

# Conseil de quartier Centre-Ville

29 novembre 2022 (à la maison Cousté)



## Présents :

près de 40 habitants ;

- Maëlle BOUGLET, adjointe du quartier centre-ville, Hervé WILLAIME et Stéphane RABUEL, élus référents du quartier centre-ville ;
- Services de la ville : Marielle Denat, responsable Droit des sols de la Ville de Cachan, Justin Kébé, directeur Prévention Médiation Sécurité, Jean Paul NOTTE, chargé de mission sécurité de la Ville de Cachan ; Vera DE SOUSA, chargée de mission participation citoyenne ;

Animateurs du conseil de quartier : Philippe Nadeau, Michel Formiggini, Elin Sondergard, Hamadi Zouabi

## Ordre du jour

1. Animation du mois de décembre (Bénévolats, Lampions, etc)
2. Evolution du Club Olympique de Cachan (COC)
3. A. Comité Vélo  
B. « La Réserve » : présentation par le propriétaire
4. Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
5. Hausse d'impôt
6. Qualité de vie du Quartier :
  - i. Fief des Arcs Vibrations
  - ii. Immeuble à risque 3 rue Cousté
  - iii. Point de la mairie sur les points relevant des précédentes réunions : parking Auchan, trouble du voisinage, tapage nocturne sur les places Jacques Carat et Eustache Deschamps, pigeons, propreté, parking, etc...
  - iv. Questions des Habitants

### 1. Animation du mois de décembre

« La descente aux lampions » : le samedi 17 décembre après-midi.

Il est requis de pouvoir disposer de quelques accompagnateurs supplémentaires pour encadrer l'évènement. Cette manifestation est attractive pour les enfants (tous accompagnés).

### 2 Le C O C section Football (Club Olympique de Cachan) : appel à volontaires

Un responsable de l'association présente l'association et précise que des bénévoles sont recherchés pour encadrer les activités de l'association « multi-sport ». Quatre activités : football, tennis de table, athlétisme et footing. L'association est gérée par un Conseil d'administration et un Bureau.

Un « Club House » s'est créé pour améliorer la convivialité avec un service de boissons les mercredis et samedis / fin d'après-midi). Un site Internet donne l'organigramme et les actualités.

**Le C O C a besoin de sponsors et bénévoles plus nombreux.**

### 3A Comité Vélo :

Claude Plan, animateur du conseil de quartier Ouest-Nord et membre du comité vélo, a expliqué le travail du Comité Vélo et mobilités douces : diagnostic des besoins sur la ville et propositions d'aménagements et d'événements autour de la pratique du vélo. Un questionnaire « Mobilités douces » et une cartographie participative ont été lancés le 1<sup>er</sup> décembre 2022 jusqu'au 15 Janvier 2023. <https://parlonsensemble-cachan.fr/processes/mobilites-douces>

### 3B Réserve de Fred :

Fred, gérant de « la Réserve » présente son activité place Jacques Carat et expose comment il gère son commerce. Conscient des nuisances que cela peut apporter, il explique comment par ses

horaires d'ouverture, par la gestion des événements (concert, karaoké) il fait en sorte de ne pas nuire au voisinage.

#### **4. Élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)**

La loi ENE de 2010 fait de l'intercommunalité l'échelle pour coordonner les politiques d'urbanisme, d'habitat et de mobilité. La ville de Cachan fait partie du Territoire Grand-Orly Seine Bièvre (grandorlyseinebievre.fr) composé de 24 communes. Le futur PLUi s'appliquera à l'ensemble de ces communes tout en s'adaptant aux spécificités de chacune d'elles. Le nouveau plan local d'urbanisme de Cachan fera partie d'un plan d'ensemble pour le territoire.



##### **Combien de personnes représentent la ville de Cachan dans les instances délibératives du PLUi (élu-es) ?**

Conformément à la loi, la Ville de Cachan est représentée en Conseil territorial (instance délibérative du Grand Orly Seine Bièvre) par la Maire et 3 élu-es de Cachan.

Le territoire Grand-Orly Seine Bièvre fonctionne comme une coopérative de ville. Chaque décision qui concerne Cachan fait l'objet d'un vote en Conseil territorial est présentée et soumise, en préalable, au Conseil municipal de Cachan.

Pour le projet de PLUi, un comité de suivi regroupe des représentant-es élu-es de chaque ville, ne siégeant pas au Conseil territorial mais qui participent à l'élaboration de chacun des documents. Si ce comité n'est pas décisionnaire, il a néanmoins un rôle très actif et central dans la préparation et validation des documents soumis au Conseil municipal et au Conseil Territorial. Un comité technique, regroupant des représentant-es des services de chacune des villes est également en charge du suivi du projet.



##### **Comment seront travaillés les taux de construction de logement sociaux à l'échelle de la ville versus à l'échelle du territoire ?**

Les constructions de logements sociaux sont décidées à l'échelle de chacune des communes en prenant en compte les obligations légales. Il est tenu compte du taux existant sur la commune et de la répartition des types d'habitat, par secteur ou quartier sur la commune. Ainsi, il est possible d'obliger la réalisation de logements sociaux dans de nouvelles opérations situées dans des secteurs dépourvus aujourd'hui de logements sociaux mais de ne pas l'imposer dans des secteurs ou quartiers où la part de logement social est déjà importante afin de mieux équilibrer et renforcer la mixité sociale.



##### **Est-ce que le PLUi permettra de réglementer sur les divisions parcellaires ?**

C'est une possibilité. Différentes règles peuvent être mises en place soit pour permettre/faciliter les divisions parcellaires soit les limiter ou les contraindre. La réglementation en la matière pourra être différente d'une zone à l'autre. La rédaction du règlement débutera courant 2023. IL n'est pas possible de dire aujourd'hui ce que permettra ou interdira le règlement.



##### **Est-ce que le PLUi pourra orienter les zones d'activités artisanales ?**

C'est aussi une possibilité. Il peut être décidé des zones dédiées aux activités artisanales ou permettre leur implantation dans des secteurs mixtes (logement, équipement/service, activités, bureaux, commerces, ..) sous réserve d'anticiper les besoins spécifiques liés aux activités de cette nature (taille dimension, gabarits, accessibilité, places de livraison, isolation acoustique....) pour limiter des conflits d'usage et de voisinage dans ce cas. Comme pour la réponse d'avant il n'est pas possible de dire ce que le règlement permettra.



##### **Quelle sera la date d'application de la nouvelle réglementation ?**

L'objectif fixé par le territoire, en accord avec les 24 communes membres, est une approbation au plus tard à la fin de l'année 2025 afin que le PLUi puisse s'appliquer dès le début 2026 (selon les délais légaux de publicité). Jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi c'est le PLU actuel qui s'applique.

#### **5. Hausse d'impôt à Cachan**

Plusieurs Cachanais interrogent la forte augmentation des impôts (taxe foncière). Certaines informations citées par le site Citoyens.com sont reprises. Sur l'ensemble du Val de Marne, Cachan est une commune qui vient d'augmenter fortement ses impôts (+33%) et est en cinquième position dans le peloton de tête (*47 communes dans le 94*). Un élu rappelle qu'aucune augmentation du taux communal d'imposition n'est intervenue depuis 16 ans et que le rattrapage est dû au besoin de compenser la réduction des subventions d'Etat.

La suppression de la taxe d'habitation réduit la marge de manœuvre des communes aux seules Taxes foncières. La ville a prévu des exonérants de hausse pour les plus fragiles. Pour mieux comprendre les actions de la ville sur cette question, il est possible de consulter « [LE MAG.Cachan](#) » d'octobre 2022.

## 6. Qualité de vie du Quartier

i. **Fief des Arcs Vibrations nuisances et fissures** : le problème majeur (ancien et perturbateur) concerne les vibrations (particulièrement fortes à proximité de l'Aqueduc). Elles sont très fortes lors des passages des Bus (162 et 184) ; des courriers ont été adressés à la mairie de Cachan et aux services du département, mais rien n'est fait pour tenter de résoudre cette problématique. Parmi les causes de ces vibrations ressenties par les habitants / Fief des Arcs, on peut citer les diverses et nombreuses canalisations situées sous la chaussée. Certaines interventions sur la chaussée atténuent ces vibrations mais les nuisances persistent. Est-ce que le problème est structurel et lié aux sols ? Ne faudrait-il pas statuer sur les risques liés au terrain du centre-ville ?

>> **Une personne contact sera en lien avec les services techniques et les habitants sur ce problème.**

ii. **Nuisances à proximité de « Auchan »** : livraisons par camions bruyantes dès 6 heures ; problème de stationnement plutôt anarchique, non-propreté, ... ces problèmes demeurent depuis des années et sont évoqués à chaque réunion quartier. Une habitante du 5 rue Dr. Hénouille répète perpétuellement les mêmes plaintes depuis longtemps. Pour l'instant rien ne semble évoluer.

Une revue des questions de stationnements sur le domaine public sera entreprise afin de rendre impossible le stationnement (par ailleurs, des verbalisations régulières sont faites). La Ville est en relation avec Auchan sur les questions relevant domaine privé.

iii. **Réouverture de la rue Cousté et Immeuble à risque 3 rue Cousté** : cet immeuble a été vidé de tous ses occupants propriétaires car il risque de s'effondrer. On devrait le démolir car le péril est imminent. La ville pourra procéder à sa destruction si nécessaire. Pour l'instant il n'y a pas de visibilité sur l'ouverture de la Rue Cousté ni sur l'origine du problème et l'évolution du site.

iv. **Tapage Nocturne sur la Place Carat et le parking place Eustache Deschamps** : le sujet a été abordé plusieurs fois en réunion quartier et avec les élu.es de la ville en 2022. Depuis 2 ans des individus prennent possession du parking certains soirs en arrivant parfois dès 17h et restent toute la nuit (nuisance sonore, détritus, soupçon de consommation et vente de certaines substances). Les habitants ont signalé le problème à la police qui n'intervient pas. Plusieurs lettres et plaintes documentées ont été déposées – pour l'instant sans que les autorités aient donné suite. Par ailleurs aucune des propositions des habitants sur la gestion de l'espace n'a été retenue : fermer le parking la nuit, éteindre les lampadaires qui éclairent fortement la place et attire les rassemblements, verbaliser quand ils s'installent avant la fermeture de la police municipale.

v. Les élus (S. Rabuel) précisent que la question relève de la tranquillité publique sans atteinte à la sécurité identifiée, et que la maire et la municipalité y restent très attentives. Ils rappellent les périmètres d'intervention des polices nationale et municipale et le dispositif mis en place avec M. Notte au profit des riverains. Enfin, l'Association AEF 94 (Prévention Spécialisée) est censée intervenir là où des troubles sont constatés. Certains jeunes vont eux-mêmes discuter avec des éducateurs spécialisés mais les habitants ne voient pas de changement de situation. Par ailleurs, ils confirment que le besoin de stationnement minutes est indispensable pour les commerçants. Une nouvelle organisation de lieu ne pourra pas être envisagée avant la fin de la construction en cours

vi. **Stationnement Av. Cousin de Méricourt** : avec la nouvelle réglementation on ne voit plus de voitures-ventouses sur la bande dédiée au stationnement. Le problème s'est reporté sur la **rue du Fief des Arcs** (passage de véhicule lourds et stationnement de camionnettes).

- vii. **Stationnement Parking de la Bièvre** : Ce parking est aussi le lieu de rassemblement nocturne (et de tir de mortier certains soirs). Les locaux de certaines copropriétés ont été squattés et abimés. Le budget est voté pour fermer ce parking avec une barrière en 2023
- viii. **Prolifération de pigeons et problèmes de propreté et sanitaire (proximité de boutiques alimentaires) du centre-ville.** Problème récurrent.
- ix. **Lumières / éclairage nocturne et gaspillage d'Énergie** : le sujet est souvent abordé en réunion quartier mais n'avance pas. Il y a des conflits d'intérêt entre ceux qui souhaitent beaucoup d'éclairage et ceux qui souhaitent le diminuer. Des promenades nocturnes avaient été proposées pour mieux cerner le problème et identifier les lieux et la nature des illuminations.