

Projet de Plan Local d'Urbanisme de Cachan **Commentaires et propositions de l'AQHQOC**

Le projet de PLU a pour principal objectif une densification des constructions et les moyens mis en œuvre sont nombreux :

- augmentation notable des hauteurs autorisées,
- suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS),
- suppression de toute surface minimale pour les parcelles constructibles,
- réduction des superficies minimales d'espaces libres ou de pleine terre.

Ces modifications très importantes des règles de construction auront des conséquences importantes sur l'évolution des quartiers Ouest de Cachan.

L'Association pour la Qualité de l'Habitat des Quartiers Ouest de Cachan regroupe des habitants qui sont préoccupés par l'urbanisation et la qualité de vie dans ces quartiers.

Densité des constructions

Il faut tout d'abord remarquer que la commune de Cachan est une des villes les plus denses de cette partie de la banlieue Sud. Avec une densité de près de 10 000 hab./km², elle est plus dense que plusieurs communes avoisinantes : Arcueil (8 500), Fresnes (7 200), Bagneux (9 200).

Une estimation des capacités supplémentaires apportées par le projet de PLU par rapport au POS actuel indique qu'il suffirait de reconstruire entre 1,3 et 1,5% du territoire de la commune d'ici 2020 pour atteindre l'objectif de 2736 habitants supplémentaires, objectif fixé dans le scénario 2 dit de « croissance forte » du rapport de présentation.

L'AQHQOC fait l'hypothèse que les capacités à construire apportées par le projet de PLU permettent d'aller bien au-delà de l'objectif fixé par le scénario 2.

L'AQHQOC est favorable à une densification mesurée des constructions et demande que le développement respecte l'harmonie et la qualité de vie de ces quartiers. Dans cette intention, l'AQHQOC a souhaité formuler une série de commentaires et de propositions développés ci-dessous. Ceux-ci portent essentiellement sur les zones UH, UCc, UCd et UD qui découpent les quartiers Ouest.

Hauteur minimale et maximale des constructions en zone UH

En zone UH, le long de l'avenue Aristide Briand et des rues adjacentes, dont fait partie l'avenue Carnot, la hauteur maximum autorisée pour les immeubles de bureaux passe à 37 m, voire un peu plus avec les terrasses techniques ; et la hauteur minimum devra être d'au moins 23 mètres. Dans le POS en vigueur les valeurs pour cette zone UH varient suivant les rues de 10 m à 24 m.

Cette hauteur maximale est excessive et ne se justifie pas en comparaison des règles d'urbanisme des communes voisines.

En effet, le long de la RD920, de Cachan à la Vache Noire, les immeubles de bureaux récemment construits à l'alignement ont des hauteurs inférieures ou égales à 24 m. Les seuls immeubles plus hauts que 24 m ont été construits dans les années 60 et 70 et sont tous situés en net recul par rapport à l'alignement.

Autoriser des constructions d'immeubles de bureaux de 37 m créerait un contraste violent avec la zone pavillonnaire mixte située en arrière de cette zone. D'autant plus que l'article UH.7 7.2 permet de construire à 37 m de haut dans les petites rues adjacentes à l'avenue Aristide Briand, sur toute la profondeur de la zone UH.

Le long de l'avenue Carnot, les immeubles construits récemment ont une hauteur de 15 m, les autres constructions étant plus basses. La construction d'immeubles de 37 m ou d'immeubles d'habitation de 29 m de haut sur le marché Carnot, l'avenue Carnot, la rue de la Coopérative et la rue Auguste Rodin mettrait à l'ombre l'avenue Carnot et les quartiers voisins.

Près de la gare du RER Bagneux, la zone UHp présente des caractéristiques totalement différentes du reste de la zone UH, non seulement en hauteur (32 m) mais aussi en profondeur (environ 100m), créant ainsi un déséquilibre important dans le quartier.

Proposition de l'AQHQOC :

Sur l'avenue Aristide Briand, conserver la hauteur limite de 24 m avec des constructions sans recul, à l'alignement, permettant ainsi un front homogène le long de la RD920.

Sur l'avenue Carnot et le marché Carnot, transformer la zone UH en zone UCc, avec une hauteur limitée à 15 m.

Transformer la zone UHp en zone UHa ou UHb et limiter sa profondeur.

Un zonage aux limites très irrégulières

Dans le plan de zonage du PLU, la profondeur de la bande en zone UH le long de l'avenue Aristide Briand et de l'avenue Carnot est très variable : de 25 m à 80 m suivant le découpage. Plusieurs exemples viennent contredire l'intention de créer un front bâti homogène.

Entre la rue Lavoisier et la rue Ampère, plusieurs parcelles sont incluses dans la zone UHa, sur une profondeur de plus de 80 m, alors que, au nord de la rue Ampère, la zone n'inclut que deux parcelles, sur une profondeur d'une quarantaine de mètres, comme sur une bonne partie de la zone le long de la RD920.



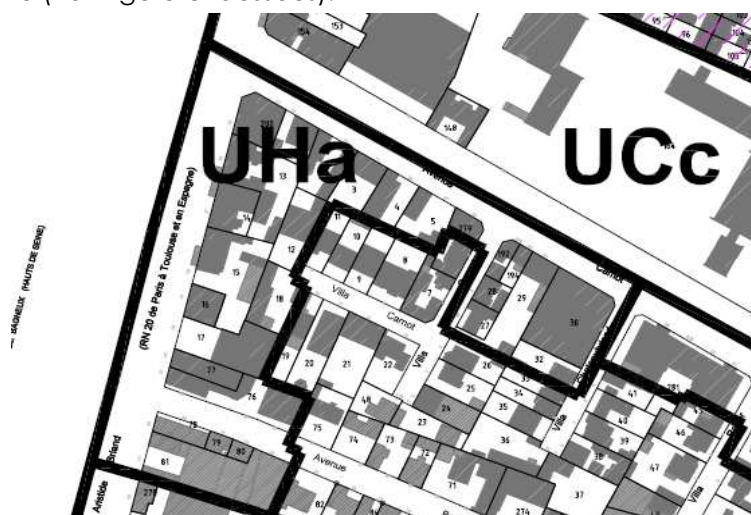
La même situation se reproduit entre la rue des Jardins et l'avenue Benoit Guichon, avec une profondeur de 90 m. L'extension de la zone UH pour suivre le tracé de la parcelle ne se justifie pas : cette enclave serait en contraste fort avec les pavillons environnants.



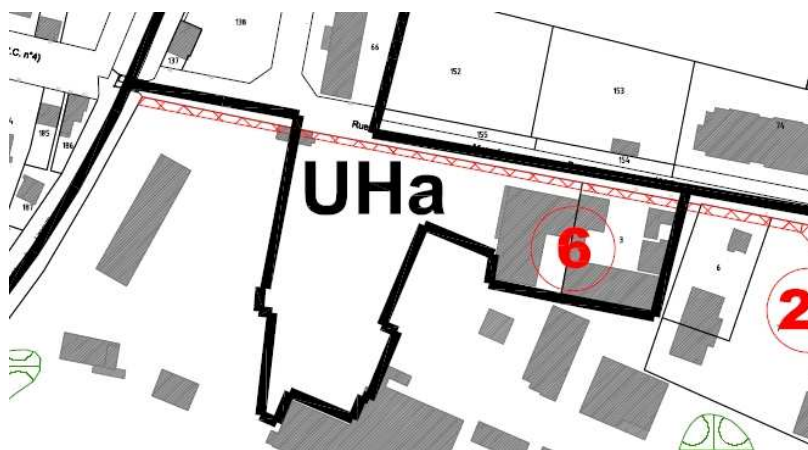
Le cas particulier de la zone UHp présente également une rupture par rapport aux objectifs annoncés de la zone UH. En effet, non seulement les hauteurs sont différentes mais la profondeur de la zone qui permet une construction haute de 24 m sur une profondeur de 70 m est complètement dérogoatoire.

Ce zonage irrégulier aurait pour conséquence de créer un bâti très hétérogène en arrière de la RD920 du coté de l'habitat pavillonnaire avec la création possible de coins d'ombre.

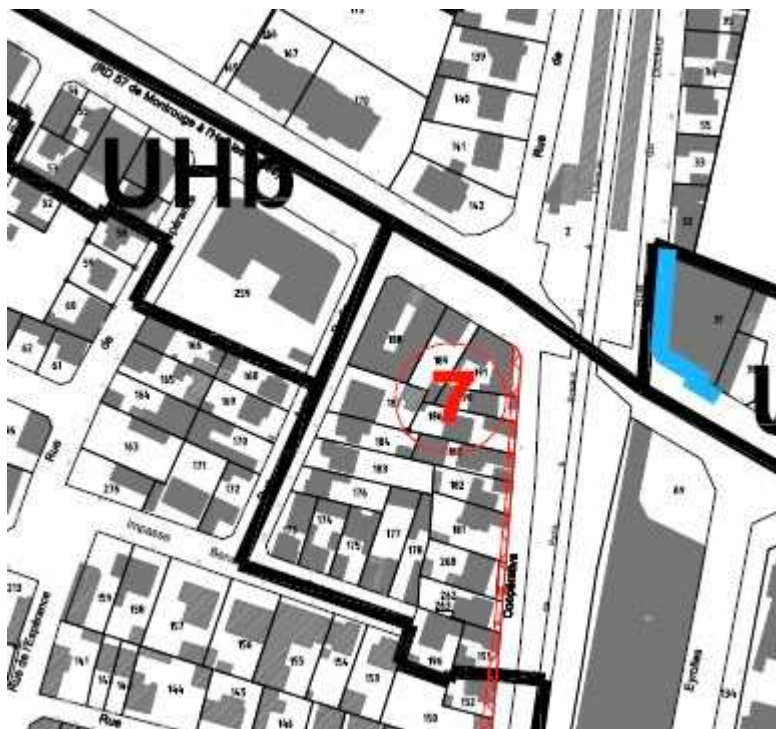
A contrario, sur l'avenue Carnot, la zone UH se réduit par endroits à une vingtaine de mètres, sans justification apparente (voir figure ci-dessous).



Un autre cas de découpage irrégulier peut aussi être mentionné au sud de l'avenue Marcel Bonnet, du côté de l'ESTP.



La prolongation de la zone UH le long de la rue de la Coopérative et de la rue Auguste Rodin aurait là aussi pour conséquence de créer un bâti très hétérogène au sud de l'avenue Carnot du coté de l'habitat pavillonnaire.



Proposition de l'AQHQC :

Fixer la profondeur de la zone UH à 20 m le long de l'avenue Aristide Briand.

Dans le cadre de la demande exposée ci-dessus de passage de l'avenue Carnot de zone UH en zone UCc, fixer à 20 m maximum la profondeur de la zone UCc le long de l'avenue Carnot

Une dérogation trop large pour passer de 10 m à 23 m de hauteur

Une mesure dérogatoire permet dans les zones limitées à 10 m de construire un immeuble de 23_m de haut (RC + 7 étages). Cette exception est prévue pour un service public ou privé d'intérêt collectif. La notion « d'intérêt collectif » est très étendue ; elle recouvre les organismes à but non lucratif et les entreprises, intervenant dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, d'enseignement, culturel, sportif, de défense ou de sécurité, ainsi que religieux. Ainsi, il sera possible de construire :

- des bâtiments de la mairie, du conseil général, de la région, d'un ministère, de la sécurité sociale, de Pôle emploi,
- un hôpital ou une clinique privée,
- un dispensaire,
- un immeuble d'habitation de caractère social,
- un établissement d'enseignement public ou privé,
- un cinéma,
- une salle polyvalente ou le siège d'une fédération sportive,
- une caserne,
- un lieu de culte,
- une chaufferie collective...

Des possibilités de dérogation aussi vastes vident de son sens la protection accordée par le règlement du PLU aux zones UCd et UD à travers la limite de construction à 10 m de haut. De plus, la nécessité de construire de tels équipements dans les quartiers Ouest (zones UCd et UD) n'apparaît pas et n'est pas du tout abordée dans le PLU.

La seule justification à une dérogation est celle de la création d'une école ou d'un dispensaire pour lesquels la proximité est un aspect important. Dans ce cas une limite à 15 m (RC + 4 étages) couvre ce type de besoins.

Proposition de l'AQHQOC :

Limiter la dérogation de hauteur à 15 m en zones UCd et UD, et la réserver uniquement aux établissements publics d'enseignement ou de soins.

Une règle de prospect dommageable

Dans le projet de PLU la hauteur des constructions est limitée à deux fois la largeur de la rue, soit 20 m pour une rue de 10 m. Cette règle de prospect rend possibles des proximités plus fortes que dans Paris et que dans l'ensemble des communes de la proche périphérie.

Pour les nouvelles constructions, les appartements des rez-de-chaussée et 1er étage ne verront jamais le soleil.

Proposition de l'AQHQOC :

Pour toutes les zones, limiter la hauteur des constructions en bordure de rue à la largeur de la rue, afin de préserver l'espace et l'ensoleillement.

Un accroissement excessif du COS réel

Le projet de PLU a supprimé toute référence au Coefficient d'Occupation des Sols et ce sont les règles de hauteur maximale et d'emprise au sol qui déterminent pour l'essentiel la surface habitable possible sur une parcelle.

Dans le quartier des Lumières, situé en zone UCd, le POS actuel fixe un COS maximal de 0,65. Ceci permet de construire 130 m² habitables sur une parcelle de 200 m², par exemple une maison avec 3 niveaux de 43 m² chacun et 157 m² de jardin, terrasse et garage. Avec le projet de PLU, sur la même parcelle de 200 m², on pourrait construire un petit immeuble avec 3 niveaux de 140 m² chacun et des garages en sous-sol (la surface au sol constructible est de 140 m² correspondant à 70% de la surface totale). Ceci correspond à un COS de 2,1 c'est à dire trois fois plus élevé que dans le POS. Ces possibilités créeront des îlots de constructions denses et hétérogènes par rapport à un existant de petits immeubles et de pavillons.

Proposition de l'AQHQOC :

Le retour à un COS inférieur à 1,5 pour conserver le caractère mixte des quartiers Ouest.

Une emprise au sol peu favorable à l'environnement

Augmenter la densité des constructions passe nécessairement par un accroissement des surfaces bâties, ce qui se traduit dans le PLU par une augmentation du pourcentage des surfaces qui peut être occupé par les constructions.

Pour la zone UCd, alors que le POS en vigueur limite l'emprise au sol à 50%, ou 60% pour des activités économiques, le PLU autorise une emprise au sol de 70 %. Ce qui réduit considérablement la proportion d'espaces libres.

Plus important encore, le pourcentage de pleine terre, c'est-à-dire la partie du terrain qui permet vraiment des plantations passe d'un minimum de 30 % dans le POS actuel à 20 % dans le PLU.

Ceci impliquerait pour les quartiers Ouest moins de végétation, plus de surfaces construites et plus de ruissellement... ce qui n'est pas sans conséquences écologiques.

Proposition de l'AQHQOC :

Pour les zones UCd et UD, maintenir un minimum de 30% de pleine terre et limiter l'emprise au sol à 60%.

AQHQOC, Cachan, le 30 septembre 2010