Ilot Ferrié-Paveurs de Montrouge

Concertation préalable - Réunion publique



Vendredi 9 octobre 2026

Ville de Palaiseau

Pourquoi vous consulter aujourd'hui ?

Nous sommes ici

Concertation 2021	Études techniques	Concertation préalable	Enquête publique
2021	**2022 – 2026**	**du 31 août au 23 novembre 2026 (9h)**	**Printemps 2027**
Premières orientations recueillies	*Le projet évolue en tenant compte de vos retours*	***3 façons de participer*** *:* *1. registre papier en mairie* *2. registre en ligne* *3. réunion publique (aujourd'hui !)*	*Procédure d'évolution du PLU*

Pourquoi vous consulter aujourd'hui ?

Nous sommes ici

Concertation 2021	Études techniques	Concertation préalable	Enquête publique
2021	**2022 – 2026**	**du 31 août au 23 novembre 2026 (9h)**	**Printemps 2027**
Premières orientations recueillies	*Le projet évolue en tenant compte de vos retours*	***3 façons de participer*** *:* *1. registre papier en mairie* *2. registre en ligne* *3. réunion publique (aujourd'hui !)*	*Procédure d'évolution du PLU*

Le projet peut encore évoluer : vos contributions sont analysées et peuvent être intégrées

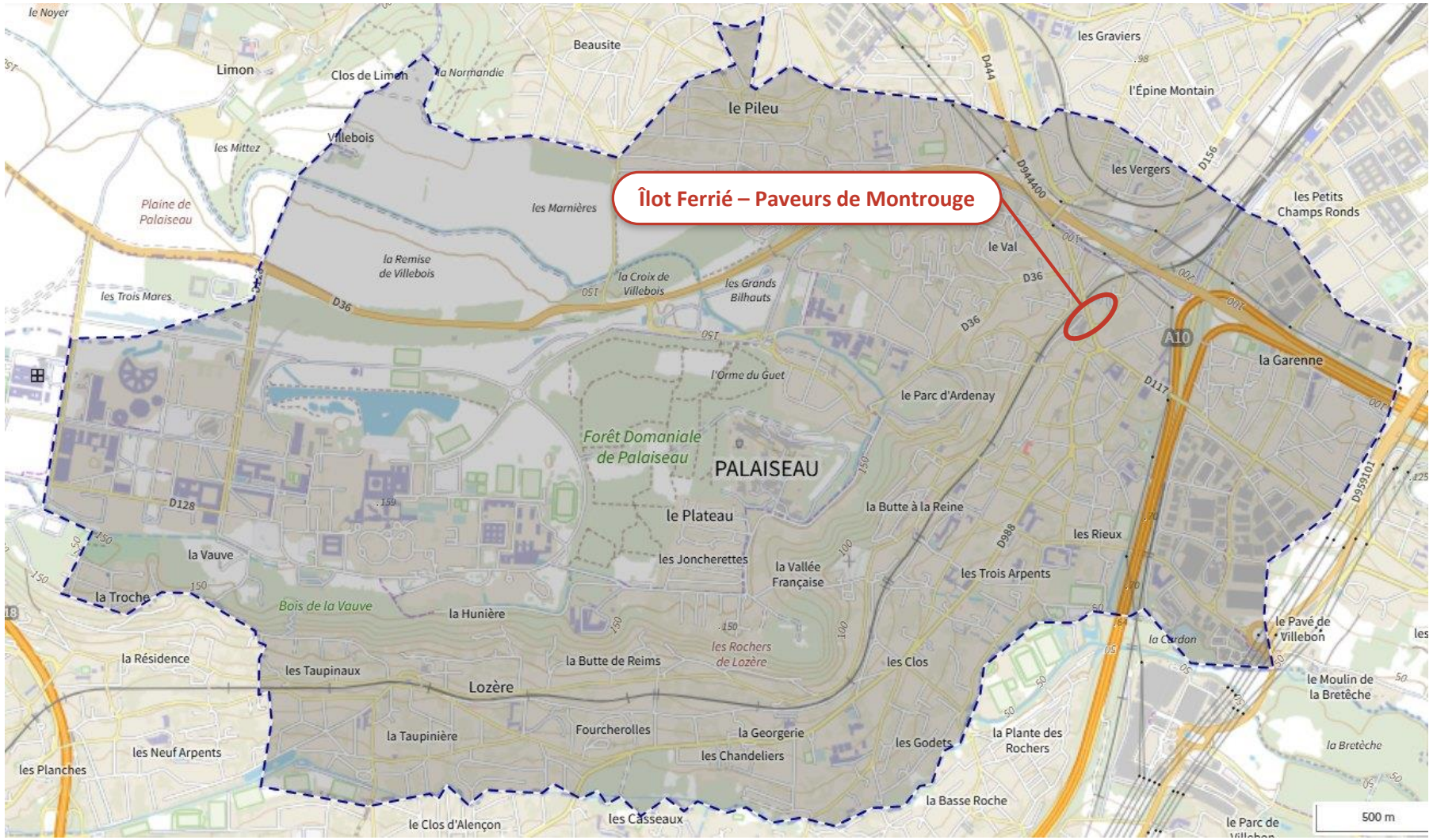
Le projet est arrêté : les observations sont consignées

Ce sur quoi porte la concertation

LE PROJET ET SES EVOLUTIONS

L'EVOLUTION DU PLU

Le projet



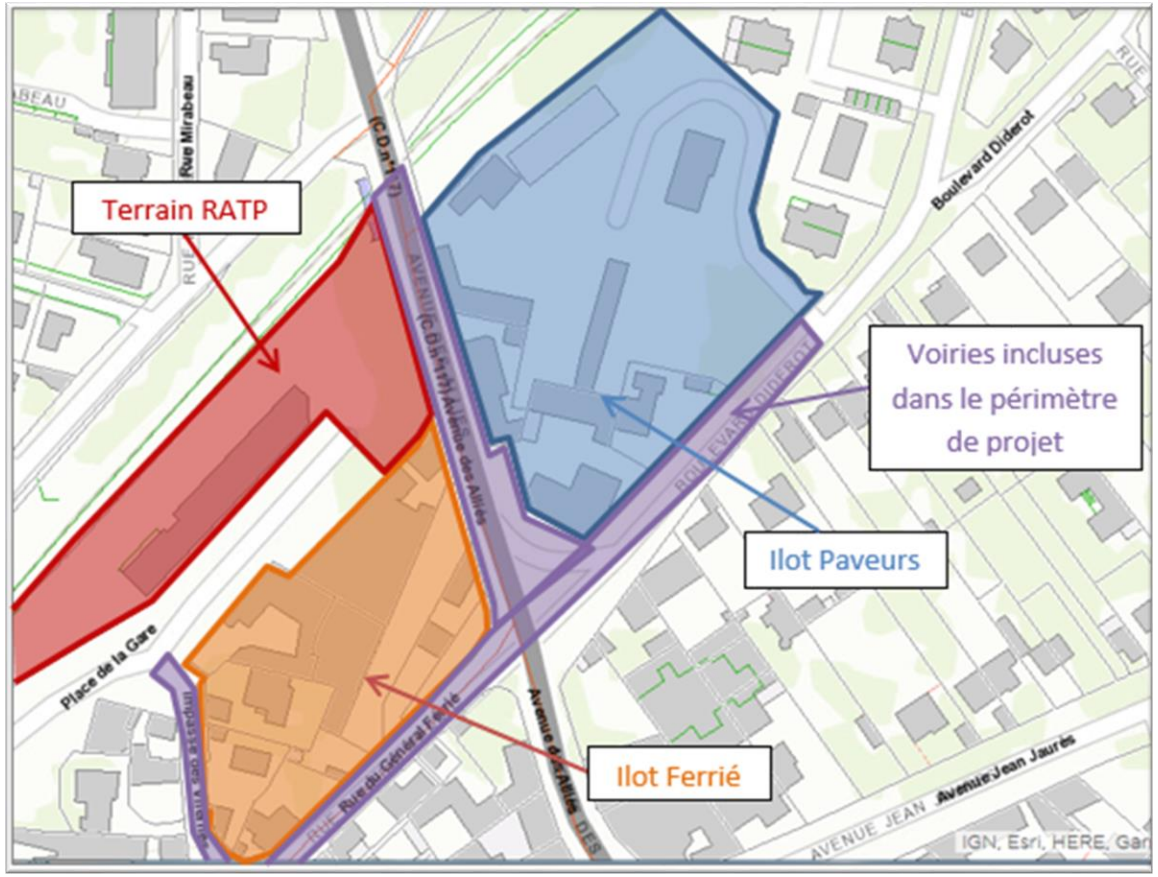
Emplacement du projet dans la Ville

Un site stratégique d’entrée du centre-ville

Le secteur d’environ 2,2 hectares constitue un site stratégique d’entrée nord du centre-ville.

Il réunit quatre terrains :

- ✓ l'îlot « Paveurs de Montrouge » ;
- ✓ l'îlot « Ferrié » ;
- ✓ une voirie avec aire de stationnement ;
- ✓ un terrain « RATP » en bord de voies RER.



Îlots composants le projet « Îlot Ferrié – Paveurs de Montrouge »

Un secteur à transformer





Photos des espaces publics aujourd'hui

Bien desservi par le RER B, les bus et la proximité du pôle de Massy, le secteur souffre pourtant d'un tissu urbain vieillissant, d'espaces publics routiers et saturés par le stationnement, et d'un accès à la gare peu lisible.

Plusieurs enjeux :

- **Renouveler le bâti** en adaptant le logement aux enjeux d'aujourd'hui, et en cohérence avec le quartier existant ;
- **Désenclaver** la gare ;
- **Embellir** les espaces publics, et favoriser les déplacements piétons et cyclistes ;
- Consolider et **améliorer les services et commerces** proposés dans le secteur.

Un projet construit avec vous depuis près de 20 ans

2007	2015-2016	2017	2018	2021	2022	2026
Achat des premiers terrains	*Révision du PLU*			**Concertation sur le projet**	Concertation sur le centre-ville	Concertation sur le PLU et le projet
	Ateliers avec les habitants	Réunion publique	Enquête publique			



Vue aérienne du secteur de la gare

Le projet initial, présenté en 2021

- Des logements en accession ;
- Une résidence senior ;
- Des logements étudiants ;
- Une crèche ;
- De nouveaux bureaux ;

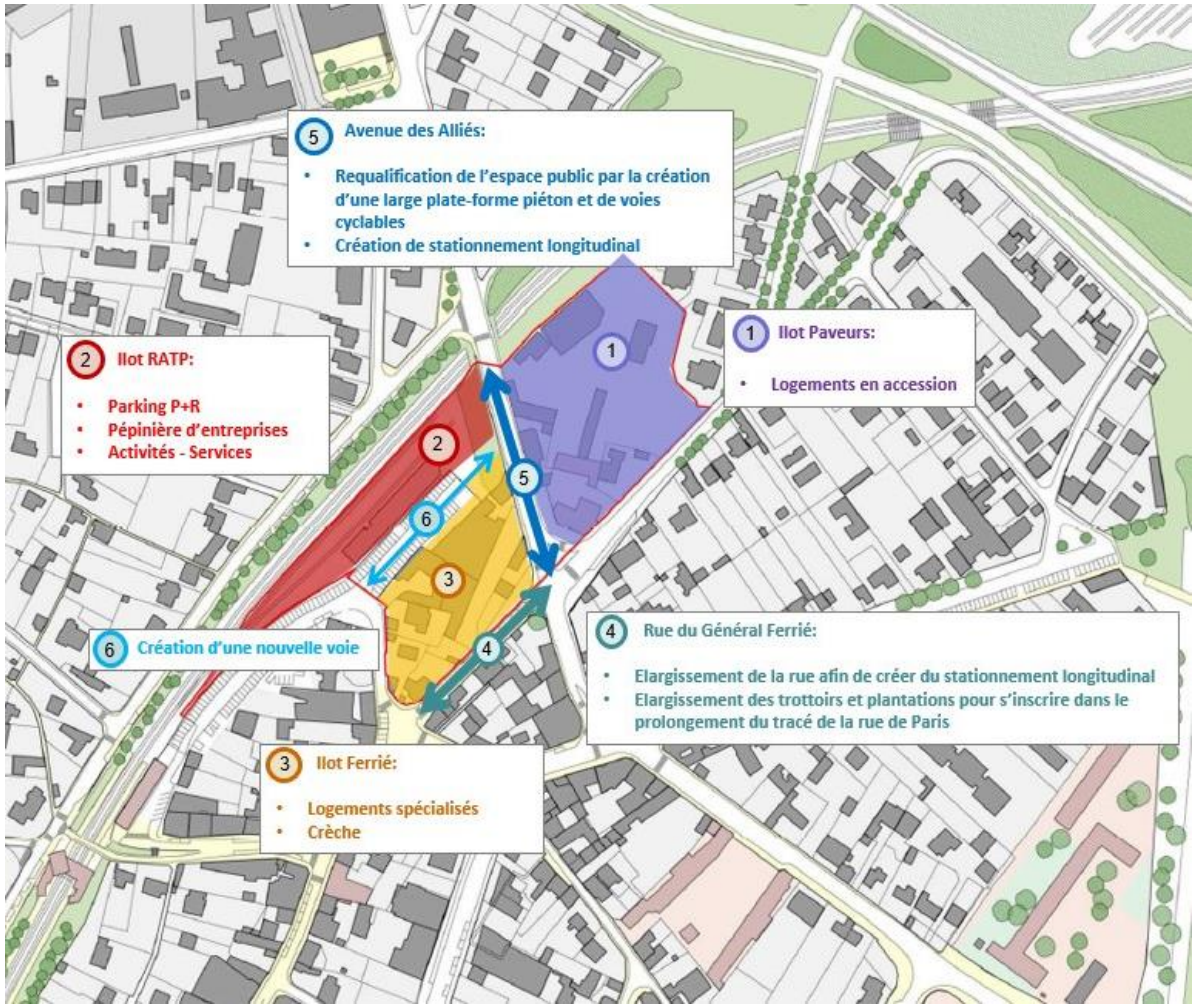
- Des commerces ou services de proximité ;
- Un parking-relais, facilitant l'accès à la gare ;
- Une nouvelle voie ;
- Des espaces publics requalifiés.



Délimitation du secteur de projet (source : Mageo, 2026)

Le projet aujourd'hui

- Des logements en accession ;
- Une résidence senior ;
- Pas de logements étudiants ;
- Une crèche ;
- De nouveaux bureaux, dont une pépinière d'entreprises ;
- Un commerce ou service de proximité ;
- Un parking-relais, facilitant l'accès à la gare ;
- Une nouvelle voie ;
- Des espaces publics requalifiés.



Programme prévisionnel par îlot

Les évolutions du projet suite à vos retours

« Préserver l'esprit village »

Une écriture architecturale villageoise : tuiles, pierres, volets

« Limiter les hauteurs »

Des hauteurs différenciées et limitées, plus basses côté boulevard Diderot

« Ne pas fragiliser les commerces de la rue de Paris »

Pas de nouveau pôle commercial, mais une offre de proximité complémentaire et plus restreinte

« Préserver le patrimoine naturel »

Les conditions de préservation du cèdre sont assurées

« Végétaliser »

- On préserve les arbres
- On augmente les surfaces de pleines terres et on désimperméabilise des espaces artificiels

« Plus de place pour les piétons et les vélos »

- Des espaces généreux dédiés aux piétons et aux vélos
- Un stationnement adapté aux besoins des résidents

Les espaces publics : aujourd'hui et demain



Avenue des Alliés (pont, depuis le nord-ouest)



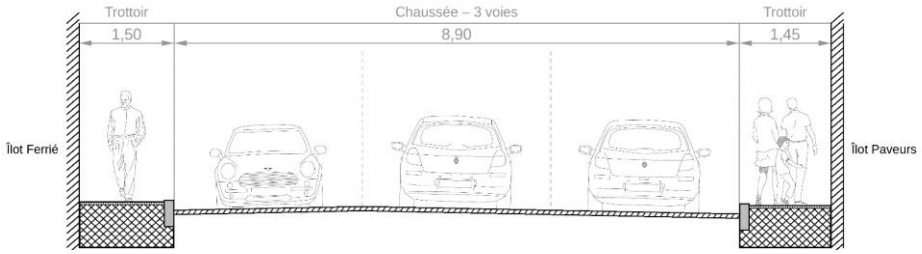
Rue du G. Ferrié (depuis rue de Paris)



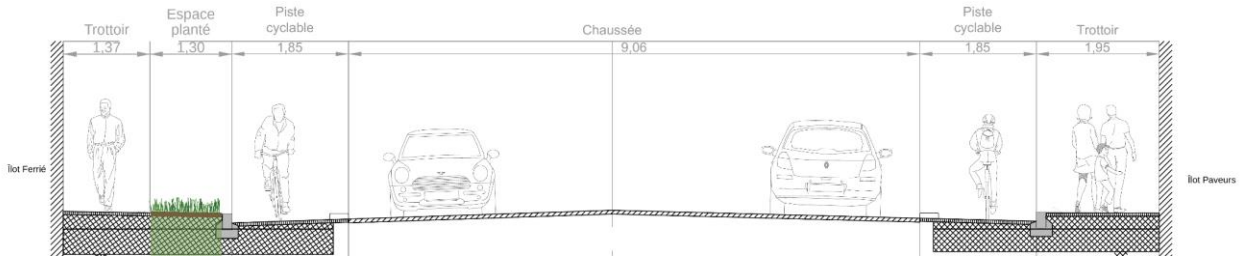
Plan : emplacement de la future voie nouvelle

Les espaces publics

AUJOURD'HUI



DEMAIN



Avenue des Alliés (depuis le sud : Paveurs à droite, Ferrié à gauche)

Des espaces **désenclavés** :

- ✓ Une nouvelle voie entre la gare et l'avenue des Alliés

Plus de places pour **les piétons et vélos** :

- ✓ Des trottoirs larges et confortables
  - ✓ Rue du général Ferrié : d'environ 1m10 à 3m30,
  - ✓ Bd Diderot : d'environ 2m40 à 4m50,
- ✓ Des pistes cyclables sécurisées

Des espaces **végétalisés** :

- ✓ Des plantations le long des axes

L’îlot RATP : avant et après

AUJOURD’HUI





DEMAIN : élévations





Élévations sur les espaces existants (HDZ, 2026)

L’îlot RATP : programme

DOCUMENT DE TRAVAIL
*Volume possible : ne correspond **pas** encore à une intention architecturale*

Faciliter les **déplacements** :

- Un parking-relais, pour faciliter l'accès à la gare

Dynamiser le secteur :

- Des bureaux, dont une pépinière d’entreprise publique ;
- Un local commercial ou de service en rez-de-chaussée, pour animer la place de la Gare.



Esquisse : parking-relais du « lot RATP », vue depuis la place des Vhernes (source : Agence Laba, 2024)

L’îlot Ferrié : avant et après

AUJOURD’HUI









DEMAIN – esquisses

DOCUMENT DE TRAVAIL
Esquisse non définitive









Esquisses : projet de logements senior sur l’îlot Ferrié

L’îlot Ferrié : intentions architecturales et programme

DOCUMENT DE TRAVAIL
Esquisse non définitive









Esquisses : projet de logements senior sur l’îlot Ferrié

Une offre de **logements et services** :

- ✓ Une résidence senior
- ✓ Une crèche

Veiller au **patrimoine bâti et végétal** :

- ✓ Une écriture villageoise : tuiles, pierre de parement, volets
- ✓ Les conditions de préservation du cèdre assurées

L’îlot Paveurs de Montrouge : avant et après

AUJOURD’HUI









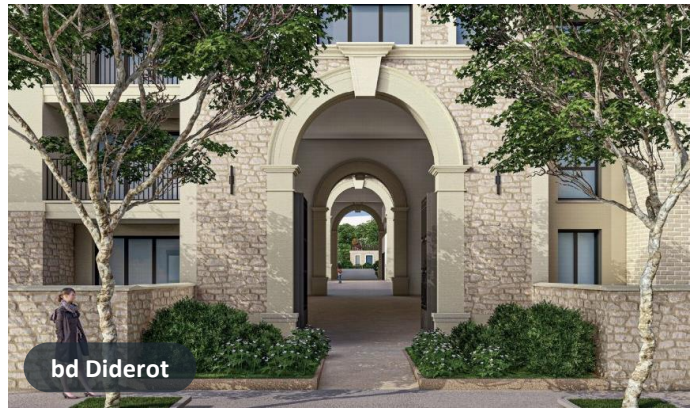
DEMAIN – esquisses

DOCUMENT DE TRAVAIL
Esquisse non définitive









Esquisses : projet de logements sur l’îlot Paveurs de Montrouge

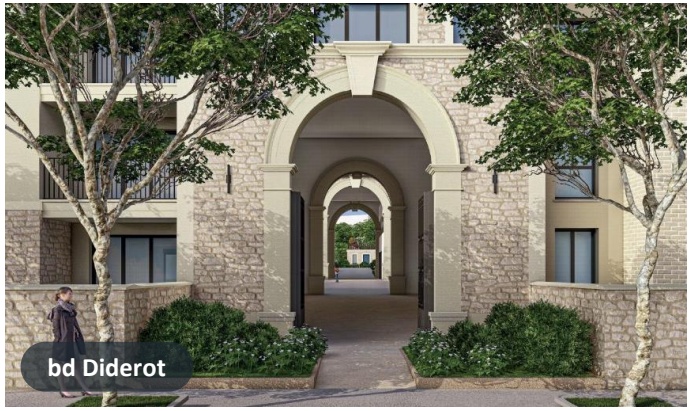
L’îlot Paveurs de Montrouge : intentions architecturales et programme

DOCUMENT DE TRAVAIL
Esquisse non définitive









Esquisses : projet de logements sur l’îlot Paveurs de Montrouge

Une offre de **logement** :

- ✓ Des logements en accession à la propriété

Une **écriture villageoise** :

- ✓ Des hauteurs graduées, plus basses près des pavillons (bd Diderot), du R+1 au R+5
- ✓ Utilisation de la pierre meulière

Une **désimperméabilisation** :

- ✓ On désimperméabilise un espace aujourd’hui fortement artificialisé

La nature en ville



Angle impasse des Vhernes / rue du Général Ferrié

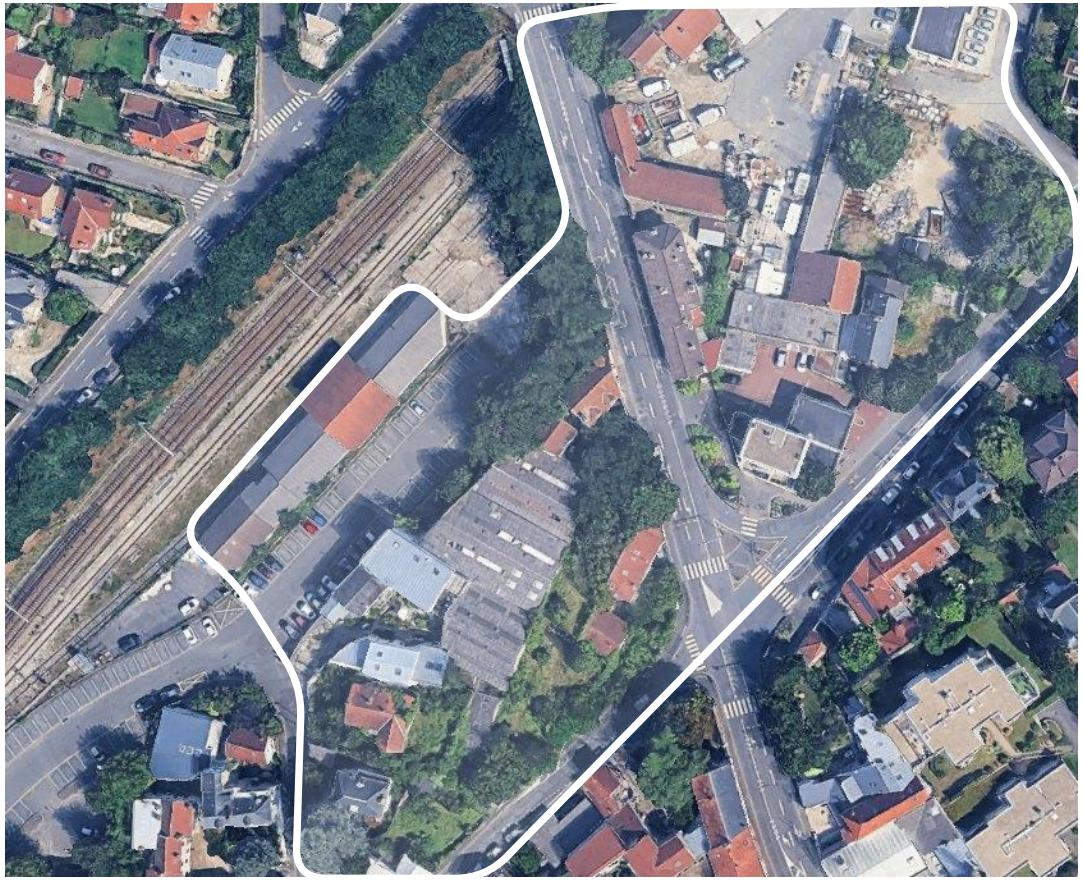
Protéger le patrimoine existant :

- ✓ Le cèdre de l'îlot Ferrié est préservé
- ✓ Respect strict de la Charte de l’Arbre

Végétaliser davantage :

- ✓ De la pleine terre dans les cœurs d'îlot
- ✓ De nouvelles plantations le long des rues et espaces publics

Où en est le projet aujourd'hui ?



Vue aérienne du site aujourd'hui

Le projet se précise, lot par lot.

Les discussions avec la RATP se poursuivent pour permettre la réalisation du projet.

Aujourd'hui, malgré les tendances du marché, la vision du projet reste la même : **faire du recyclage urbain, embellir les espaces publics, créer du logement et des services**.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ses évolutions

Qu'est-ce que le PLU ?

Le plan local d'urbanisme fixe, à l'échelle de la commune, les règles d'usage des sols : ce que l'on peut construire, où, sous quelle forme et pour quels usages.

Il comprend un projet politique, le PADD, et des pièces réglementaires (l'OAP, le règlement écrit et le règlement graphique).

Il se construit sur plusieurs années et fixe un cap pour les 15 ans qui suivent.

Celui de Palaiseau a été approuvé en 2018.

Pourquoi et comment le faire évoluer ?

Sur 15 ans, le territoire évolue et de nouveaux projets émergent. Le législateur a prévu plusieurs procédures pour faire évoluer le PLU sans le refaire, dont la déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

Elle permet la réalisation d'un projet d'intérêt général. Le projet IFPM, en renouvelant le secteur d'entrée de ville de la gare, en recyclant l'existant et en améliorant les espaces publics, répond à ces critères.

Elle adapte les pièces du PLU nécessaires.

Les pièces du PLU de Palaiseau : 4 documents concernés

Pièces du PLU concernées	Pourquoi et comment elles évoluent
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	Ajustement du périmètre de l'ensemble bâti cohérent de la rue de Paris.
L' Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)	Le programme est mis à jour : moins de logements annoncés, les bureaux remplacent le logement étudiant, la « locomotive commerciale » en pied d'immeuble est retirée, les accès ne sont plus indiqués, le périmètre de construction est précisée (marge de reculement).
Le règlement graphique	Le périmètre de l'ensemble bâti cohérent (en lien avec PADD) et l'emplacement réservé (n°9) sont ajustés.
Le règlement écrit	Précision de la règle de recul existante des constructions depuis l'avenue des Alliés.

Les prochaines étapes

1 **Intégrer vos retours au projet**
dès la fin de la concertation, le 23 novembre 2026

2 **Faire évoluer le PLU**
pour permettre la réalisation du projet : enquête publique en 2027

En parallèle, poursuivre la mise au point du projet

- Approfondir les études de programmation ;
- Poursuivre les négociations foncières avec les partenaires, dont la RATP.



Gare de Palaiseau

Comment donner votre avis ?

Vous pouvez vous exprimer tout au long de la concertation, jusqu'au 23 novembre 2026 à 9h, puis durant l'enquête publique (en 2027).

1 En ligne

Le dossier de concertation est consultable sur le site de la Ville, ville-palaiseau.fr.

2 En mairie

Le dossier et un registre sont à votre disposition à la Direction du développement urbain, 5 rue Louis Blanc, aux horaires d'ouverture.

3 Ce soir

Vos questions et remarques sont les bienvenues.

Temps d’échanges

Vos questions et vos réactions, sur le projet comme sur le PLU.

Merci de votre participation

Temps d’échanges

Vos questions et vos réactions, sur le projet comme sur le PLU.

Merci de votre participation


2

