

Partie 6 - Exposé des motifs des changements apportés aux règles d’urbanisme antérieures

Dans cette partie sont rappelées et justifiées les évolutions intervenues sur les règles d’urbanisme antérieures dans le cadre de l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme.

1. OBJECTIFS POS - PLU

1.1. Le Plan d’Occupation des Sols

La ville de Cachan était jusqu’alors dotée d’un Plan d’Occupation des Sols dont la dernière révision a été approuvée le 25 Mai 1999.

Les principaux objectifs du POS :

- maintenir les grands équilibres urbains : préserver le paysage pavillonnaire, maintenir les collectifs existants, préserver les quartiers mixtes ;
- améliorer le cadre de vie : mettre en valeur l’environnement, renforcer les liaisons entre les quartiers, organiser les possibilités de stationnement, maintenir l’offre d’équipements publics ;
- favoriser le caractère spécifique de certaines parties du territoire : restructurer la RD920 et l’avenue Carnot, mettre en œuvre une réglementation spécifique dans les zones d’implantation des équipements publics ;
- conforter les valeurs paysagères de Cachan ;
- favoriser le développement, l’accueil et la diversification des activités pour équilibrer la population et l’emploi : permettre une certaine diffusion des activités, désigner des zones à vocation d’activités.

1.2. Le Plan Local d’Urbanisme

Conformément à l’article L.121-1 du Code de l’Urbanisme, les modifications apportées au POS ont pour objectif d’assurer :

- « *l’équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé [...] d’une part, et [...] la protection des espaces naturels et des paysages, d’autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*
- *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l’habitat urbain et dans l’habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d’habitat, d’activités économiques, notamment commerciales, d’activités sportives ou culturelles et d’intérêt général ainsi que d’équipements publics, en tenant compte en particulier de l’équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;*
- *l’utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l’air, de l’eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

2. REGLEMENT : DOCUMENT GRAPHIQUE

2.1. **Le Plan d’Occupation des Sols**

Zone UA :

- Superficie : 7,80ha
- Zone mixte (centre ville)
- 2 sous-secteurs : UAa et UAb

Zone UB :

- Superficie : 39,9ha
- Zone d’habitation sous la forme d’immeubles collectifs (Cité jardin et quartiers de la Plaine et de la Prairie)
- Activités et commerces compatibles avec le voisinage autorisés

Zone UC :

- Superficie : 63,98ha
- Zone à dominante d’habitat dont les hauteurs varient entre R+1+C et R+3+C (quartiers des Lumières, du Fief des Arcs, ESTP et une partie de la Plaine)
- 2 sous secteurs : UCa et UCb
- Activités et commerces compatibles avec le voisinage autorisés

Zone UD :

- Superficie : 6,70ha
- Zone d’habitat de transition entre quartier pavillonnaire et habitat plus dense (nord du centre ville, entre la rue Raspail et la rue Gallieni)

Zone UE :

- Superficie : 85,12ha
- Zone d’habitat pavillonnaire (Pont Royal, Grange Ory, secteur du Coteau)
- 2 sous-secteurs : UEa et UEb
- Activités et commerces compatibles avec le voisinage autorisés

Zone UG :

- Superficie : 23,2ha
- Zone urbaine mixte (secteur est du Coteau, rue Gabriel Péri)
- 2 sous-secteurs : UGa et UGb

Zone UH :

- Superficie : 9,30ha
- Zone de projet de restructuration de la RD920 et avenue Carnot

Zone UN :

- Superficie : 30,50ha
- Zone spécifique d’implantation d’équipements collectifs (stade Léo Lagrange, jardin panoramique et site de l’ENS et du CROUS).

2.2. Le Plan Local d’Urbanisme

Zone UA : zone mixte - centre ville

Cette zone, principalement délimitée en fonction du périmètre du centre ville, comprend les 2 secteurs UAa et UAb du POS auxquels s’ajoutent désormais :

- le parc Raspail et le stade Dumotel qui participent au dynamisme de la zone,
- la ZAC Desmoulins,
- les habitations de la pointe entre les avenues Vatier et Division Leclerc,
- les habitations situées : extrémité est de la rue du Fief des Arcs, rue Mirabeau et rue des Anciens Combattants.

Zone UB : zone d’habitat collectif

Cette zone qui reprend l’intégralité de la zone UBb (construction d’immeubles collectifs en retrait de 4m) du POS, comprend désormais également :

- les tours de la Citadelle (habitat collectif des années 1970) qui se situaient auparavant en zone UCb,
- la ZAC du Coteau (habitat collectif – immeuble Gustave Courbet et immeuble rue des Saussaies).

Zone UC : zone mixte – autour du centre ville et le long de la rue Gabriel Péri

La zone UC, dotée d’une situation géographique stratégique (gares RER, proximité centre ville, desserte autoroute), offre des possibilités de densification (articles 6, 7, 9 et 10 du PLU). Elle répond au souhait de la ville de Cachan de mettre en œuvre le développement durable. Elle regroupe désormais essentiellement les anciennes zones du POS :

- la zone UC,
- la zone UD,

- la zone UG,
- la zone UEa : le secteur pavillonnaire situé autour de la rue George Victor,
- la ZAC du Coteau (secteur activités).

Zone UD : zone d’habitat peu dense et peu élevé

Cette zone comprend désormais deux anciennes zones du POS :

- la quasi-totalité de l’ancienne zone UE du POS (une partie du secteur UEa et l’intégralité du secteur UEb), ancienne zone à vocation pavillonnaire,
- la zone UN du POS, qui accueillait les équipements collectifs, (essentiellement sportifs autour du stade Léon Lagrange) et les pavillons.

Des dispositions particulières concernant les équipements collectifs sont établies dans le règlement de la zone UD (hauteur spécifique etc.) mais elles ne nécessitent pas de créer une zone spécifique dans le PLU.

Zone UH : Zone mixte à dominante économique

L’intitulé de la zone n’a pas changé, mais son périmètre a légèrement été modifié. Celui-ci a été adapté aux contraintes des limites parcellaires et à la délimitation des périmètres d’études.

De plus, les secteurs autour de la gare et du marché Carnot, ainsi qu’une petite enclave sur le site de l’ESTP, font désormais partie de la zone UH, en raison du projet Orbival.

En revanche, la partie supérieure de l’avenue Carnot, à proximité de la Grange Ory, a été rétrocédée à la zone UCc.

La vocation de la zone UH a quelque peu évoluée entre le POS et le PLU. La majorité de la zone conserve une vocation mixte, excepté le secteur UHp pour lequel la construction de logements est proscrite. La subdivision en sous-secteurs permet d’optimiser l’évolution sur cette zone UH pour des implantations plus pertinentes.

Évolution des superficies des zones

Évolution des superficies des zones				
Zone	POS		PLU	
	Superficie en ha	%	Superficie en ha	%
Zones urbaines mixtes	266	95,5%	278	100%
ZAC	12	4,5%	-	-
TOTAL	278	100%	278	100%
dont EBC	6,75	2,4%	6,6	2,4%

3. REGLEMENT : PRESCRIPTIONS ECRITES

3.1. Le Plan d’Occupation des Sols

Cf. Tableau de synthèse des prescriptions écrites du POS de Cachan pages suivantes

3.2. Le Plan Local d’Urbanisme

La révision du POS a été l’occasion d’une redéfinition et d’une simplification des différentes zones qui existaient auparavant. Le zonage du PLU s’est largement inspiré de celui du précédent POS.

Cf. tableau de correspondance des zones entre POS et PLU pages suivantes

La prise en compte des ZAC dans le PLU de Cachan

La Zone d’aménagement concerté (ZAC) est un outil à disposition des communes pour mener à bien des opérations d’aménagement. Avant la loi SRU, les règles d’urbanisme dans le secteur couvert par la ZAC étaient définies par un document spécifique (le PAZ). La loi SRU a supprimé ce document d’urbanisme spécifique. Les règles d’urbanisme dans les ZAC sont désormais définies par le PLU.

La ZAC Desmoulins, quasi achevée, a été « banalisée » et son règlement a été intégré au règlement de la zone UA. L’objectif de cette ZAC était de réorganiser le cœur du quartier Desmoulins ; cela fait partie de l’opération globale de restructuration des principaux pôles de centralités engagée depuis plusieurs décennies.

La ZAC du Coteau, non achevée, a été « banalisée » et l’ancien règlement de cette ZAC a été intégré au règlement de la zone UCb du PLU. L’emprise de la ZAC réservée au logement est construite, seule la partie à vocation d’activités ne l’est pas. Aussi, une orientation d’aménagement a été prescrite, conformément au plan d’aménagement de la ZAC pour le développement de ce secteur.

La suppression du COS

Dans un souci de simplicité du règlement, la ville de Cachan a souhaité supprimer les prescriptions relatives au coefficient d’occupation du sol dans le PLU. Le COS ne permet pas de gérer une forme urbaine, ce sont les règles de gabarit qui sont à privilégier.

Cette mesure fait partie des innovations qui permettent de mettre en place un développement plus durable. En effet, la densification de l’urbanisation des secteurs pavillonnaires, uniquement contrôlée par des règles d’alignement, de retrait et d’emprise au sol, sera facilitée et les constructions innovantes (aménagement des combles, etc.) seront possibles.

Les prescriptions écrites correspondant aux différentes zones du PLU sont reprises et justifiées dans la partie intitulée « Les choix retenus pour établir la délimitation des zones et les règles qui s’y appliquent et des orientations d’aménagement ».

Tableau de synthèse des zones du POS de Cachan

	Destination	Secteurs	Implantation par rapport :		Emprise au sol Art.9	Hauteur maximum des constructions (égout du toit) Art.10	Possibilité max. d’occupation du sol Art.14
			aux voies et emprises publiques Art.6	aux limites séparatives Art.7			
UA	Zone centrale Vocation mixte	UA _a	A l’alignement <i>(sauf exceptions)</i>	En limite séparative ou en retrait et en harmonie avec les constructions voisines Le retrait égal à la hauteur si vues directes (avec 8m minimum) ou H/2 avec un minimum de 2,50m	60% de la superficie du terrain	21m	Non réglementée
		UA _b				- 7m en façade - plafond : 10m si S<1200m ² - plafond : 15m si S>1200m ²	2 <i>sauf équipements publics</i>
UB	Zone mixte, à vocation principale d’habitat collectif	UB _a	A l’alignement	<u>Bande de 20m</u> : de limite à limite si la largeur L<15m, en retrait d’une limite minimum obligatoire si 15m<L<30m, en retrait si L>30 <u>Au-delà 20m</u> : en retrait Le retrait égal à la hauteur si vues directes (avec 8m minimum) ou H/2 avec un minimum de 2,50m	50% de la superficie du terrain	18m	1,50 et dépassements possibles
		UB _b	En retrait de 4m par rapport à l’alignement				1,20 et dépassements possibles
UC	Zone à vocation principale d’habitat dont les hauteurs maximales correspondent à R+3+C	UC _a	En retrait de 4m par rapport à l’alignement	<u>Dans une bande de 20m</u> : de limite à limite si l<15m, 1 retrait oblig si 15<l<30, Retrait si l>30 <u>Au-delà 20m</u> : en retrait Le retrait égal à la hauteur si vues directes (avec 8m minimum) ou H/2 avec un minimum de 2,50m	50% de la superficie du terrain (60% en cas de présence d’activités en RDC)	- 7m en façade et plafond de 10m si S<1200m ² - 12m en façade et plafond de 15m si S >1200m ² <i>(sauf exceptions)</i>	0,65
		UC _b					0,65 + 1,35 s’il s’agit d’activités économiques
UD	Zone de transition entre habitat pavillonnaire et habitat dense	UD	Possible à l’alignement <i>(sauf exceptions)</i>	<u>Dans une bande de 20m</u> : en limite séparative ou retrait <u>Au-delà 20m</u> : en retrait Le retrait égal à la hauteur si vues directes (avec 8m minimum) ou H/2 avec un minimum de 2,50m	50% de la superficie du terrain (60% en cas de présence d’activités en RDC)	15m en façade et plafond de 18m	2

Tableau de synthèse des zones du POS de Cachan

	Destination	Secteurs	Implantation par rapport :		Emprise au sol Art.9	Hauteur maximum des constructions (égout du toit) Art.10	Possibilité max. d’occupation du sol Art.14
			aux voies et emprises publiques Art.6	aux limites séparatives Art.7			
UE	Zone d’habitat pavillonnaire	UEa	En retrait de 4m (sauf exceptions)	Dans une bande de 20m : en limite séparative ou retrait <u>Au-delà 20m</u> : en retrait	50% de la superficie du terrain	8m en façade et plafond de 10m	0,65
		UEb		Le retrait égal à la hauteur si vues directes (avec 8m minimum) ou H/2 avec un minimum de 2,50m			
UG	Zone mixte prioritaire pour l’accueil d’activités	UGa	Possible à l’alignement	En limite ou en retrait	70% de la superficie du terrain	12m en façade et plafond de 15m (si la construction concerne 50% minimum d’activités)	0,65 + 1,35 s’il s’agit d’activités économiques
		UGb	En retrait de 4m (sauf exceptions)	<u>Bande de 20m</u> : en limite séparative ou retrait <u>Au-delà 20m</u> : en retrait		9m en façade et plafond de 12m (si la construction concerne 50% minimum d’activités) (sauf exceptions)	
		UGa et UGb		En retrait Le retrait égal à la hauteur si vues directes (avec 8m minimum) ou H/2 avec un minimum de 2,50m		7m en façade et plafond de 10m (si la construction concerne 50% minimum d’activités) (sauf exceptions)	
UH	Zone de projet (RD920 et avenue Carnot)	UH	<u>Constructions neuves</u> : des différences selon les voies <u>Constructions existantes</u> : implantation en harmonisation avec les construct. existantes	<u>Dans une bande de 16m</u> : de limite à limite <u>De 16 à 28m</u> : en limite ou en retrait <u>Au-delà</u> : en retrait Le retrait doit respecter les règles de gabarit (cf. POS)	<u>Constructions existantes</u> : 60% de la superficie du terrain <u>Constr. neuves</u> , 100% dans une bande de 16m, 60% au-delà (sauf exceptions)	entre 16 et 28m selon secteurs	Constructions existantes : +25% de la SHON sinon : non réglementée
UN	Zone spécifique d’implantation d’équipements collectifs publics ou privés	UN	À l’alignement ou en retrait	En limite ou en retrait Le retrait doit être égal à la hauteur (8m minimum si vues directes sinon 2,50m minimum)	30% de la superficie du terrain	15m	Non réglementé

Tableau de correspondance entre les zones du POS et du PLU			
POS°			PLU
Zone	Secteurs et sous-secteurs	Vocation/localisation	
UA	UAa	Zone centrale à vocation mixte	UA
	UAb		UA
UB	UBa	Zone à vocation principale d’habitat collectif	UCc, UHa, UHb
	UBb		UB
UC	UCa	Zone à vocation principale d’habitat dont les hauteurs maximales correspondent à R+3+C	UCa, UCc, UCd
	UCb		UA, UCc, UCd, UB
UD		Zone de transition entre habitat pavillonnaire et habitat dense	UA, UCc
UE	UEa	Zone d’habitat pavillonnaire	UA, UD, UCd
	UEb		UD
UG	UGa	Zone mixte prioritaire pour l’accueil d’activités	UCc
	UGb		UCb, UCc
UH	-	Zone de projets : Av. A.Briand et Carnot Secteur gare	UHa1, UHa2, UHb, UHc, UHd, UHe, UHf, UHp, UCc
UN		Zone spécifique d’implantation d’équipements collectifs publics ou privés	UCa, UD

4. EMPLACEMENTS RESERVES

4.1. **Le Plan d’Occupation des Sols**

Le POS comptait 44 emplacements réservés.

4.2. **Le Plan Local d’Urbanisme**

Le PLU recense désormais 24 emplacements réservés, dont 2 d’entre eux ne figuraient pas dans l’ancien POS.

Les emplacements réservés ou parties d’emplacements réservés ont été supprimés entre le POS et le PLU pour :

- des réajustements tenant compte des acquisitions foncières faites par la commune (mise à jour des ER n°1, ER n°2 etc. selon les acquisitions de la ville),
- des élargissements de voiries secondaires initialement prévus pour favoriser l’accès à l’automobile qui ne répondent plus aux objectifs de développement urbain ou qui ont déjà été réalisés. Ainsi sont supprimés : l’élargissement de la rue des Saussaies, de l’avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny, de la rue du Commandant Marchand, de la rue Guichard, de la rue Etienne Dolet, de la rue du Moulin de Cachan, de la rue du Colonel Fabien, de la rue du Docteur Gosselin, de l’allée Bellevue, de la rue du Docteur Hénouille, de la rue Cousté, de la rue des Vignes, de la rue de la coopérative.

Les deux nouveaux emplacements sont :

- 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 d’une partie du secteur résidentiel du Coteau ;
- L’emplacement réservé n°25 pour le prolongement de l’impasse Benoît Guichon qui facilitera l’accès à la future gare de la ligne 15 depuis le nord du territoire communal.

5. ESPACES BOISES CLASSES

5.1. **Le Plan d’Occupation des Sols**

Le POS comptait 6,75ha d’EBC.

5.2. **Le Plan Local d’Urbanisme**

Le périmètre des Espaces Boisés Classés a été modifié dans le PLU. En effet, après vérification sur le terrain, il s’est avéré que les Espaces Boisés Classés dans le POS ne correspondaient pas parfaitement à la réalité du territoire naturel.

Les évolutions sont très minimes et concernent le Parc Raspail où les cheminements piétons étaient intégrés au sein du secteur des EBC dans le POS. Ces derniers, n’ayant pas la vocation d’être plantés, ont été retirés des surfaces d’EBC à hauteur de 1 500m².

L’actualisation a été rendue possible grâce à la photographie aérienne de la ville.

6. ESPACES RECREATIFS A PROTEGER

6.1. *Le Plan d’Occupation des Sols*

Le POS comptait quatre « espaces récréatifs à protéger ». Cette protection concernait les stades de l’ESTP, de l’ENS et du Foyer des PTT et le jardin panoramique.

6.2. *Le Plan Local d’Urbanisme*

Le PLU a supprimé la protection des trois stades. En effet, la protection au titre des « espaces récréatifs à protéger » déterminée par le POS ne relevait d’aucune disposition réglementaire du Code de l’Urbanisme.

L’article L.123-1-7° du Code de l’Urbanisme précise que « [Les PLU peuvent] identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d’ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

Les stades de l’ENS, de l’ESTP et du Foyer des PTT n’ont pas été identifiés comme des éléments de paysage à préserver dans le diagnostic, contrairement au jardin panoramique ou encore aux vignes situées au nord du territoire qui font l’objet d’une protection au titre de l’article L.123-1-7° du Code de l’Urbanisme dans le PLU.

7. NOUVELLES DISPOSITIONS DU PLU

7.1. *Protection des rez-de-chaussée commerciaux*

Le PLU identifie sur le document graphique les axes le long desquels le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit conformément à l’article L.123.1-7°bis du Code de l’Urbanisme. Cet outil, introduit par la loi n°2008-776 du 4 août 2008, permet de conforter la vocation commerciale du centre ville et de préserver notamment la notion de multifonctionnalité au sein du secteur Desmoulins.

Les voies partiellement 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.

7.2. Prise en compte de la réforme des autorisations d’urbanisme en matière de stationnement

La réforme des autorisations d’urbanisme du 1^{er} octobre 2007 ne permet plus de connaître le nombre de logements réalisés. Cette donnée est désormais facultative et n’a qu’une vocation statistique. Il convient de ne plus faire référence au nombre de logements dans le règlement.

Les obligations en matière de stationnement, conformément aux dispositions du PLD, ont été redéfinies par tranche de SHON (en m²) et non plus en fonction du nombre de logements.

Des normes ont également été fixées en matière de stationnement des cycles. Celles-ci n’existaient pas dans l’ancien plan d’occupation des sols.

7.3. Protection au titre de l’article L.123.1-7° du Code de l’Urbanisme

La volonté de préserver les éléments les plus remarquables du patrimoine architectural et paysager de la ville de Cachan, qui ne sont pas concernés par l’inventaire des monuments historiques (inscription ou classement) ou par la création d’espaces boisés classés se traduit dans le PLU par une protection au titre de l’article L123.1-7° du Code de l’Urbanisme.

Ces éléments et secteurs sont repérés sur les documents graphiques et des prescriptions sont prises dans le titre VI du document « prescriptions écrites ».

Plus souple que l’EBC et que le classement au titre des monuments historiques, cet outil assure la conservation des boisements les plus remarquables et des bâtiments présentant un intérêt particulier tout en autorisant les actions d’entretien indispensables en zone urbaine.

7.4. Orientation d’aménagement du Coteau

La partie est de la ZAC du Coteau, actuellement non urbanisée, a fait l’objet d’une orientation particulière d’aménagement dans le PLU. Le plan d’aménagement de la ZAC a été repris, ainsi que son règlement, pour l’aménagement futur de cet espace à vocation d’activités.

Partie 7 - Évaluation des incidences notables de la mise en œuvre du PLU sur l’environnement et mesures d’atténuation

Les orientations du document d’urbanisme respectent les dispositions énoncées à l’article L.121-1 du Code de l’Urbanisme, à savoir, assurer une « gestion économe et équilibrée de l’espace » (3^{ème} alinéa) :

« Les [...] plans locaux d’urbanisme [...] déterminent les conditions permettant d’assurer : [...] une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l’air, de l’eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

L’objet de la présente partie est d’évaluer les incidences positives et négatives du PLU sur l’environnement, pris dans toutes ses composantes : la population, la santé humaine, la faune et la flore, l’eau, l’air, le climat, le patrimoine culturel et le paysage.

1. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA POPULATION ET SUR L’ECONOMIE D’ESPACE

1.1. Un dynamisme démographique recherché tout en maîtrisant la croissance pour un développement durable

En conformité avec le PLH, le PLU prévoit une augmentation de la population de 0,82%/an entre 2009 et 2020, soit une croissance de 2 736 habitants et 1 760 logements. La population atteindrait 32 000 habitants en 2020.

Ce choix d’un taux de croissance inférieur à celui qui était observé auparavant à Cachan (1,98%/an entre 1990 et 1999) permettra :

- une restructuration progressive du tissu urbain par la réalisation d’opérations de renouvellement urbain (Cousté-Dolet, avenue Carnot, secteurs de l’ESTP et de l’ENS et rue Gabriel Péri) ;
- une optimisation des équipements existants et un dynamisme de la vie locale ;
- une préservation des espaces naturels de respiration.

1.2. Une urbanisation sous forme de renouvellement urbain et de densification du tissu existant pour un développement durable

Le renouvellement urbain vise à assurer une gestion économe de l’espace et constitue un des axes de l’évolution urbaine incontournable, dans un contexte de rareté foncière.

Aussi, le PLU a désigné des secteurs denses ou à densifier en fonction de la proximité aux transports collectifs et en lien avec les préconisations du Grenelle de l’environnement et les préconisations du SDRIF.

Il s’agit notamment du centre ville, de l’avenue Carnot, de l’avenue Aristide Briand et des secteurs autour de la gare et de la rue Gabriel Péri.

Ces secteurs sont soumis aux dispositions des zones UC et UH. Les règles applicables en matière d’emprise au sol, de retrait par rapport à la voie et aux emprises publiques sont plus souples à l’approche du centre ville dense ou d’un secteur à fort potentiel de développement.

Ce modèle urbain de ville compacte répond aux valeurs du développement durable. Les espaces naturels et de respiration qui participent à la qualité du cadre de vie et à la survie des écosystèmes ne sont plus menacés par l’urbanisation.

1.3. Une mixité fonctionnelle dans les quartiers pour un développement durable

Afin de promouvoir un développement durable, le PADD affiche un objectif important en matière de préservation du tissu commercial dans les différents quartiers de la ville.

Garants du dynamisme de la vie locale, les commerces ont été préservés dans le règlement par une inscription graphique sur le plan de zonage qui règlemente le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux au titre de l’article L.123.1-7bis° du Code de l’Urbanisme.

2. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA SANTE HUMAINE : LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

2.1. Le risque 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 sur le territoire de Cachan. Le PLU prend en compte le risque inondation dans son état initial de l’environnement et l’imperméabilisation des surfaces en secteur sensible a été réduite à travers le zonage.

2.2. Le risque mouvement de terrain par retrait gonflement des argiles

Un plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse a été prescrit par arrêté préfectoral du 09/07/2001 sur le territoire de Cachan. La procédure est en cours. Le PPR, une fois approuvé, vaudra servitude d’utilité publique et sera annexé au PLU.

L’essentiel du territoire de Cachan est classé en aléa faible. Néanmoins, une grande partie du Coteau est concernée par des aléas moyen et fort et un petit secteur au Nord, en limite d’Arcueil, par un aléa fort.

2.3. Le risque mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain

Un plan de prévention des risques mouvements de terrain par affaissements et effondrements de terrain a été prescrit par arrêté préfectoral du 1^e août 2001 sur le territoire de Cachan.

Le PLU prend en compte ce risque en intégrant la carte des anciennes carrières (annexe du PLU).

2.4. Les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport

En application de la loi bruit du 31 décembre 1992, les arrêtés préfectoraux du 03 janvier 2002 et le plan des secteurs affectés par le bruit (figurant en annexe du PLU) définissent le classement des voies terrestres bruyantes et la délimitation de secteurs de nuisances sur le territoire de Cachan.

La ville de Cachan a exprimé le souhait de poursuivre dans son PADD :

- la prolongation du mur anti-bruit de l’A6,
- la réalisation des aménagements le long des axes bruyants.

De plus, le règlement de la zone UH, qui correspond au secteur de la rue Aristide Briand, n’autorise que les extensions et surélévations à usage d’habitat et privilégie les activités, pour lesquelles le bruit est beaucoup moins néfaste.

3. LES INCIDENCES DU PLU SUR L’EAU

Le taux d’imperméabilisation est très élevé à Cachan car le territoire :

- est fortement urbanisé,
- est traversé par la Bièvre presque entièrement canalisée,
- présente un relief très pentu sur le coteau.

Le secteur du Coteau ne fait pas partie des secteurs d’urbanisation prioritaire. 30% de la surface des terrains doivent être plantés en pleine terre et l’emprise au sol des constructions doit être au maximum de 50% de l’unité foncière, ce qui est le minimum observé sur la ville.

De plus, pour pallier l’augmentation des surfaces imperméabilisées, le PLU prévoit, dans ses prescriptions écrites :

- le maintien du classement en espaces boisés classés de parcs et jardins fortement végétalisés soumis aux dispositions de l’article L.130-1 et suivants et du R.123-11-a° du Code de l’Urbanisme,
- la protection par la ville d’espaces naturels plantés identifiés et soumis aux dispositions de l’article L.123.1-7° du Code de l’Urbanisme : les Vignes de Cachan et le Jardin Panoramique,
- la végétalisation des retraits et plus précisément la généralisation de l’instauration d’un pourcentage minimal d’espace pleine terre

(de 10% à 30% de la superficie du terrain) à toutes les zones (article 13 du règlement),

- de préférer le traitement perméable des voiries et dessertes (sablage, dallage, pavage, ...) aux bitumes et enrobés (article 13 du règlement),
- la mise en place d’un bassin de rétention dans le périmètre concerné par une orientation d’aménagement.

Le règlement du PLU introduit également une préconisation concernant les toitures terrasses qui devront, de préférence, être plantées pour favoriser la rétention des eaux pluviales.

4. LES INCIDENCES DU PLU SUR L’AIR ET LE CLIMAT

4.1. La maîtrise des besoins en déplacements pour la préservation de la qualité de l’air

Le secteur des transports est devenu le premier enjeu en termes de pollution atmosphérique, de consommations énergétiques et de source de nuisances.

Du fait d’une bonne desserte, la commune bénéficie d’atouts à mettre en valeur, afin de favoriser un report modal de la voiture particulière vers les transports collectifs moins polluants.

Ainsi à Cachan, d’importants efforts ont été faits afin de :

- limiter l’urbanisation dans les espaces mal desservis en transports en commun et privilégier la densification des secteurs stratégiques c’est-à-dire en continuité du centre ville, autour des gares RER, avenue Carnot, avenue Aristide Briand etc. ;
- initier des actions propres à favoriser les modes de transport alternatifs à la voiture : à travers le PADD, la ville s’engage à créer des mini-parkings à destination des cycles, à renforcer les liaisons est-ouest de transports collectifs (Valouette et Autolib) ;

- renforcer la proximité des fonctions urbaines visant à augmenter les déplacements doux : le PLU de Cachan protège les activités commerciales dans les secteurs les plus stratégiques, renforce l’accessibilité des équipements collectifs ;
- développer les liaisons douces : notamment l’emplacement réservé n°4 afin de poursuivre l’aménagement de la voie de Bièvre.

4.2. La maîtrise de la consommation énergétique

Cachan manifeste son engagement dans la maîtrise de la consommation énergétique :

- incitation à l’architecture à faible empreinte écologique (axe 2 du PADD). En 2011, une nouvelle pépinière d’entreprises Haute Qualité Environnementale (HQE) s’implantera sur le territoire de Cachan ;
- développement de l’utilisation de la géothermie (axe 2 du PADD) ;
- autorisation de construction de toitures terrasses, de préférence plantées, d’installation de panneaux photovoltaïques et d’isolation extérieure des bâtiments existants avant l’approbation du PLU.

5. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA FAUNE, LA FLORE, LE PATRIMOINE CULTUREL ET LES PAYSAGES : LA MISE EN VALEUR DU CADRE URBAIN

5.1. L’identification de la trame verte

Cachan étant une commune urbanisée de la petite couronne parisienne, ses espaces naturels sont très peu étendus. Il n’y a pas de zone agricole, ni de zone naturelle dans le PLU.

De ce fait, la ville est très peu concernée par les incidences sur la faune et la flore.

Cependant, la commune se caractérise par une présence végétale assez marquée liée à l’existence de nombreux espaces verts publics et privés.

Les principales composantes de la trame verte, espaces de respiration, sont :

- le Parc Raspail,
- le jardin panoramique,
- le jardin Le Vallon,
- le square Courbet,
- la promenade interquartiers,
- les vignes de Cachan,
- les espaces végétalisés de l’ENS, de l’ESTP, et autour des ensembles d’habitat collectif, notamment au nord du territoire communal,
- les alignements d’arbres repérés dans le PADD (avenue de la Division Leclerc, avenue Léon Blum, avenue Aristide Briand etc.)

Cachan étant une ville soucieuse de sa qualité de vie, tous ces éléments de la trame verte sont introduits dans le règlement du PLU et font l’objet d’inscriptions graphiques sur le plan de zonage.

5.2. Les espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

L’article 13 du règlement du PLU fixe les normes relatives aux espaces libres, aires de jeux et de loisirs, et plantations. La ville de Cachan a choisi de réglementer le pourcentage minimum de surfaces des unités foncières qui doit être réservé à la pleine terre pour toutes les zones du PLU, y compris dans le centre ville. Cette règle permet d’assurer la plantation de végétaux robustes et d’arbres de haute tige dans lesquels l’avifaune peut se nicher.

Dans le secteur UCd, ainsi que dans la zone UD, le nombre d’arbres de haute tige à planter par tranche de surface de pleine terre à réaliser est

également réglementé. Ces secteurs sont les espaces les plus aérés du territoire et la ville de Cachan souhaite qu’ils préservent ce caractère traditionnel en périphérie du centre ville.

5.3. Les espaces boisés classés au titre de l’article L.130-1 du Code de l’Urbanisme

L’ensemble des Espaces Boisés Classés couvre environ 6,6ha soit 2,4% de la surface communale. Ce classement constitue une protection forte et une contrainte à l’urbanisation : il 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.

Le PLU de Cachan permet de préserver des parcs et boisements qui présentent un intérêt indéniable. Les EBC, ayant été repérés par la ville, concernent essentiellement des boisements historiques situés dans :

- le parc Raspail,
- le jardin Le Vallon,
- le secteur du Fief des Arcs,
- l’emprise de l’ESTP,
- l’emprise de l’ENS.

5.4. La protection du patrimoine bâti et naturel au titre de l’article L.123.1-7° du Code de l’Urbanisme

En application des articles L.123-1-7° et R.123-11 du Code de l’Urbanisme, « *les documents graphiques du PLU peuvent identifier et localiser [...] les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d’ordre culturel, historique ou écologique* ».

« *Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage du PLU, en application du 7° de l’article L.123.1 du Code de l’Urbanisme, doivent faire l’objet d’une autorisation préalable* ».

Des inventaires ont été réalisés sur les patrimoines bâti et naturel de la commune afin d’inscrire comme éléments à protéger :

- les éléments de patrimoine bâti remarquables : 8 bâtiments ont été identifiés ;
- les secteurs de patrimoine bâti remarquables : quartier de la Grange Ory, l’institution Saint-Joseph, l’Aqueduc du Loing ;
- les éléments végétaux remarquables : les vignes de Cachan, le jardin panoramique.

Des prescriptions spécifiques ont été édictées et sont annexées au règlement du PLU afin de protéger ce patrimoine identifié, garant de la qualité paysagère de la ville et participant au cadre de vie des cachanais :

- préservation des qualités architecturales, du caractère pittoresque des constructions : respect des formes, gabarits et matériaux d’origine ; des boisements ;
- mise en valeur du patrimoine : mettre en œuvre des éléments de signalétique pour inciter à la découverte.

Partie 8 - Réponses aux contraintes supra-communales

1. LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (SDRIF)

En application des articles L141-1 et L111-1-1 du code de l’urbanisme, le PLU de Cachan doit être compatible avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Le SDRIF introduit les grandes orientations suivantes :

- Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines ;
- Privilégier la densification des quartiers qui s’étendent dans un rayon de 1000m autour des gares tant en terme d’offre d’habitat que d’emploi ;
- Favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines ;
- Renforcer la mixité des fonctions et sa traduction dans l’aménagement de l’espace afin d’éviter une logique de zonage ;
- Renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, artisanat, espaces publics, etc.) ainsi que leur hiérarchisation aux différentes échelles (des centres de villes aux centres de quartiers), ce qui favorisera la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants.

Les orientations du PLU sont en cohérence avec les grandes orientations du SDRIF en tant qu’elles promeuvent un urbanisme durable axé sur une plus grande mixité dans les zones de renouvellement urbain et un effort de construction en zone urbaine.

Le PLU identifie bien la vallée de la Bièvre comme secteur d’enjeu en promouvant sa redécouverte et le maintien des espaces verts plantés, axes plantés et la promenade des aqueducs. Il est en cela conforme avec le SDRIF qui a identifié une continuité écologique sur la vallée de la Bièvre

Le tracé de la ligne 15 ainsi que la gare Arcueil-Cachan et l’interface avec la ligne de RER représentés dans le SDRIF sont pris en compte dans le PADD.

En cohérence avec le SDRIF, le PADD valorise la « capitalisation formation/recherche /emploi » qui correspond bien aux orientations « développer les pôles existants » et « des secteurs spécifiques comme lieux privilégiés de mise en œuvre des enjeux du territoire : Vallée de la Bièvre aval – Campus Sciences et Santé ».

L’ouverture de la Bièvre est abordée dans l’axe 2 du PADD, « une ville soucieuse de sa qualité de vie ».

L’objectif de mixité sur la RD 920 s’inscrit dans la volonté du SDRIF d’un équilibre emploi/habitat le long des boulevards urbains.

2. LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)

Le Conseil régional d’Île-de-France a approuvé le PDUIF par délibération en juin 2014.

2.1. Les objectifs et orientations sur le territoire de Cachan

La gare d’Arcueil-Cachan est identifiée comme un pôle de desserte d’un secteur dense et pôle de desserte des cœurs de territoires.

En matière de déplacements doux, aucun site sur le territoire n’est considéré comme une coupure sur les itinéraires piétons et vélos en Ile-de-France. Le territoire ne fait pas partie du réseau cyclable structurant régional. Aucun projet routier de grande envergure n’est présenté.

2.2. Dispositifs relatifs aux PLU

Le PDUIF énonce des dispositifs précis à retrouver dans les PLU.

Sur le stationnement vélo, des normes spécifiques doivent être intégrées au sein de l’article 12 du règlement.

Habitat collectif : 0,75m² par logement si 1 ou 2 pièces principales, 1,5m² par logement dans les autres cas, avec un minimum de 3m² au total

Bureaux : 1,5m² pour 100m² de SDP

Activités, commerces de plus de 500m² de SDP, industries et équipements publics : à minima, 1 place pour 10 employés ainsi que du stationnement pour les visiteurs.

Le PDUIF présente également des normes plafonds de stationnement à inscrire dans le règlement pour les bâtiments de bureaux. Ces normes plafond sont fixées à :

- 1 place pour 60m² de Surface de Plancher à moins de 500m d’un point de desserte en transport collectif structurante
- 1 place pour 50m² de surface de plancher à plus de 500m d’un point de desserte en transport collectif structurante.

Le PLU de Cachan impose des valeurs plafonds pour les bâtiments de bureaux fixées à 25% ou 35% (en fonction des secteurs du territoire) dédiées au stationnement de la surface de plancher des constructions. Cette norme correspond respectivement à 0.5 et 0.7 place pour 50 m² (la surface des espaces de manœuvre et de sécurité ainsi que la place de stationnement représentent environ 25m²)

2.3. Le PLD de la communauté d’agglomération du Val de Bièvre

Comme le préconise le PDUIF, la CAVB a élaboré son Plan Local de Déplacements (PLD), qui est une déclinaison à l’échelle locale des orientations régionales.

Il définit d’une part, des actions d’amélioration en matière de déplacements (cheminements piétons, transports en commun, pistes cyclables, stationnement réglementé, zone 30...) et d’autre part, des règles de

stationnement sur différents secteurs qui doivent être prises en compte dans les PLU.

Le PLU de Cachan prend en compte les orientations de ces différents documents de planification (PDUIF, PLD) en matière de transport et de déplacements, à savoir :

- densification aux abords des gares RER qui constituent un véritable pôle multimodal ;
- prise en compte dans le règlement du PLU des orientations du Plan Local de Déplacements (PLD) – déclinaison local du PDUIF - notamment en matière de stationnement ;
- incitation aux circulations douces (emplacements réservés pour la création de liaison douce etc.).

3. LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre a été arrêté le 8 juin 2009 en Conseil Communautaire et n'a pas encore été approuvé. Cependant, afin d'anticiper la mise en œuvre de ces orientations, le projet de PLH a été intégré aux réflexions concernant la prospective démographique, les besoins en logement et les axes du PADD du PLU de Cachan.

Les grandes orientations du PLH sont :

- **axe 1** : produire une offre nouvelle diverse et abordable pour un parcours résidentiel de qualité :
 - *orientation 1* : répondre aux besoins sociaux et démographiques du territoire,
 - *orientation 2* : conforter le caractère populaire en créant les conditions d'une offre diverse et abordable,
- **axe 2** : construire des réponses adaptées aux besoins spécifiques des habitants du Val de Bièvre et à l'évolution des modes de vie :
 - *orientation 1* : permettre l'accès au logement autonome des jeunes de moins de 30 ans,
 - *orientation 2* : accueillir les salariés et faciliter les rapprochements domicile – travail,
 - *orientation 3* : favoriser le soutien et le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées, développer l'offre de structures spécifiques pour les personnes dépendantes,
 - *orientation 4* : répondre aux besoins des personnes en difficultés.

A travers les objectifs affichés dans le PADD, le PLU s'est mis en compatibilité avec le PLH. Ainsi, l'orientation 2 de l'axe 1 rappelle que Cachan maintient 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 :

- en développant une offre en logements diversifiée répondant à la mixité de la population ;
- en favorisant les actions de renouvellement et de modernisation du parc de logements.

4. L'ACCUEIL ET L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE

En application de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000, le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage du Val-de-Marne, publié le 10 avril 2003 et annulé par un arrêté de la cour administrative de Paris en octobre 2007, avait identifié pour la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre un besoin de 58 places. L'objectif minimal de la ville de Cachan avait été évalué à 8 places.

Le porter à connaissance de l'État, transmis pour l'élaboration du PLU de Cachan, a rappelé qu'une solution d'échelle intercommunale était à privilégier pour faciliter la mise en œuvre économique du projet.

Le rapport de présentation du PLU a donc rappelé la nécessité de mener une réflexion en commun avec les autres communes de la CAVB pour parvenir à des conditions d'accueil de qualité des gens du voyage.

Le règlement de la zone UC autorise la création d'aires aménagées pour le stationnement des caravanes à condition qu'elle résulte de l'application du schéma départemental d'accueil des gens du voyage en vigueur.

5. LE PLAN DEPARTEMENTAL D’ELIMINATION DES DECHETS

En application de la loi du 13 juillet 1992, le plan départemental d’élimination des déchets ménagers et assimilés du Val de Marne a été approuvé le 22 août 1997 par arrêté préfectoral. Ce plan, dont la révision a été approuvée le 20 mars 2000, s’impose aux personnes morales de droit public et à leurs concessionnaires.

Le traitement des déchets relève de la compétence de la CAVB. La commune de Cachan assure la collecte des déchets en régie.

Le PLU indique dans ses annexes (suivant l’article R.123-14.3° du code de l’urbanisme), les systèmes d’élimination des déchets de la ville, en précisant les emplacements retenus pour leur stockage et leur traitement.

6. CARTE D’AGGLOMERATION D’ASSAINISSEMENT

Le porter à connaissance de l’État rappelle que :

« Cachan est comprise dans le périmètre d’agglomération d’assainissement de la zone centrale de la Région Île-de-France. A ce titre, la commune doit élaborer un programme d’assainissement comportant un diagnostic du système d’assainissement. »

Ainsi, la Communauté d’Agglomération du Val de Bièvre a réalisé, suivant sa compétence « Environnement », le schéma de fonctionnement des réseaux d’assainissement des communes de la CAVB.

Ce plan du réseau d’assainissement de la ville de Cachan, ainsi que la notice d’assainissement sont annexés au PLU.

7. LE SDAGE DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

Le SDAGE est un outil au service de la gestion de l’eau, institué par la loi sur l’eau du 3 janvier 1992. Cachan est une ville située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie dont le SDAGE a été approuvé le 20 septembre 1996. Celui-ci est actuellement en cours de révision pour une approbation prévue fin 2009.

Les objectifs du SDAGE de 1996 sont :

- la maîtrise des rejets polluants,
- la prise en compte des mesures visant à réduire, maîtriser et traiter le ruissellement urbain,
- la prise en compte par les études d’assainissement des problèmes de pollution de temps sec et de temps de pluie,
- l’amélioration de la fiabilité des ouvrages de traitement pour atteindre une permanence de l’efficacité en dépit des aléas,
- la conformité des branchements,
- la fiabilité de l’exploitation du réseau.

Le SDAGE qui sera prochainement approuvé, intégrera les nouvelles obligations définies par la Directive Cadre sur l’Eau (2000/60/CEE) qui demande que soit atteint un bon état écologique et chimique pour les eaux de surface et un bon état quantitatif et chimique pour les eaux souterraines avant 2015. Il préconise également de limiter, en zone urbaine et rurale, le ruissellement des eaux pluviales à 1l/s/ha pour une pluie de retour de 10 ans.

Le PLU rappelle les préconisations du SDAGE dans son état initial de l’environnement.

8. LE SAGE DE LA BIEVRE

La ville de Cachan fait partie du périmètre du SAGE de la Bièvre fixé par arrêté préfectoral du 6 décembre 2007.

A ce titre et tel que le rappelle le porter à connaissance de l’État, des emplacements réservés ont été prévus sur le tracé de la Bièvre afin de faciliter la réouverture de ce cours d’eau.

9. LES SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE

Le territoire de Cachan est concerné par plusieurs catégories de servitudes :

- Monument historique classé ou inscrit
- Périmètre de protection du monument historique : zone de 500m
- Protection des centres de réception radioélectriques contre les perturbations électro-magnétiques
- Servitude aéronautique de dégagement
- Servitudes concernant la protection contre les obstacles des liaisons hertziennes
- Servitudes concernant la protection contre les obstacles des stations radioélectriques
- Servitudes relatives aux chemins de fer
- Servitudes résultant de l’instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales

Le plan des servitudes d’utilité publique concernant le territoire communal de Cachan figure en annexe du Plan Local d’Urbanisme.