE ET LES QUARTIERS EXISTANTS DANS L'HYPOTHÈSE D'UNE GARE SUPPLÉMENTAIRE SUR LA LIGNE 18

### OAP Plateau (Croix de Villebois)

L'objectif prioritaire est d'accueillir une gare de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express sur le secteur Croix de Villebois afin de desservir la ZAC quartier de l'École Polytechnique et le quartier Camille Claudel. Si cette gare voit le jour, il s'agira également d'engager une réflexion sur un projet urbain de manière à développer l'offre en logements et en services et assurer une connexion efficace entre la ZAC du quartier de l'École Polytechnique et le plateau côté Camille Claudel / Joncherettes / Pileu.





## 3 / DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE CONCERNANT LES MOBILITÉS, CIRCULATIONS DOUCES

### OAP Mobilités, circulations douces

#### 1/ Une stratégie générale à l'échelle du territoire

L'objectif de cette OAP est de poser les bases d'une stratégie générale de développement des circulations douces à l'échelle du territoire.



Il existe déjà à Palaiseau un maillage relativement important de sentes, sentiers piétons. Certains sont entretenus et bien utilisés. D'autres sont moins connus, parfois mal entretenus et peu sécurisés, et peu ou pas utilisés. Par ailleurs, certains sentiers sont en impasse ou ont été obstrués. En s'appuyant sur ce réseau de liaisons douces existant, l'objectif est, dès que cela est rendu possible, d'assurer des continuités, de combler les tronçons manquants, pour créer un véritable maillage à l'échelle du territoire afin de répondre à deux catégories de besoins :

- Des besoins en termes de liaisons urbaines, fonctionnelles : entre les différents quartiers, entre les quartiers et le centre ville, les grands équipements de sports et de loisirs, les grandes écoles et centre de formation, les gares, les zones d'activités, etc.
- Des besoins plutôt en termes de promenade, détente, loisirs vers les espaces naturels : la vallée et les bords de l'Yvette, la forêt Domaniale, l'espace rural du plateau de Saclay.

L'objectif est de rendre ces itinéraires plus lisibles, plus sûrs et plus familiers. L'accent est mis sur les itinéraires qui permettent d'assurer les liaisons entre le plateau et notamment les nouveaux quartiers d'habitation ou d'activité, le centre-ville et les gares actuelles et futures. Cela passe essentiellement par des aménagements à réaliser sur des espaces fonciers qui sont déjà propriétés de la ville ou de collectivités publiques, espaces naturels ou de forêts, et, dans certains cas, sur des aménagements à réaliser sur voiries : élargissements de trottoirs, aménagements de passages sur certains carrefours. Une attention particulière sera aussi portée sur la qualité des revêtements en tenant compte de la pente, la signalétique, l'éclairage et l'entretien.


# 3 / DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE CONCERNANT LES MOBILITÉS, CIRCULATIONS DOUCES


Préserver et mettre en valeur le maillage existant de liaisons douces :


-  Les sentes et cheminements piétons
-  Les pistes cyclables existantes


Créer des liaisons et aménager l'espace public de manière à créer du lien, notamment entre :

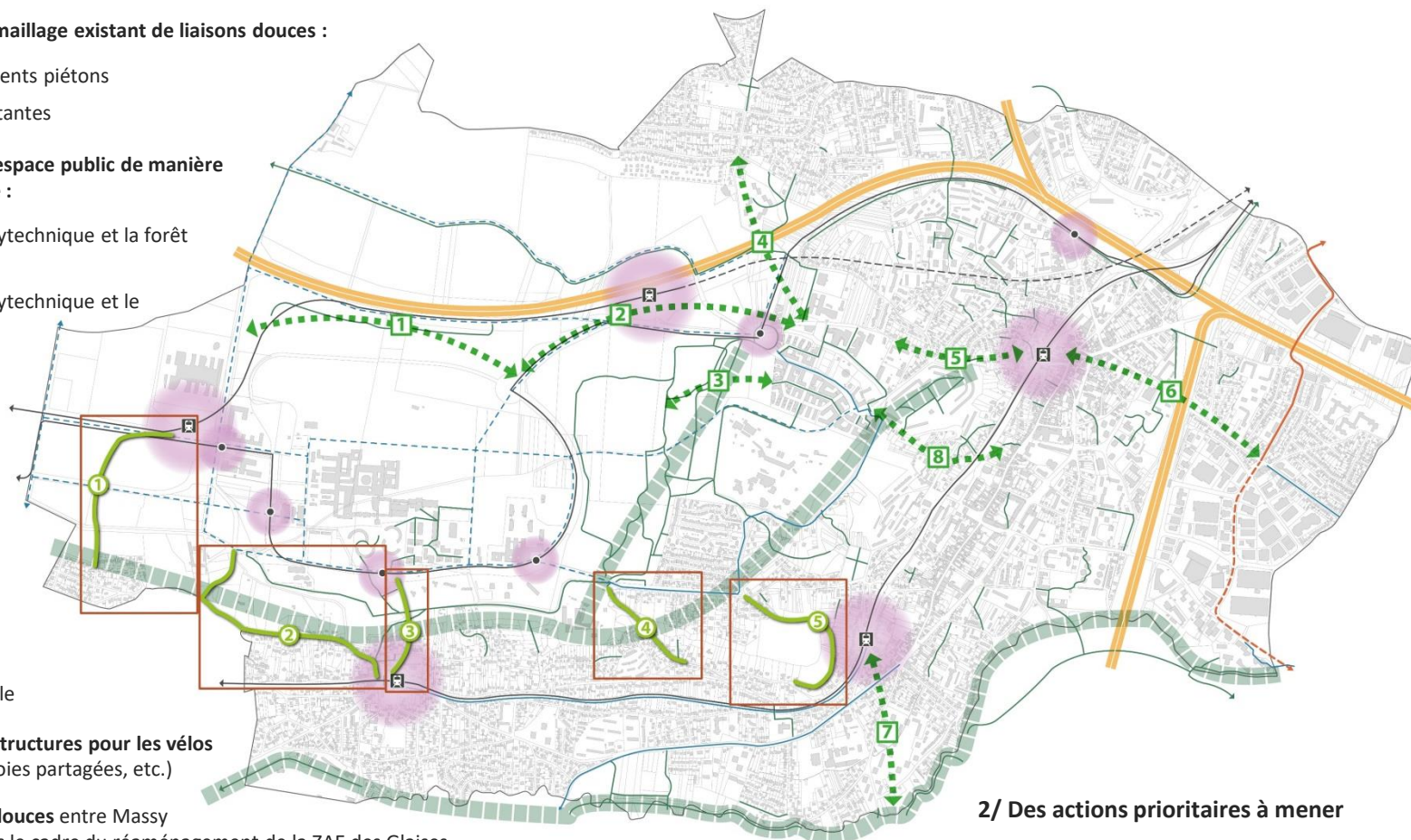
- ◀ **1** ▶ Le quartier de l'école Polytechnique et la forêt domaniale
- ◀ **2** ▶ Le quartier de l'école Polytechnique et le quartier Camille Claudel
- ◀ **3** ▶ Le quartier Camille Claudel et la forêt domaniale
- ◀ **4** ▶ Le Pileu et les quartiers Camille Claudel, Joncherettes
- ◀ **5** ▶ Le plateau et la gare
- ◀ **6** ▶ Les Garennes et le centre-ville
- ◀ **7** ▶ Le centre-ville et l'Yvette
- ◀ **8** ▶ Le plateau et le centre-ville

 Créer de nouvelles infrastructures pour les vélos (pistes, voies cyclables, voies partagées, etc.)

 Développer les liaisons douces entre Massy et la zone d'activités dans le cadre du réaménagement de la ZAE des Glaises






 Faciliter l'accessibilité aux principales infrastructures de transport en commun

 Aménager des continuités le long des espaces naturels et de loisirs (l'Yvette, les coteaux boisés, etc.)



## 2/ Des actions prioritaires à mener

Aménager des liaisons douces entre le plateau et la vallée :

-  Zoom 1 : Plateau / Guichet
-  Zoom 2 : Plateau / Lozère
-  Zoom 3 : Plateau / Lozère
-  Zoom 4 : Batterie de l'Yvette
-  Zoom 5 : Batterie de la Pointe

# 3 / DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE CONCERNANT LES MOBILITÉS, CIRCULATIONS DOUCES

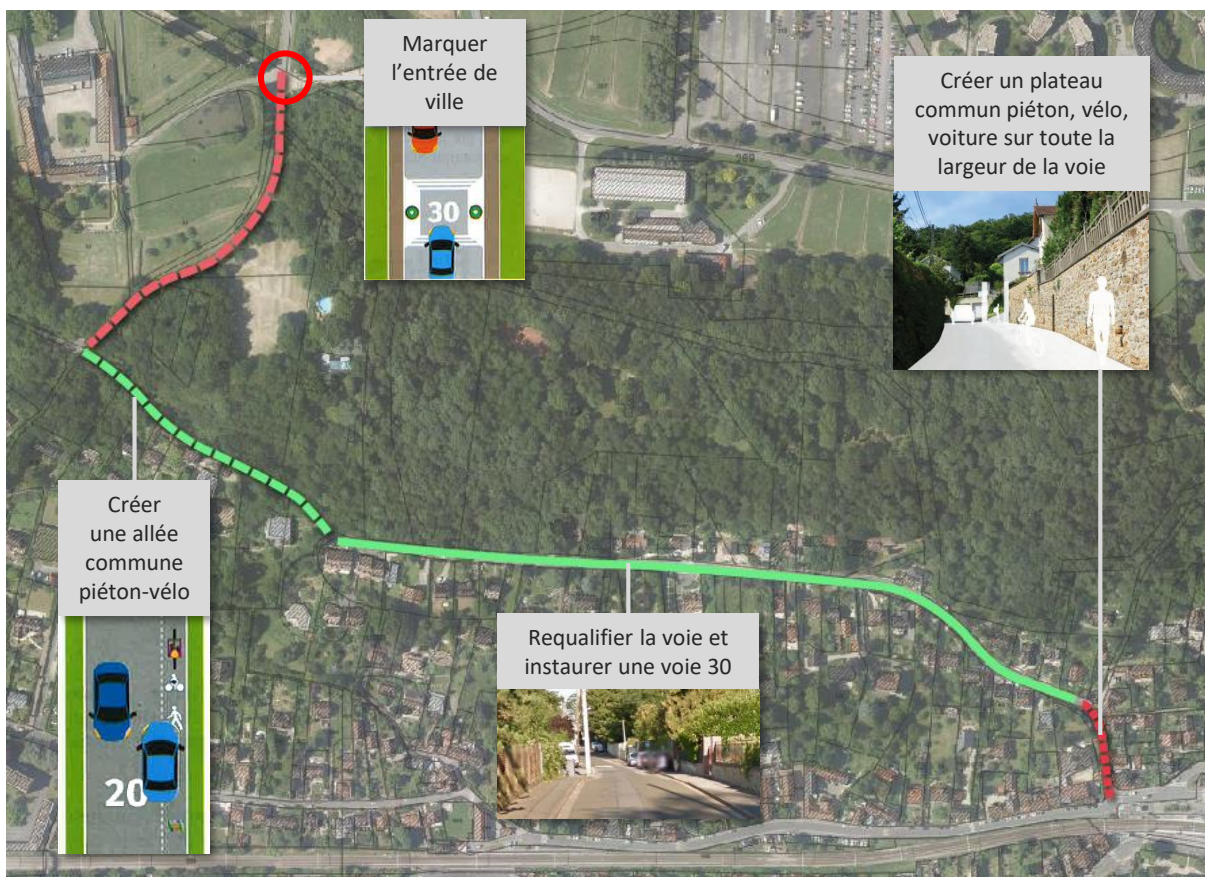
## OAP Mobilités, circulations douces

### 2/ Des actions prioritaires à mener

ZOOM 1 : liaison Plateau / Guichet



ZOOM 2 : liaison Plateau (Quartier de l'Ecole Polytechnique) / Lozère (RER)



# 3 / DÉVELOPPER UNE STRATÉGIE CONCERNANT LES MOBILITÉS, CIRCULATIONS DOUCES

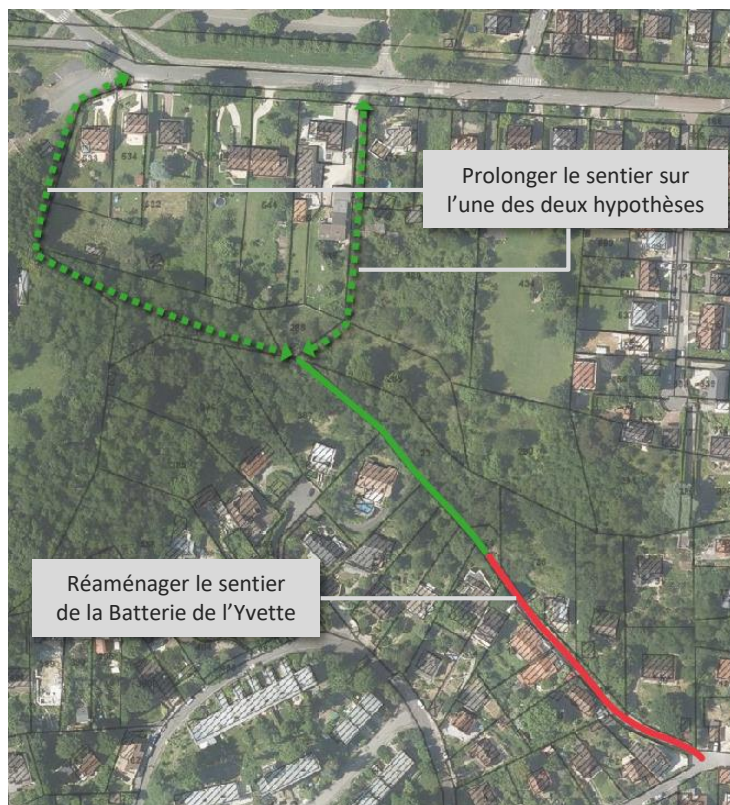
## OAP Mobilités, circulations douces

### 2/ Des actions prioritaires à mener

#### ZOOM 3 : liaison Plateau / Lozère



#### ZOOM 4 : le chemin de la Batterie de l'Yvette



#### ZOOM 5 : le chemin de la Batterie de la Pointe

