

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 1^{er} 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 DÉMOGRAPHIQUES

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 croissance 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.

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

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 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 ÉCONOMIQUES

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 SCÉNARIO RETENU PAR LA COMMUNE

Le scénario 2 « Une croissance forte » (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 modérée 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 QUALITÉ 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 1^{er} 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 ÉCONOMIQUEMENT ACTIVE

Le PADD tient compte des objectifs de mixité urbaine définis dans la loi Solidarité et Renouveau 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 des 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 (en ha)	%
Zones urbaines	UA	28,1	10,1%
	UB	40,3	14,5%
	UC	116,5	41,9%
	<i>UCa</i>	34,5	12,4%
	<i>UCb</i>	2,7	1,0%
	<i>UCc</i>	48,5	17,4%
	<i>UCd</i>	30,9	11,1%
	UD	80,2	28,8%
	UH	12,3	4,4%
	<i>Uha</i>	8,2	2,9%
	<i>Uhb</i>	3,3	1,2%
	<i>UHp</i>	0,8	0,3%
Total U		278	100%

2. TABLEAU DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DES ZONES DU PLAN LOCAL D’URBANISME

Zone	Vocation	Caractéristiques
UA	<p>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.</p> <p>Elle regroupe les différentes fonctions caractéristiques d’un centre ville : habitations, équipements d’intérêt collectif, commerces de proximité et petites activités artisanales ou tertiaires.</p> <p>Les nouvelles constructions devront confirmer le caractère urbain, central et mixte de cette zone.</p>	<p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
UB	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
UC	<p>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.</p>	<p>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).</p> <p>Les hauteurs et l’emprise au sol y sont dégressives au fur et à mesure que l’on se rapproche du tissu pavillonnaire.</p>
UD	<p>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.</p>	<p>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.</p>
UH	<p>La zone UH est une zone urbaine stratégique située le long des avenues Aristide Briand et Carnot. Elle compte trois sous-secteurs : deux à vocation économique (UH_a et UH_p) et un à vocation mixte (UH_b).</p>	<p>La zone UH est une zone en pleine mutation. L’objectif est ici d’affirmer la vocation économique et urbaine de ces axes d’entrée de ville stratégiques. Les hauteurs autorisées y sont élevées et la vocation économique privilégiée à l’intérieur de périmètres spécifiques (UH_a).</p>

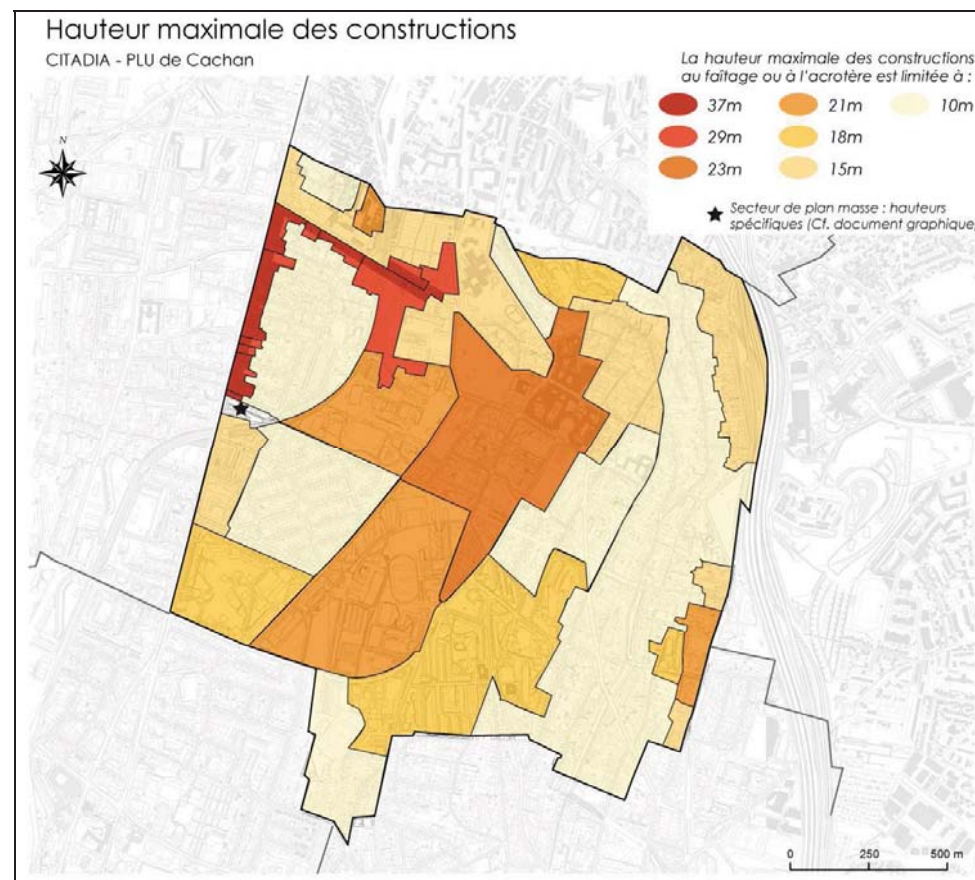
3. GRANDS PRINCIPES D’ÉLABORATION DU ZONAGE

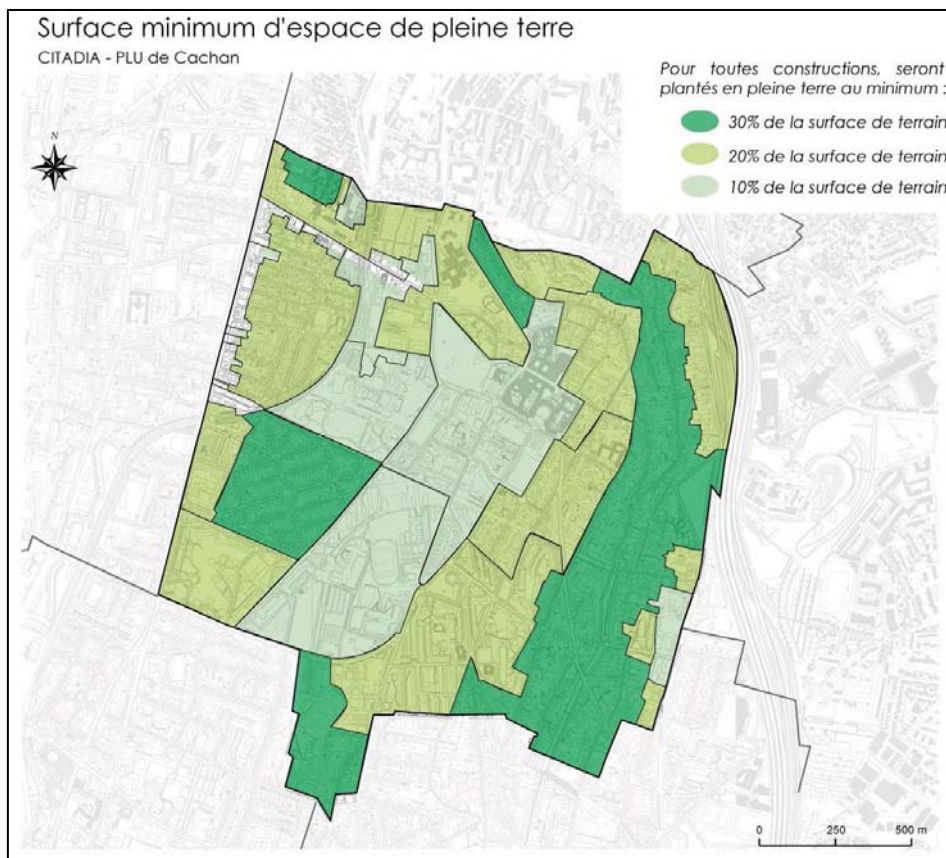
En cohérence avec le Projet d’Aménagement et de Développement Durable, le zonage de Cachan a été conçu avec une volonté :

- 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 et de la rue Gabriel Péri.





4. JUSTIFICATION DES RÈGLES 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 100m ² 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	<i>Cas des établissements dont la SHON est supérieure à 250m² :</i> 15% minimum et 25% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement / déchargement	<i>Cas des établissements dont la SHON est supérieure à 250m² :</i> 25% minimum et 30% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement / déchargement
Commerce	<i>Cas des établissements dont la surface de vente est comprise entre 250 et 1 000m² :</i> 15% minimum et 25% maximum de la SHON + un emplacement pour le chargement / déchargement	<i>Cas des établissements dont la surface de vente est comprise entre 250 et 1 000m² :</i> 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
	<i>Cas des établissements dont la surface de vente est supérieure à 1 000m² :</i> 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 300m ² 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 RÈGLES SPÉCIFIQUES À 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 3 sous-secteurs : UHa, UHb et UHp.

Les sous-secteurs UHa, au nombre de 4 et à vocation économique dominante, correspondent aux différents périmètres d’intervention économique validés en Conseil Municipal le 3 juillet 2007, ainsi qu’à l’extrémité nord du site de l’ESTP et à la zone bordant la rue de Provigny. Les périmètres d’étude, élaborés en partenariat avec la Communauté d’Agglomération du Val de Bièvre, traduisent la volonté municipale de :

- mettre en œuvre un projet de développement territorial durable permettant de favoriser le développement économique et l’emploi ;
- favoriser l’implantation d’activités économiques le long des avenues Aristide Briand et Carnot qui constituent respectivement des axes majeurs régionaux et d’entrée de ville et bénéficient de l’excellente desserte des stations de RER B Arcueil-Cachan et Bagneux-Pont Royal, atouts pour l’accueil des entreprises.

La RD920 et l’avenue Carnot ont été identifiées par la CAVB comme axes prioritaires pour le développement économique. Cette démarche s’inscrit pleinement dans celle de valorisation de cette partie du territoire francilien, déjà identifiée dans la vallée scientifique de la Bièvre, inscrite dans le projet de Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Les sous-secteurs UHb comptent 5 localisations et ont une vocation mixte permettant ainsi l’accueil de nouveaux logements à proximité du pôle gare.

La zone UH comprend également un secteur de plan masse UHp, qui correspond à celui du POS en vigueur.

Articles 1 et 2 : occupations 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 :

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

C’est dans cet esprit qu’ont été délimités les différents sous-secteurs.

En UHa, la vocation économique est affirmée. Dans cette optique, seules sont autorisées l’extension ou la surélévation de constructions existantes comprenant de l’habitation en tout ou partie à condition qu’elles respectent les hauteurs fixées à l’article UH10.

En UHb, les constructions à usage d’habitation sont autorisées, sans être exclusives.

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

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement être édifiées à l’alignement le long des avenues Aristide Briand et Carnot.

La RD920 présente actuellement un tissu bâti assez hétérogène, peu qualitatif. L’implantation à l’alignement permettra de structurer ces entrées de ville et d’en faire de véritables boulevards urbains. Cette démarche s’inscrit dans la continuité des projets de requalification déjà initiés le long de la RD920 dans les Hauts-de-Seine.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Afin de créer une transition avec le tissu pavillonnaire voisin, un système de bande constructible a été mis en place.

Dans une bande de 21m de profondeur comptés à partir de l’alignement ou de la marge de recul si elle est imposée, l’implantation des constructions peut se faire soit en limites séparatives, soit en retrait.

Au-delà de la bande de 21m et jusqu’à 41m de profondeur comptés à partir de l’alignement ou de la marge de recul si elle est imposée, seuls les éléments de constructions nécessaires à la sécurité incendie ou à l’exploitation des bâtiments sont autorisés, assurant une zone tampon entre le front bâti dense et à vocation économique et l’habitat pavillonnaire du quartier des Lumières.

Au-delà de la bande de 41m de profondeur, les constructions doivent être implantées avec un retrait de 6m minimum par rapport aux limites séparatives afin de limiter la constructibilité de ces secteurs et les vis-à-vis avec le tissu pavillonnaire.

En UHp, l’implantation des constructions résulte de l’application des dispositions figurant aux documents graphiques.

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

Compte tenu des hauteurs élevées autorisées dans la zone UH, les constructions non contigües doivent être implantées de telle manière que la distance au droit de tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égal à 8m en cas de façade comportant des baies et 4m en cas de façade aveugle.

Article 9 : Emprise au sol des constructions

Afin de structurer ce secteur d’entrée de ville, une forte densité est autorisée dans la bande de 21m définie à l’article UH.7. Ainsi, l’emprise au sol peut atteindre 100%.

Au-delà de la bande de 21m et jusqu’à 41m de profondeur par rapport à l’alignement, l’emprise au sol est limitée à 10% afin d’éviter une trop forte imperméabilisation de ce secteur.

Au-delà de la bande de 41m, l’emprise au sol maximale atteint 90%. Les parcelles concernées par cette disposition sont très peu nombreuses.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Les hauteurs définies à l’article 10 répondent aux objectifs :

- de structuration des entrées de ville : des hauteurs minimales ont été fixées afin d’éviter des écarts trop importants entre les différentes constructions ;
- de développement de l’activité économique :
 - zone UHa : la hauteur maximale est élevée, notamment le long de l’avenue Aristide Briand et des voies adjacentes où elle atteint 37m ; hauteur qui s’inscrit dans la continuité des bâtiments implantés sur les communes voisines le long de la RD920.
 - zone UHb : la hauteur des constructions est comprise entre 18 m et 23 m le long de l’avenue Aristide Briand et des voies adjacentes ; Cette différence de hauteur entre la zone UHa et UHb s’explique par la volonté d’atténuer la transition des hauteurs de la zone UH vers la zone UCd constituée pour l’essentiel d’un tissu pavillonnaire.
- de densification, de modernisation et d’évolution des bâtiments à usage d’habitat existants ou futurs : la hauteur maximale est ainsi de 23m au faitage le long de l’avenue Aristide Briand et des voies adjacentes et de 21m dans tous les autres cas. Des hauteurs minimales ont également été définies (respectivement 18m et 15m), toujours dans une logique de structuration du front urbain et de réduction des dents creuses.

Les hauteurs autorisées dans le secteur UHp sont moins élevées afin d’assurer une transition avec les zones UB et UD voisines.

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

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 forte. Pour en limiter les effets et promouvoir également l’infiltration à la parcelle, il est imposé que les toitures terrasses soient traitées en espaces plantés sur 20% minimum de leur superficie. Une épaisseur minimale de terre végétale de 0,50m est également obligatoire.

Les marges de recul doivent être plantées, à l’exception des accès. Un pourcentage d’espaces verts de pleine terre est imposé dans la bande inconstructible comprise entre 21m et 41m et les espaces libres doivent être traités en espaces plantés. Au-delà de la bande de 41m, tous les espaces non construits doivent être réservés aux espaces verts de pleine terre.

6. LES RÈGLES DÉCOULANT 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

N°	Vocation	Bénéficiaire
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	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
19	Élargissement à 24m de l’avenue de la Division Leclerc (RD574A)	Département

N°	Vocation	Bénéficiaire
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

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.

2 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.

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’U rbanisme)

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.

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. RÈGLEMENT : 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 essentiellement à vocation d’activités économiques

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 rétrocedée à la zone UCc.

La vocation de la zone UH a quelque peu évolué entre le POS et le PLU puisque dorénavant, le secteur UHa est « à vocation d’activités économiques » et seules les extensions et surélévations des constructions existantes à usage d’habitat y sont admises. Le secteur UHb conserve quant à lui une vocation mixte où la construction de logements est privilégiée.

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. RÈGLEMENT : PRESCRIPTIONS ÉCRITES

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	60% de la superficie du terrain	21m	Non réglementée
		UA _b		Le retrait égal à la hauteur si vues directes (avec 8m minimum) ou H/2 avec un minimum de 2,50m		- 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	50% de la superficie du terrain	18m	1,50 et dépassements possibles
		UB _b	En retrait de 4m par rapport à l’alignement	<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			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	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		<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			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 <i>(sauf exceptions)</i>	Dans une bande de 20m : en limite séparative ou retrait Au-delà 20m : 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 <i>(sauf exceptions)</i>	Bande de 20m : en limite séparative ou retrait Au-delà 20m : en retrait		9m en façade et plafond de 12m (si la construction concerne 50% minimum d’activités) <i>(sauf exceptions)</i>	
		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) <i>(sauf exceptions)</i>	
UH	Zone de projet (RD920 et avenue Carnot)	UH	Constructions neuves : des différences selon les voies Constructions existantes : implantation en harmonisation avec les construct. existantes	Dans une bande de 16m : de limite à limite De 16 à 28m : en limite ou en retrait Au-delà : en retrait Le retrait doit respecter les règles de gabarit (cf. POS)	Constructions existantes : 60% de la superficie du terrain Constr. neuves, 100% dans une bande de 16m, 60% au-delà <i>(sauf exceptions)</i>	entre 16 et 28m selon secteurs	Constructions existantes : +25% de la SHON <i>sinon : non réglementée</i>
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 projet (RD920 et avenue Carnot)	UHa, UHb, UCc
UN		Zone spécifique d’implantation d’équipements collectifs publics ou privés	UCa, UD

4. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

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.

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 ;

5. ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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 RÉCRÉATIFS À PROTÉGER

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’ÉCONOMIE 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 réglemente 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 SANTÉ 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 SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-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 en vigueur a été approuvé le 26 avril 1994. Il fait l’objet d’une révision. Ce nouveau projet a été adopté le 25 septembre 2008 par le Conseil Régional d’Île-de-France.

Le porter à connaissance de l’État réalisé pour l’élaboration du présent PLU rappelait que les objectifs du SDRIF 1994 étaient toujours d’actualité pour la ville de Cachan, notamment en ce qui concerne « la valorisation des paysages et le développement d’une offre de logements diversifiée (notamment à proximité des transports et des équipements) ».

Le SDRIF de 1994 définit les orientations fondamentales et les objectifs essentiels de l’aménagement du territoire dans une recherche de cohérence globale, visant à son équilibre et à la satisfaction des besoins. Il repose sur 3 points :

- protéger les espaces naturels et les patrimoines de qualité ;
- dégager des réceptivités foncières destinées à accueillir les programmes de logements, d’emplois et de services nécessaires au développement harmonieux du territoire,
- prévoir les infrastructures de transport et d’échange qui irriguent résidences, zones d’activités, services et espaces de loisirs.

Ces 3 principes avec lequel le PLU de Cachan doit être compatible se déclinent de manière plus précise à l’échelle départementale et communale.

Pour le secteur auquel appartient la ville de Cachan, le SDRIF de 1994 stipule que :

"Dans l’Ouest du Val de Marne, le plateau de Villejuif regroupe des sites économiques importants : la partie nord, tournée vers Paris connaît de grandes restructurations. La rocade ORBIVAL permettra son recentrement dans le département et la proche couronne. Elle possède des équipements universitaires et hospitaliers remarquables, ainsi que des parcs urbains de qualité qui, mieux desservis, devront rayonner davantage."

Afin d’anticiper la mise en application du SDRIF 2008, les grandes orientations de ce schéma directeur ont été intégrées aux réflexions concernant le Projet d’Aménagement et de Développement Durable du PLU de Cachan, à savoir :

- les espaces urbanisés à optimiser, avec un secteur d’urbanisation préférentielle au nord-ouest de son territoire qui est traversé par une liaison verte "à créer ou à renforcer" ; cette liaison se prolonge vers le nord jusqu’à l’intérieur de Paris ;
- le projet de requalification de la RD920 ;
- l’amélioration de la desserte des pôles de services de la vallée de la Bièvre par les transports en commun (TC) ;
- le développement de l’offre commerciale et de services.

2. LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF) ET SA DÉCLINAISON EN PLAN LOCAL DE DÉPLACEMENTS (PLD)

2.1. Le PDUIF de 2000 actuellement en cours de révision

Le Plan de Déplacements Urbains d’Île de France (PDUIF) a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 15 décembre 2000. Il a fait l’objet d’une évaluation portée par le Syndicat des transports d’Île-de-France en 2007. Les conclusions du rapport d’évaluation ont permis de lancer la révision du PDUIF qui est en cours actuellement.

Les objectifs du PDUIF de 2000, actuellement en vigueur, sont les suivants :

- diminution de 3% du trafic automobile,
- diminution de la part de la voiture particulière dans le nombre de déplacements motorisés internes à la grande couronne,
- augmentation de l’usage des transports collectifs de 2% en déplacements, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et domicile-école,
- augmentation de 10% de la part de la marche dans les déplacements domicile-école,
- doublement des déplacements à vélo,
- augmentation de 3% de la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d’eau et le fer.

2.2. 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 DÉPARTEMENTAL D’ÉLIMINATION DES DÉCHETS

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 BIÈVRE

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’UTILITÉ 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.