Partie 2 – Diagnostic territorial

1. ANALYSE URBAINE

1.1. Caractéristiques paysagères

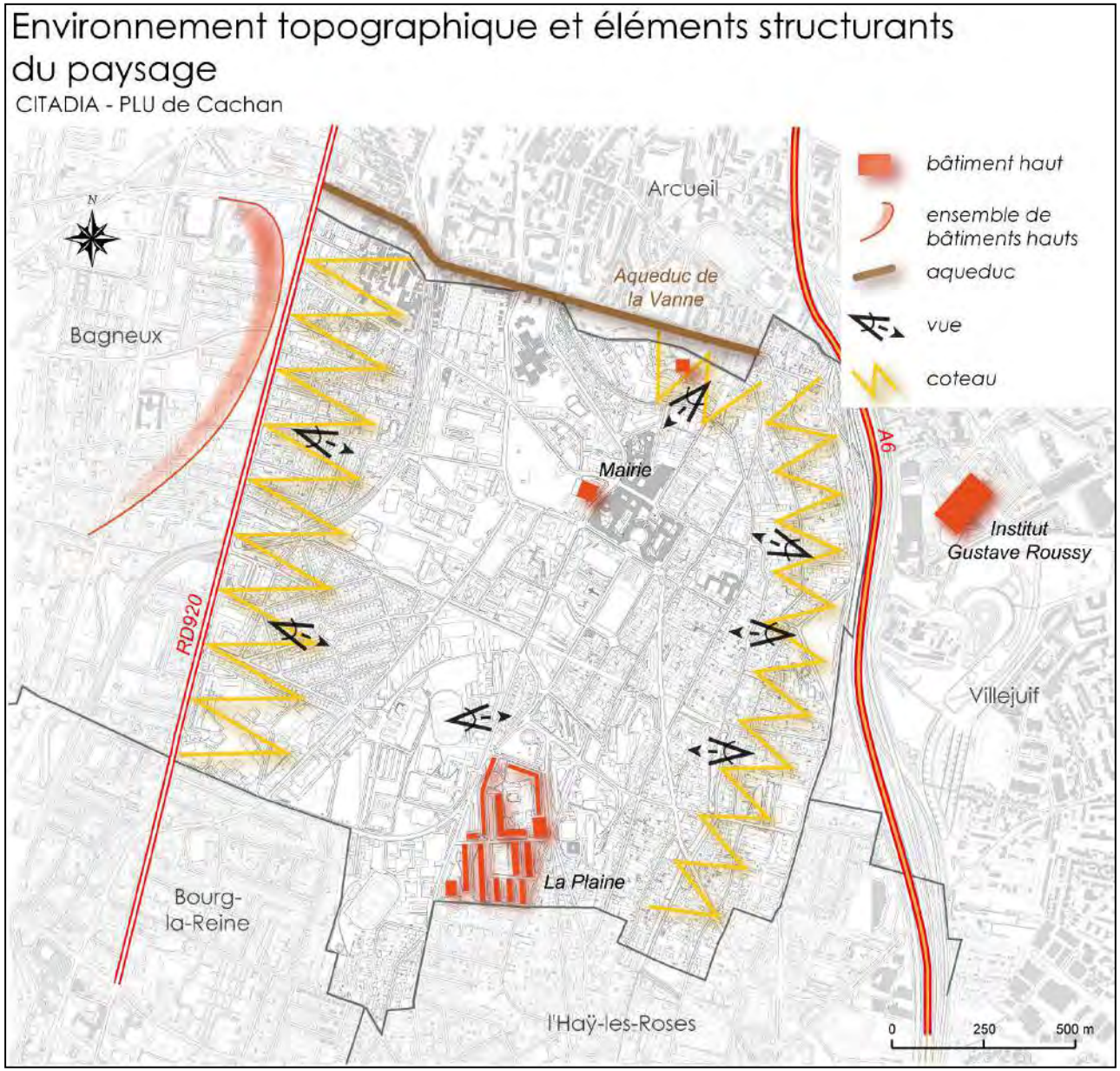
- Environnement topographique

La topographie marquée a fortement conditionné l'urbanisation de Cachan. La vallée de la Bièvre présente une nette dissymétrie entre les deux versants.

En effet, Cachan est délimitée à l'Est par un coteau abrupt menant sur le plateau de Villejuif, tandis qu'à l'Ouest, le coteau en direction du plateau de Villacoublay est en pente plus douce sur quatre kilomètres.

Cette topographie s'étendant sur deux coteaux rapprochés implique de fortes co-visibilités d'un versant à l'autre.

En outre, sur les lignes de crête, l'urbanisation des communes limitrophes étant plus importante en terme d'aspect volumique (hauteurs), elle marque visuellement le paysage même de Cachan.



Coteau Ouest

Sur ce coteau sont implantés des pavillons entourés de jardins permettant des aérations dans le paysage urbain mais sans perspectives lointaines.

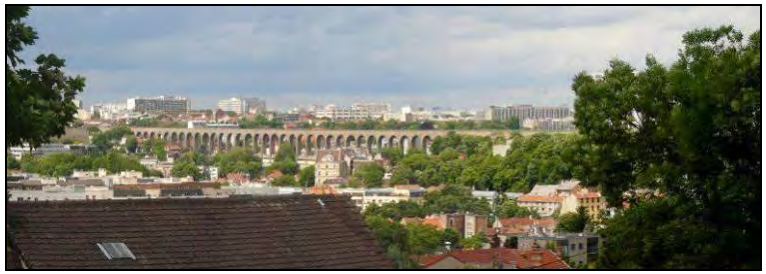
Au sommet du coteau, les bâtiments collectifs denses et de hauteur importante sur la commune de Bagneux sont nettement visibles. Ces structures marquent un véritable contraste entre les deux territoires.

Vue depuis la rue Marcel Bonnet

Lotissement Les Lumières

Coteau Est

C'est un versant très végétalisé qui offre des vues panoramiques exceptionnelles sur la vallée, l'aqueduc de la Vanne, les communes voisines et Paris.



Vue sur l'aqueduc du boulevard de la Vanne

Vue sur Cachan depuis le jardin panoramique

Le tissu pavillonnaire, les jardins privatifs et les nombreux sentiers sur ce coteau lui confèrent un caractère quasi champêtre et bucolique. De même, le maintien de la vigne, témoignage d'une ancienne activité cachanaise, contribue non seulement à la trame végétale, mais donne également accès à un panorama sur le territoire.

Vignes de la citadelle

Ce cadre environnemental privilégié est préservé par la forte pente qui limite les possibilités d'implantation de constructions nouvelles.

Cependant, au-delà de ce quartier pavillonnaire verdoyant, l'implantation de l'institut Gustave Roussy, structure imposante, marque très nettement une rupture. De plus, le mur anti-bruit longeant l'A6 limite les percées visuelles sur les autres communes.

Vue sur l'Institut Gustave Roussy

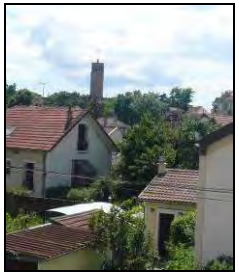
Vallée

Le marquage de la Bièvre dans le nouveau quartier Desmoulins permet de refaire vivre la vallée autour de la rivière, marquage qu'il convient de poursuivre en amont et en aval.

Les bâtiments collectifs denses du quartier de la Plaine et de la Prairie sont des éléments structurants forts du Sud du territoire.

En outre, la mairie construite en 1933 est un des éléments dominants de Cachan dans la vallée, sa tour étant un repère visuel.

Vue sur les tours de la Plaine et de la Prairie



Vue sur la mairie depuis la rue E.Dolet

- Entrées de ville

Les limites administratives de Cachan coïncident avec des infrastructures importantes.

Nord : Arcueil

Aqueduc de la Vanne

La limite est matérialisée par l'aqueduc de la Vanne. Cet ouvrage remarquable, révélateur de la vallée, constitue un symbole et un repère visuel fort dans la ville.

Ouest : Bagneux

RD 920

La limite est matérialisée par l'avenue Aristide Briand (RD920 – ex RN20) axe routier important qui ne constitue pas une réelle entrée de ville, mais une séparation entre les deux villes, et surtout une desserte de Paris.

Un projet de requalification de cette voie est en réflexion par le département des Hauts de Seine, du Val de Marne et des cinq villes traversées par celle-ci. L'objectif est de transformer cet axe routier en boulevard urbain, de diminuer les nuisances et d'assurer la fluidité du trafic. Il est prévu de conserver les arbres existants et d'en planter de nouveaux, d'organiser la cohabitation des pistes cyclables aux circulations des bus, des véhicules et des chemins piétonniers.

Est : Villejuif

Il s'agit de la RD126 doublée par l'A6. L'arrivée par cette route permet d'avoir une vue d'ensemble sur la vallée de la Bièvre.

Vue par la rue E.Zola

Vue dans le sens banlieue-Paris

Sud : l'Haÿ-les-Roses et Bourg-la-Reine

La limite sud est purement administrative : elle est moins nette et passe à travers le tissu pavillonnaire de Bourg-la-Reine et l'Haÿ-les-Roses.

Limite entre L'Haÿ-les-Roses et Cachan

1.2. Caractéristiques urbaines

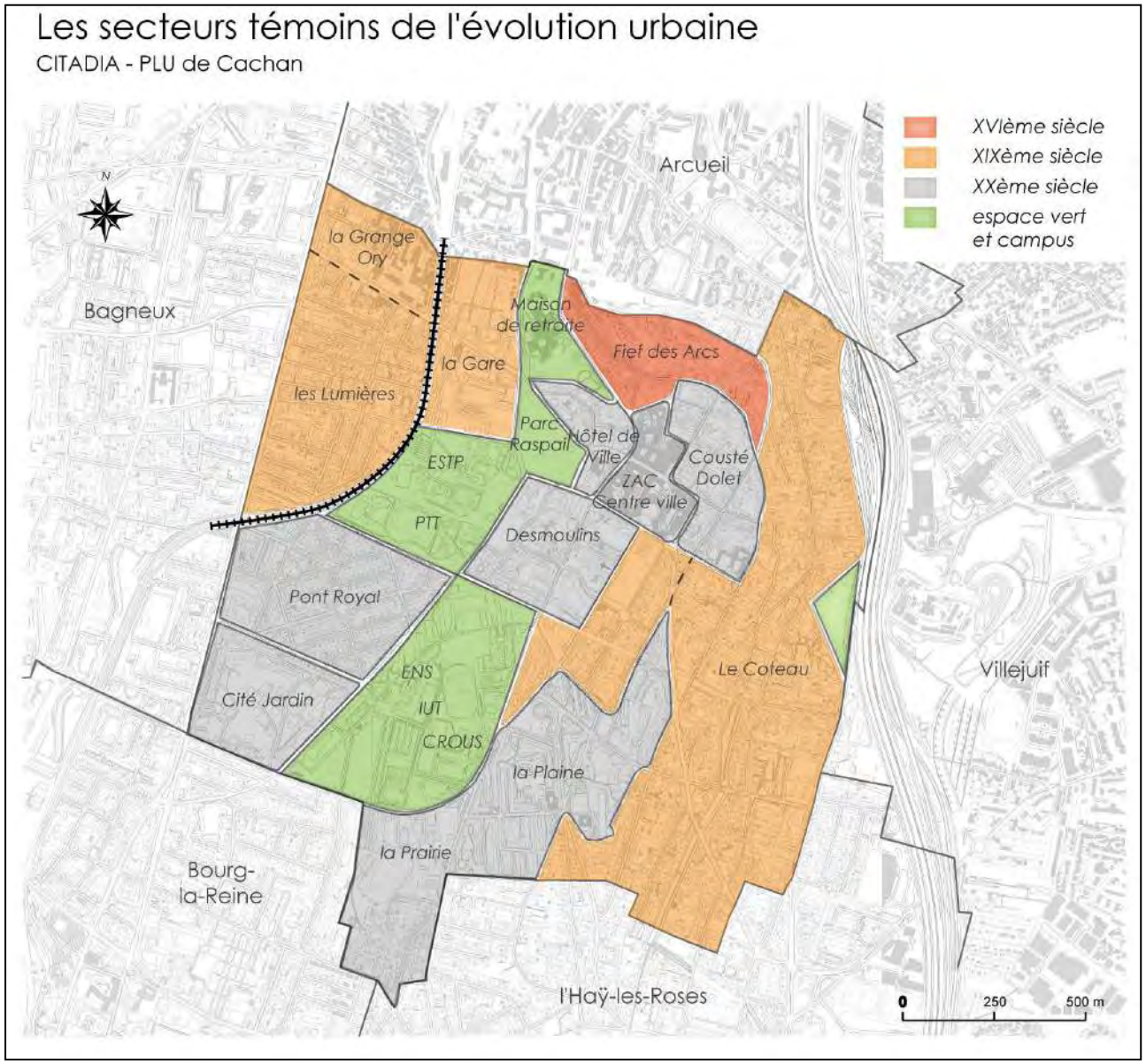
- Etapes de l'urbanisation

L'urbanisation a commencé le long de la Bièvre, aujourd'hui presque entièrement souterraine mais de manière provisoire, des projets de réouverture étant en cours.

Les constructions se sont progressivement étendues sur les coteaux.

Les quartiers de la Plaine et de la Prairie sont les derniers à avoir été urbanisés.

Le centre-ville et le quartier Desmoulins ont fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain depuis les années 1980.



Au XVIème siècle

❖ *Le fief des Arcs*

Datant du IXème siècle, il s'agit du plus ancien lieu d'implantation d'habitants à Cachan. Les bâtiments encore sur place ont été construits entre le XVIème et le XVIIIème siècle. En 1926, la rue du Fief des Arc est ouverte et les terrains sur le lit de la Bièvre, alors souterraine, sont lotis.

Le bâti implanté au pied du coteau épouse les courbes de niveau. Il est caractérisé par des petits pavillons (R+1) du début du XXème siècle, implantés en retrait de la rue. L'architecture du bâti est homogène : façades sobres, enduit crépi dans les tons beige, rosé, grisé, et une toiture à deux pentes recouverte majoritairement de tuiles rouges.

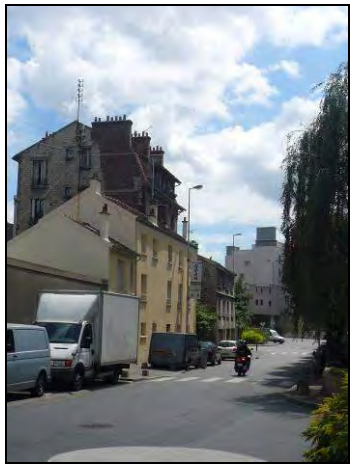
Cet ancien centre-ville, où convergeaient les rues de cet ensemble, a presque totalement disparu avec le nouveau centre-ville, ce qui a entraîné une perte de cohérence entre ces entités dont la relation est à redéfinir.

Au XIXème siècle

❖ *Le quartier Cousté-Dolet*

Au début du XIXème siècle, les blanchisseurs, chassés de la capitale, se multiplient le long de la Bièvre et s'installent rue Cousté et rue Etienne Dolet.

Le quartier Cousté, implanté au pied du coteau, laisse apparaître le tracé de la Bièvre à travers un ensemble architectural du début du XIXème siècle.



Le bâti de ce quartier, parfois hétérogène, est constitué de collectifs, de logements individuels et de bâtiments d'activités de hauteurs variables (RdC-R+6 avec une dominante de R+2). Le bâti à vocation d'habitat se trouve en front de rue tandis que celui à vocation d'activité est implanté plus en retrait, en fond de parcelle, le long de la Bièvre.

Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été réalisée pour inciter la rénovation et la réhabilitation des bâtiments.

Le quartier recèle aujourd'hui un patrimoine d'anciennes blanchisseries et teintureries rappelant la vocation première de celui-ci.

❖ *Le quartier Hôtel de ville*

La propriété Raspail, l'une des plus anciennes de Cachan, date du XVIème siècle.

Au XIXème siècle, la rue Raspail est ouverte sur cette propriété. De nombreuses maisons présentant des qualités architecturales typiques de l'époque bordent cette rue.

❖ *Le lotissement des Lumières*

Construit à la fin du XIXème siècle sur le coteau Ouest de Cachan, ce quartier homogène est constitué de petits pavillons individuels desservis par un réseau viaire étroit et des petites rues en impasses.

Le front bâti dans ce quartier est discontinu, les pavillons étant indifféremment implantés en front de rue ou en retrait.

La hauteur des pavillons est en moyenne R+1+C.

Les matériaux de façade sont homogènes : enduits à plats lisses, meulière, brique et céramique ou crépi à la Tyrolienne.

Les plantations sur le domaine public (arbres d'alignement) alternent avec des espaces verts privés apparaissant le long des clôtures et assurant indirectement le rôle d'aménagements paysagers.

❖ *La Grange-Ory*

De par sa petite taille et son homogénéité, ce quartier offre un caractère intime et pittoresque.

Le bâti regroupé sous forme de villas présente une implantation particulière en fond de parcelles. Ces villas forment de petits ensembles identiques, organisés autour d'une ruelle centrale.

L'architecture unique du bâti (R+1+C) rend le quartier homogène, tout en offrant une vraie richesse de matériaux.

Vues de la rue de la Grange-Ory

❖ *Le Coteau*

L'urbanisation sur le Coteau s'est fortement développée depuis la fin du XIXème siècle, entraînant l'ouverture de nombreuses voies transversales, notamment par l'élargissement et la prolongation d'anciens sentiers.

L'urbanisation est caractérisée par des parcelles en lanières héritées d'un parcellaire agricole adapté à la forte pente.

Le coteau a pu conserver un caractère verdoyant grâce au maintien de nombreux sentiers et à la création de jardins privés végétalisés, qui s'infiltrent dans le tissu pavillonnaire.

Boulevard de la Vanne

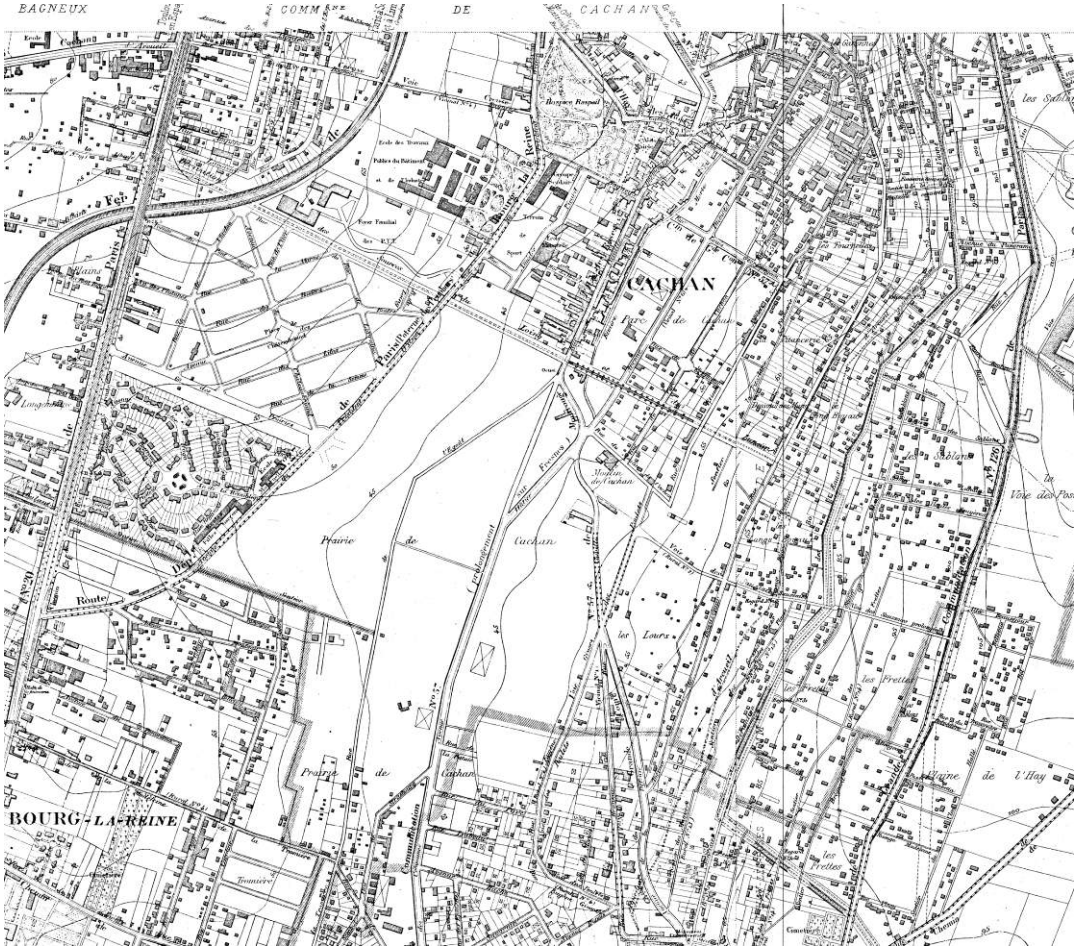
❖ *Le secteur de la gare*

L'urbanisation de ce secteur date du XIXème siècle. Il s'organise autour de la gare RER Arcueil-Cachan. Il représente un lieu important dans la ville grâce à la fréquentation piétonne des sorties de gare et l'accès au centre-ville par l'avenue Carnot.

Au Nord de l'avenue Carnot se situe le cimetière, occupant une part importante de ce secteur, et quelques formes d'habitats divers (logements collectifs et pavillons). Le site offre des vues intéressantes vers l'aqueduc.

Le Sud de l'avenue Carnot est surtout composé de petites barres d'immeubles collectifs, construites au XXème siècle, traversées par le jardin Simonnin. Seul un petit ensemble de pavillons subsiste le long de cette avenue.

A l'Ouest de ce secteur se trouve un parking destiné aux usagers de la gare et un marché couvert.



Cachan en 1933

Au XXème siècle

❖ *Le lotissement Pont-Royal*

Ce lotissement a été construit après la première guerre mondiale. Le réseau viaire ordonnancé et orthogonal, aux rues larges, forme un ensemble rigoureux. La régularité des rues donne un caractère austère atténué par les haies dépassant des clôtures et les quelques rues plantées.

Les pavillons alignés sont implantés en retrait de la rue et les espaces verts apparaissent de part et d'autre des bâtiments.

Les bâtis de faible hauteur (R+C, R+1+C), présentent des volumes trapus. Les matériaux de façade sont homogènes et de qualité : enduit lisse blanc ou crème, soubassement en pierres blanches, meulières ou briques.

❖ *La Plaine et la Prairie*

Ces deux quartiers, caractéristiques de l'urbanisme moderne des années 1950-1970, est marqué par de hauts et larges bâtiments et un réseau viaire peu structurant. Il s'agit d'un quartier organisé autour de voiries et d'espaces verts intérieurs de qualité.

- La Plaine : dans un cadre minéral, elle est composée au Nord de tours et de barres insérées dans des espaces verts et au Sud, de nombreuses barres parallèles.

La topographie offre des perspectives plus larges.

- La Prairie : c'est un espace essentiellement sur dalle, composé de tours atteignant R+14, et d'un centre commercial.

La végétation y est peu présente, les voiries et le stationnement dominant l'espace.

Un projet de requalification en cours consiste en un réaménagement du secteur, notamment des espaces communs privés et publics.

L'action publique pourrait être élargie par l'intégration éventuelle d'espaces communs situés en bordure de l'avenue de la Division Leclerc. Plusieurs actions privées renforcent ce dispositif : résidentialisation de la résidence 3F, rénovation du supermarché Champion.

Le quartier se prolonge au Sud par une petite zone pavillonnaire et à l'Ouest, par un ensemble sportif (stade Léo Lagrange).

❖ *La Cité Jardin*

Cette cité HLM des années 1970 a été reconstruite sur l'ancienne Cité jardin, bénéficiant ainsi de la présence d'espaces verts existants. Située au Sud-Ouest de la commune, elle est en rupture avec la morphologie urbaine des quartiers alentours.

Deux types de collectifs se retrouvent dans la cité :

- les barres d'une hauteur moyenne de R+8 situées au Nord et à l'Ouest délimitent la cité
- les tours d'une hauteur moyenne de R+12 sont à l'intérieur de la cité.

A l'Est, des équipements publics (stades, écoles, collèges) occupent l'espace.

La cité bénéficie d'un grand jardin ouvert, constitué d'une pelouse ponctuée de grands arbres, ainsi que d'une terrasse en surplomb occupée par un mail planté avec son mur de soutènement.

Des travaux de résidentialisation sont en cours, l'objectif étant d'améliorer le maillage avec le réseau viaire existant. En outre, des réflexions sont en cours pour renforcer le maillage végétal.

❖ *Le centre-ville*

Ce quartier a été construit à partir de 1978 et présente une architecture particulière qui rappelle l'aqueduc par les arches en rez-de-chaussée.

Les bâtiments ne dépassent pas R+5 et sont composés de matériaux uniformes : brique orange et toit en ardoises grises. Le front bâti est continu et uniforme.

Cet ensemble, constitué d'un univers très minéral avec des constructions sur dalles typiques de l'époque, donne la priorité aux piétons.

❖ *Le secteur Desmoulins*

Localisé en lisière du centre ville actuel, le projet de renouvellement du secteur Desmoulins, démarré dans les années 1990, a pour objectif d'achever la structuration du paysage urbain de la ville.

Ce quartier en cœur de ville regroupe majoritairement de l'habitat collectif, de hauteur moyenne R+6.

Un plan d'eau suivant le tracé de la Bièvre a été créé et agrémenté avec un aménagement paysager et une promenade piétonne et cycliste au fil de l'eau. L'aqueduc du Loing et du Lunain traversant le quartier a été mis en valeur, en particulier par l'aménagement de serres sous les arches.

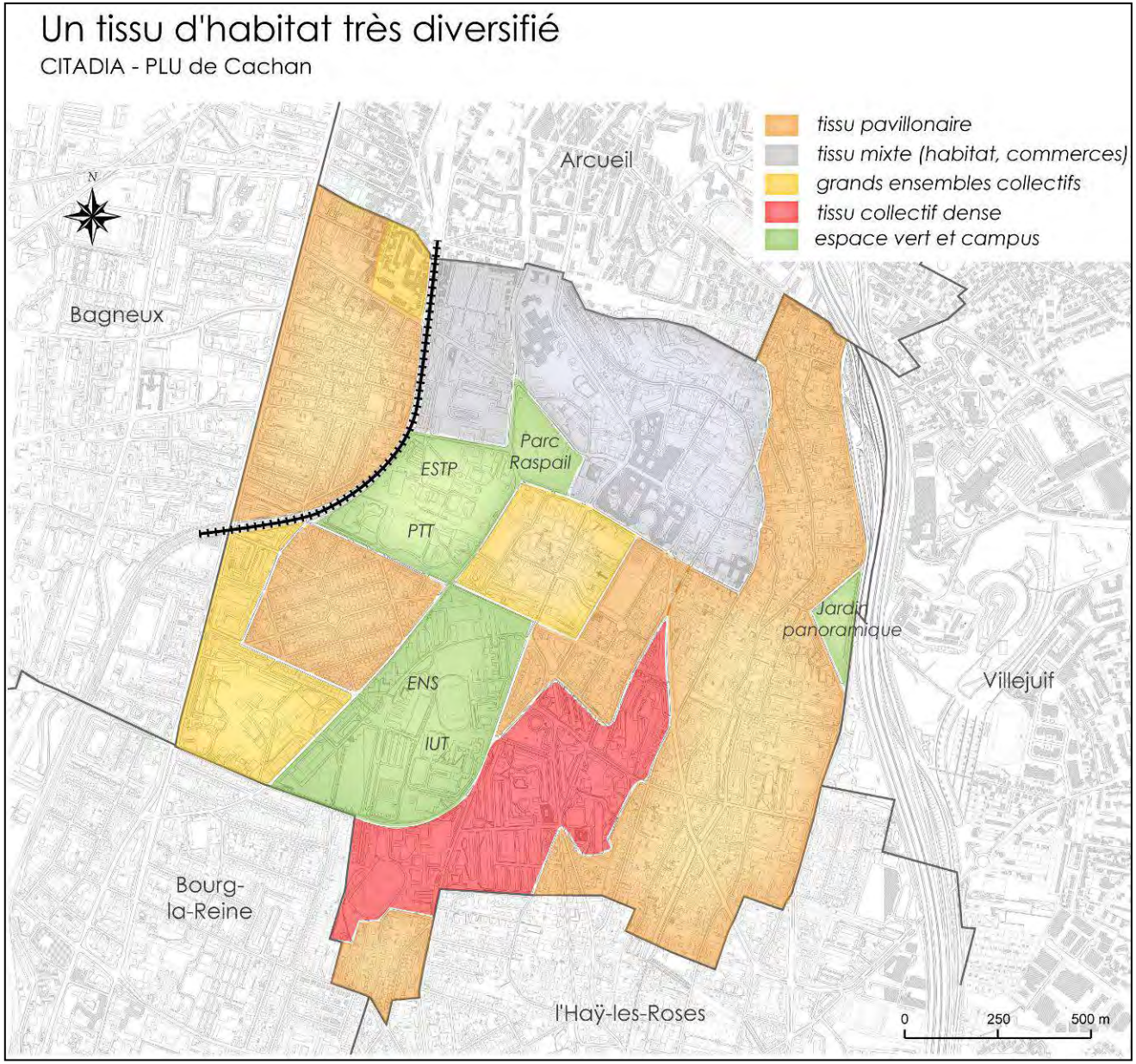
- <u>Typologie urbaine</u>

Le tissu pavillonnaire est assez présent mais dispersé sur la commune : coteau Est, coteau Ouest et dans une moindre mesure, dans la vallée.

Le tissu collectif est aussi bien représenté sur le territoire. Il est majoritairement implanté dans la vallée et sur le coteau Ouest.

Les quartiers de la Plaine et de la Prairie forment un ensemble à part du fait de la forte densité d'immeubles collectifs qui y sont implantés.

Le tissu mixte, composé d'habitats et de commerces s'organise autour du centre-ville et de la gare, pôles névralgiques de la ville.

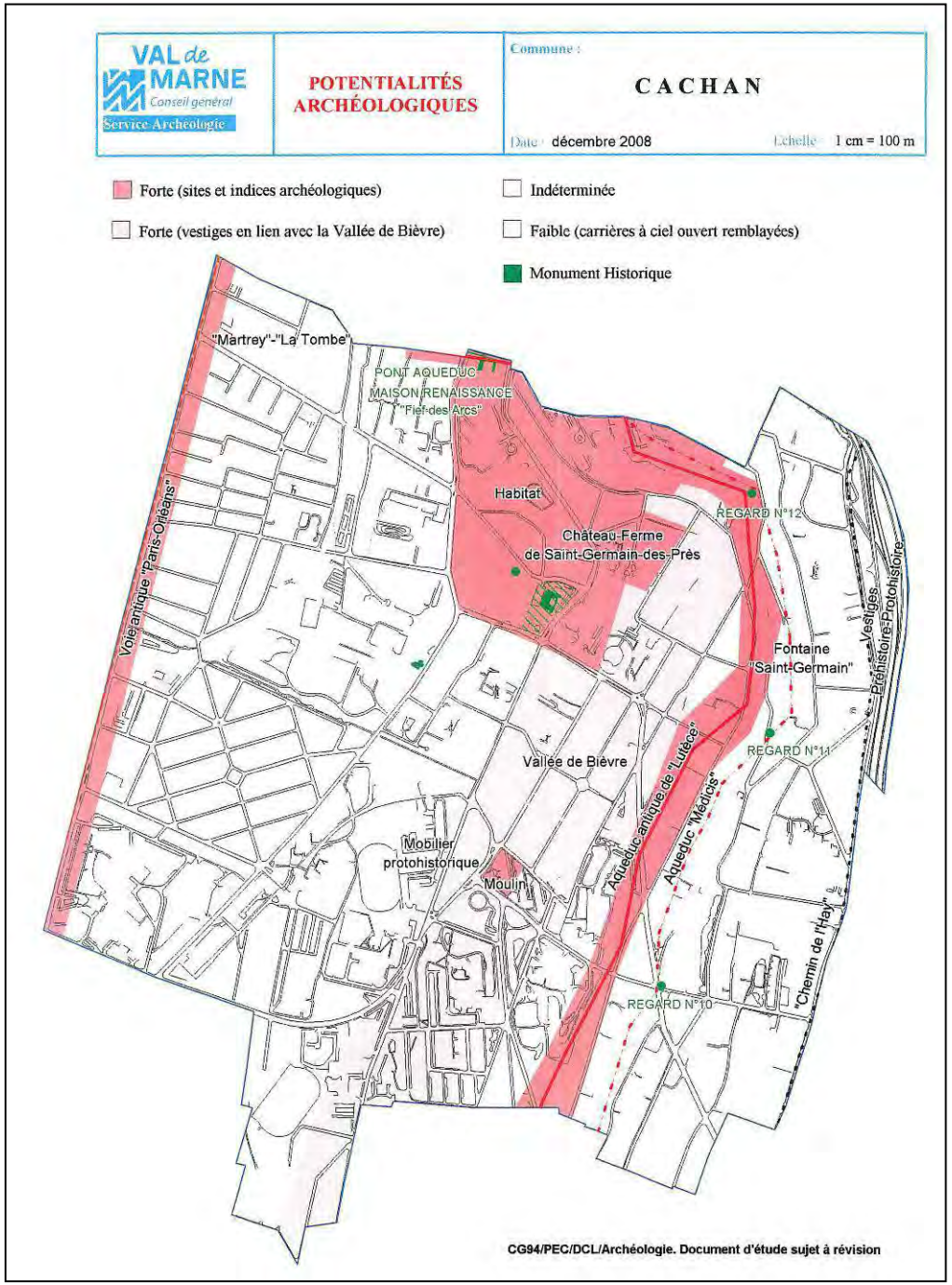


- Vestiges archéologiques et patrimoine architectural bâti

Vestiges archéologiques

Les éléments du patrimoine archéologique de Cachan sont relativement nombreux et une grande partie d'entre eux se rapporte à des sites archéologiques avérés (découvertes, fouilles anciennes ou récentes etc.) ou fortement présumés (mentions d'archives textuelles ou cartographiques etc.). Ils couvrent la période allant des époques gallo-romaine à moderne. Beaucoup sont relatifs aux tracés de structures linéaires situées sur le coteau oriental de la vallée (aqueduc gallo-romain de Lutèce, aqueduc du XVII^{ème} siècle dit de Médicis, chemin médiéval de Paris à L'Haÿ) et sur le plateau de Montrouge (tracé présumé de la voie romaine reliant Lutèce à Orléans). Les autres indices correspondent à des éléments ponctuels localisés en fond de vallée (fief des Arcs, moulin à eau médiéval etc.).

Le service archéologique départemental a établi une cartographie des potentialités archéologiques de la ville datée de décembre 2008. Toutes découvertes fortuites lors de travaux doivent être signalées à la Direction Régionales des Affaires Culturelles d'Île-de-France (DRAC).



Le patrimoine bâti recensé

La base de données Architecture-Mérimée recense le patrimoine monumental français dans toute sa diversité : architecture religieuse, domestique, agricole, scolaire, militaire et industrielle. Elle est mise à jour périodiquement.

Sur cette base sont recensées 78 éléments à Cachan, classés dans différentes catégories : les bâtiments culturels, les bâtiments publics, les lotissements, les bâtiments privés collectifs et les éléments isolés (petit patrimoine du quotidien).

❖ *Les bâtiments culturels*

Cachan accueille deux édifices entrant dans cette catégorie :

- L'église Saint-Jean, située en limite ouest du lotissement Pont-Royal, à proximité d'une zone mixte d'habitations et de commerces.
- L'église Sainte-Germaine, au centre du quartier Desmoulins.

Eglise Saint-Jean

Eglise Sainte-Germaine

❖ *Les bâtiments publics*

Sont recensés le Château de Provigny (conservatoire de musique), la gare d'Arcueil-Cachan, les groupes scolaires Paul Doumer, Paul Bert et du Coteau, la maison Eyrolles, la gendarmerie, l'hôtel de ville, la fondation Raspail et la maison de retraite Saint-Joseph.

Conservatoire de Musique

Gare d'Arcueil-Cachan

Collège Paul Bert

Groupe scolaire Paul Doumer

❖ *Les lotissements*

Les quartiers de la Grange-Ory, de la rue du Fief des Arcs, et du Pont-Royal présentent une architecture atypique et marquent pour certains les débuts de l'urbanisation de la commune. L'architecture des maisons qui les composent ou l'implantation particulière des bâtiments sur les parcelles justifient leur intérêt architectural. Ils appartiennent de ce fait au patrimoine de Cachan inventorié dans la base Architecture-Mérimée.

❖ *Les bâtiments privés*

Immeubles : il s'agit principalement d'immeubles d'habitation datant du début du XXème siècle, dont l'architecture témoigne d'une époque ou d'une activité données : immeubles de la rue du docteur Gosselin, rue de la Gare, rue de Provigny, rue Raspail, rue Cousté, rue Dolet, et hôtel de l'avenue Aristide Briand.

HBM (habitat bon marché)
rue de la gare

Maisons : de nombreuses maisons individuelles présentent un intérêt architectural. Elles sont situées au nord du territoire sur le coteau, rue Marcel Bonnet, rue de l'espérance, rue de la Gare, rue des Lumières, rue Pascal, rue Raspail, rue Desmoulins et rue Dolet.

Avenue du Pdt Wilson

Rue Chaptal

❖ *Les éléments du patrimoine du quotidien*

Souvent liés aux activités quotidiennes du passé, ils font figures de témoins de l'histoire de la commune. Deux fontaines rappellent la présence de la Bièvre et l'usage de cette ressource (Fontaine rue Gallieni et fontaine de l'hôtel de ville).

Fontaine de l'hôtel de ville

Fontaine rue Galliéni

Bâtiments classés ou inscrits aux monuments historiques

Certains bâtiments ou éléments sont classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH), ce qui engendre des servitudes liées au périmètre de protection de 500m.

Un périmètre de protection modifié, plus cohérent, a été proposé par l'Architecte des Bâtiments de France, à l'occasion de la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Ce projet est soumis à l'enquête publique en même temps que le projet de PLU arrêté.

Sur la commune de Cachan, on recense 9 monuments et objets classés ou inscrits à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques (ISMH).

❖ *Bâtiments classés*

1 - l'aqueduc de dérivation des eaux de la Vanne, classé en 1991

2 - la maison Renaissance classée en 1875

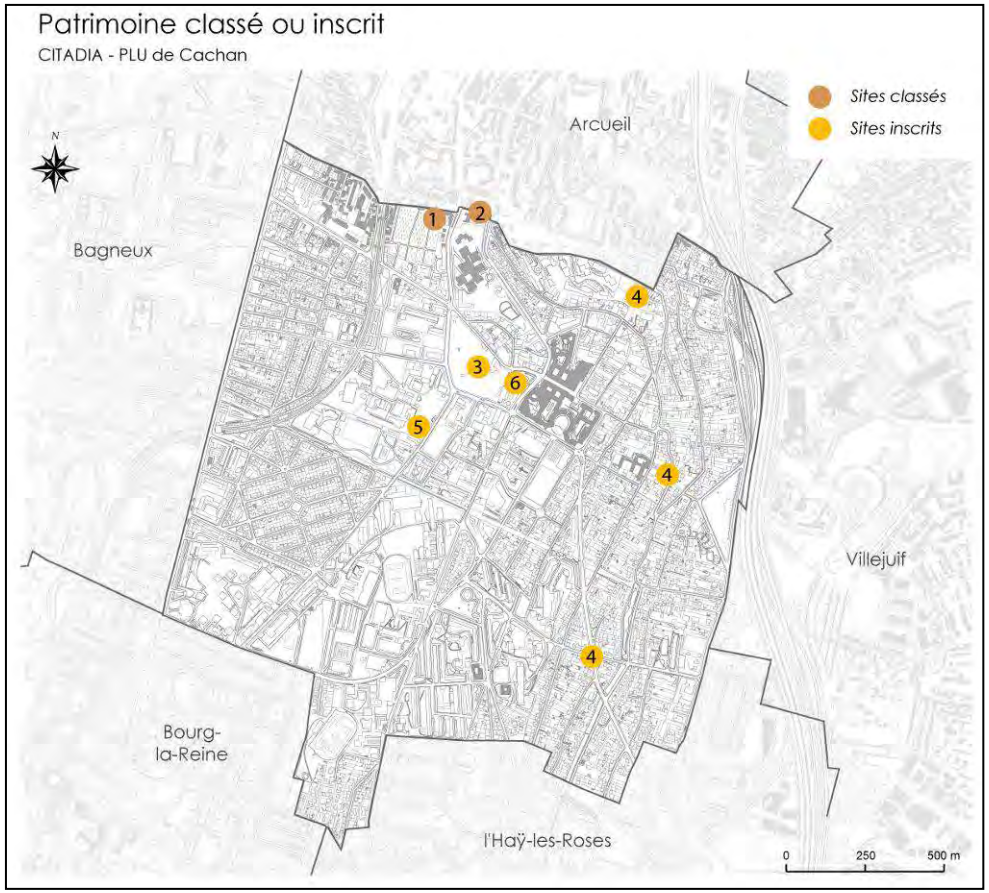
❖ *Bâtiments inscrits*

3 - la décoration du 18ème dans le salon du château Raspail, inscrite depuis 1933

4 - le regard X de l'aqueduc Médicis (angle de la rue des Saussaies et l'avenue L. Blum), ainsi que les regards XI (angle sentier des garennes et rue de la Pléiade) et XII (en haut de l'impasse des Garennes), tous inscrits depuis 1988

5 - les façades et toitures, le vestibule d'entrée, la grande pièce de réception et la salle à manger de la maison Eyrolles (ESTP), inscrits depuis 1997

6 - le Printemps de Jeaulmes, à l'hôtel de ville, classé en 1983 et l'hôtel de ville inscrit en janvier 2002, comprenant les façades et toitures, le vestibule des pas perdus, le grand escalier, la salle des fêtes et des mariages, la salle du conseil, le square de la Libération et le sol de la parcelle (cad. R 181).



Le patrimoine bâti non recensé

Certains bâtiments non recensés dans la base de données Mérimée possèdent cependant des particularités architecturales intéressantes.

Il s'agit de :

- la synagogue
- la gare de Bagneux-Pont Royal
- la fontaine couverte du coteau qui bénéficiera d'un prochain aménagement paysager de qualité mettant en valeur ce site dans un contexte médiéval.

Fontaine couverte

- la fontaine de la Bièvre

Fontaine de la Bièvre

- la fontaine de la Place ovale
- les séchoirs des blanchisseries sur le quartier Cousté-Dolet

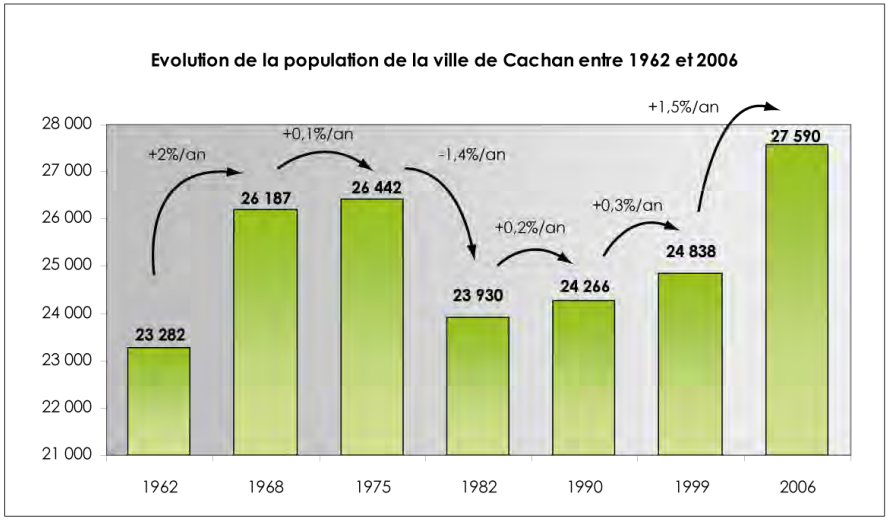
1.3. Synthèse et enjeux "analyse urbaine"

Thématique	Potentialités	Contraintes	Enjeux
Caractéristiques paysagères	• De nombreux points de vue remarquables vers l'aqueduc et les coteaux	• De fortes co-visibilités entre les deux versants	→ Préserver et mettre en valeur les vues remarquables → Intégrer les constructions de manière à préserver les perceptions visuelles sur les coteaux
Caractéristiques urbaines	• Un tissu d'habitat très diversifié avec des identités fortes • Un patrimoine bâti et architectural riche, faisant l'objet d'opérations de rénovation et de mise en valeur • Une réflexion sur la requalification de la RD 920	• Des quartiers à forte identité accentuée par la topographie et les enclaves des grands équipements	→ Accentuer les relations entre certains quartiers, en particulier celles de la Cité Jardin avec les quartiers environnants → Poursuivre la démarche visant à instaurer une continuité entre les quartiers de la Plaine et de la Prairie avec le quartier Desmoulins. → Réfléchir à la création de liaisons douces dans le campus de l'ENS afin de mieux relier les deux versants de la vallée → Promouvoir les qualités architecturales du patrimoine local non répertorié, en particulier le patrimoine du quartier Cousté-Dolet (blanchisseries, teintureries) → Concilier desserte de Paris et aménagement local dans le cadre de la requalification de la RD 920

2. ANALYSE DEMOGRAPHIQUE

2.1. Evolution démographique entre 1962 et 2006 et ses facteurs d'évolution

L'évolution démographique de la commune de Cachan n'a pas été linéaire au cours de cette période :



Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

- 1962-1968 : forte croissance démographique

Cette croissance s'explique :

- d'une part, par un solde naturel excédentaire (différence entre le nombre de naissance et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période) ;
- d'autre part, par un solde migratoire positif (différence entre le nombre de personnes entrées sur le territoire communal et le nombre de personnes sorties au cours de l'année).

Ce solde migratoire est principalement lié à la construction de grands ensembles de logements collectifs. La population croît de 23 292 habitants en 1962, à 26 187 habitants en 1968.

- 1968-1975 : stabilisation de la population

La variation du solde naturel diminue, puis se stabilise autour de 0,40% par an. Cette évolution du solde naturel s'explique par l'ouverture de 3 établissements d'accueil pour personnes âgée sur le territoire.

La population passe de 26 187 à 26 442 habitants.

- 1975-1982 : chute brutale de la population

La population atteint 23 930 habitants en 1982, soit une baisse de 1,4% par an. Ce déclin s'explique en partie par le contexte économique de l'époque (crise pétrolière) incitant les habitants à quitter la commune pour trouver un emploi (voir solde migratoire ci-après), et par les opérations de restructuration du centre ville (nombreuses démolitions).

Le solde migratoire atteint, au cours de la période, -1,80% par an.

- 1982-1999 : stabilisation de la population

Cette stabilisation est due, d'une part, à la reprise de la natalité et, d'autre part, à une baisse du déficit migratoire.

Cependant, la croissance démographique demeure faible avec un taux d'évolution de 0,22% par an : + 908 habitants soit 24 838 habitants en 1999.

- 1999-2006 : reprise marquée de la croissance démographique

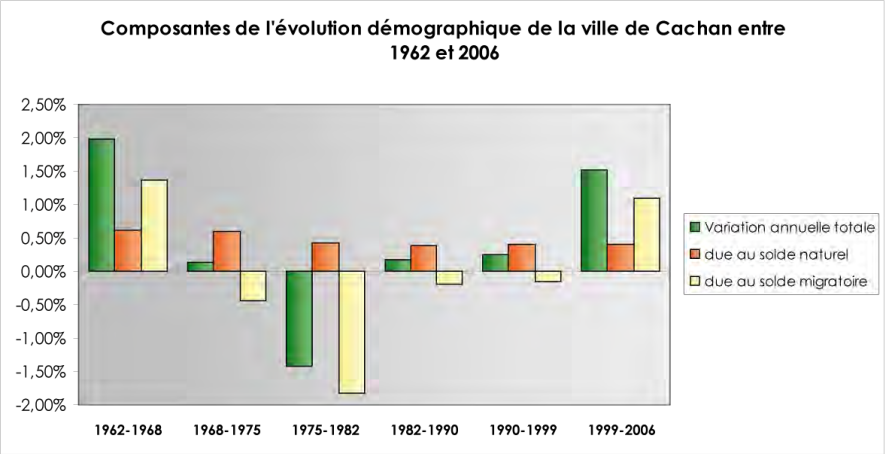
Il est constaté une forte hausse de la population : +2 755 habitants en 7 ans, soit un taux d'évolution de +1,51% par an.

Avec 27 590 habitants en 2006, la commune retrouve le dynamisme démographique qu'elle avait connu dans les années 1960.

Cette hausse s'explique par la mise en œuvre d'une politique de l'habitat volontariste, notamment par la restructuration du quartier Desmoulins créant plus de 1 500 logements.

Composantes de l'évolution démographique de Cachan entre 1962 et 2006						
	1962-1968	**1968-1975**	**1975-1982**	**1982-1990**	**1990-1999**	**1999-2006**
Variation annuelle totale	1,98%	0,14%	-1,42%	0,17%	0,26%	1,51%
due au solde naturel	0,62%	0,59%	0,42%	0,38%	0,41%	0,41%
due au solde migratoire	1,37%	-0,45%	-1,83%	-0,20%	-0,15%	+1,1%

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006



Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

2.2. Croissance démographique à l'échelle de la CAVB, du département et de la région

- 1962-1968 : la commune de Cachan connaît un taux de croissance supérieur à celui de la région, mais inférieur à celui du département.

- 1968-1975 : avec 0,1% par an, le taux de croissance de la commune est inférieur aux taux de la CAVB, du département et de la région.

- 1975-1982 : le taux d'évolution de Cachan atteint -1,4% par an, taux très inférieur à ceux de la CAVB (-1% par an), du département (-0,3%) et de la région (+0,3%).

- 1982-1999 : Cachan voit sa population augmenter légèrement plus vite que celle du département, mais demeure inférieure à celle de la région. La CAVB, quant à elle, voit sa population diminuer au cours de cette période.

- 1999-2006 : avec un taux d'évolution annuel de +1,51%, la croissance démographique de Cachan est très supérieure à celle de la CAVB, du département et de la région.

Variation annuelle totale comparée						
	1962-1968	**1968-1975**	**1975-1982**	**1982-1990**	**1990-1999**	**1999-2006**
Ile de France	1,5%	1,0%	0,3%	0,7%	0,3%	0,7%
Val de Marne	2,4%	1,2%	-0,3%	0,2%	0,1%	0,8%
Communauté d'Agglomération	ND	0,7%	-1,0%	-0,002%	-0,1%	0,8%
Cachan	**2,0%**	**0,1%**	**-1,4%**	**0,2%**	**0,3%**	**1,5%**

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

2.3. Composition de la population

- Taille des ménages

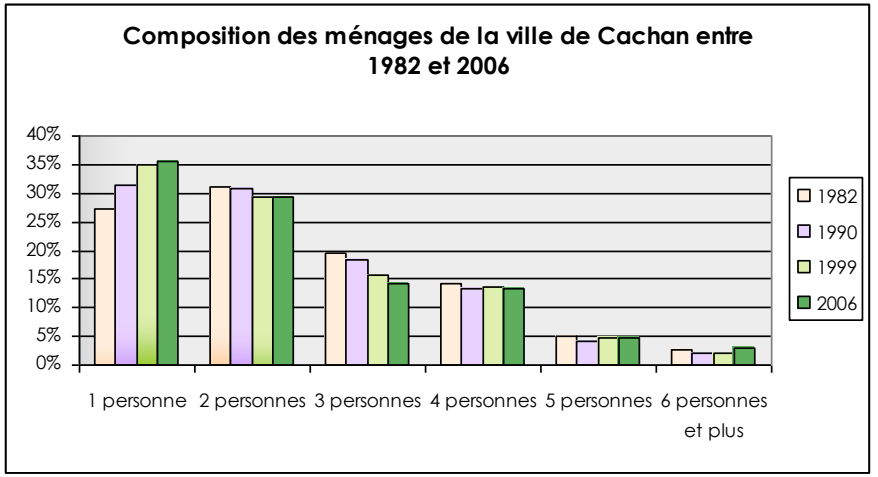
La taille des ménages est passée de 2,5 personnes par ménage en 1982 à 2,33 en 2006, notamment en raison de l'évolution des comportements sociaux (décohabitation des jeunes, augmentation du nombre de familles monoparentales, de divorces, de célibataires) et du vieillissement de la population.

Le nombre de ménages d'une personne, passé de 2 466 en 1982 à 3 847 en 2006 (+56%), représente 35,5% de la population cachanaise. La forte proportion de ménages d'une personne à Cachan est quasi identique à celle constatée au niveau régional (35,4%) et départemental (34,3%). Elle s'explique par la présence de nombreux étudiants sur le territoire.

Entre 1999 et 2006, la taille des ménages cachanais augmente légèrement, alors qu'elle a continué à diminuer de manière importante à l'échelle de la France métropolitaine (2,40 en 1999, 2,30 en 2006).

Taille des ménages				
	1982	**1990**	**1999**	**2006**
France métropolitaine	2,71	2,57	2,40	2,30
Ile de France	2,50	2,46	2,38	2,34
Val de Marne	2,61	2,51	2,40	2,35
CAVB	2,58	2,45	2,32	2,28
Cachan	**2,48**	**2,36**	**2,31**	**2,33**

Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006



Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

- Structure par âge

Le tableau ci-dessous met en évidence la particularité de la commune de Cachan : la tranche d'âge 20-39 ans y est surreprésentée (33,4% en 2006 contre 26,4% pour la France métropolitaine) au détriment des moins de 20 ans (respectivement 24,2% et 24,8%).

Il convient également de souligner la forte proportion de personnes âgées de plus de 60 ans liée à l'existence de 3 établissements pour personnes âgées sur le territoire (413 lits). La part des plus de 60 ans demeure cependant inférieure à celle constatée à l'échelle nationale.

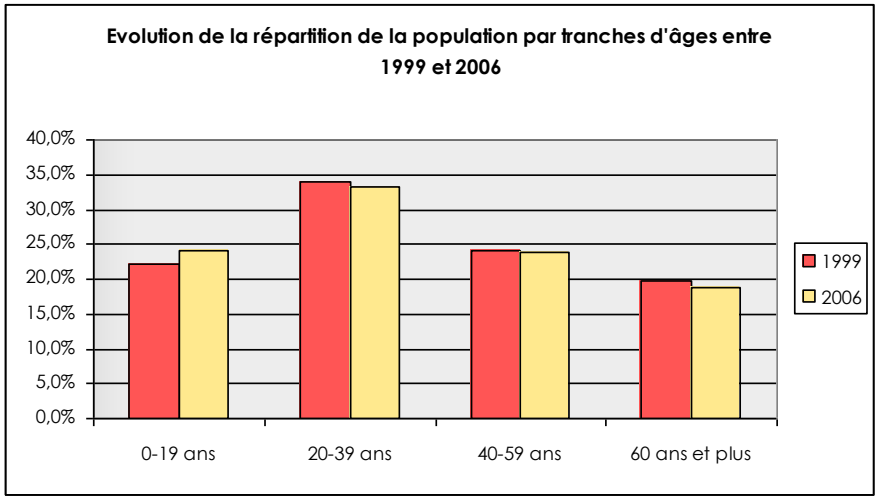
Répartition de la population par tranches d'âge en 2006				
	0-19 ans	**20-39 ans**	**40-59 ans**	**Plus de 60 ans**
France métropolitaine	24,8%	26,4%	27,4%	21,4%
Ile de France	25,9%	30,4%	27,1%	16,6%
Val de Marne	25,6%	30%	27,1%	17,2%
Cachan	**24,2%**	**33,4%**	**23,7%**	**18,7%**

Source : INSEE, RP 2006

Les résultats du recensement de la population de 2006 (cf. graphique ci-contre) montrent de nouvelles tendances positives pour la commune :

- la part des moins de 20 ans a augmenté au cours de la période 1999-2006 ;
- la part des 60 ans et plus a diminué.

La combinaison de ces différents phénomènes induit un rajeunissement de la population permis notamment par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants.



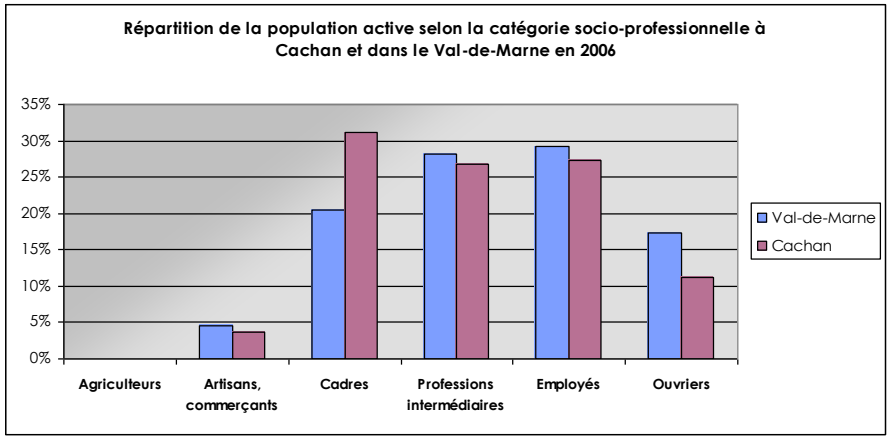
Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

- Population active

Répartition selon les catégories socio professionnelles

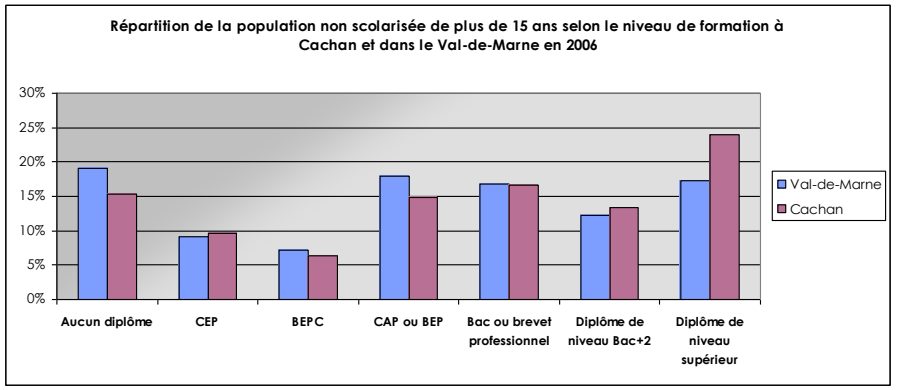
La population active de Cachan est marquée par une forte proportion de cadres par rapport à l'échelle départementale (31,1% contre 20,5%) alors que les employés et les ouvriers y sont moins bien représentés.

La prédominance des emplois tertiaires, la présence de sièges sociaux et les nombreux emplois liés à la présence de l'Ecole Normale Supérieure expliquent cette situation.



Source : INSEE, RP 2006

La formation de la population non scolarisée de plus de 15 ans révèle également une surreprésentation des diplômés de l'enseignement supérieur (37,2% contre 30% au niveau départemental).



Source : INSEE, RP 2006

Migrations alternantes (Source : INSEE, RP 2006)

En 1999 :

- 20,6% des 87 134 actifs occupés des sept communes de la CAVB travaillaient dans leur commune de résidence ; 19,5% des actifs cachanais travaillaient à Cachan.

- 20,3% des actifs de la CAVB travaillaient dans une autre commune du département ; pour les Cachanais ce taux était de 17,1%.

- près de 58,2% des actifs de la CAVB travaillaient dans un autre département de la Région Ile-de-France.

A Cachan, la faible proportion de résidents travaillant sur la commune est due à la faible proportion d'emploi par rapport aux communes voisines de l'agglomération (8 890 emplois sur Cachan, soit 11,2% du total d'emplois de la CAVB).

NB : ces chiffres sont néanmoins à relativiser du fait que le département des Hauts-de-Seine est limitrophe de Cachan.

L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. Cet indicateur permet d'évaluer si une commune constitue un pôle d'emplois attractifs pour les actifs.

A Cachan, l'indicateur de concentration d'emploi est en baisse depuis 1999.

Evolution de l'indicateur de concentration d'emploi entre 1990 et 2006		
1990	**1999**	**2006**
75,6	79,5	70,6

Source : INSEE, RP 2006

- Revenus

Le nombre de foyers imposables est relativement élevé avec 64,3% des ménages, contre 63,3% au niveau départemental. En revanche, le niveau de revenu moyen est légèrement inférieur : 19 695€ à Cachan contre 19 919€ dans le Val de Marne.

2.4. Synthèse et enjeux « démographie »

Thématique	Potentialités	Contraintes	Enjeux
Démographie	• Un fort dynamisme démographique entre 1999 et 2006 • Une croissance démographique plus marquée que dans la CAVB • Un territoire attractif : un solde migratoire de nouveau positif • Un taux de natalité élevé • Un vieillissement structurel moins marqué qu'à l'échelle de la France métropolitaine • Un léger rajeunissement de la population • Une stabilisation de la taille des ménages	• Une forte proportion de personnes âgées de 60 ans et plus (présence de 3 établissements pour personnes âgées) • Une forte augmentation du nombre de petits ménages	→ Poursuivre une croissance démographique maîtrisée → Prendre en compte les différentes évolutions démographiques constatées (vieillissement structurel, mais tendance récente au rajeunissement, stabilisation de la taille des ménages) dans la programmation des logements et équipements

3. ANALYSE DU PARC DE LOGEMENTS

3.1. Evolution du parc de logements

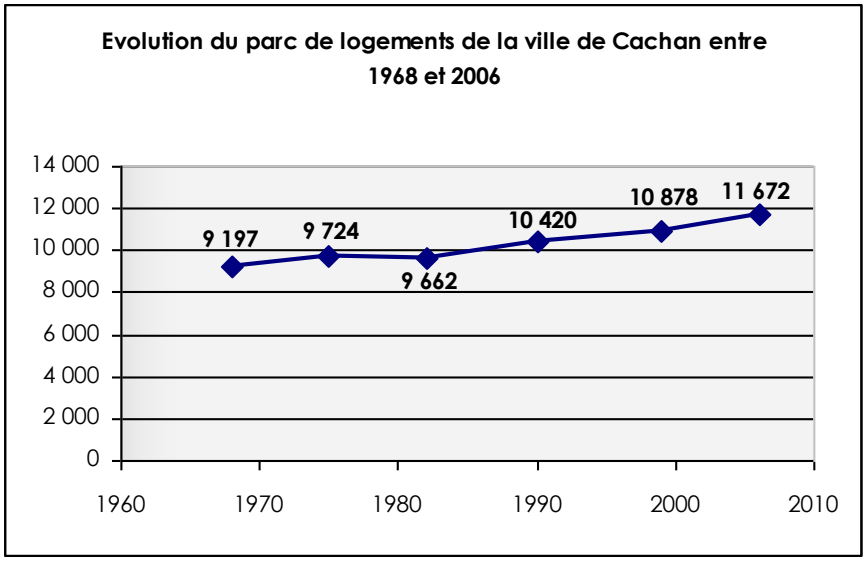
- Quatre grandes phases de construction de logements :

- 1962-1975 : +545 logements liés à la construction des logements collectifs de la Plaine et de la Prairie ;

- 1975-1982 : -62 logements correspondant à la phase de rénovation du centre ville ;

- 1982-1999 : +1 216 logements liés à la reconstruction du centre ville et au début des travaux de la ZAC Desmoulins ;

- 1999-2006 : +794 logements correspondant à la livraison des premiers bâtiments d'habitation de la ZAC.



Source : INSEE, RP 2006

Au cours de ces différentes phases de constructions (période 1990-2007), le rythme de construction est soutenu.

Nombre de logements mis en chantier dans la ville de Cachan entre 1990 et 2007				
	1990-1999	**2000-2007**	**Moyenne annuelle 1990-1999**	**Moyenne annuelle 2000-2007**
Cachan	915	1 253	92	157

Source : SITADEL 2007

Entre 2000-2007, 157 logements par an ont été mis en chantier. Ce nombre est supérieur au point mort défini dans le diagnostic du Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le point mort pour la commune de Cachan s'élève à 70 logements par an. Ainsi, 70 logements doivent être construits chaque année pour permettre le maintien de la population. Tout logement supplémentaire contribue à l'augmentation de la population.

Le « point mort » représente le nombre de logements à construire, nécessaire au maintien de la population à un niveau constant. La conjugaison de quatre phénomènes explique l'existence de ce « point mort » :

- renouvellement du parc de logements : démolition/construction de logements, abandons, changements de destination de commerces en logements ;

- desserrement des ménages : à l'échelle nationale comme à l'échelle intercommunale, le nombre moyen d'occupants par résidence principale est généralement en baisse, lié à l'émergence de nouveaux comportements sociaux (divorces, célibat, familles monoparentales, vieillissement de la population, décohabitation des jeunes) ;

- variation du parc de logements vacants : indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un parcours résidentiel ;

- variation des résidences secondaires et des logements occasionnels.

- Flux du marché immobilier

Cession / acquisition

- logement ancien : selon la Chambre des Notaires de Paris, dans le Val de Marne, les appartements anciens ont été vendus, au cours du 2ème trimestre 2009 à 3 630€/m² en moyenne, soit une hausse de +0,3% sur un an et +47,8% sur 5 ans. Un ralentissement de la hausse des prix immobiliers est constaté depuis le début de l'année 2008.

  A Cachan, les prix dans l'ancien sont désormais légèrement supérieurs à la moyenne départementale : 3 510€/m² au 2ème trimestre 2009, soit -6,6% sur 1 an et +38,4% sur 5 ans.

- logement neuf : le Val de Bièvre concentre le plus fort volume de logements neufs commercialisés par des promoteurs immobiliers avec plus de 200 logements à Cachan et Villejuif.

  Le prix moyen des logements collectifs a augmenté de plus de 20% par rapport à 2004 dans le Val de Marne (4 300€/m² en 2006). Le prix moyen des maisons individuelles a connu une hausse de 15%.

Location

L'enquête de l'ADIL du Val de Marne, réalisée en mai 2005, montre que l'offre locative privée continue de se caractériser par des niveaux de loyers élevés, notamment dans les communes localisées à proximité de Paris, dont Cachan.

Un léger ralentissement de la hausse a cependant été constaté dernièrement.

Evolution du loyer moyen (loyer+charges) pour les appartements loués vides			
	2005	**2006**	**2007**
Studio	20,8€/m²	23,0€/m²	23,7€/m²
2 pièces	17,4€/m²	18,4€/m²	19,0€/m²
3 pièces	15,4€/m²	16,8€/m²	17,2€/m²
4 pièces	14,8€/m²	15,5€/m²	17,2€/m²

Sources : ADIL du Val-de-Marne, La Note Loyer n°3, Observatoire du logement novembre 2007

A Cachan, le loyer moyen (hors charges) atteint 18,3€/m² de surface habitable en 2008, soit une hausse de +4,6% par rapport à 2007 *(Source : L'Express. Spécial Immobilier, 4 septembre 2008)*.

3.2. Composition du parc de logements

Le parc de logement cachanais est majoritairement composé de résidences principales.

Après une baisse continue depuis le début des années 1980, la part des résidences principales a augmenté entre 1999 et 2006, passant de 90,5% du parc de logements à 92,8%.

Cette évolution suit les tendances observées aux niveaux départemental et régional. En 2006, la part des résidences principales était de 93,8% dans le Val-de-Marne (90,8% en 1999) et 91% en Ile-de-France (88,7% en 1999).

La hausse de la part des résidences principales s'explique par la mise sur le marché de nombreux logements neufs à vocation de résidence principale. Ces logements ont été construits à la fin des années 1990, notamment dans le cadre de la ZAC Desmoulins. Lors du recensement de 1999, ils étaient achevés, mais encore non occupés ; ils ont donc été comptabilisés par l'INSEE comme logements vacants, ce qui explique le fort taux de vacance en 1999 (7,9% du parc contre 5,1% en 1990).

Composition du parc de logements à Cachan entre 1968 et 2006						
	1968	**1975**	**1982**	**1990**	**1999**	**2005**
Résidences principales	93,6%	94,7%	94,9%	92,8%	90,2%	92,8%
Résidences secondaires	1,2%	1,1%	1,3%	2,1%	1,9%	1,4%
Logements vacants	5,2%	4,2%	3,8%	5,1%	7,9%	5,8%

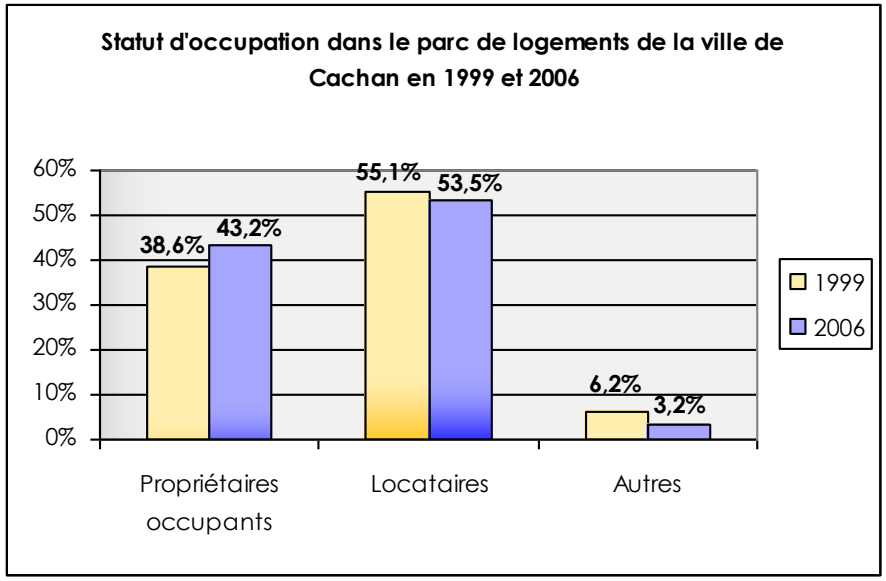
Source : INSEE, RGP 1999 et RP 2006

3.3. Caractéristiques des résidences principales

- <u>Résidences principales par type d'immeuble</u>

- logements collectifs : 75,2% des résidences principales en 2006, contre 70,9% en Ile-de-France et 42,7% en France métropolitaine,
- maisons individuelles : 22,7% des résidences principales en 2006,
- autre catégorie (chambres d'hôtel, constructions provisoires, etc.) : elle demeure marginale.

- <u>Résidences principales par statut d'occupation</u>



Source : INSEE, RP 2006

Propriétaires

La proportion de propriétaires occupants, plus faible à Cachan (37%) que dans le département (39%) en 1999, est liée notamment à l'importance du parc social sur le territoire.

Elle passe à 43,2% à partir de 2006, en raison de l'augmentation de la construction de logements en accession libre.

Locataires

- Logements locatifs sociaux : en 2006, Cachan comptait 3 155 logements locatifs sociaux, soit 29,1% des résidences principales contre 34,3% dans la CAVB et 27% dans le Val de Marne.

  Le taux de logements sociaux est supérieur au seuil de 20% introduit par l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement (SRU) du 13 décembre 2000.

  En 2007, l'enquête sur le parc locatif social (EPLS), organisée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement durables, recensait 3 588 logements locatifs sociaux, soit près de 33% des résidences principales contre 35% dans la CAVB et 28% pour le département.

  Une légère baisse du pourcentage de logements locatifs sociaux est donc constatée sur le territoire, au profit des logements en accession (augmentation du nombre de propriétaires occupants).

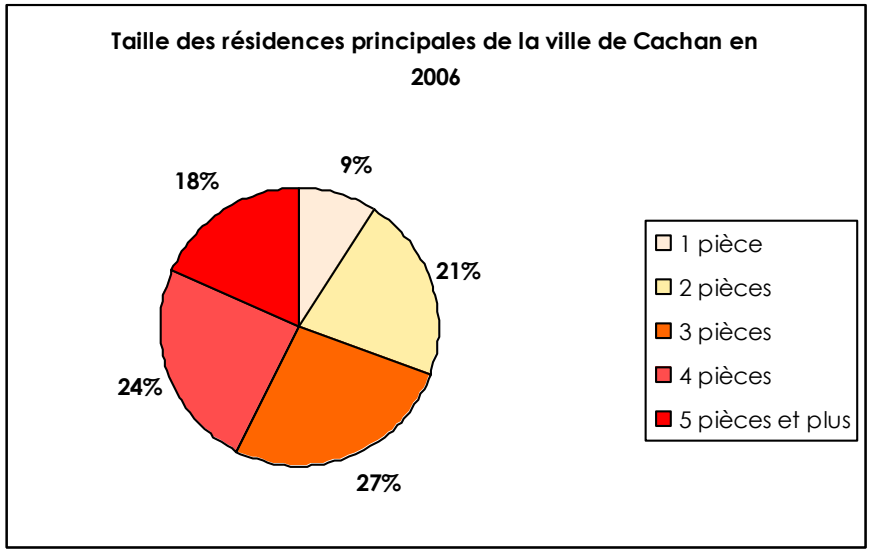
- Logements locatifs (parc privé) : bien qu'en baisse, la proportion de locataires du parc privé demeure importante à Cachan : 24% en 1999 et 24,4% en 2006.

- <u>Résidences principales selon le nombre de pièces</u>

Le parc de résidences principales de la ville de Cachan est composé de logements dont la taille (nombre de pièces) demeure assez diversifiée et équilibrée.

Depuis le début des années 1990, un important effort de diversification du parc de logements a été constaté. En effet, la part des grands logements (4 pièces et plus) a fortement augmenté (+28% entre 1990 et 2006). Elle représente désormais 42,6% des résidences principales et est supérieure à la moyenne départementale (40,3%) et identique à la moyenne régionale (43%) depuis le recensement de 2006.

En revanche, l'augmentation du nombre de petits logements (1 à 2 pièces) s'est ralentie (+2,5% entre 1990 et 2007). La part des petits logements à Cachan (31%) est désormais sensiblement identique aux moyennes départementale (29,7%) et régionale (31,6%).



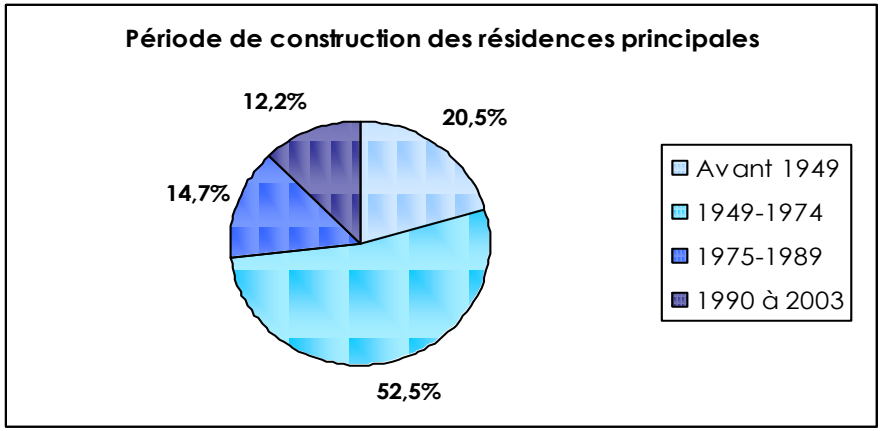
Source : INSEE, RP 2006

3.4. Qualité du parc de logements

- Age du parc de logements

Le niveau de confort des résidences principales de la ville de Cachan est fortement lié à l'âge du parc de logements dans son ensemble.

La construction a été particulièrement importante au cours de la période 1949-1974 (56,6% des logements), correspondant à la construction des grands ensembles de logements collectifs.



Source : INSEE, RP 2006

Période de construction des résidences principales réalisées avant 2004				
	Avant 1949	**1949-1974**	**1975-1989**	**1990-2003**
Ile de France	31,1%	35,7%	20,6%	12,6%
Val de Marne	24,8%	43,9%	18,5%	12,7%
Aire urbaine Paris	31,1%	35,4%	20,8%	12,7%
Val-de-Bièvre	18,9%	52,1%	15,7%	13,4%
Cachan	**20,5%**	**52,5%**	**14,7%**	**12,2%**

Source : INSEE, RP 2006

- Le niveau de confort

Logements sans confort

Le PLH classe le parc des résidences principales de la ville de Cachan parmi ceux qui regroupe la plus importante part de logements sans confort.

Cependant, le taux est assez faible. Il est passé de 6% en 1990 à 4,9% en 2006, contre 4,8% à l'échelle de l'agglomération.

Les logements potentiellement indignes

En 2003, la part des logements potentiellement indignes représente 5,1% à Cachan contre 4,7% à l'échelle de l'agglomération et 5,5% au niveau départemental. Le nombre de logements potentiellement indignes a diminué de manière importante entre 2001 et 2003 (-8,57%).

- Les moyens mis en œuvre pour la résorption de l'habitat vétuste et insalubre

Dans le cadre du Contrat Urbain de Cohésion Sociale (CUCS) du Val de Bièvre (2007), trois secteurs prioritaires ont été définis : Cousté-Dolet, La Plaine et Cité-Jardins.

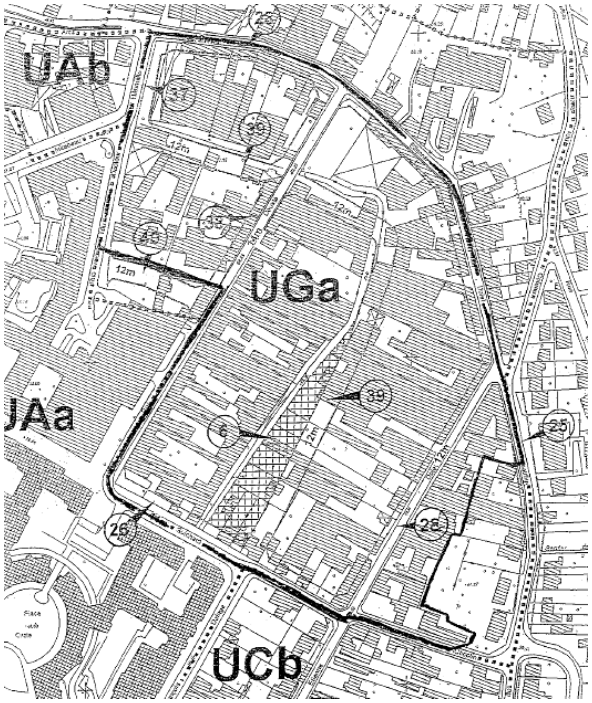
Ces 3 secteurs ont fait ou font l'objet d'opérations de réhabilitation.

Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

Une OPAH a ainsi été mise en œuvre dans le quartier Cousté-Dolet en 2003. Celle-ci est aujourd'hui achevée ; le bilan est en cours de réalisation.

Le périmètre d'OPAH comprend 288 logements répartis ainsi :

- 185 logements loués par leurs propriétaires (PB)
- 26 logements occupés par leurs propriétaires (PO)
- 25 logements vacants
- 52 logements propriété de la Ville



Périmètre concerné par l'OPAH

Ses objectifs qualitatifs sont :

- Améliorer le confort des logements
- Favoriser les travaux de remise en état des immeubles
- Encourager l'émergence d'un parc locatif à loyer maîtrisé
- Favoriser la remise sur le marché des logements vacants
- Lutter contre l'insalubrité des immeubles
- Lutter contre le saturnisme
- Sauvegarder et remettre en valeur le patrimoine du quartier
- Favoriser le regroupement de petits logements
- Favoriser la transformation d'un certain nombre de locaux d'activité en logements lorsqu'ils s'inscrivent dans une démarche de conservation de l'activité

Ses objectifs quantitatifs sont de :

- Mettre aux normes minimales d'habitabilité 40 logements ;
- Réaliser des travaux en parties communes dans 15 immeubles ;
- Créer de 5 grands logements ;
- Inciter à la création de 15 logements à loyer modéré.

Opération de réhabilitation « Quartiers Sud »

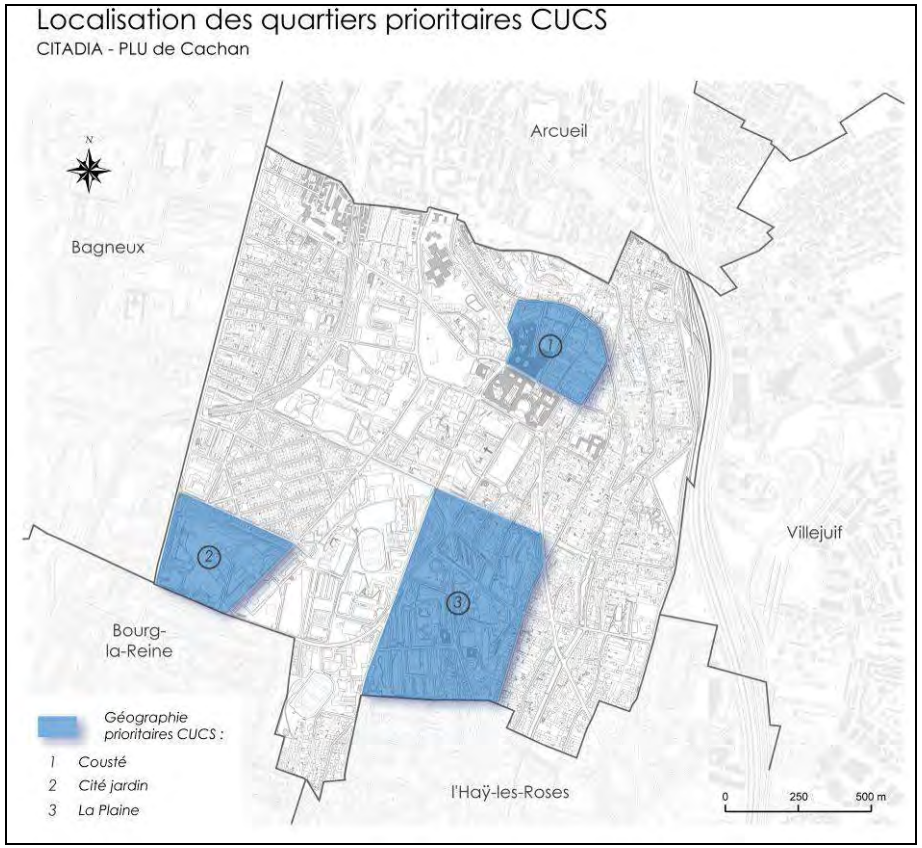
L'opération de réhabilitation « Quartiers Sud » a débuté en 2000 et concerne les secteurs de la Plaine et Cité-Jardins.

Il s'agit d'un véritable projet de ville, réalisé par la Ville en concertation avec les bailleurs sociaux et les usagers. Son objectif est de favoriser l'attractivité et l'ouverture des quartiers sur la ville par des interventions portant à la fois sur :

- les immeubles d'habitation (réhabilitation) ;
- les espaces extérieurs ;
- les équipements et services publics.

Le projet est organisé autour de 3 ambitions :

- conduire une démarche de projet de type Grand Projet de Ville dans des quartiers de droit commun ;
- porter un projet partagé reposant sur un partenariat fort ;
- favoriser une démarche participative originale associant des habitants, des universitaires, des représentants d'équipements publics et associatifs, des étudiants, etc.



3.5. Besoins pour les publics spécifiques

- Logements sociaux

L'importance du parc social ne permet cependant pas de répondre à la demande, en particulier à Cachan où elle a presque doublé entre 1999 et 2005 : 677 ménages demandeurs d'un logement social en 1999 contre 1 223 en 2005 (source : Programme Local de l'Habitat 2007-2013).

L'attente moyenne pour l'obtention d'un logement social était, en 2004, de plus de 3 ans et demi (4 ans et demi pour la CAVB) contre 2 ans et demi en 1999.

La forte demande de logements sociaux s'explique par :

- un faible taux de rotation (4,2% en moyenne en 2005 contre 7,5% en 1999) ;
- une forte demande potentielle : 7 ménages pour 2 logements libérés ;
- une forte proportion de ménages très modestes dans le parc locatif privé.

De plus l'offre en logement social existante n'est pas toujours adaptée à la demande : 2/3 des logements sont des T2 ou des T3 alors que les logements les plus demandés sont des petits logements ou, au contraire, des grands logements.

Enfin le parc social est vieillissant ; plus de 60% des logements ont été construits entre 1949 et 1967 et des travaux de mises aux normes sont encore à réaliser, bien que des efforts importants aient été fournis depuis 10 ans.

- Logement pour les jeunes ménages

Le logement des jeunes est un enjeu prioritaire du PLH.

Pôle universitaire et d'emplois d'importance, le territoire de la CAVB est particulièrement attractif pour les jeunes de moins de 30 ans (45% dans le Val de Bièvre contre seulement 35% pour le Val de Marne).

L'analyse des fichiers de demandes de logements des communes du Val de Bièvre montre que 29% des demandeurs cachanais ont moins de 30 ans contre 31% dans la CAVB.

Cachan concentre une forte proportion des logements destinés aux jeunes de moins de 30 ans :

- 1 résidence étudiante publique CROUS de 1 353 places ;
- 2 résidences étudiantes privées (ARPEJ et Foyer étudiants malgaches) de 156 et 100 places ;
- 1 centre d'hébergement et de réinsertion sociale (résidence les Coteaux AFTAM) de 32 places ;
- 2 logements relais (avenue Pasteur et allée Gustave Courbet) ;

Le territoire dispose de 1 643 logements, soit 70 % de l'offre existante dans la CAVB.

Une nouvelle résidence de 100 places pour jeunes actifs en mobilité est en projet rue Marcel Bonnet. Son ouverture est prévue au cours du 4ème trimestre 2009.

- Logements pour les plus de 75 ans attendus au cours des prochaines années

En 1999, les personnes âgées de plus de 75 ans représentaient 8,4% de la population totale (8% à l'échelle de la CAVB).

Le schéma départemental pour une politique en faveur des personnes âgées 2006-2010 prévoit, pour le Val de Bièvre, une augmentation de la population âgée de 75 ans et plus d'environ 7 000 personnes d'ici 2015.

Au vu de ces prévisions, le PLH préconise :

- d'améliorer l'habitat et d'adapter les logements pour faciliter autant que possible le maintien à domicile des personnes âgées ou à mobilité réduite ;

- d'accélérer le développement de structures spécifiques en s'adossant aux politiques engagées par le Département, la Région et l'Etat.

Cachan présente un bon niveau d'équipement pour l'hébergement des personnes âgées avec :

- 2 logements foyers publics de 81 et 84 places ;
- 1 établissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes public (EHPAD) de 378 places ;
- 2 EHPAD privés à but non lucratif de 63 et 165 places.

La capacité totale d'hébergement est de 771 places pour 2 082 personnes de plus 75 ans recensées. Cela représente 370 lits pour 1 000 habitants de 75 ans et plus contre 108 lits à l'échelle nationale *(source : DREES, février 2005).*

Cependant, l'un des foyers et l'un des EHPAD sont gérés par le CCAS de la Ville de Paris, et accueillent des personnes non cachanaises, ce qui permet de relativiser ces ratios.

- Logement pour les personnes handicapées

A l'échelle de la CAVB, 92 places existent, réparties comme suit :

- 64 places en foyers de vie au Kremlin-Bicêtre et à Villejuif ;
- 16 places en foyer d'hébergement au Kremlin-Bicêtre ;
- 12 places en établissement pour enfants et adolescents polyhandicapés à L'Haÿ-les-Roses.

La création de 32 places supplémentaires est prévue à Fresnes.

En revanche, il n'existe pas encore de structure adaptée à Cachan ; la ville dispose de six places en convention avec l'hôpital.

- Des structures d'hébergement pour les plus démunis

Le nouveau Plan Départemental d'Action pour le Logement des Personnes Défavorisées (PDALPD) doit conforter la dynamique enclenchée et faciliter les expérimentations et les innovations au travers d'une démarche de territorialisation : l'objectif de relogement pour Cachan est de 13 personnes/an.

Les structures d'hébergement de la CAVB		
Type de structure	***Nombre de places***	***Communes concernées***
Centres d'hébergement d'urgence	61	Arcueil, **Cachan**, Fresnes, Villejuif
Centres d'hébergement et de réinsertion sociale, dont UFSE pour femmes seules avec enfants (35 places)	85	Arcueil, **Cachan**
Centres d'accueil aux demandeurs d'asile	97	L'Haÿ-les-Roses, Le Kremlin-Bicêtre
Accueil pour mères et enfants	26	Fresnes
Les structures de logements temporaires de la CAVB		
Type de structure	***Nombre de places***	***Communes concernées***
Foyers de travailleurs migrants	801	L'Haÿ-les-Roses, Fresnes, Villejuif
Résidences sociales	530	Arcueil, Villejuif, L'Haÿ-les-Roses
Les projets		
Résidence sociale, Hôtel du coteau		
Foyers jeunes actifs, en cours de construction rue Marcel Bonnet, 95 places.		

Sources : Ville Cachan, Programme Local de l'Habitat du Val de Bièvre, 2007-2013

Les populations les plus démunies (cumulant difficultés d'accès au logement, économiques et sociales) sont de plus en plus nombreuses. Les structures spécifiques sont aujourd'hui submergées par une demande multiforme : sans-abri, personnes ayant besoin d'un accompagnement social adapté, personnes étrangères sans droit de travail, demandeurs d'asile, travailleurs pauvres.

- Structures d'accueil des caravanes des gens du voyage

Le département du Val-de-Marne a publié le 10 avril 2003 un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage. En dépit de son annulation par un arrêt de la cour administrative d'appel de Paris du 4 octobre 2007, les objectifs d'accueil retenu par ce schéma peuvent servir d'indicateurs.

Pour le territoire de la CAVB, un besoin de 58 places avait été identifié dans le but de répondre au strict besoin du département estimé à 450 places. L'objectif minimal de la ville de Cachan avait été évalué à 8 places. Le porter à connaissance de l'État rappelle qu'une solution d'échelle intercommunale est à privilégier pour faciliter la mise en œuvre économique de tels projets.

L'hébergement des publics spécifiques

CITADIA - PLU de Cachan -

Structures d'hébergement pour les jeunes de moins de 30 ans :

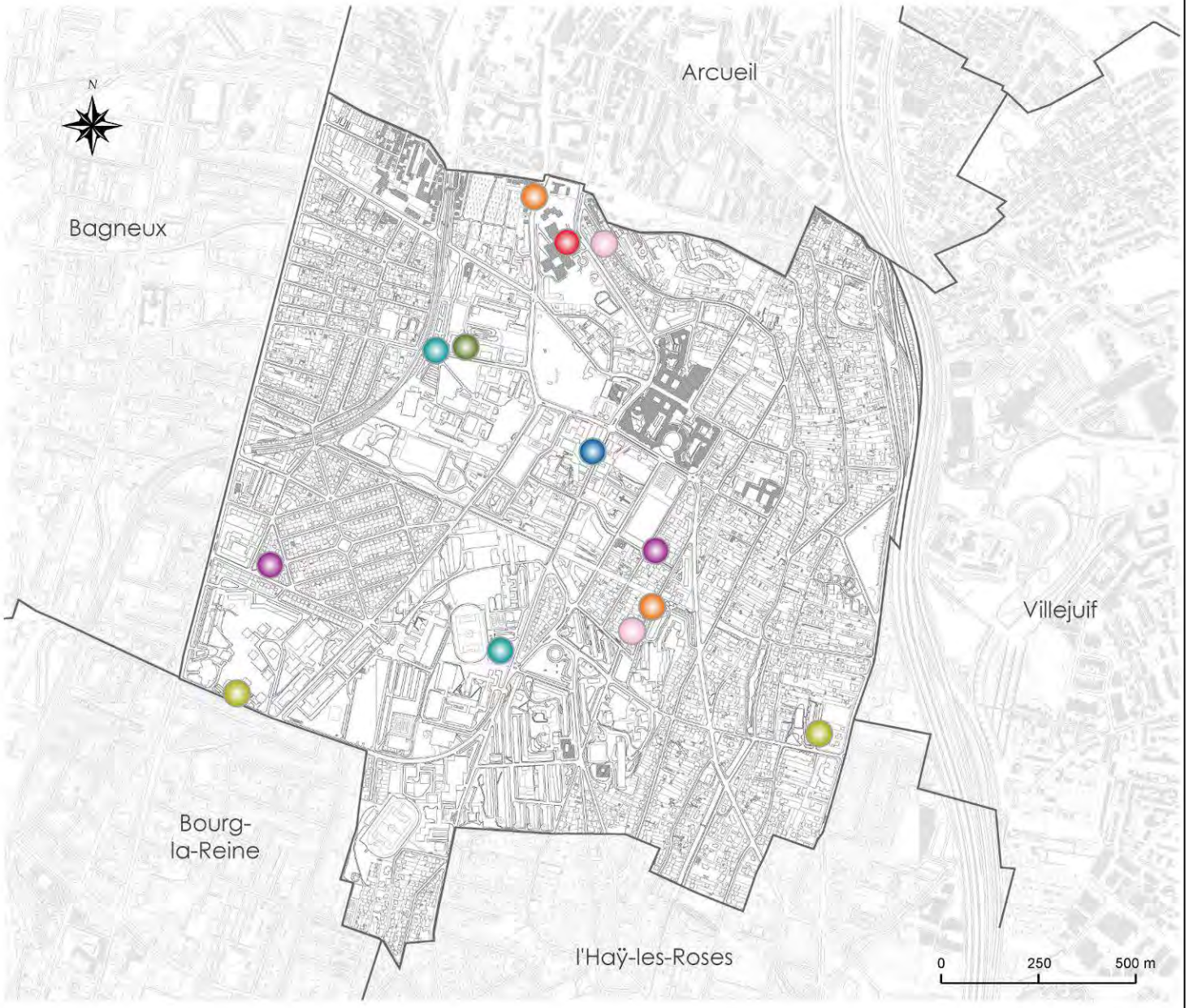
- *Résidence étudiante publique CROUS*
- *Résidence étudiante privée*
- *Logement relais*
- *Projet*

Logements foyers et structures d'hébergement pour les personnes âgées et handicapées :

- *Logement Foyer public pour les personnes âgées*
- *Etablissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes EHPAD public*
- *Etablissement d'hébergement pour les personnes âgées dépendantes EHPAD privé à but non lucratif PNL*

Structures d'hébergement pour les personnes les plus démunies :

- *Centre d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS)*



3.6. Synthèse et enjeux « habitat »

Thématique	Potentialités	Contraintes	Enjeux
Habitat	• Une forte accélération du rythme de construction • Une construction neuve désormais supérieure au « point mort », d'où une reprise de la croissance démographique • Un marché immobilier local très dynamique • Un parc de logements présentant un bon niveau de confort et incluant tout type de logements • Un parc de logements diversifié • Une forte proportion de logements locatifs sociaux • Une part importante de petits logements • Des opérations de réhabilitation en cours • Une offre en faveur des jeunes ménages importante et diversifiée	• Un Programme Local de l'Habitat en cours d'élaboration, donc qui ne s'impose pas encore au PLU • Des disponibilités foncières de plus en plus rares • Des prix immobiliers élevés • Un parc ancien, parfois vétuste et inconfortable • Une demande de logements locatifs sociaux insatisfaite • Une proportion croissante de personnes âgées de plus de 75 ans • Un Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé en mars 2003 mais annulé en octobre 2007	→ Mettre en œuvre le PLH → Adapter l'offre nouvelle en logements aux besoins des Cachanais → Poursuivre la construction et la modernisation des logements locatifs sociaux les plus anciens → Maintenir une offre suffisante et diversifiée en faveur des jeunes de moins de 30 ans de plus en plus nombreux sur le territoire → Répondre aux besoins des personnes en difficultés (personnes handicapées ou démunies) → Anticiper l'augmentation du nombre de personnes âgées de plus de 75 ans et favoriser le maintien à domicile → Définir les besoins en matière d'accueil des gens du voyage et y répondre en lien avec la CAVB qui en détient la compétence

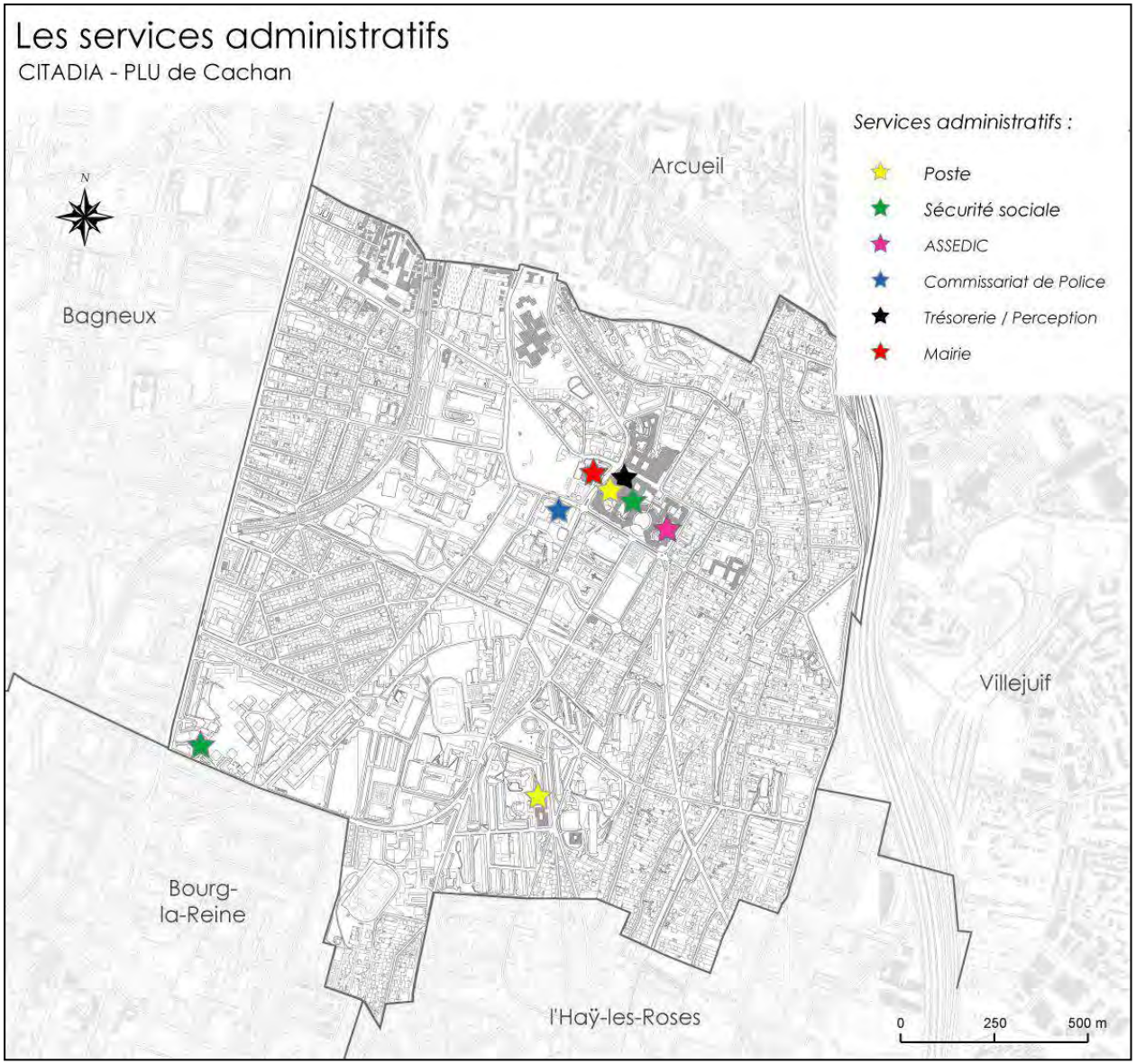
4. ANALYSE DES EQUIPEMENTS

La commune de Cachan bénéficie d'un réseau d'équipements suffisant et réparti sur le territoire, permettant ainsi une bonne accessibilité.

4.1. Services administratifs

La commune bénéficie des équipements et services administratifs propres à une commune de 27 590 habitants :

- 1 mairie ;
- 1 trésorerie ;
- 2 bureaux de Poste ;
- 1 antenne des ASSEDIC ;
- 2 antennes de la CPAM ;
- 1 commissariat de police.

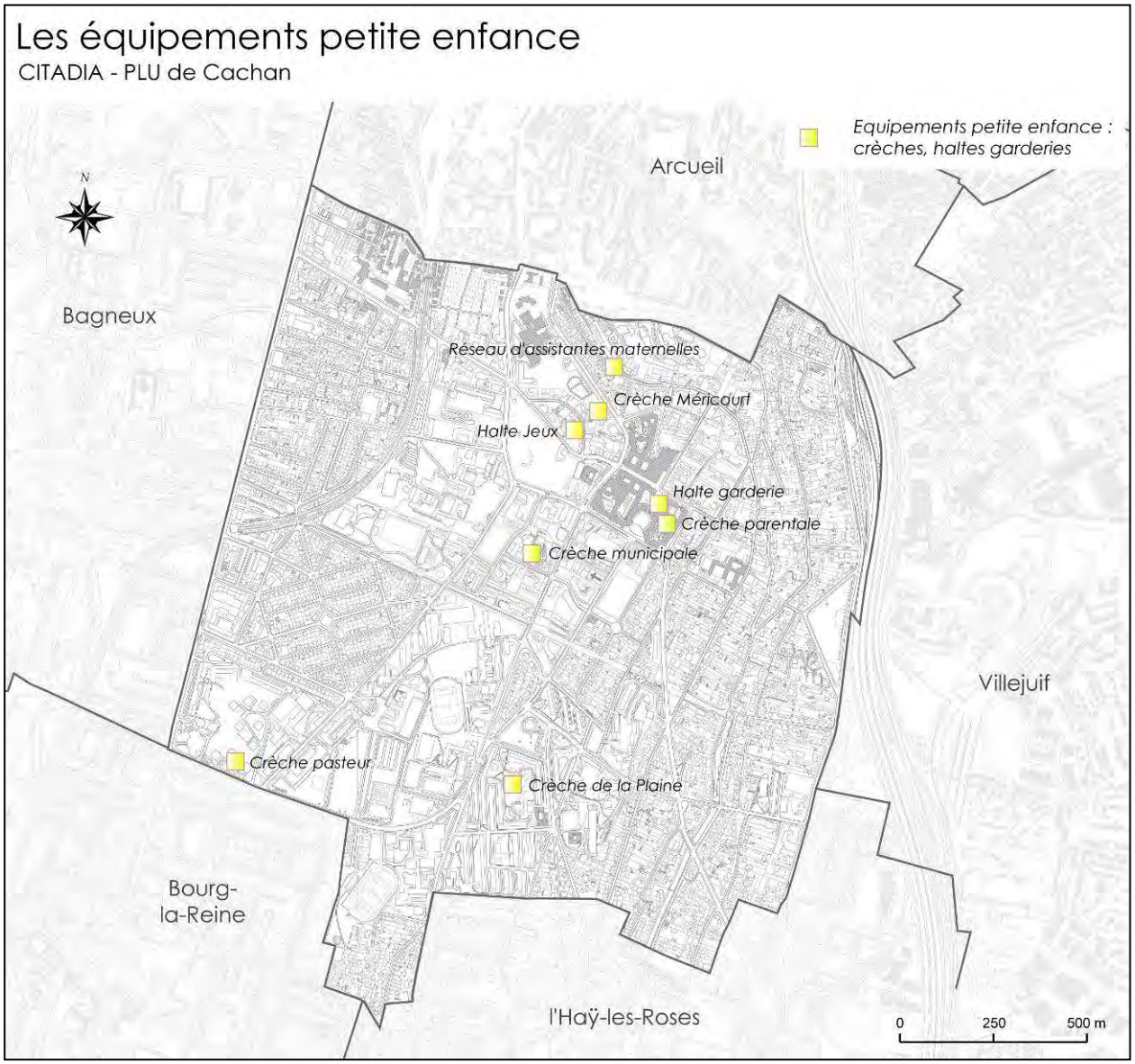


4.2. Équipements pour la petite enfance

La commune dispose de plusieurs structures complémentaires pour l'accueil et l'encadrement des très jeunes enfants, dès l'âge de 3 mois :

- 3 crèches départementales : Méricourt (50 berceaux), La Plaine (80 berceaux) et Pasteur (60 berceaux) ;
- 1 crèche municipale « Chat Botté » (40 berceaux) ;
- 1 crèche parentale « Jeu Mais Mère Veille » (12 berceaux) ;
- 1 halte-garderie « La Marelle » (20 berceaux) ;
- 1 halte-jeux pour les enfants de 1 à 3 ans ;
- un réseau d'assistantes maternelles (RAM) à domicile.

Bien qu'importante (4ème commune la mieux équipée du département), l'offre en berceaux ne permet pas de répondre à toutes les demandes. Le rajeunissement de la population constaté entre 1999 et 2006 induit une demande croissante et de nouveaux besoins à satisfaire. Néanmoins, la commune a atteint son quota d'offre et ne peut plus obtenir d'agrément du Département pour en aménager davantage.



4.3. Équipements scolaires

- Écoles maternelles

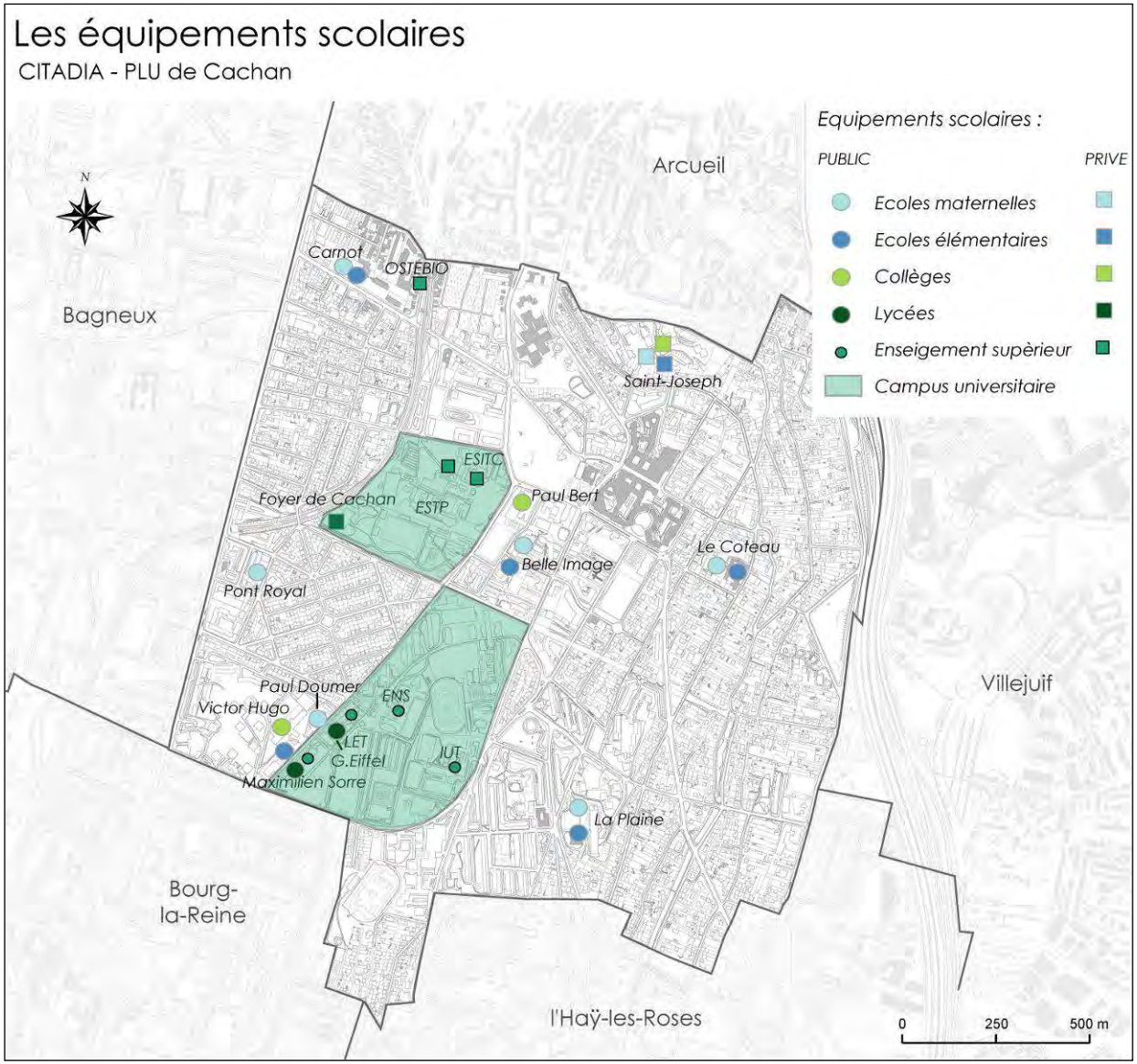
Enseignement public

Cachan compte six écoles maternelles publiques réparties sur le territoire communal :

Effectifs maternels comparés 1998 - 2009						
	Nombre de classes		Capacité	Effectif total		Variation des effectifs 1998-2009
	1998	*2009*		*1998*	*2009*	
Belle Image	5	8	240	143	210	+46,8%
Carnot	6	6	180	175	155	-11,4%
Coteau	8	8	240	223	222	-0,9%
La Plaine	10	10	300	270	267	-1,2%
Paul Doumer	5	5	150	129	130	+0,3%
Pont Royal	5	5	150	127	129	+1,6%
Total	**39**	**42**		**1 067**	**1 113**	**+4,3%**

Source : Ville de Cachan, 10/09/2009

En 10 ans, les effectifs des écoles maternelles ont augmenté (+4,3%), notamment à l'école Belle Image. En effet, elle a accueilli 3 classes supplémentaires, avec une augmentation des effectifs de 46,8% entre 1998 et 2009.



Ces six écoles maternelles ont une capacité totale de 1 260 élèves.

Enseignement privé

Le groupe scolaire privé Saint-Joseph complète l'offre avec ses 3 classes de maternelles.

- Les écoles élémentaires

Enseignement public

La commune compte cinq écoles élémentaires publiques.

Effectifs élémentaires comparés 1998-2009						
	Nombre de classes banales		**Capacité**	**Effectif total**		**Variation des effectifs 1998-2009**
	1998	***2009***		***1998***	***2009***	
Carnot	9	11	330	237	272	+14,7%
Belle Image	9	12	360	321	314	-2,8%
Coteau	12	14	420	312	374	+19,8%
La Plaine	14	14	420	357	343	-3,9%
Paul Doumer	15	12	360	285	273	-4,3%
Total	**59**	**63**		**1 422**	**1 576**	**+10,8%**

Source : Ville de Cachan, 10/09/2009

Les effectifs des écoles élémentaires ont augmenté de 10,8% entre 1998 et 2009. Les écoles Carnot, Coteau ont vu leurs effectifs croître, contrairement aux écoles Belle Image et La Plaine et Paul Doumer.

Les écoles Coteau, La Plaine et Paul Doumer accueillent 29 élèves en CLIS (classes d'intégration scolaire) et 6 enfants sont accueillis en CLAD (aux écoles La Plaine et Paul Doumer).

Enseignement privé

Le groupe scolaire privé Saint-Joseph compte 11 classes élémentaires (2 classes par niveau du CP au CM2 et 1 CLIS).

- Les collèges

La commune accueille :

- 2 établissements publics : le collège Paul Bert (548 élèves à la rentrée 2008 pour un collège de 500 places) et le collège Victor Hugo (373 élèves à la rentrée 2008 pour un collège de 900 places) ; ce déséquilibre est dû au nombre de dérogations demandées du collège Victor Hugo vers le collège Paul Bert et accordées par l'Inspection d'Académie.
- 1 établissement privé : le collège Saint-Joseph (13 classes), le collège foyer des PTT ayant fermé à la fin de l'été 2008.

- Les lycées

Enseignement public

Deux lycées publics sont implantés à Cachan : le lycée d'enseignement général et technologique Maximilien Sorre, le lycée Gustave Eiffel.

Enseignement privé

La commune compte également 1 établissement privé : le Foyer de Cachan

- Enseignement supérieur

La commune de Cachan constitue un pôle universitaire d'importance à l'échelle de la région Ile de France. Elle offre de nombreuses formations diversifiées.

Les lycées Gustave-Eiffel et Maximilien Sorre proposent des formations post-bac :

- brevets de technicien supérieur (BTS) productique, mécanique et automatismes industriels, électronique, étude et réalisation d'outillage au lycée Gustave-Eiffel ;
- BTS comptabilité et gestion, assistant de direction, assistant trilingue, économie sociale et familiale, analyses biologiques, informatique développeurs et réseaux, commerce international au lycée Maximilien Sorre ;
- Formations de niveau bac+3 au lycée Maximilien Sorre également : préparation aux concours administratifs et classes préparatoires des grandes écoles, formation HEDAM (Higher European Diploma in Administrative Management), DECF et DESCF (comptabilité et finance), CESF (conseiller en économie sociale et familiale), ACCi (année complémentaire de commerce international).

La commune de Cachan bénéficie également de la présence de plusieurs formations universitaires :

- l'IUT rattaché à l'université Paris-Sud 11 (génie électrique et informatique industrielle, génie mécanique et productique) : plus de 1 100 étudiants en 2008 ;
- l'Ecole Normale Supérieure de Cachan : 2 350 étudiants et 650 enseignants répartis sur le campus de Cachan et celui de Rennes ;
- l'Ecole Spéciale des Travaux Publics, du Bâtiment et de l'Industrie : près de 3 000 étudiants répartis entre le campus de Paris et celui de Cachan ;
- l'Ecole supérieure d'ingénieurs des travaux de la construction de Cachan (ESITC) ;
- l'Ecole d'ostéopathie et de biomécanique appliquées (OSTEOBIO) ;
- formation permanente : antenne du CNAM

4.4. Équipements péri et extra-scolaires

- accueil de loisirs maternels (3-6 ans)

Les centres de loisirs maternels sont installés dans les 6 écoles maternelles de la commune.

Les centres de loisirs maternels	
Nom de la structure	***Effectifs moyens accueillis (loisirs sans hébergement ALSH)***
Accueil de loisirs Carnot	25 à 38
Accueil de loisirs Pont Royal	19 à 30
Accueil de loisirs Paul Doumer	19 à 36
Accueil de loisirs La Plaine	29 à 49
Accueil de loisirs Coteau	31 à 44
Accueil de loisirs Belle Image	60 à 80
Total	**183 à 277**

Source : Ville de Cachan, service jeunesse

Accueil :

- période scolaire : 7h30 à 8h30, 16h30 à 18h30, (Mercredi : 7h30 à 18h30),

- vacances scolaires : 7h30 à 18h 30 (1 accueil sur 2 ouvert, fonctionnement en binôme).

- accueil de loisirs élémentaires (6-12 ans)

Les centres de loisirs élémentaires	
Nom de la structure	***Effectifs moyens accueillis (loisirs sans hébergement ALSH)***
Accueil de loisirs Belle Image	90 à 140
Accueil de loisirs La Plaine	43 à 64
Total	**133 à 204**

Source : Ville de Cachan, service jeunesse

L'ouverture d'un 3ème centre d'accueil à Carnot est effective depuis la rentrée 2008.

Accueil :

- période scolaire le matin de 7h30 à 8h30, le mercredi de 7h30 à 18h30,

- pendant les vacances scolaires de 7h30 à 18h30.

- accueil des pré-ados (12-15 ans)

Les centres de loisirs pré-ados	
Nom de la structure	***Effectifs moyens accueillis (loisirs sans hébergement ALSH)***
Accueil de loisirs Dim'Ados	15 à 20 enfants Fonctionne uniquement pendant les vacances scolaires

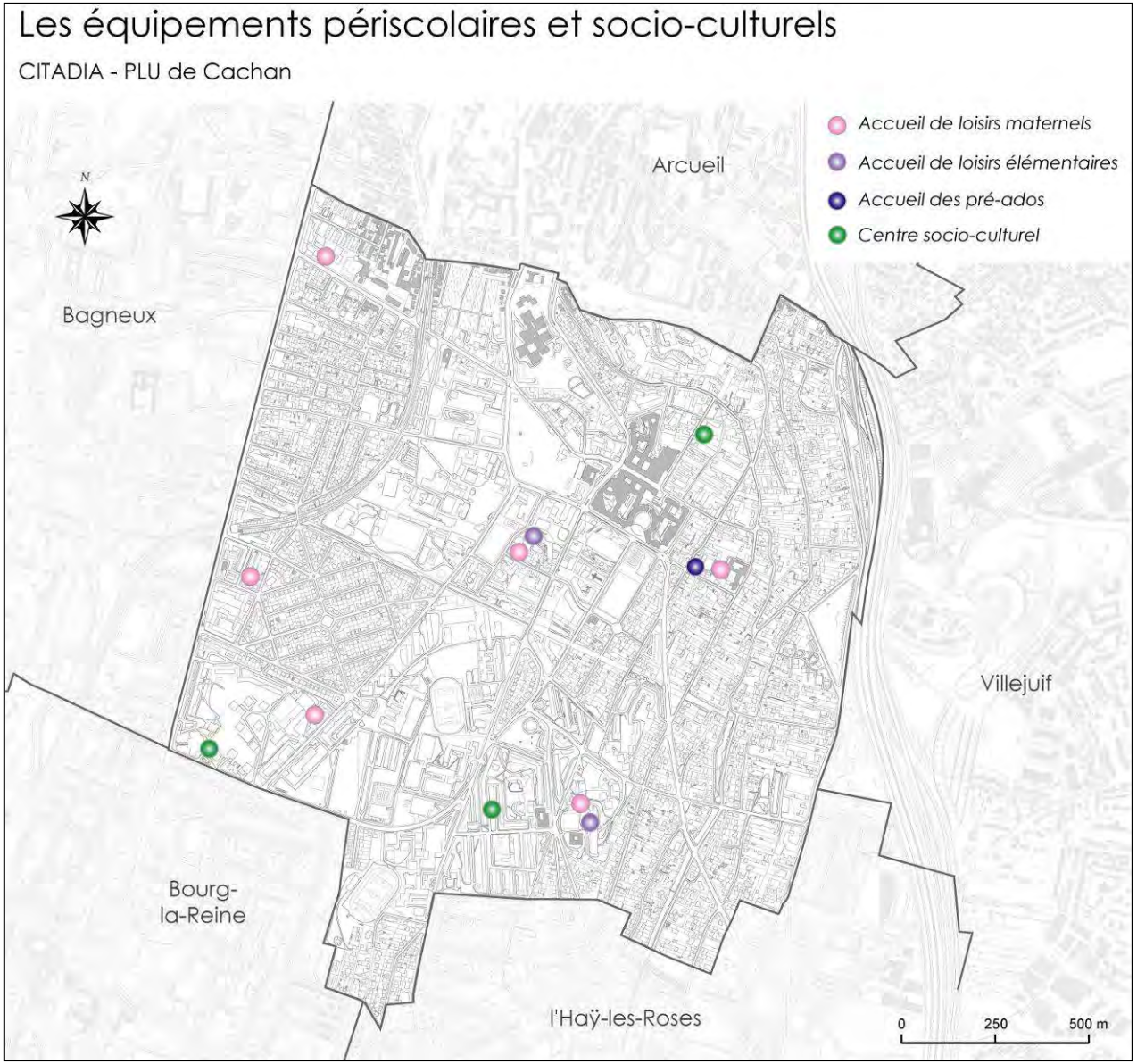
Source : Ville de Cachan, service jeunesse

Accueil : pendant les vacances scolaires de 7h30 à 18h30.

- <u>accueil des centres socio-culturels</u>

L'accueil des 3 centres socio-culturels fonctionne le mercredi, le samedi après-midi, et pendant les vacances scolaires.

- CSC Maison Cousté : 6-12 ans et 12-16 ans
- CSC Lamartine : 6-12 ans et 12-16 ans
- CSC La Plaine : 6-12 ans et 12-16 ans

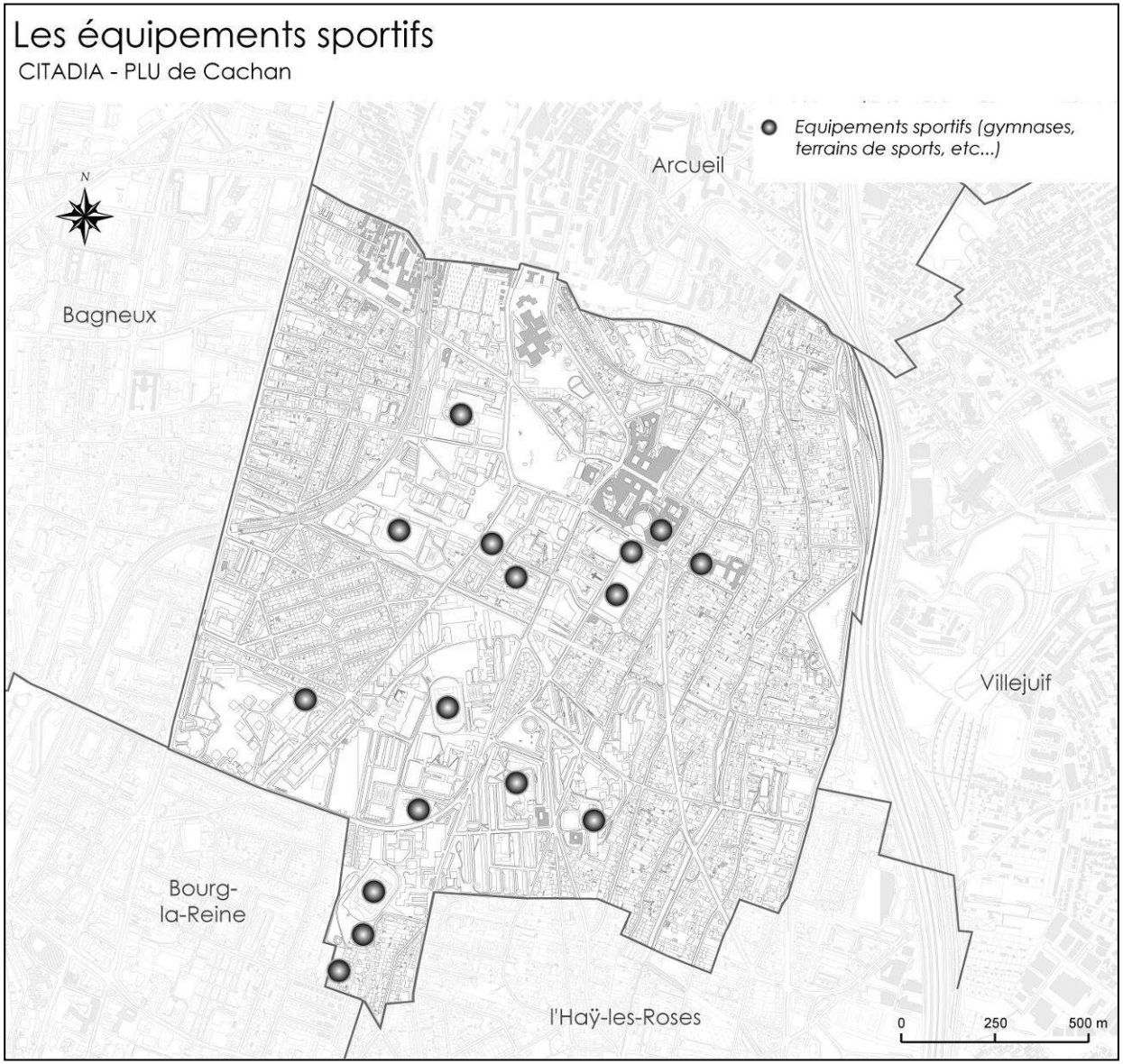


4.5. Équipements sportifs

La commune de Cachan bénéficie d'un bon niveau d'équipements sportifs.

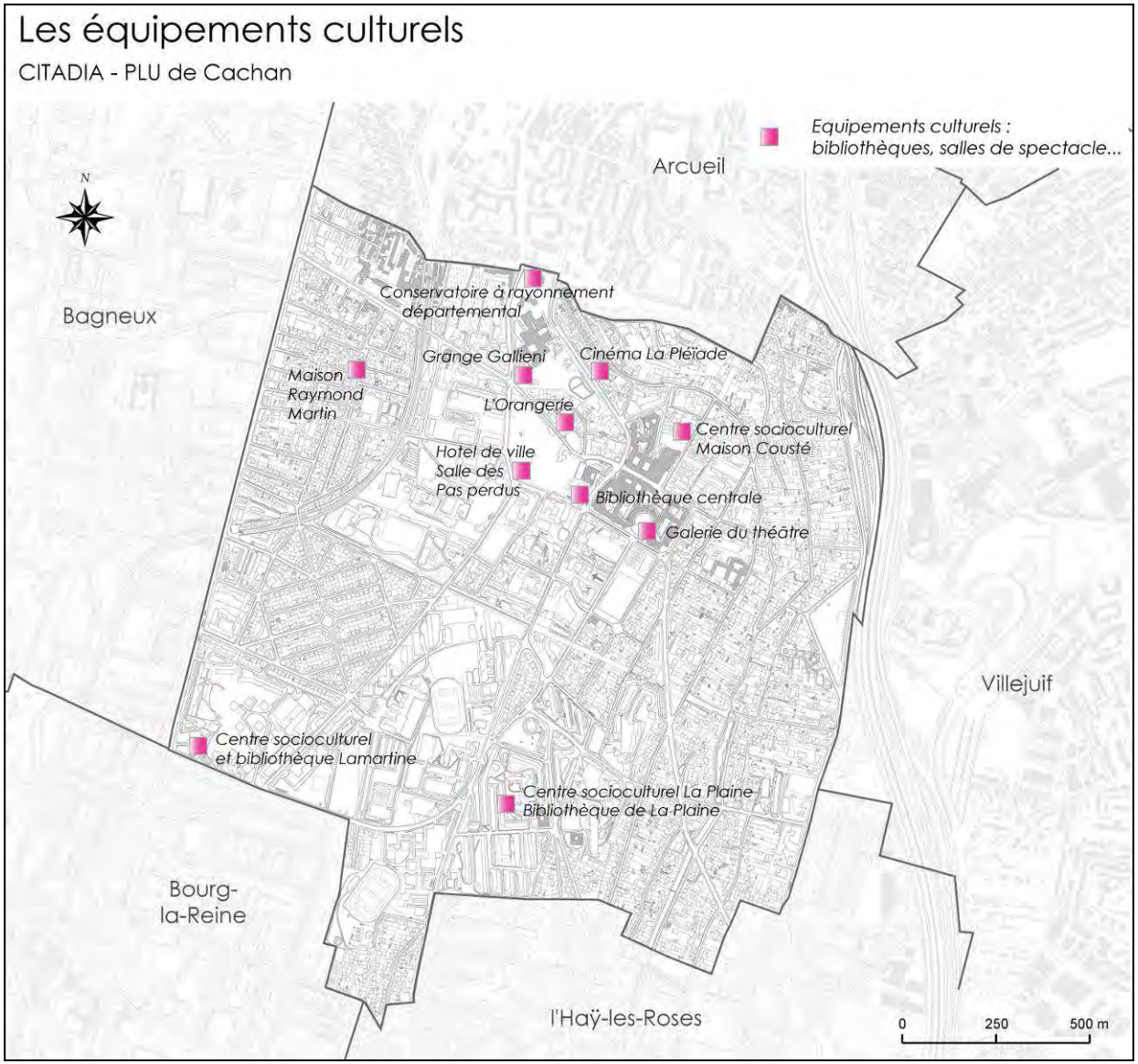
Les équipements sportifs	
Equipement	***Activités pratiquées***
Piscine municipale	Natation, canoë, kayak, plongée
Stade Dumotel	Football
Complexe Léo Lagrange	Football, athlétisme, musculation, arts martiaux, escalade, escrime, tennis
Gymnase Victor Hugo	Basket-ball, badminton, handball, volley-ball, futsal, arts martiaux
Gymnase Plaine	Basket-ball, badminton, handball, volley-ball, futsal
Gymnase Belle Image	Danse, gymnastique, activités de forme et de santé, escrime
Salle de tennis de table	Tennis de table
Salle de billard	Billard
Mini-club de la Prairie	Danse, activités de forme et de santé
Mini-club du Coteau	Danse, activités de forme et de santé
Salle d'arts martiaux Le Marché	Salle en travaux, activités en cours de redéfinition
Salle de billard	Billard
Plateau Gustave Courbet	Basket, handball, football, pétanque
Piste de bicross et skate du jardin Simonnin	BMX, rollers, skate
Plateau Georges Vigor	Pétanque, tennis de table
Terrain de pétanque	Pétanque
Parcours sportif	Course, activités de forme et de santé

Source : Ville de Cachan



4.6. Équipements culturels

Equipement	*Capacité d'accueil*	*Activités*
L'orangerie	200	Expositions et spectacles vivants
théâtre	650	Un projet d'une 2ème salle est actuellement à l'étude (200 à 250 places supplémentaires
conservatoire	700 élèves	A rayonnement départemental : école de musique, de danse et d'art dramatique
cinéma La Pléiade	784 places	3 salles d'une capacité de 474, 130 et 180 places. 115 255 personnes l'ont fréquentés en 2006
bibliothèque	4 245 inscrits en 2007	3 bibliothèques : la bibliothèque discothèque centrale, la Plaine, et La martine. La bibliothèque La Plaine fait l'objet d'un projet d'extension (livraison automne 2009)
Grange Gallieni	200 personnes accueillies	2 concerts sont organisés chaque année, activités associatives
3 centres socio culturels	1 115 adhérents et 2 765 usagers	Les trois centres : La Plaine, Lamartine et la Maison Cousté
La maison des jeunes et des loisirs		Locaux mis à la disposition des différentes associations



4.7. Tissu associatif

Le tissu associatif cachanais est très développé. Plus de 450 associations sont recensées dans la commune et concernent des domaines aussi variés que la solidarité internationale, le développement économique et l'emploi, l'entraide et le secours, les anciens combattants, la santé et la solidarité, la culture, les sports et les loisirs, etc.

Les équipements et lieux associatifs sont :

- maison des associations
- maison des solidarités
- annexe du CSC Lamartine (175 rue Aristide Briand)
- annexe du CSC La Plaine (salle du marché, salle Courbet)

4.8. Equipements cultuels

- 2 églises
- 1 mosquée
- 1 synagogue
- 2 églises réformées

4.9. Équipements de santé

- un centre médico-social Georges Grün propose des consultations de médecine générale et de spécialistes (allergologie, angio-phlébologie-doppler, cardiologie, dermatologie, gynécologie, kinésithérapie, ophtalmologie, orthodontie, oto-rhino-laryngologie, radiographie-échographie, rhumatologie et soins dentaires) ;
- un centre médico-psychologique ;
- un centre de planification et d'éducation familiale ;
- un service de SIAD (soins infirmiers à domicile).

Les professionnels de la santé à Cachan : densité pour 10 000 habitants

Professions	*Cachan*	*Val-de-Marne*	*Ile-de-France*
Médecins généralistes	6,5	9,8	10,9
Médecins spécialistes	7,3	9,4	12,4
Chirurgiens dentistes	5,1	6,1	7,4
Infirmiers	0,7	4,6	5,9
Masseurs-kinésithérapeutes	4,4	7,4	8,4
Pédicures-podologues	1,1	2	2,3
Orthophonistes	2,5	2,5	2,6

Source : Ministère de la Santé, DREES

La densité médicale à Cachan est inférieure à celle constatée à l'échelle du département et de la région. Le déficit est important pour les infirmiers : 0,7 infirmier pour 10 000 habitants contre 4,6 dans le département et 5,9 dans la région, malgré la présence d'un cabinet d'infirmiers sur la commune.

4.10. Synthèse et enjeux « équipements »

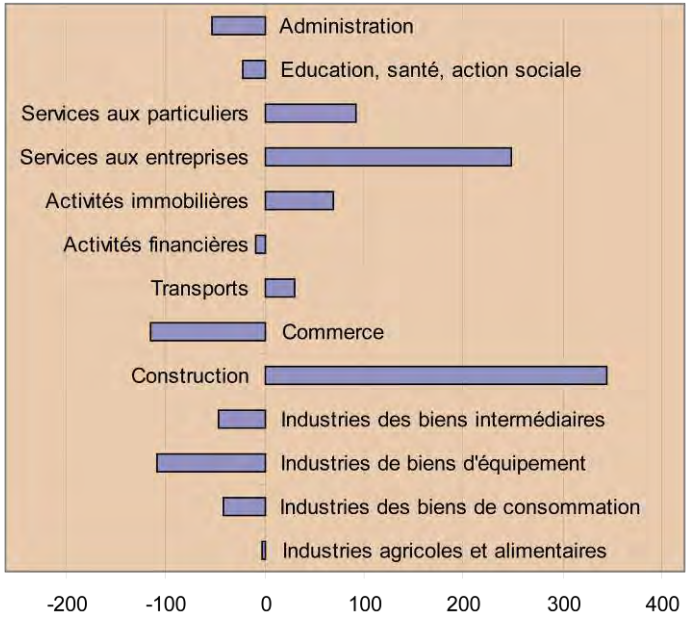
Thématique	Potentialités	Contraintes	Enjeux
Equipements	• Une offre en équipements diversifiée et répartie de manière homogène sur le territoire • Des activités destinées à toutes les tranches d'âges • Un tissu associatif développé et actif • Des projets en cours : une deuxième salle de théâtre, 2 courts de tennis couverts en 2009 (Léo Lagrange, gymnase Dumotel), espace jeunesse • Signature de la "charte Handicap" pour la bibliothèque centrale, le CSC La Plaine, le gymnase Léo Lagrange • Un pôle universitaire	• Une demande toujours présente de places en crèche • Difficulté d'accueil des personnes en situation de handicap dans les équipements publics et privés	→ Conserver les possibilités d'extension des équipements → Mettre en œuvre la Charte du Handicap → Renforcer les modes de garde de la petite enfance

5. ANALYSE ECONOMIQUE

La CAVB est dotée de 73 626 emplois en 2006 et compte 6 000 entreprises organisées en pôles d'activité principalement tournés vers le tertiaire, la recherche, l'activité médicale et hospitalière. Le Nord du territoire de la CAVB accueille les bureaux et le Sud les activités plus consommatrices d'espace.

Cachan se caractérise par une forte proportion des activités tertiaires développée entre 1980 et 1990, grâce à la construction d'immeubles de bureaux et l'implantation de sièges de sociétés.

Evolution du nombre d'emplois par secteurs d'activité entre 2001 et 2006



Sources : UNISTATIS 2007

Le dynamisme immobilier des années 1980, et l'action conjointe de la municipalité et de promoteurs ont ainsi permis l'installation de quelques entreprises d'importance, telles que Chantelle, les Editions Lavoisiers, Efidis, SGS ou encore Motorola ou Cofathec.

5.1. Répartition par secteur d'activité

- Prestations de Services

Secteur privé

Le secteur des services aux entreprises et aux particuliers, représentant 69% des emplois salariés en 2006 (source Unistatis), est le premier employeur sur la commune. La proximité de nombreux pôles d'emplois (Hauts de Seine, Orly, Paris) et les bonnes conditions de desserte expliquent cette situation.

La commune accueille :

- le siège de SGS France (375 salariés) : leader de la certification de produits industriels et agricoles,
- Optium (150 salariés) : création et installation de logiciels pour les entreprises,
- GXS : logistique électronique, messagerie d'entreprise,
- Chantelle : création de lingerie,
- Cofathec : gestion des énergies, grands projets, gestion, exploitation et maintenance des installations de chauffage, climatisation, ventilation, plomberie et réseaux.

Secteur public

La fonction publique accueille près de 40% des emplois présents sur la commune soit 3 687 emplois *(source Unistatis 2007)* répartis entre les services de la ville, l'Ecole Normale Supérieure et les autres administrations.

L'ENS confère à la ville un rôle central dans la vallée scientifique et technologique du Val de Bièvre, avec la présence de nombreux chercheurs.

Le secteur des prestations de services est en augmentation sur le territoire communal. 706 emplois créés entre 2001 et 2006, soit une augmentation de plus de 10% (source Unistatis 2007).

- Industrie et construction

Secteur industriel

Les emplois industriels sont peu nombreux à Cachan et représentent 6,6% de l'emploi total en 2006, contre 9,9% en 1999 *(source : Insee).*

Ce secteur est essentiellement composé de petites entreprises, dont le nombre moyen de salariés par entité est de 5,8. Il connaît des difficultés importantes : entre 2001 et 2006, le nombre d'établissements a diminué de près de 30%. Sur cette période, la commune n'a enregistré que 2 créations nettes.

Secteur de construction

Il est en baisse depuis les années 2000 malgré une hausse de la population et de la dynamique du logement. Le nombre d'établissements est passé de 91 à 82 sur la période 2001 et 2006, soit -10% (*source : Unistatis*). A l'inverse, le nombre d'emploi a fortement augmenté dans ce secteur (3 436 emplois en 2006 contre 3 155 en 1999, *source Insee*).

Évolution du nombre d'établissements dans l'industrie et la construction 2001-2006			
	2001	**2006**	**Evolution en %**
Industrie	88	63	-28,4%,
Construction	91	82	-9.9%

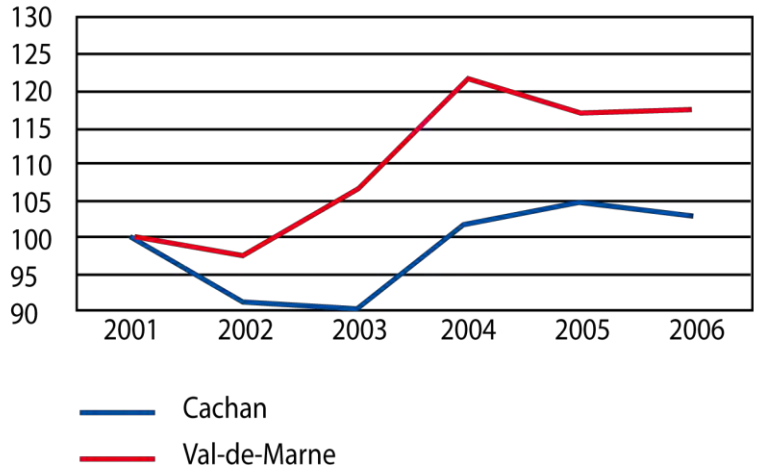
Sources : INSEE, REE (Sirène), Champ ICS - 2008

- Dynamisme et création d'entreprises

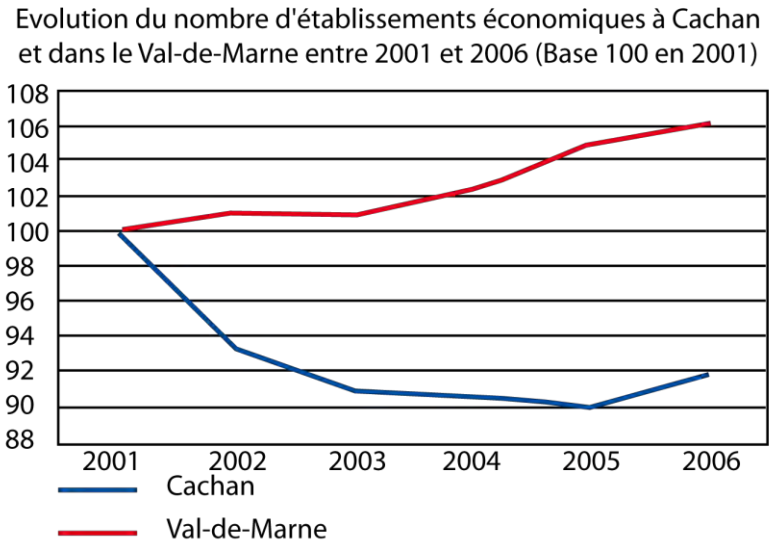
L'économie communale présente une croissance relativement importante du secteur des services qui compense une perte d'attractivité dans tous les autres domaines d'activité. En effet, le tissu économique semble fragilisé, notamment du fait de la petite taille des entreprises locales.

Le nombre d'implantations nouvelles d'entreprises sur la commune est faible en comparaison de la situation départementale.

Evolution des créations d'entreprises à Cachan et dans le Val-de-Marne entre 2001 et 2006 (Base 100 en 2001)



Sources : INSEE, REE (Sirène), Champ ICS - 2008



Sources : INSEE, REE (Sirène), Champ ICS - 2008

- <u>Commerces</u>

L'activité commerciale de Cachan se caractérise essentiellement par un tissu de commerces de proximité. Huit magasins d'alimentation et trois supermarchés viennent structurer une offre de dimension réduite, principalement dans le quartier de la Plaine, à proximité de la mairie et de la gare RER.

Entre 2001 et 2006, le nombre d'établissements a baissé de 25% et le nombre d'emplois dans le secteur est passé de 843 à 684 sur la même période (-18%).

La commune s'est fixée depuis quelques années un objectif de redynamisation de son tissu commercial. Les efforts portent notamment sur le soutien des commerces de proximité :

- aménagement en cours de 4 300m² de locaux dans le secteur Desmoulins,
- mise en valeur des commerces par un projet de requalification dans le secteur de la Plaine, citadelle.

Evolution du nombre d'établissements dans le commerce 2001-2006			
	2001	**2006**	**Evolution en %**
Etablissements	227	170	-25,4%,
Emplois	843	684	-18,8%

Sources : INSEE, REE (Sirène), Champ ICS - 2008

Deux documents permettent d'affiner l'analyse du tissu commercial de Cachan : d'une part le Schéma de développement commercial du Val de Marne et d'autre part l'étude sur les orientations du développement commercial 2009-2014 réalisée en 2009 par Cercia pour le compte de la commune.

Le Schéma de développement commercial du Val-de-Marne

Il a été élaboré par un comité de pilotage sous la direction de la Préfecture du Val de Marne : la Direction Départementale de la Consommation et de la Répression des Fraudes (DDCCRF), la Direction Régionale de l'INSEE, la Délégation Régionale au Commerce et à l'Artisanat, la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Val-de-Marne (CCIP-94), la Chambre des Métiers du Val-de-Marne, la Direction Régionale de l'Industrie, de la Recherche et de l'Environnement (DRIRE), la Direction Départementale de l'Equipement du Val-de-Marne (DDE-94).

Ce document s'appuie sur le diagnostic de l'appareil commercial du Val de Marne validé par l'Observatoire Départemental de l'Equipement Commercial le 8 octobre 2001.

Les conclusions de ce schéma révèlent un maillage équilibré et diversifié du département qui comprend 226 pôles commerciaux :

- 12 pôles structurants constitués de magasins de plus de 10 000m² ou de plus de 300m²,

- 60 pôles de centre-ville qui comprennent le commerce traditionnel de proximité et les moyennes surfaces commerciales,

- 151 pôles de quartier, organisés autour d'une épicerie ou d'un équipement commercial de moins de 300m²,

- 3 pôles intermédiaires, organisés autour d'un hypermarché ou d'un supermarché et d'une petite galerie marchande.

L'étude sur les orientations au développement commerciale (2009-2014)

Cette étude réalisée par Cercia Consultants précise que Cachan comprend un pôle de centre ville, des pôles de quartier et des pôles intermédiaires.

La commune est également soumise à l'aire d'influence de 2 centres commerciaux (Arcueil) et d'un supermarché Casino (Bagneux)

a) Vache noire (70 000 m² de GLA)[1]

Ce centre possède un rayonnement régional. Ce site, accessible en voiture en 4 minutes à partir du centre ville de Cachan sera prochainement renforcé par la création d'un centre commercial et des loisirs de 50 000 m² (ZAC multi site des Portes d'Arcueil et de la Vache noire).

Bien que présentant un fort pouvoir attractif sur les ménages cachanais, l'offre de la Vache Noire en équipement de la personne, de la maison et des loisirs est en concurrence avec les grands centres commerciaux à vocation régionale du Sud de l'agglomération Parisienne. Elle ne concurrence pas celles des commerces cachanais qui sont plutôt orientées vers la proximité.

b) le Forum 20 (15 000 m² GLA)[1]

Ce centre, accessible en voiture 4 minutes à partir du centre ville de Cachan, possède un rayonnement supracommunal. Il exerce un fort pouvoir attractif sur les dépenses banales et alimentaires des ménages cachanais résidant à l'Ouest et au Nord de la commune et des actifs de la RD 920.

[1] *La GLA (Gross Leasing Area) correspond au cumul de la surface de vente, des espaces de circulation et de la surface de stockage. En fonction de son ampleur, il est possible de définir l'envergure d'un centre commercial désignant sa zone d'attraction potentielle.*

A l'échelle communale, Cachan présente une offre fortement multipolarisée, répartie sur :

- centre-ville,

- RD920 (ex RN20),

- secteur de la Plaine-Prairie,

- gare RER Arcueil-Cachan,

- gare RER Bagneux,

Sur les 263 cellules commerciales recensées par Cercia en janvier 2009, 215 étaient en activité soit un taux de vacance important de 19% (11% en Val de Marne).

Répartition de l'offre commerciale par type en 2002 et 2008		
	2002	**2008**
Hôtels / Cafés / Restaurants	17%	21%
Commerces et services automobiles	6%	4%
Agences	12%	15%
Services aux particuliers	13%	14%
Commerces non alimentaires	17%	14%
Commerces alimentaires	14%	13%
Locaux vacants	21%	19%

Source : Cercia, 2009

Cette fragilité est en partie expliquée par l'éclatement géographique des sites.

Le bilan des atouts et faiblesses du tissu commercial de Cachan a permis au cabinet Cercia d'identifier 10 enjeux et des pistes d'intervention :

- poursuivre les initiatives en faveur d'un développement soutenu de la population résidente de Cachan et de l'ensemble du volume des emplois offerts sur la ville ;

- favoriser la mise en œuvre du droit de préemption par la commune, des baux commerciaux ainsi que des fonds commerciaux et artisanaux sur des périmètres stratégiques définis ;

- lutter contre l'éclatement physique et l'absence de synergie sur les différentes polarités commerciales de la ville ;

- étudier l'intérêt d'un transfert du marché couvert vers le centre-ville ;

- diversifier l'offre commerciale du centre ville ;

- engager un processus de renouvellement urbain et de requalification globale par tranche des linéaires commerciaux bordant la RD920 ;

- améliorer globalement la lisibilité et la signalétique des sites commerciaux majeurs et renforcer l'offre en matière de stationnement ;

- mettre en place un outil de veille économique ;

- consolider les partenariats avec les structures collectives d'animations et de promotion du commerce et de l'artisanat en place ;

- engager la ville, si nécessaire, dans la mise en œuvre d'une politique de maîtrise foncière sélective, voire de portage transitoire de certains locaux commerciaux stratégiques ;

Ces enjeux globaux sont ensuite déclinés pour chacun des pôles commerciaux de Cachan en piste d'intervention (étape en cours d'arbitrage).

5.2. Parc immobilier professionnel

- <u>Projets en cours</u>

La commune et la CAVB ont relancé de nouveaux projets pour :

- permettre le développement de l'activité tertiaire
- redynamiser le commerce
- pérenniser les activités artisanales et industrielles locales.

Secteur Desmoulins

Ce secteur accueille à la fois des logements, des commerces, des bureaux, des industries et de l'artisanat. A ce jour il accueille déjà 64 entreprises. 8 000m² de bâtiments d'activités diverses et 4 300m² de commerces sont prévus.

ZAC du Coteau – secteur activités

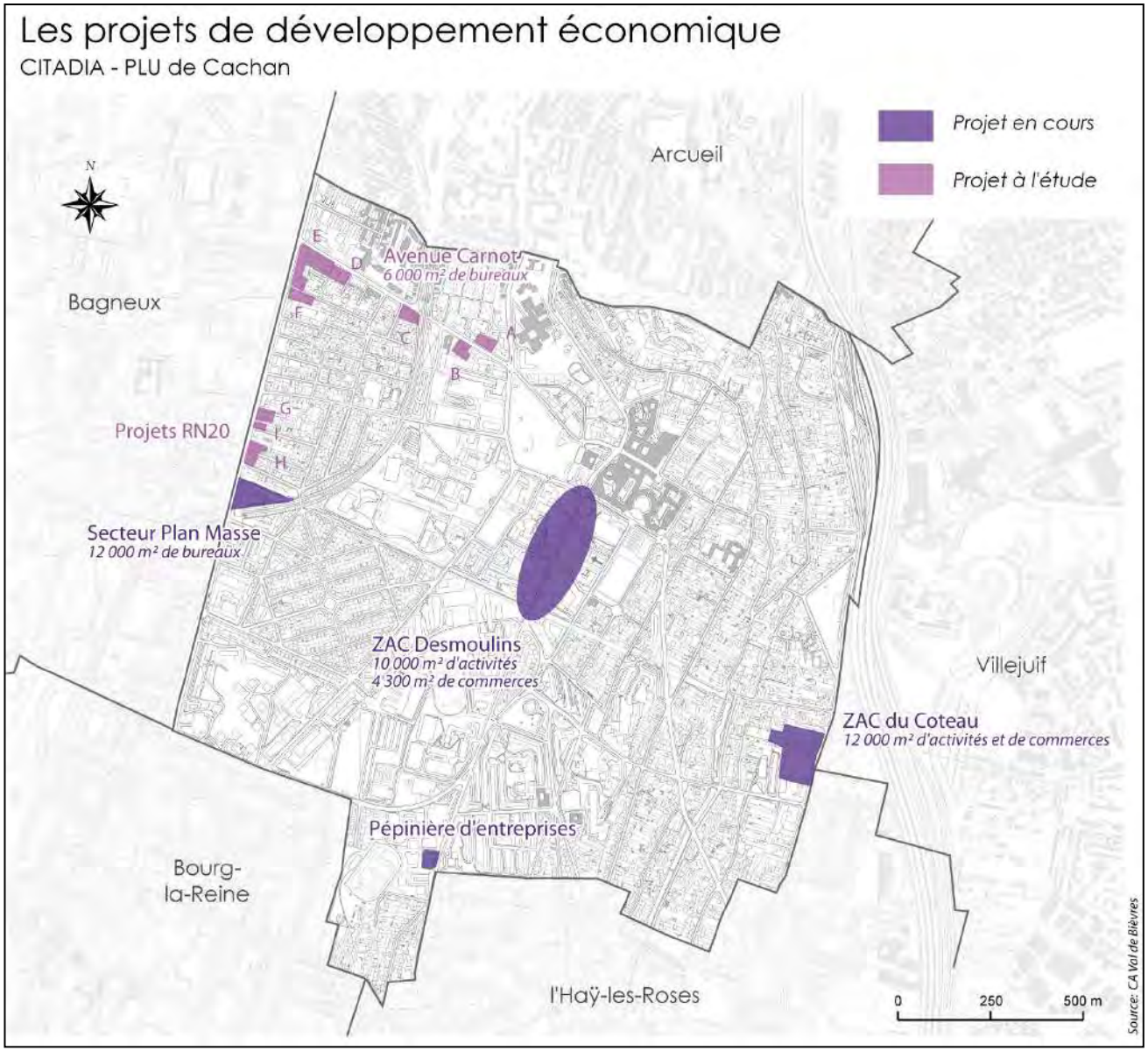
La ZAC du Coteau devrait accueillir des entreprises industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires sur 12 000m² dédiés.

Périmètres d'études : Axe avenue Carnot et RD920

Différents périmètres d'études foncières ont été identifiés (A, B, C, D, E, F, G, H, I,). Ces espaces sont dédiés à l'implantation de bureaux.

Secteur plan masse

Sur un terrain de 3 500m² en bordure de la RD 920 et au pied de la station « Bagneux Pont Royal » du RER, 12 000 m² de bureaux seront prochainement réalisés.



Les projets de développement économique				
Nom (et année de création)	**Superficie**	**Destination**	**Etat de commercialisation**	**Nombre d'entreprises présentes**
ZAC du Coteau (1991) – secteur activité	12 367 m²	Artisanat Bureaux	En projet	
Quartier Desmoulins, secteur activité **(1993)**	140 288m², dont : • 8 500m² d'activité • 4 426m² de commerce	Industrie Commerce Artisanat Bureaux Stockage	En projet	64
Secteur plan masse	12 000m²	Bureaux	En projet	0
Avenue Carnot		Bureaux	A l'étude	0
RD920		Bureaux	A l'étude	0

Sources : CCI, Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre

5.3. Synthèse et enjeux « économie »

Thématique	Potentialités	Contraintes	Enjeux
Economie	• Un contexte économique intercommunal favorable (vallée scientifique, Cône Sud francilien de l'innovation défini dans le SDRIF) • Un secteur tertiaire en croissance • Un territoire bien relié par les transports en commun, bien situé par rapport aux infrastructures routières, autoroutières et aéroportuaires	• Un centre ville où les commerces sont disséminés • Un secteur artisanal et commercial marqué par une baisse du nombre d'entreprises (comme observé à l'échelle nationale et locale) • Des disponibilités foncières de plus en plus rares	→ Permettre l'installation de nouvelles entreprises tertiaires → Redynamiser le commerce de proximité → Pérenniser les activités artisanales et tertiaires

Partie 3 – Prospectives et analyse des besoins

Pour imaginer quelle sera la physionomie de la ville de Cachan à l'horizon 2020, il faut d'abord définir combien d'habitants l'occuperont.

Depuis le début des années 1980, la commune de Cachan connaît une forte croissance démographique qui s'explique par la mise en œuvre d'une politique de l'habitat volontariste. Cette tendance s'est encore accentuée entre les deux derniers recensements, atteignant +1,55% par an entre 1999 et 2006, contre +0,3% entre 1990 et 1999.

La population cachanaise atteint ainsi 27 590 habitants au recensement de la population réalisé par l'INSEE en 2006. La commune estime sa population au 1er janvier 2009 à 29 264 habitants. La réalisation de la ZAC Desmoulins a permis la mise sur le marché de près de 1 500 logements et a ainsi contribué à accentuer encore la croissance démographique.

Une forte croissance démographique : évolution de la population cachanaise entre 1990 et 2009

	1990	1999	2006	2009
Population	24 179	24 766	27 590	29 264

Sources : INSEE, RGP 1999 et RP 2006, estimation de la Ville de Cachan pour 2009

Une croissance démographique particulièrement marquée depuis le début des années 2000

	1990-1999	1999-2006	2006-2009
Taux de variation annuel	+0,26%/an	+1,55%/an	+1,98%/an

Sources : INSEE, RGP 1999 et RP 2006, estimation de la Ville de Cachan pour 2009

La croissance démographique se poursuivra-t-elle au même rythme au-delà 2006-2009 ? Comment maîtriser la croissance démographique afin de préserver la qualité de vie dans la commune ? Dans un contexte très urbanisé comment tirer parti des dernières dents creuses et des sites mutables ?

La réponse ne découle pas d'une interprétation linéaire des chiffres, mais d'un constant aller et retour entre le futur possible et le futur souhaité.

La réalisation de prospectives chiffrées compose la premier maillon permettant de dessiner l'avenir de la commune. Il s'agit d'une étape proprement politique où les méthodes (d'élaboration de scénarios) cèdent la place à la volonté (de construire ou non, de densifier ou non).

Les hypothèses de prospectives chiffrées de la commune de Cachan consistent en la déclinaison de 2 scénarios constituant le faisceau des possibles.

Outre les évolutions possibles de la population, ces scénarios permettront d'évaluer :

- le nombre de logements à construire pour atteindre les différents objectifs de population ;
- le nombre d'emplois à créer ;
- les superficies nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants et des nouvelles activités.

1. PROSPECTIVES DEMOGRAPHIQUES

1.1. Elaboration de 2 scénarios

Les 2 scénarios de population ont été élaborés à partir des données du recensement général de la population de 1999, du recensement de la population de 2006 et d'une estimation de la commune pour 2009.

Le scénario 1 intitulé « Une croissance modérée » est basé sur les préconisations du Porter à Connaissance de l'Etat. Celui-ci souhaite qu'un niveau de production de 130 logements par an soit maintenu pour la période d'application du PLU.

Le scénario 2 intitulé « Une croissante forte» est un scénario plus dynamique qui tient compte des projets déjà initiés par la commune (ZAC Desmoulins notamment) et de la raréfaction du foncier disponible après 2013.

- Scénario 1 « Une croissance modérée » : 31 000 habitants en 2020

Le scénario s'appuie sur l'hypothèse que 130 logements sont construits chaque année, ce qui correspond à un taux de variation annuel de 0,53%.

Scénario 1 « Une croissance modérée » : évolution de la population					
	1990	**1999**	**2006**	**2009**	**2020**
Population	24 179	24 766	27 590	29 264	31 000

Scénario 1 « Une croissance modérée » : variation annuelle de la population				
	1990-1999	**1999-2006**	**2006-2009**	**2009-2020**
Variation	+587	+2 824	+1 674	+1 736
Taux de variation annuel	+0,26%/an	+1,55%/an	+1,98%/an	+0,53%/an

Sources : INSEE, RGP 1999 et RP 2006, estimation de la Ville de Cachan pour 2009, estimation CITADIA pour 2020

- Scénario 2 « Une croissance forte » : 32 000 habitants en 2020

Ce deuxième scénario, plus dynamique, prend en compte :

- les opérations de logements en projet (488 entre 2009 et 2013, source : Ville de Cachan) ;
- un ralentissement du rythme de construction après 2013 lié à la fois à une raréfaction du foncier disponible et à une volonté politique de maîtriser la croissance démographique et de limiter la densification.

Scénario 2 « Une croissance forte » : évolution de la population					
	1990	**1999**	**2006**	**2009**	**2020**
Population	24 179	24 766	27 590	29 264	32 000

Scénario 2 « Une croissance forte » : variation annuelle de la population				
	1990-1999	**1999-2006**	**2006-2009**	**2009-2020**
Variation	+587	+2 824	+1 674	+2 736
Taux de variation annuel	+0,26%/an	+1,55%/an	+1,98%/an	+0,82%/an

Sources : INSEE, RGP 1999 et RP 2006, estimation de la Ville de Cachan pour 2009, estimation CITADIA pour 2020

1.2. Evaluation des impacts sur la construction neuve

- Estimation des besoins en logements neufs pour atteindre les objectifs des scénarios

Les besoins théoriques en logements neufs à l'horizon 2020	
	Nombre de logements à produire entre 2009 et 2020
Scénario 1 « Une croissance modérée »	1 430 logements 130/an
Scénario 2 « Une croissance forte »	1 760 logements 160/an

Source : estimation CITADIA

Pour mémoire :

- 65 logements par an ont été produits entre 1990 et 1999 ;
- 170 logements/an entre 2000 et 2006 ;
- 203 logements/an entre 2006 et 2008 ;
- 98 logements/an sont déjà prévus entre 2009 et 2013.

- Des besoins estimés en tenant compte du « point mort » ou « seuil d'équilibre »

Le calcul du seuil d'équilibre constitue un préalable indispensable pour définir le nombre de logements à réaliser pour atteindre les différents objectifs démographiques définis dans les scénarios ci-dessus.

En effet, la mise sur le marché de nouveaux logements ne se traduit pas forcément par une augmentation du nombre de ménages et de la population. Elle permet dans un premier temps le maintien de la population.

3 phénomènes contribuent à la consommation des nouveaux logements mis sur le marché :

- le renouvellement du parc de logements ;
- le desserrement des ménages ;
- la variation du parc de logements vacants, du parc de résidences secondaires et de logements occasionnels.

Afin de réaliser des scénarios de population les plus réalistes possibles, il est nécessaire d'évaluer l'importance de ces 3 phénomènes et de calculer ainsi le seuil d'équilibre annuel, c'est-à-dire le nombre de logements neufs à produire chaque année pour permettre le maintien de la population au niveau qu'elle avait précédemment.

Chaque phénomène a été étudié pour les périodes 1990-1999 et 2000-2006 à partir des données diffusées par l'INSEE (recensement général de la population de 1999, recensement de la population de 2006) et des données sur la construction neuve de la Ville de Cachan.

Le renouvellement du parc de logements

Parallèlement à la construction de nouveaux logements, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre vocation (commerces, bureaux). Parfois, à l'inverse, des locaux d'activités sont transformés en logements.

Le nombre de logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc peut être évalué en calculant la différence entre le nombre de logements construits et la variation totale du parc de logements au cours d'une même période.

Le desserrement des ménages

A l'échelle nationale, comme à l'échelle communale, le nombre moyen de personnes par ménage connaît une baisse structurelle sur le long terme. Ce phénomène de desserrement des ménages s'explique par l'émergence de nouveaux comportements sociaux : augmentation du nombre de divorces, de familles monoparentales, décohabitation, vieillissement de la population, etc.

Cependant, la commune de Cachan se distingue des autres communes françaises par une hausse de la taille des ménages entre 1999 et 2009, contribuant ainsi à l'accélération de la croissance démographique au cours de la période.

Logements consommés par le phénomène de renouvellement du parc

	Nombre de logements neufs (A)	Variation du parc total de logements (B)	Nombre de logements consommés par le renouvellement (A-B)
1990-1999	566	462	104
2000-2009	1 756	1 689	67

Sources : INSEE, RGP 1999 et RP 2006, SITADEL et estimations communales pour 2009

Logements consommés par le desserrement des ménages

	Population des ménages au début de la période (A)	Taille des ménages à la fin de la période (B)	Nbre de résidences théoriques à la fin de la période (A/B)	Nbre de résidences principales à la fin de la période (C)	Nbre de logements consommés (A/B)-C
1990-1999	22 838	2,32	9 864	9 668	196
2000-2009	22 729	2,40	9 452	9 817	-365

Sources : INSEE, RGP 1999 et RP 2006 et estimations communales pour 2009

La variation de la vacance et du nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels

L'existence d'un parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et proposer aux habitants un véritable parcours résidentiel.

Le taux de logements vacants, en hausse, demeure élevé en 2008. Les résidences secondaires et les logements vacants représentent, en effet, 10,4% du parc de logements. Ces logements constituent une réserve importante pour la commune. Leur remise sur le marché, par des travaux de mise aux normes et de réhabilitation, permettrait en effet d'augmenter l'offre de logements sans consommation de foncier.

Logements consommés par la variation de la vacance et des résidences secondaires et logements occasionnels					
	1990	**1999**	**2009**	**Variation 1990-1999**	**Variation 2000-2009**
Nbre de LV, RS et LO	752	1 065	1 131	313	66

Sources : INSEE, RGP 1999 et RP 2006 et estimations communales pour 2009

Evolution du seuil d'équilibre entre 1990 et 2009

Seuil d'équilibre : tableau de synthèse		
	1990-1999	**2000-2009**
Renouvellement du parc	104	67
Desserrement des ménages	196	-365
Variation de la vacance et des résidences secondaires	313	66
Seuil d'équilibre	**613**	**-232**
Seuil d'équilibre annuel	**68**	**-33**

Source : estimations CITADIA

Si la construction de près de 70 logements était nécessaire entre 1990 et 1999 pour maintenir la population, la commune de Cachan présente la particularité d'avoir un seuil d'équilibre négatif entre 2000 et 2009. Ceci s'explique par la hausse de la taille des ménages au cours de la période. Tous les logements construits ont contribué à la hausse de la population. Ce phénomène reste exceptionnel et dépend aussi de la typologie des logements réalisés.

Estimation du seuil d'équilibre pour la période 2009-2020

Plusieurs hypothèses ont été faites pour permettre d'estimer le seuil d'équilibre pour la période 2009-2020 :

- un taux de renouvellement annuel en légère hausse (+0,6%) qui correspond à un renouvellement normal pour un parc de logements construit à plus de 70% avant 1975 ;
- une baisse du taux de logements vacants et de résidences secondaires (7% en 2020) qui va de pair avec une amélioration et une modernisation du parc de logements ;
- une diminution de la taille des ménages qui correspond à la tendance générale à la baisse constatée entre 1982 et 1999, soit 2,28 personnes par ménage en 2020.

Ces différentes hypothèses de calcul aboutissent à un seuil d'équilibre d'environ 70 logements par an.

1.3. Impacts des 2 scénarios sur la consommation foncière : de nouvelles disponibilités foncières à identifier

- Potentiels et disponibilités foncières à l'horizon 2015

  - 350 logements ont été autorisés entre 2006 et 2008 (notamment dans la ZAC Desmoulins) et sont donc habités depuis 2009 (source : SITADEL, http://sitadel.application.equipement.gouv.fr) ;
  - 488 logements sont programmés entre 2009 et 2013 (source : Ville de Cachan) ;
  - Il y a très peu de foncier disponible à court terme.

- Potentiels et disponibilités foncières entre 2015 et 2020

  - Plusieurs secteurs sont amenés à évoluer à moyen et long terme : le quartier Cousté-Dolet, le secteur de l'ENS, une partie du site de l'ESTP, etc. Des études plus précises sont actuellement en cours sur certains de ces secteurs pour évaluer plus finement leur réceptivité potentielle.

- Conséquences des 2 scénarios en termes de consommation foncière

Besoins réels en logements et en foncier pour la période 2009-2020		
	Scénario 1	**Scénario 2**
Nombre de logements à produire (1)	1 430	1 760
Nombre de logements déjà mis en chantier ou projets identifiés (2)	838	838
Nombre de logements restant à produire (1-2)	**592**	**922**
Consommation foncière avec une **densité de 80 logements/ha** (tissu pavillonnaire)	7,4ha	11,5ha
Consommation foncière avec une **densité de 300 logements/ha** (habitat collectif)	2ha	3ha

1.4. Impacts des 2 scénarios sur les équipements scolaires et l'accueil de la petite enfance

- Besoins induits par le scénario 1

  - Ecole maternelle : 156 places (0,09 place par ménage supplémentaire) ;
  - Ecole élémentaire : 243 places (0,14 place par ménage supplémentaire) ;
  - Accueil de la petite enfance : 174 places à créer pour une population de moins de 3 ans estimée à 1 270 en 2020 ; ces places seront prioritairement offertes par un accueil auprès d'assistantes maternelles (Cf. chapitre 4.2 du diagnostic concernant les équipements pour la petite enfance).

- Besoins induits par le scénario 2 :

  - Ecole maternelle : 119 places (0,09 place par ménage supplémentaire) ;
  - Ecole élémentaire : 186 places (0,14 place par ménage supplémentaire) ;
  - Accueil de la petite enfance : 163 places à créer pour une population de moins de 3 ans estimée à 1 231 en 2020 ; ces places seront prioritairement offertes par un accueil auprès d'assistantes maternelles (Cf. chapitre 4.2 du diagnostic concernant les équipements pour la petite enfance).

2. PROSPECTIVES ECONOMIQUES

2.1. Préambule

A partir des scénarios d'évolution de la population :

- des projections de population active ont été déclinées par l'application d'hypothèses de taux d'activité. La population active rassemble l'ensemble des personnes qui participent au marché du travail : les actifs occupés (personnes ayant un emploi) et les chômeurs (à la recherche d'un emploi) ;
- la population active dépend à la fois de la population totale, en particulier celle en âge de travailler, et des comportements de participation au marché du travail. Ces derniers sont appréhendés par les taux d'activité, c'est-à-dire le rapport entre le nombre d'actifs et le nombre total de personnes.

Evolution de la population active et des emplois			
	1990	**1999**	**2009**
Population	24 179	24 766	29 264
Population active	12 296	12 099	14 296
Emplois	8 716	8 611	9 593

Sources : INSEE, RGP 1999 et estimations communales pour 2009

Ces scénarios économiques permettent de donner des éléments de repère par rapport aux évolutions socioéconomiques envisageables, en termes d'accueil de population active et de création d'emplois.

2.2. Déclinaison des 2 scénarios

- Scénario 1 « Une croissance modérée » : 15 810 actifs en 2020

Ce scénario de croissance démographique modérée fait l'hypothèse d'une augmentation modérée du taux d'activité et du nombre d'emplois par actif occupé : 15 810 actifs et 11 454 emplois en 2020.

Scénario 1 « Une croissance modérée » : évolution de la population active et des emplois				
	1999	**2006**	**2009**	**2020**
Population	24 766	27 590	29 264	31 000
Population active	12 099	13 479	14 296	15 810
Emplois	8 611	9 593	10 175	11 454
Taux d'activité	0,49	0,49	0,49	0,51
Nombre d'emplois par actif occupé	0,80	0,80	0,80	0,81

Sources : INSEE, RGP 1999 et 2006, estimations communales 2009 et CITADIA pour 2020

Scénario 1 « Une croissance modérée » : variation de la population active et des emplois			
	1999-2006	**2006-2009**	**2009-2020**
Nouveaux actifs (moyenne / an)	+176	+244	+123
Création d'emplois (moyenne/an)	+140	+194	+116

Sources : INSEE, RGP 1999 et RP 2006, estimation de la Ville de Cachan pour 2009, estimation CITADIA pour 2020

- Scénario 2 « Une croissance forte » : 16 320 actifs en 2020

Ce scénario de croissance démographique fait l'hypothèse d'une augmentation plus marquée du taux d'activité et du nombre d'emplois par actif occupé : 16 320 actifs et 11 824 emplois en 2020. Cette évolution implique la mise en œuvre d'une politique économique volontariste qui se traduit par un effort à la fois en matière de création d'emplois et d'accueil d'actifs sur le territoire cachanais.

Scénario 2 « Une croissance forte » : évolution de la population active et des emplois				
	1999	**2006**	**2009**	**2020**
Population	24 766	27 590	29 264	32 000
Population active	12 099	13 479	14 296	16 640
Emplois	8 611	9 593	10 175	11 907
Taux d'activité	0,49	0,49	0,49	0,52
Nombre d'emplois par actif occupé	0,80	0,80	0,80	0,80

Sources : INSEE, RGP 1999 et 2006, estimations communales 2009 et CITADIA pour 2020

Scénario 2 « Une croissance forte » : variation de la population active et des emplois			
	1999-2006	**2006-2009**	**2009-2020**
Nouveaux actifs (moyenne / an)	+176	+244	+191
Création d'emplois (moyenne/an)	+140	+194	+157

Sources : INSEE, RGP 1999 et RP 2006, estimation de la Ville de Cachan pour 2009, estimation CITADIA pour 2020

2.3. Impacts des 2 scénarios en termes de création d'emplois

- Estimation des besoins théoriques en emplois

Les besoins en emplois théoriques pour atteindre les objectifs des 2 scénarios sont :

Estimation des besoins en emplois totaux	
	2009-2020
Scénario 1	1 280
Scénario 2	1 732

Source : estimation CITADIA

- Estimation de la densité d'emplois

Entre 1999 et 2006, 1 emploi a été créé pour 100m² de SHON en moyenne toutes activités confondues.

Le ratio est plus élevé dans le cas de surface de bureaux où 5 emplois sont créés pour 100m² de SHON en moyenne. Une densité plus importante pourra ainsi être envisagée sur le secteur de plan masse, avenue Aristide Briand, déjà existant dans le POS actuel et qui devrait être bâti prochainement.

- Les potentialités et projets identifiés

Les projets en cours de réalisation (urbanisation du secteur de plan masse notamment) représentent un potentiel de 1 000 emplois à l'horizon 2015.

Entre 2015 et 2020, les projets à l'étude concernent 2,23ha, le long de l'avenue Aristide Briand et l'avenue Carnot, soit un potentiel de 2 000 emplois tertiaires.

Le départ éventuel de l'ENS entraînerait la perte d'environ 700 emplois qui pourrait, cependant, être absorbée par la création de nouveaux emplois sur le site.

- Les besoins réels en emplois

Evaluation des besoins réels en emplois à l'horizon 2020		
	Scénario 1	**Scénario 2**
Nombre d'emplois théoriques à créer (A)	1 280	1 732
Nombre d'emplois issus des projets en cours (B)	1 002	
Nombre d'emplois issus des projets à l'étude (C)	2 000	
Besoins en emplois réels : A-(B+C)	-1 722	-1 270
Nombre d'emplois supplémentaires créés	1 722	1 270

Les projets en matière d'activités économiques déjà prévus par la commune permettent de répondre aux besoins en emplois identifiés dans les 2 scénarios. Un « surplus » d'emplois sera même créé, contribuant ainsi à l'attractivité économique de Cachan et affirmant sa vocation de pôle d'emplois.

3. JUSTIFICATION DU SCENARIO RETENU PAR LA COMMUNE

Le scénario 2 « Une croissance modérée et maitrisée » (32 000 habitants en 2020) a été retenu par la commune.

Ce scénario privilégie une croissance assez forte (+0,82% par an), qui demeure cependant moindre que celle qui a été constatée entre 1999 et 2006 notamment (+1,5% par an). La commune souhaite, en effet, maîtriser la croissance démographique, afin de veiller à un équilibre entre les différentes fonctions urbaines : habitat, travail, commerces, équipements. Le niveau d'équipements et de commerces actuel permet, en effet, de répondre à une telle croissance démographique.

Le scénario 2 peut se décomposer en 2 grandes périodes qui ont été distinguées en tenant compte de la réalité du territoire :

- une première période 2009-2015 où le taux de croissance démographique demeure élevé et un rythme de construction qui reste fort avec l'achèvement de la ZAC Desmoulins et les différents projets de logements déjà identifiés ;
- une seconde période 2015-2020 où les disponibilités foncières se raréfient et où la croissance démographique ralentit. Lors de cette seconde période, de nouvelles opérations de renouvellement urbain et de densification devront être identifiées et définies, dans le secteur Cousté-Dolet notamment.

Ce scénario 2 traduit la volonté de la commune d'encadrer sa croissance démographique, tout en permettant au territoire d'évoluer. Il contribue également à l'attractivité économique de Cachan et à l'affirmation de sa vocation de pôle d'emplois structurant par la création de nombreux nouveaux emplois.

Ce scénario s'inscrit également dans l'esprit du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France qui préconise la densification des secteurs bien desservis en transports en commun. Les objectifs en termes de construction neuve vont au-delà de ceux définis dans le porter à connaissance de l'Etat. Celui-ci affirmait la nécessité de maintenir un objectif minimum de 130 logements à produire chaque année (contre 160 pour le scénario 2).

Partie 4 –Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les différents constats mis en évidence dans le diagnostic territorial (croissance démographique, rareté du foncier disponible, etc.) ont conduit la commune à faire le choix d'un scénario de croissance modérée et maîtrisée pour la période 2009-2020, en adéquation avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat et du Porter à Connaissance de l'État.

Les objectifs du scénario de croissance forte et raisonnée sont :

- de maintenir la croissance démographique dans des proportions raisonnables en ne dépassant pas 32 000 habitants en 2020 ;
- de proposer un parcours résidentiel complet et de qualité pour donner à tous les Cachanais la possibilité de rester dans la commune ;
- d'offrir un cadre de vie de qualité à tous.

Ces objectifs ont été déclinés en 3 axes du PADD (justifiés ci-après) et retranscrits dans le document graphique et les prescriptions écrites (chapitre suivant sur les justifications du zonage, du règlement et des inscriptions graphiques).

1. AXE 1 : RENOUVELER LA VILLE

La volonté communale d'initier une démarche qualitative de restructuration du tissu cachanais doit être conforme aux principes du développement durable :

- équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, et la protection des espaces naturels et des paysages ;
- diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat urbain, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, sportives, culturelles ou d'intérêt collectif et d'équipements publics.

Le nombre de logements à réaliser d'ici 2020 (en moyenne 160 par an) pour atteindre cet objectif de population a été défini en tenant compte :

- des différents phénomènes de consommation du logement : renouvellement du parc (démolitions, changements d'affectation), desserrement des ménages (diminution de la taille des ménages observée à l'échelle communale comme à l'échelle nationale), variation du taux de vacance, variation des résidences secondaires et des logements occasionnels ;
- de la réceptivité théorique de la commune (nombre de logements pouvant encore être construits sur le territoire communal) ;
- des secteurs potentiellement mutables.

1.1. Densifier de façon raisonnée les secteurs présentant un potentiel d'évolution

Le diagnostic territorial préalable a mis en évidence le fort dynamisme démographique observé depuis le début des années 1980, et particulièrement au cours des dix dernières années.

Néanmoins, la rareté actuelle de l'offre foncière, ainsi que les fortes contraintes qui pèsent sur le territoire communal ont conduit la commune à faire le choix d'un scénario démographique de croissance maîtrisée. Il s'agit de créer des opportunités de renouvellement urbain, afin d'intégrer les constats du PLH (130 logements par an pour une croissance maîtrisée de la population) et les objectifs de l'État.

Les avenues A. Briand, Carnot, la RD 126, ainsi que leurs abords, le quartier Cousté-Dolet, les secteurs des campus, ont été repérés dans le PADD comme des secteurs d'évolution urbaine probable.

1.2. Proposer une offre plus complète par rapport aux besoins d'un parcours résidentiel, notamment l'offre en logements pour les jeunes ménages et les personnes âgées

Le diagnostic a mis en évidence :

- les atouts du parc de logements cachanais (diversifié, bon niveau de confort) ayant fait l'objet d'opérations de réhabilitation ;
- les prix immobiliers élevés en raison de la localisation de Cachan en première couronne parisienne ;
- la demande en logements locatifs sociaux insatisfaite.

Le PADD insiste sur la nécessité d'anticiper sur les besoins (jeunes actifs et personnes âgées notamment) pour que Cachan demeure attractif et accessible.

2. AXE 2 : GARANTIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

2.1. Maintenir la qualité de vie en s'appuyant sur les éléments forts de l'identité cachanaise

Bien que située dans un contexte très urbain, la commune de Cachan est une ville verte. Les espaces verts (parc départemental Raspail, jardins et squares, promenade des aqueducs, espaces verts des campus, arbres d'alignement, etc.) occupent en effet 14% du territoire communal.

Protection paysagère

La commune montre un engagement important pour le maintien des paysages de proximité qui participent à la construction d'un cadre de vie de qualité. Afin de les préserver, la plupart des alignements d'arbres et espaces verts qui contribuent au caractère verdoyant de la commune sont repérés dans l'axe 2 du PADD.

Protection architecturale

Outre les édifices classés ou inscrits, certains quartiers et de nombreux éléments du patrimoine local bâti ou naturel se caractérisent par une morphologie urbaine particulière et de caractère qui doit être préservée, sans obérer pour autant les évolutions fonctionnelles et de sécurité des constructions (quartiers Cousté-Dolet, Grange Ory, Fief des Arcs, rue Raspail, gendarmerie, Institution Saint-Joseph, Aqueduc du Loing, Fontaine Couverte). Cette préoccupation est inscrite dans le PADD.

2.2. Maîtriser la consommation énergétique

Pour répondre aux objectifs de développement durable, le PADD inscrit la maîtrise de la consommation en énergie : incitation à la mise en œuvre d'une architecture à faible empreinte écologique, valorisation du potentiel de géothermie, sensibilisation de la population sur l'habitat sobre en énergie et l'éco-construction, développement des nouveaux moyens d'économie d'énergie.

2.3. Limiter les nuisances et préserver la population des risques

Plan de prévention des risques

La protection des espaces naturels, des biens et des personnes face aux risques naturels et technologiques est un objectif central des documents d'urbanisme. Ces risques ont été identifiés dans l'état initial de l'environnement et pris en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Ils conditionnent largement l'utilisation de l'espace. La commune a établi le document d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM) notifié par le maire le 13/12/1999.

Pour rappel, le territoire communal est soumis :

- aux risques naturels d'inondation : un plan de prévention du risque (PPR) inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain a été prescrit le 9 juillet 2001.
- aux risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, ou par affaissement et effondrement de terrain : un PPR de mouvements de terrains différentiels a été prescrit le 9 juillet 2001, et un PPR de mouvement de terrain par affaissement et effondrement de terrain a été prescrit le 1er août 2001.

Dès que ces PPR seront approuvés, ils vaudront servitudes d'utilité publique : toute personne résidant dans l'une des zones délimitées par la cartographie des PPR devra se conformer aux règles de construction, d'aménagement et de gestion (sauf réglementation plus contraignante).

Nuisances sonores

A Cachan, les principales nuisances sonores sont occasionnées par les infrastructures de transport : l'A6, la RD920 et la voie ferrée (RER). Le PADD inscrit la prolongation du mur anti-bruit de l'A6 dans ses orientations et la réflexion sur les hauteurs et occupations des constructions le long de ces grands axes.

2.4. Aboutir à une meilleure gestion des déchets et des ressources

Le PADD met l'accent sur la nécessité de poursuivre et de développer les démarches engagées :

- gestion des déchets (tri sélectif, compostage individuel) ;
- gestion de l'écoulement des eaux pluviales à toutes les échelles dans les aménagements urbains de façon à limiter les ruissellements trop importants ; les dispositifs de rétention et de réutilisation à la parcelle sont préconisés.

3. AXE 3 : DEMEURER UNE VILLE ECONOMIQUEMENT ACTIVE

Le PADD tient compte des objectifs de mixité urbaine définis dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en insistant sur le rapport entre habitat, activités économiques et équipements accompagnant la vie quotidienne.

3.1. Poursuivre un développement économique générateur d'emplois endogènes permettant de maintenir une animation dans les quartiers et une activité économique locale dynamique

Si, sur le plan économique, Cachan est une ville attractive pour les entreprises en raison de sa situation géographique (Petite Couronne, Vallée Scientifique de la Bièvre) et de sa qualité de cadre de vie (présence de grands groupes, secteur des services développé), ses commerces de proximité souffrent de la concurrence des grands centres commerciaux d'Arcueil et de Bagneux.

Le PADD identifie 3 objectifs :

- le maintien de l'attractivité de la commune vis-à-vis des entreprises ;
- le diagnostic des évolutions des secteurs présentant un fort potentiel d'accueil (quartiers des stations de RER, grands axes) ;
- le renforcement les pôles commerciaux du centre ville et des quartiers par des actions de soutien, de promotion et de valorisation.

3.2. Renforcer les liens avec les communes de l'agglomération et l'accessibilité aux équipements

Le PADD prend en compte l'amélioration de l'accessibilité, tant au niveau fonctionnel que qualitatif.

Lien avec les communes de l'agglomération

Le PADD prend en compte l'amélioration de l'accessibilité à toutes les échelles, au niveau fonctionnel et qualitatif :

- le projet Orbival,
- le projet d'ouverture de Cachan vers les communes voisines (amélioration des liaisons est-ouest en transports en commun)
- le renforcement de la cohérence des liaisons douces (conforme au PLD et PDUIF).

Accessibilité aux équipements

La commune de Cachan bénéficie d'un bon niveau d'équipements. Selon le PADD, ces derniers doivent être confortés et leur desserte en liaisons douces, notamment pour les personnes à mobilité réduite, doit être améliorée.

3.3. Poursuivre les efforts d'amélioration du fonctionnement du réseau viaire

Répondant à un impératif de mieux gérer les circulations et de favoriser les alternatives au "tout automobile", plusieurs projets concernant les transports et les déplacements sont cités dans le PADD : renforcement des possibilités de stationnement y compris le stationnement sécurisé pour les 2-roues (vélos), le développement des micro-parkings, l'aménagement des voiries de façon à fluidifier les flux et à sécuriser les circulations piétonnes en cohérence avec le Plan Local des Déplacements.

3.4. Maintenir une vie sociale et culturelle attractive et variée

Dans un souci de maintenir une vie et un dynamisme attractif dans les quartiers, malgré les fortes migrations quotidiennes des actifs (3/4 d'entre eux habitant la ville travaillent à l'extérieur de la commune), le PADD met l'accent sur la nécessité de prévoir de nouveaux équipements sociaux, culturels ou de loisirs, ainsi que sur les besoins d'accueil dans le milieu scolaire.

Partie 5 – Les choix retenus pour établir la délimitation des zones et les règles qui s'y appliquent

1. TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

La commune de Cachan s'étend sur une superficie de 278ha. Le tableau suivant détaille les superficies respectives de chaque type de zones identifiées dans le PLU.

Le territoire communal étant entièrement urbanisé, la commune de Cachan ne compte que des zones urbaines.

	Zone	Superficie (ha)	%
Zones urbaines	UA	28,1	10,1 %
	UB	40,3	14,5 %
	UC	116,5	41,9 %
	UC a	*34,5*	*12,4 %*
	UCb	*2,7*	*1,0 %*
	UCc	*48,5*	*17,4 %*
	UCd	*30,9*	*11,1 %*
	UD	80,2	28,8 %
	UH	12,3	4,4 %
	UHa1	*2*	*0,7 %*
	UHa2	*2,1*	*0,7 %*
	UHb	*0,9*	*0,3 %*
	UHc	*0,2*	*0,1 %*
	UHd	*5*	*1,8 %*
	UHe	*0,4*	*0,1 %*
	UHf	*0,9*	*0,3 %*
	UHp	*0,8*	*0,3 %*
Total U		278	100%

2. TABLEAU DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Zone	Vocation	Caractéristiques
UA	La zone UA est une zone urbaine mixte assez dense, correspondant au centre ville de Cachan. Elle intègre notamment la ZAC Desmoulins en cours d'achèvement. Elle regroupe les différentes fonctions caractéristiques d'un centre ville : habitations, équipements d'intérêt collectif, commerces de proximité et petites activités artisanales ou tertiaires. Les nouvelles constructions devront confirmer le caractère urbain, central et mixte de cette zone.	La zone UA se caractérise par une densité assez forte et des hauteurs de bâti plus importante que sur le reste du territoire (à l'exception de la zone UH). Les bâtiments y sont implantés en ordre continu (à l'alignement des voies et emprises publiques et en limites séparatives en priorité), affirmant ainsi son caractère urbain et central. Les activités commerciales en rez-de-chaussée sont préservées le long des axes principaux afin de maintenir la diversité des fonctions urbaines qui caractérise le centre ville de Cachan.
UB	La zone UB est une zone urbaine mixte, correspondant aux grands ensembles d'habitat collectif construits majoritairement au cours des années 1960-1970 : La Plaine, La Cité Jardins, La Citadelle, Gustave Courbet.	La zone UB est une zone assez dense avec des hauteurs de bâti élevées, mais où le caractère urbain et central est moins affirmé qu'en zone UA. Les constructions sont implantées en recul par rapport à l'alignement ; l'emprise au sol, bien qu'importante, y est plus faible qu'en UA et les espaces végétalisés plus présents.
UC	La zone UC est une zone urbaine située dans le prolongement du centre ville. Quatre sous-secteurs ont été identifiés afin d'assurer une transition progressive entre le tissu du centre ville, dense et haut, et les secteurs pavillonnaires plus aérés.	La zone UC se caractérise par un tissu bâti assez dense (quartier des Lumières, sud de l'avenue Aristide Briand, frange est du centre ville) ou amené à se densifier (quartier Cousté-Dolet, avenue Carnot, sites de l'ESTP et de l'ENS, rue Gabriel Péri). Les hauteurs et l'emprise au sol y sont dégressives au fur et à mesure que l'on se rapproche du tissu pavillonnaire.
UD	La zone UD est une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire, située : quartier Chateaubriand, La Grange Ory, rue du Fief des Arcs, au Coteau, au sud de la commune rue des Peupliers.	Le tissu urbain de la zone UD est moyennement dense. Les constructions, à dominante individuelle y sont construites en recul par rapport à l'alignement. Cette zone présente un caractère végétal affirmé.
UH	La zone UH est une zone stratégique vouée à muter comprenant notamment les avenues Aristide Briand et Carnot, ainsi que le sud de la voie de RER B. Elle est divisée en 8 sous-secteurs : deux secteurs d'intensité économique (UHe, et UHp), cinq secteurs mixtes (UHa1, UHa2, UHb, UHd et UHf), et un secteur de transition intégré au tissu constitué de petits collectifs et de pavillons (UHc).	L'objectif est ici de permettre une forte densité associant activités et habitat. La division en sous-secteurs plus nombreux favorise l'application de destinations spécifiques et une variation de hauteurs. Cela permettra une forte mutation des îlots tout en les intégrant de façon cohérente avec les zones adjacentes.

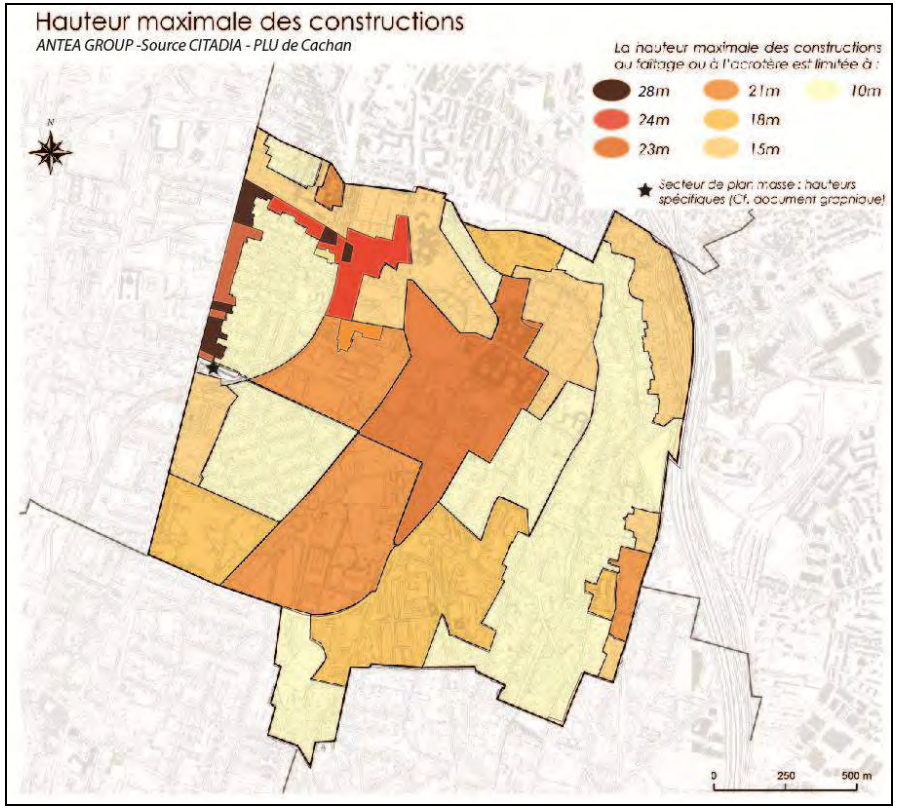
3. GRANDS PRINCIPES D'ELABORATION DU ZONAGE

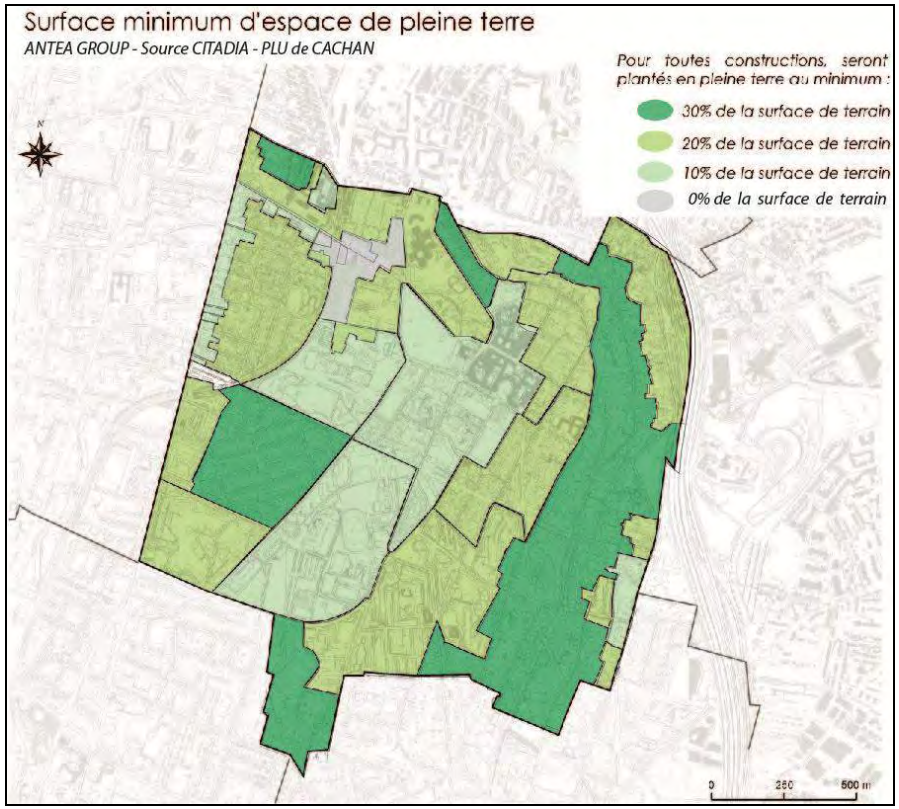
En cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le zonage de Cachan a été conçu avec une volonté :

- de simplifier le plan de zonage par rapport au POS actuel qui comprenait de nombreux secteurs et sous-secteurs ;
- de renforcer le caractère central et urbain du centre ville ;
- d'affirmer la vocation économique des axes d'entrée de ville ;
- de favoriser l'évolution et la densification des secteurs situés à proximité immédiate du centre ville et bénéficiant d'une bonne desserte en transport en commun ;
- de préserver le tissu pavillonnaire et d'y maintenir des espaces végétalisés.

Ces grands principes se traduisent par des hauteurs (cf. carte des hauteurs maximales autorisées à l'article 10 ci-contre) et des emprises au sol plus fortes dans le centre ville (UA) et le long des axes d'entrée de ville (UH, UCa et UCb).

Ces hauteurs diminuent en se rapprochant de la zone pavillonnaire (UD). Inversement, le pourcentage d'espaces verts de pleine terre imposé dans le règlement (cf. carte des pourcentages d'espaces de pleine terre imposés à l'article 13) augmente en s'éloignant du centre ville, de l'avenue Aristide Briand, de l'Avenue Carnot et de la rue Gabriel Péri.





4. JUSTIFICATION DES REGLES COMMUNES RETENUES DANS LES ZONES URBAINES

Les règles d'urbanisme des zones urbaines ont été définies à partir des connaissances précises des quartiers, de leur morphologie et de leurs spécificités. Seules les dispositions communes à toutes les zones, décrites ci-après, seront justifiées dans cette partie.

Dans un souci de simplification et de clarté de lecture, les dispositions communes à toutes les zones ont été regroupées au sein du titre 2 du règlement.

Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour l'ensemble des zones urbaines, sont rappelés les principes relatifs aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de la protection civile. Globalement, cet article subordonne la constructibilité d'un terrain à son accessibilité selon les exigences de sécurité :

- pour les usagers des accès ;
- pour les usagers des voies sur lesquelles les accès débouchent.

En cas de création d'une voie carrossable se terminant en impasse, celle-ci doit être aménagée de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi-tour. L'aire de manœuvre doit ainsi avoir un diamètre minimum de 17m de bordure à bordure afin de permettre aux engins de lutte contre l'incendie et aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'y circuler.

Compte tenu du réseau viaire déjà constitué, cet article ne présente pas d'enjeu particulier à l'échelle communale.

Cependant, le tissu pavillonnaire de Cachan présente la particularité d'être desservi par des voies très étroites et parfois non carrossables, du type allées ou sentiers, qui limitent l'accessibilité de certaines parcelles et posent problème en termes de sécurité. Pour éviter que cela ne se produise, la commune de Cachan a utilisé deux outils du PLU :

- la création d'emplacements réservés pour l'élargissement des sentiers existants ;

- la définition d'une largeur minimale obligatoire pour les voies nouvelles dans l'article 3 du règlement : 4m en tout point de bordure à bordure.

Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cet article impose le raccordement de tout terrain constructible au réseau de distribution d'eau potable et d'assainissement. Les modalités de déversement des eaux dans le réseau d'assainissement sont définies dans le règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre en vigueur.

L'article 4 privilégie également l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, lorsque la nature du sol le permet. Un pré-traitement des eaux est imposé pour les eaux de toiture et les eaux de parkings.

Par ailleurs, pour protéger le paysage urbain des différents quartiers, le raccordement des nouvelles constructions à tous les réseaux de distribution devra être enfoui.

En matière de gestion et de stockage des déchets, des mesures sont prises en faveur du tri sélectif avec la création obligatoire de locaux permettant l'accueil et la dissimulation des containers adaptés au type de collecte en vigueur dans la commune.

Article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Conformément aux dispositions de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et dans un souci d'optimisation du foncier disponible dans la commune, l'article 5 n'est pas réglementé dans l'ensemble des zones du PLU.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

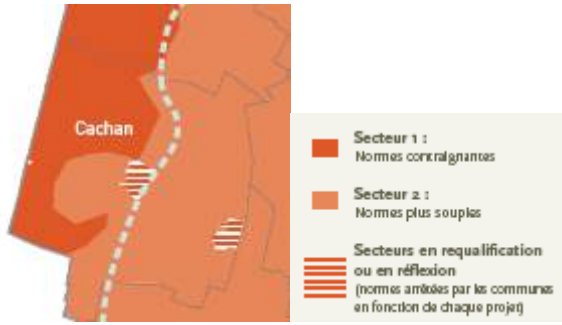
Cet article définit des principes généraux applicables à l'ensemble des zones urbaines qui permettent de garantir à la fois :

- la qualité architecturale : les notions de bonne intégration de la construction dans son environnement proche et d'harmonie des constructions entre elles sont mises en avant ;
- la diversification du bâti : l'article 11 a été conçu de manière à ne pas être trop contraignant, tout en préservant certains éléments bâtis remarquables (modénatures notamment) ;
- la promotion des énergies renouvelables : les toitures terrasses sont admises ; la végétalisation des toitures et l'utilisation de dispositifs de développement durable sont préconisées. Une certaine souplesse est également prévue pour les constructions innovantes.

Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le Plan Local de Déplacements (PLD) traduit, sur le territoire communautaire, les objectifs du plan de déplacements urbains de la Région Île-de-France. Il définit des actions d'amélioration en matière de déplacements et des règles de stationnement sur différents secteurs, qui sont pris en compte dans le PLU.

Le PLD distingue 2 secteurs sur Cachan, l'un avec des normes contraignantes, l'autre avec des normes plus souples. Cette distinction concerne les équipements tertiaires, les bureaux et les activités de plus de 250m² de SHON.



Source : PLD

Afin d'être compatible avec le PLD, un plan des normes de stationnement a été réalisé. Il fait partie des documents graphiques du PLU et précise, sur le fond cadastral, les limites des 2 secteurs définis par le PLD. Les normes fixées sur le territoire cachanais sont calquées sur celles préconisées dans le PLD, soit :

Normes de stationnement automobile par secteur		
Destinations	**Secteur 1**	**Secteur 2**
Habitation	1 place pour 100m² de SHON Ces normes ne sont pas applicables aux logements visés à l'article L.123-1-3° du Code de l'Urbanisme (logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat) pour lesquels il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement	
Bureau	15% minimum et 25% maximum de la SHON	25% minimum et 30% maximum de la SHON
Artisanat et industrie	*Cas des établissements dont la SHON est supérieure à 250m²* : 15% minimum et 25% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement / déchargement	*Cas des établissements dont la SHON est supérieure à 250m²* : 25% minimum et 30% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement / déchargement
Commerce	*Cas des établissements dont la surface de vente est comprise entre 250 et 1 000m² :* 15% minimum et 25% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement / déchargement	*Cas des établissements dont la surface de vente est comprise entre 250 et 1 000m² :* 25% minimum et 30% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement / déchargement
Normes de stationnement automobile par secteur		
Destinations	**Secteur 1**	**Secteur 2**
	Cas des établissements dont la surface de vente est supérieure à 1 000m² : Obligation de prévoir un emplacement nécessaire au chargement/déchargement et à la manutention. Les besoins en stationnement sont déterminés en fonction du type d'activités et de la desserte en transports en commun.	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	15% minimum de la SHON	

De la même façon, les normes de stationnement des deux-roues et poussettes ont été décidées en fonction des préconisations du PLD pour les PLU de l'agglomération, soit :

Destinations	**Normes de stationnement**
Bureau	1% minimum de la SHON
Habitation	2% minimum de la SHON pour toutes les constructions de plus de 300m² de SHON
Artisanat et industrie	0,5% minimum de la SHON
Commerce	0,5% minimum de la SHON Les parcs de stationnement destinés aux deux-roues doivent se situer à proximité immédiate de(s) l'entrée(s) principale(s)
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places doit être défini en fonction des besoins du projet

5. JUSTIFICATION DES REGLES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE URBAINE

Les règles d'urbanisme spécifiques à chaque zone concernent globalement les articles 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10 et 13.

Dans un souci de simplification du règlement et de volonté de permettre l'évolution des formes urbaines, ainsi que de prendre en compte les aménagements des constructions les plus anciennes, il a été décidé de ne pas réglementer le coefficient d'occupation du sol (articles 14).

5.1. Justification des règles spécifiques de la zone UA

Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdites, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone UA est une zone urbaine mixte assez dense, correspondant au centre ville de Cachan. En conséquence, sont essentiellement interdites les constructions industrielles, agricoles, d'entrepôt.

Les autres types de constructions, au nom du principe de diversité des fonctions urbaines, sont globalement autorisés. Les installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, sont autorisées sous certaines conditions qui ont pour but de ne pas introduire de risques ou de nuisances vis-à-vis de l'habitat, afin de maintenir la qualité du cadre de vie du centre ville.

Par ailleurs, au titre de l'article L.123-1-7bis du Code de l'Urbanisme, les locaux commerciaux en rez-de-chaussée le long des axes figurant aux documents graphiques ne peuvent être transformés en construction à usage d'habitation ou de garages ; l'objectif est de maintenir la vie et l'animation des quartiers, ainsi que de soutenir les activités commerciales, en conformité avec les orientations du PADD.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Cet article est volontairement assez strict (implantation possible à l'alignement ou avec un recul maximal de 2m) afin de préserver la physionomie urbaine du centre ville, et notamment les alignements en front de rue, ainsi que de favoriser une certaine densité d'occupation sur les parcelles.

Un recul de 2m est imposé pour le dernier niveau des constructions afin de conserver un certain choix d'aspect des bâtiments qui a été fait dans les récentes opérations d'aménagement du centre ville (ZAC Desmoulins notamment), ainsi que pour inciter un traitement particulier, donc plus soigné, du haut des constructions (mais aussi réduire l'effet visuel des hauteurs des constructions).

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la même optique que l'article 6 (constitution d'un front urbain continu), cet article autorise l'implantation en limites séparatives ; cela permet d'inciter à une certaine forme de densité d'occupation du sol dans une zone centrale bien desservie et présentant de nombreux équipements.

Néanmoins, en cas de retrait des constructions, les normes sont plus strictes (moitié ou quart de la hauteur) afin d'éviter des délaissés de terrains difficiles à entretenir d'une part, et de permettre une certaine aération du tissu urbain d'autre part.

L'extension des constructions existantes ne répondant pas à ces règles est possible sous certaines réserves (longueur ajoutée inférieure à la longueur existante, avec un maximum de 15m). Ces conditions constituent un juste équilibre par rapport aux règles s'appliquant aux nouvelles constructions ; elles ont pour but de ne pas figer de façon trop sévère l'existant, mais aussi d'inciter fortement à l'évolution des constructions en cas de surélévation.

Cet article 7 prévoit également la possibilité d'installer, dans certaines limites, des dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables, afin d'être en cohérence avec les orientations de l'axe 2 du PADD.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La réglementation de cet article reprend les mêmes limitations générales que celles de l'article 7, mais à l'intérieur des propriétés, afin de répondre aux mêmes objectifs de densité et de mixité des formes urbaines.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Dans la zone UA, zone de centre ville dense, bien desservie par les transports en commun et bien dotée en équipements, l'emprise au sol maximale, soit 70%, incite à une certaine densité urbaine tout en permettant un minimum d'aération. Ce principe, déjà expérimenté dans la ZAC Desmoulins, permet d'atteindre un bon équilibre entre superficies bâties et non bâties, et ainsi de conserver suffisamment d'espaces libres garants d'une qualité du cadre de vie.

Cette règle est par ailleurs en accord avec les orientations du PADD sur ce sujet.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La zone UA comporte une majorité de constructions assez hautes, et les objectifs de densité des articles précédents s'appliquent également pour cet article, d'où une hauteur maximale des constructions de 23m.

Par ailleurs, les dispositifs utilisant des énergies renouvelables ne sont pas inclus dans ce maximum, conformément à l'orientation 2 du PADD et aux objectifs du développement durable.

Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Afin de maintenir la qualité architecturale qui fait la caractéristique et l'homogénéité d'une grande partie de la zone UA, ainsi que d'inciter l'amélioration des constructions existantes, une disposition particulière prescrit l'utilisation de matériaux de qualité sur au moins 40% de la surface totale des façades. Cette prescription a été reprise du règlement d'aménagement de zone de la ZAC Desmoulins.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Cet article a pour but de maintenir au mieux les espaces verts qui font la caractéristique du cadre de vie de la commune, d'où une volonté de maintenir au maximum les arbres existants, de planter les espaces libres, et de réserver au moins 10% de la superficie du terrain en pleine terre.

Ces règles ont aussi pour objectif de participer à la limitation de l'imperméabilisation du sol et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales et de limiter les ruissellements, problématique présente sur Cachan du fait de la configuration du relief.

5.2. Justification des règles spécifiques de la zone UB

Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdites, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone UB est une zone urbaine mixte assez dense, correspondant aux grands ensembles d'habitat collectif : La Plaine, La Cité Jardins, La Citadelle, Gustave Courbet. En raison de cette vocation, les articles 1 et 2 sont rédigés de la même façon que ceux de la zone UA, et répondent donc aux mêmes objectifs.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Afin de conserver une perception homogène du tissu urbain depuis les espaces publics et la cohérence d'ensemble de ces quartiers, l'implantation des constructions doit se faire avec un recul minimal de 4m (sauf petites constructions).

Le recul du dernier niveau des constructions par rapport aux voies est imposé pour les mêmes raisons que l'article 6 de la zone UA.

Les tolérances exprimées dans la zone UA pour les dispositifs utilisant les énergies renouvelables sont incluses dans le règlement de la zone UB selon les mêmes objectifs de développement durable et de respect du PADD.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions sont les mêmes que celles de la zone UA, et elles répondent aux mêmes objectifs.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ces dispositions sont les mêmes que celles de la zone UA, et elles répondent aux mêmes objectifs.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale est de 60%, soit un peu moins que dans la zone UA, afin de correspondre à la physionomie actuelle du tissu urbain de ces quartiers.

Par ailleurs, le règlement des articles liés à la densité d'occupation du sol suit un principe global qui régit le PLU : maintenir des zones globalement denses en centre ville et le long des grands axes, et diminuer progressivement cette densité au fur et à mesure de l'éloignement par rapport à ces secteurs, de façon à ménager une transition entre les secteurs les plus denses et les zones pavillonnaires. Ce principe suit aussi globalement la physionomie du relief, et permet ainsi de préserver les coteaux, sensibles sur le plan paysager comme sur le plan de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En réponse au principe de "dédensification progressive" du centre vers la périphérie du territoire, la hauteur maximale autorisée est moins élevée que dans la zone UA (18m) tout en restant cohérente par rapport à l'existant.

Les tolérances exprimées dans la zone UA pour les dispositifs utilisant les énergies renouvelables sont incluses dans le règlement de la zone UB selon les mêmes objectifs de développement durable et de respect du PADD.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Puisque la zone UB est moins dense que la zone UA, les dispositions concernant les espaces libres sont un peu plus contraignants ; c'est pourquoi au moins 20% de la superficie du terrain doivent être en pleine terre, et 1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 50m² de surface de pleine terre. Ces règles permettent ainsi d'inscrire dans la durée l'impact des espaces verts et plantés sur le paysage cachanais.

5.3. Justification des règles spécifiques de la zone UC

La zone UC est une zone de transition entre les secteurs denses au caractère urbain affirmé (front bâti continu, hauteurs élevées), que sont le centre ville et les axes d'entrées de ville, et le tissu pavillonnaire.

Elle comprend 4 secteurs dont les hauteurs et les emprises au sol sont dégressives en s'éloignant du centre :

- le secteur UCa correspond aux sites de l'ENS, de l'ESTP et du foyer des PTT. Situés à l'interface entre le centre ville et la gare RER, ils sont amenés à évoluer dans les années à venir. L'objectif est ici de permettre la densification de ces secteurs qui bénéficient d'une bonne desserte en transports en commun et qui constituent les dernières réserves foncières de la commune.
- le secteur UCb compte 2 localisations : rue Gabriel Péri et rue de la Gare. Il s'agit d'un secteur à vocation dominante d'activités économiques. Il correspond notamment à la ZAC du Coteau.
- le secteur UCc compte 7 localisations : 3 le long de la rue Gabriel Péri, le quartier Cousté-Dolet, le nord-ouest de la commune, le sud

de l'avenue Carnot, une partie de l'avenue Aristide Briand. Situés à proximité de secteurs denses (le centre ville) ou amenés à se densifier dans les années à venir (zone UH, secteur de l'ESTP) ou en entrée de ville, les secteurs UCc sont eux-aussi amenés à muter dans les années à venir. Ils doivent ainsi connaître une densification maîtrisée, notamment les longs des axes reliant au centre ville (rue Cousté, rue Dolet).

- le secteur UCd correspond au quartier des Lumières et aux abords de l'avenue Léon Blum. Ses caractéristiques morphologiques sont proches de celles du tissu pavillonnaire situé à proximité immédiate. L'objectif est ici d'éviter des vis-à-vis trop hauts par rapport à l'habitat individuel voisin.

Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdites, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone UC est une zone urbaine située dans le prolongement du centre ville et caractérisée par un tissu bâti assez dense ou amené à se densifier.

En raison de cette vocation, les articles 1 et 2 sont rédigés de la même façon que ceux des zones UA et UB, et répondent donc aux mêmes objectifs.

Néanmoins, pour les secteurs UCb, les constructions à usage d'habitation ne sont autorisées qu'à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et service. Ces secteurs, au nombre de 2, sont situés rue Gabriel Péri (ZAC du Coteau) et rue de la Gare et ont actuellement une vocation exclusivement économique. Leur localisation le long d'axe d'entrée de ville (rue Gabriel Péri) ou à proximité immédiate (avenue Carnot) leur permet de bénéficier d'un effet vitrine, propice au développement économique.

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

La zone UC a été conçue comme une zone de transition entre le centre et les entrées de ville (assez denses et aux hauteurs élevées) et le tissu pavillonnaire (plus bas et aéré). C'est dans cette optique que les différents secteurs ont été délimités. Au fur-et-à-mesure que l'on s'éloigne du centre ville, le caractère urbain est moins affirmé et les caractéristiques morphologiques des constructions se rapprochent de celles du tissu pavillonnaire.

La rédaction de l'article 6 en tient compte. Ainsi, en UCa et UCb, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 4m minimum. En UCc et UCd, le recul de 4m est obligatoire, comme en UD. Cependant, en UCc, l'implantation à l'alignement est obligatoire le long des rues Cousté et Dolet, situées dans le prolongement du centre ville, afin de marquer le caractère urbain de ces deux axes et ainsi d'élargir le centre ville vers le nord du territoire.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Ces dispositions sont les mêmes que celles des zones UA et UB, et elles se justifient car répondant aux mêmes objectifs.

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Ces dispositions sont les mêmes que celles des zones UA et UB, et elles se justifient car répondant aux mêmes objectifs.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Selon le principe de "dédensification progressive" déjà exprimé, l'emprise au sol maximale est de 70% pour les secteurs UCa, UCb et UCc, et de 60% pour le secteur UCd.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les quatre sous-secteurs de la zone UC ont été identifiés avec des hauteurs dégressives - de 21m pour les secteurs UCa et UCb, 15m en UCc et 10m pour le secteur UCd - permettant, comme développé pour la zone UB, d'assurer une transition progressive entre le tissu du centre ville et les secteurs pavillonnaires.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Transitions entre tissu urbain dense et tissu pavillonnaire, les différents secteurs de la zone UC voient également le pourcentage d'espaces verts de pleine terre imposé à l'article 13 varier en fonction de leur localisation.

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc, au moins 10% de la superficie du terrain doivent être en pleine terre. En UCd, secteur moins dense et à la présence végétale plus forte, le pourcentage atteint 20% de la superficie du terrain. De plus, 1 arbre de haute tige doit être planté par tranche de 50m² de surface de pleine terre.

5.4. Justification des règles spécifiques de la zone UD

La zone UD correspond à une zone urbaine à dominante d'habitat pavillonnaire. Elle concerne les secteurs suivants :

- le Coteau ;
- la rue du Fief des Arcs ;
- les abords de la rue des Peupliers ;
- la Grange Ory ;
- le quartier Chateaubriand.

Articles 1 et 2 : occupations et utilisations du sol interdites, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone UD est une zone urbaine mixte. En raison de cette vocation, les articles 1 et 2 sont rédigés de la même façon que ceux des zones UA, UB et UC. Cependant, contrairement aux autres zones, seules sont autorisées les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, classées ou non pour la protection de l'environnement à condition que leur superficie soit inférieure à 250m² de SHON. En effet, dans la zone UD, l'objectif n'est pas tant de favoriser le développement de l'activité économique que de permettre le maintien des activités de proximité nécessaires aux besoins des habitants.

Articles 6, 7 et 8 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies, aux limites séparatives et les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Etant donné le caractère homogène de cette zone, le règlement en vigueur s'attache à préserver le caractère aéré, avec des constructions peu élevées, implantées en recul par rapport à l'alignement.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est plus souple (implantation en limites séparatives ou en retrait) afin de permettre des formes urbaines plus innovantes et moins consommatrices d'espace. Cependant, l'implantation en limites séparatives n'est permise que dans une bande de 24m par rapport à l'alignement. Au-delà, les constructions doivent s'implanter obligatoirement en recul afin de limiter l'urbanisation et l'imperméabilisation des fonds de parcelle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Afin de préserver le caractère aéré de la zone et de favoriser l'infiltration à la parcelle, l'emprise au sol est limitée à 50%. Ce pourcentage permet également de construire sur des terrains de petite superficie et, ainsi, de favoriser la mixité sociale.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La zone UD est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire. La hauteur est donc limitée à 10m, excepté pour les services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels elle peut atteindre 23m.

Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

La commune souhaite préserver et compléter la trame verte existante. C'est pourquoi l'article 13 impose que 30% au moins de la superficie du terrain restent en pleine terre. 1 arbre de haute tige doit également être planté par tranche de 50m² de surface de pleine terre.

5.5. Justification des règles spécifiques de la zone UH

La zone UH est une zone en mutation. Située en entrée de ville, le long des avenues Aristide Briand et Carnot, et à proximité de la gare de RER, elle bénéficie d'une localisation stratégique qui rend nécessaire l'optimisation de son foncier.

La zone UH comprend huit sous-secteurs : UHa1, UHa2, UHb, UHc, UHd, UHe, UHf, UHp.

- Les sous-secteurs UHa1 et UHa2, au nombre de six, localisés le long de l'avenue Aristide Briand ont une vocation mixte permettant l'implantation d'activités et de logements. La réglementation optimise la densification du sous secteur UHa et améliore la potentialité d'accueil de bâti à destination d'activités afin de faciliter l'implantation d'activités économiques et la création d'emplois sur ce secteur.
- Le sous-secteur UHb, implanté le long d'une partie de l'avenue Carnot, propose la création d'un front urbain mixte dans la continuité de l'entrée de ville marquée par le front urbain mixte de l'avenue Aristide Briand jusqu'au quartier de gare. La mixité des usages et des fonctions est une composante essentielle à la modernisation de ces quartiers en phase de densification.
- Autour du secteur gare le zonage s'établit de manière à proposer une intensité croissante des franges de la gare :
- Le sous-secteur UHc intervient comme un espace de transition entre un secteur proche du type pavillonnaire et le quartier gare.
- Le sous-secteur UHd, englobant un large espace autour du secteur gare et de part et d'autre de l'avenue Carnot, permet une forte constructibilité pour accompagner la mutation du secteur et l'apparition d'une centralité active tout en maintenant une transition douce dans les hauteurs.
- Le sous-secteur UHe compte deux localisations et favorise la densification la plus forte au plus proche de la future gare du Grand Paris Express.
- Le sous-secteur UHf, implanté le long de la rue Marcel Bonnet offre des règles permettant de densifier ce secteur à proximité de la gare et bénéficiant d'une très bonne desserte en transports collectifs.
- La zone UH comprend également un secteur de plan masse UHp, inchangé par rapport au POS approuvé en date du 25 mai 1999 et remis en vigueur.

Articles 1 et 2 : occupation et utilisations du sol interdites, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

La zone UH a été conçue avec un double objectif :

- promouvoir le développement économique de la commune de Cachan.
- développer une offre en logements bénéficiant d'une bonne desserte en transports en commun ;

La modification des sous-zones préserve l'intention initiale en favorisant l'implantation de logements et d'activités sur les sous-secteurs UHa1, UHa2, UHb, UHc, UHd, UHe, UHf.

Seul le sous-secteur UHp interdit l'implantation de logements.

Certaines installations classées pour l'environnement (ICPE) sont autorisées sur la zone UH dans le règlement initial essentiellement pour des motifs d'intérêt général. La modification élargie ces autorisations en permettant l'implantation d'ICPE destinés à l'exploitation de la géothermie ou nécessaire pour le réseau de transport du Grand Paris. Ces évolutions anticipent l'éventuel raccordement à la géothermie du secteur et l'arrivée de la gare du Grand Paris qui sont deux éléments essentiels ayant un impact positif sur la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les secteurs, UHd,UHe,UHf, autorisent une implantation en alignement ou en retrait laissant une liberté de traitement en avant du bâti, facilitant la diversité de traitement des façades et l'apparition d'un front urbain animé.

Sur les secteurs UHa1, UHa2 et UHb, l'implantation au droit des voies favorise l'apparition d'un front urbain linéaire permettant le développement d'une activité en rez-de-chaussée. La réglementation prend toutefois en compte la présence d'une canalisation « Eaux de Paris » présente au droit de l'avenue Aristide Briand.

Le secteur UHc autorise une implantation à l'alignement ou en recul de 4m maximum afin de préserver la constructibilité de l'îlot de taille restreinte.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les implantations en limites séparatives autorisées sur l'ensemble des sous-secteurs répondent à une logique de densification. Les retraits restent toutefois possibles afin de permettre des percées dans le tissu urbain. Ils sont relatifs à la densité souhaitée dans les différents sous secteurs d'implantation, le resserrement du bâti favorisant la densification et l'allongement des distances de retrait permettant une aération du tissu urbain.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres

Dans les différents sous secteurs, notamment les sous secteurs UHa, UHb, UHd, UHe et UHf, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres répond à la volonté de concilier intensification urbaine, mixité des formes urbaines et possible aération du tissu.

Sur le secteur UHc, de plus faible hauteur, la même règle énoncée ci-dessus s'applique dans l'optique de garantir une transition douce entre les zones d'intensité urbaine et les zones pavillonnaires. Ceci permet également de simplifier la réglementation de la zone UH en homogénéisant la même règle pour cet article à tous les sous-secteurs.

Articles 9- Emprise au sol des constructions

Afin de structurer la densité des constructions, l'emprise au sol diffère selon les secteurs, ou au sein d'un même secteur via la mise en place d'un système de bande de constructibilité.

Ainsi les secteurs stratégiques des gares et les fronts urbains des avenues Aristide Briand et Carnot autorisent une constructibilité de 100% sur l'ensemble du secteur pour UHd et UHe. Ces deux sous secteurs, représentant respectivement 1.8% et 0.1% du territoire communal sont des zones privilégiées pour la densification urbaine au vue des centralités qu'elles constituent, conformément au SDRIF qui exige une intensification urbaine dans les quartiers de gare.

Pour UHa et UHb, une constructibilité de 100% est autorisée dans une bande de 18 m à partir de l'alignement des voies ou de la marge de recul sur les avenues Aristide Briand et Carnot. Cette disposition permet l'implantation de constructions à destination de bureaux en front urbain (18 m = largeur standard d'un plateau de bureaux).

Sur les autres axes, dans une bande de 12 m, sur les autres axes des sous-secteurs UHa et UHb, une constructibilité de 100 % est autorisée dans une bande de 12m partir des voies pour privilégier une implantation à destination d'habitat (12m = largeur permettant la construction de logements traversants).

En zone UHa et UHb, une densité maximale de 50% est fixée dans les zones de contacts avec le tissu urbain des zones UCd et au-delà de la bande de 18 m sur les axes Aristide Briand et Carnot et de la bande de 12 m sur les autres axes.

Les secteurs UHc et UHf autorisent une densité intermédiaire avec 70% de constructibilité favorisant une certaine intensification urbaine au vue de la proximité de ces zones avec le pôle multimodal du quartier de gare, tout en préservant un minimum d'aération.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs du présent article sont différenciées afin de développer un tissu mixte et d'affirmer des secteurs d'entrée de ville et du pôle gare. Elles facilitent une insertion qualitative dans le tissu urbain.

Les hauteurs sont maximales sur le sous-secteur UHe, fixées à 28m, favorisant l'affirmation du secteur gare, puis diminuent sur les zones UHd et UHc afin de permettre une transition vers le secteur UCd composé de petits collectifs et de pavillons.

Sur le secteur UHa1 du front Aristide Briand les hauteurs sont traitées de façon à conserver l'esprit actuel des percées rythmant le tissu actuel, et à faire écho à la mixité des constructions à venir. Ainsi les hauteurs sont dégressives en fonction de la destination de la construction et selon l'implantation du bâti par la mise en place d'une bande de constructibilité.

Cette rythmique est renforcée par l'alternance avec le sous-secteur UHa2 répétant les mêmes principes mais sur des variations de hauteurs plus faibles.

Afin de favoriser l'intégration vers le collectif bas et le pavillonnaire présent à l'arrière de la zone UH, les hauteurs sont réduites, au-delà des bandes de constructibilité précitées, à 18m ou 15m.

Ces variations de hauteurs (hauteurs plus importantes en front de voie et moins importantes en fond de parcelle) se retrouvent sur le secteur UHb avec toutefois des hauteurs plus faibles adaptées à l'échelle de l'avenue Carnot : 24m dans une bande de 18m, 15m au-delà de la bande et dans tous les autres cas.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Sur le secteur UHd, les toitures à pentes sont privilégiées et doivent permettre d'intégrer au maximum les édicules techniques. Le traitement architectural des toitures doit être particulièrement soigné.

Article 12- Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Sur l'ensemble de la zone UH, des règles spécifiques pour les vélos ont été établies. La proximité de la gare permet d'inciter à la multimodalité en cohérence avec les objectifs du PDUIF.

Article 13- Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantation

Compte tenu de la densité bâtie assez forte en zone UH, une réglementation spécifique a été prévue à l'article 13. L'imperméabilisation de cette zone est assez forte. Pour en limiter les effets et promouvoir également l'infiltration à la parcelle, la proportion d'espaces plantés est relative à la densité :

- Sur le secteur UHe, il n'est pas exigé de surface minimum de pleine terre
- sur le secteur UHd, il n'est pas exigé de surface de pleine terre minimum mais une obligation à traiter en espace planté au moins 50% de la surface des toitures terrasses. La végétalisation des toitures permet de réguler le débit d'eau rejeté dans le réseau et joue un rôle de rétention d'eau à la parcelle lors des précipitations.
- Il est exigé 10% d'espaces plantés sur les zones UHa et UHb
- Il est exigé 20% sur les secteurs UHc et UHf moins denses
- Le secteur UHp doit obligatoirement être planté sur ses surfaces non construites ou non dédiées au stationnement.

6. LES REGLES DECOULANT DES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

Outre les limites des différentes zones, les documents graphiques du PLU comportent un certain nombre d'inscriptions graphiques instaurées en application de différents articles du Code de l'Urbanisme. Ces inscriptions graphiques, récapitulées ci-après, se traduisent par des règles spécifiques.

6.1. Espaces boisés classés existants ou à créer

(conformément aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I^{er} du livre III du Code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. Toutefois, une telle autorisation n'est pas requise lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts […].

Au total, 6,6ha sont en espaces boisés classés. Le PLU a repris le classement en EBC proposé dans le Plan d'Occupation des Sols de Cachan et l'a adapté à la réalité des boisements et espaces naturels actuels. Les EBC ont donc été mis à jour grâce à la photographie aérienne de la ville de Cachan.

Localisation	Zonage PLU
Secteur de l'École Normale Supérieure de Cachan	UCb
Parc Raspail	UA
Jardin Le Vallon	UCc
Versant boisé du secteur Fief de Arcs	UB et UCc

6.2. Éléments de paysage et de patrimoine à préserver

(conformément à l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme)

Différents éléments ont été identifiés et sont soumis à des dispositions particulières :

- les éléments de patrimoine bâti remarquables ;
- les secteurs de patrimoine bâti remarquables (5,1ha) ;
- les éléments végétaux remarquables (2ha).

Ainsi, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le document graphique du règlement par le biais de trames hachurées et de codes particuliers (lettres A, B ou C suivies d'un numéro).

Les prescriptions en faveur de la préservation des éléments et secteurs de patrimoine naturel et paysager se trouvent au titre 6 des prescriptions écrites, ainsi qu'aux articles 1, 2, 11 et 13 du règlement de chaque zone.

Les éléments de patrimoine bâti remarquables

N°	Nom	Situation
A1	Fontaine couverte	Secteur du Coteau
A2	Gendarmerie	12, rue Galieni
A3	Pavillon et Orangerie Raspail	15, rue Galieni
A4	Immeuble rue de Provigny	Angle de l'avenue Carnot et de la rue de Provigny
A5	Séchoir rue Etienne Dolet	95, rue Etienne Dolet
A6	ESTP – bâtiment principal	28, avenue du Président Wilson
A7	Foyer des PTT	36, avenue du Président Wilson
A8	ENS - bâtiment d'Alembert	61, avenue du Président Wilson

Les secteurs de patrimoine bâti remarquables

N°	Nom	Situation
B1	Le quartier de la Grange Ory	Quartier nord ouest de la ville
B2	Institution Saint-Joseph	Entre la rue de la Citadelle et la rue des Tournelles
B3	Aqueduc du Loing	Entre les rues Camille Desmoulins et Etienne Dolet

Les éléments végétaux remarquables

N°	Nom	Situation
C1	Les vignes	Rue de la Citadelle
C2	Le jardin panoramique	Secteur du Coteau

6.3. Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

(conformément à l'article R.123-11-d du Code de l'Urbanisme)

La liste et la vocation des emplacements réservés figurent sur le document graphique. Ils sont rappelés ci-après :

N°	Vocation	Bénéficiaire
1	Équipement sportif	Commune
2	Équipement (serre municipale)	Commune
3	Équipement socio-culturel	Commune
4	Espace public et circulation douce	Commune
5	Espace public	Commune
6	Élargissement à 16m de la rue Marcel Bonnet	Commune
~~7~~	~~Élargissement à 8m de la rue de la Coopérative~~ *Supprimé par la modification n°1*	~~Commune~~
8	Élargissement à 8m de la rue des Peupliers	Commune
9	Élargissement à 5m et 6m de l'allée Bajou	Commune
10	Élargissement à 4m du sentier de la Pitancerie	Commune
11	Élargissement à 10m de la rue Claude Cellier	Commune
12	Élargissement à 5m du sentier Eugène Brégeard	Commune
13	Élargissement à 4m du sentier Henri Dupuis	Commune
14	Élargissement à 12m du boulevard de la Vanne	Commune
15	Élargissement à 9m du sentier des Sablons	Commune
16	Élargissement à 9 et 10m du sentier des Frettes	Commune
17	Création d'une voie en bordure de la dérivation du Loing et du Lunain	Commune
18	Élargissement à 24m de l'avenue Cousin de Méricourt (RD57A)	Département

N°	Vocation	Bénéficiaire
19	Élargissement à 24m de l'avenue de la Division Leclerc (RD574A)	Département
20	Élargissement à 20m de l'avenue de la Division Leclerc (RD572A)	Département
21	Élargissement à 20m de l'avenue du Président Wilson (RD575A)	Département
22	Elargissement à 24m de la rue Camille Desmoulins	Département
23	Pan coupé carrefour Marx Dormoy / avenue du Président Wilson	Département
24	Elargissement à 14m de la rue Gallieni	Département
25	Prolongement de l'impasse Benoit Guichon	Commune

La plupart des emplacements réservés qui figurent dans le PLU existait déjà dans le POS précédent : cela concerne 22 emplacements réservés sur les 24. Cependant, ceux-ci ont vu leur périmètre être modifié suivant les acquisitions de la communes.

3 emplacements réservés sont nouvellement créés :

- l'emplacement réservé n°5 (emprise actuelle d'une station service) qui présente des potentialités de requalification urbaine dans un secteur commercial stratégique (rez-de-chaussée commerciaux protégés) permettra d'améliorer le fonctionnement de ce secteur et de renforcer son attractivité par la création d'un espace public ;

- l'emplacement réservé n°13 pour l'élargissement de l'allée Bajou permettra d'améliorer la desserte de cette partie du secteur résidentiel du Coteau.

- L'emplacement réservé n° 25 pour le prolongement de l'impasse Benoit Guichon qui facilitera l'accès à la nouvelle gare de la ligne 15 depuis le nord du territoire communal.

1 emplacement réservé est supprimé

Il s'agit de l'élargissement de la rue de la coopérative (emplacement réservé n°7).

6.4. La réglementation spécifique d'implantation des constructions

(conformément aux articles R.123-9 et R.123-11 du Code de l'Urbanisme)

Cette inscription graphique concerne les règles particulières d'implantation des constructions par rapport à l'emprise des voies (article 6). Celles-ci devront être implantées à l'alignement.

Cette règle particulière s'applique le long de la rue Cousté, sur la partie nord de la rue Guichard située entre la rue Cousté et la Bièvre, ainsi qu'en bordure d'une partie de la Rue Etienne Dolet : à partir du croisement de la Rue du Docteur Hénouille jusqu'au croisement de la Rue Guichard.

Les constructions uniquement à l'alignement par rapport à la voie sur ce secteur contribueront à préserver le paysage urbain historique (fin XIX^{ème}, début XX^{ème} siècles) de ce quartier central de la ville. Elles permettront également d'optimiser l'espace sur ce secteur de densification afin de contribuer à un développement durable.

6.5. La réglementation des changements de destination des rez-de-chaussée à usage d'activités

(conformément à l'article L.123-1-7bis du Code de l'Urbanisme)

Sont identifiés sur le document graphique les axes le long desquels les changements de destination des rez-de-chaussée à usage d'activités sont interdits.

Cette mesure vise à préserver l'activité commerciale, notamment dans le secteur du centre-ville, au sein du quartier Desmoulins et autour de l'hôtel de ville. Les rues qui sont pour parties concernées par cette inscription graphique sont :

- la rue Camille Desmoulins,
- la rue Cousté,
- l'avenue Louis Georgeon,
- la rue Victor Schoelcher,
- la rue Guichard,
- la rue Mirabeau,
- la rue des anciens combattants,
- l'avenue Cousin de Méricourt,
- la place Jacques Carat,
- l'avenue du Pont Royal,
- l'avenue de la Division Leclerc,
- l'avenue Aristide Briand,
- l'avenue de Lattre de Tassigny,
- la rue du Docteur Gosselin,
- l'avenue Carnot,
- la rue de Provigny,
- la rue Gallieni,
- la place Gambetta,
- la place Edouard Herriot,
- le carrefour des Poulets,
- l'avenue Dumotel.

Les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement de chacune des zones concernées.

6.6. Plan masse

(conformément à l'article R123-12-4° du Code de l'Urbanisme)

Un secteur de plan masse côté à 3 dimensions a été délimité dans le PLU et figure au document graphique. Il concerne l'avenue Aristide Briand. La superficie de ce secteur est de 0,8ha.