

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE - NOTE DE PRESENTATION -

Déclaration de projet portant **sur l'intérêt général** de la construction d'une nouvelle halle de marché aux comestibles et sur **la mise en compatibilité du PLU**

(définie par les articles L123-14, L 300-6 et R 123-23-1-bis du Code de l'Urbanisme)



Enquête publique du 2 avril 2013 au 3 mai 2013

(définie par les articles L.123-1 et suivants, et R.123-1 et suivants du Code de l'Environnement)

Sommaire

I Présentation du projet

1. Contexte et projet de la SGP ➤p.5
2. Le maintien du marché aux comestibles dans l'intérêt général ➤p.8
3. Le choix du site de l'esplanade « Eyrolles » ➤p.9
4. Analyse environnementale : Évaluation des incidences notables de la mise en œuvre de la déclaration de projet sur l'environnement et mesures d'atténuation ➤p.11
5. Analyse de l'organisation structurelle et fonctionnelle de l'actuel marché Carnot ➤p.17
6. Le projet de nouvelle Halle ➤p.23

II La mise en compatibilité du PLU

1. La procédure de mise en compatibilité ➤p.25
2. Les incidences du projet ➤p.26
3. La mise en compatibilité, conséquence du projet ➤p.28

Pilotage du projet

Maîtrise d'ouvrage

Ville de Cachan

Responsable du Projet

Monsieur Jean-Yves LE BOUILLONNEC, Maire de la commune de Cachan

Coordonnées

Hôtel de ville - square de la libération- BP 130 –
94234 Cachan Cedex

Présentation générale

Dans le cadre de la réalisation du futur métro du Nouveau Grand Paris, la ville de Cachan accueillera une nouvelle gare de la ligne 15 sur l'emplacement du marché couvert actuel identifié sous le nom de « marché Carnot ».

Devant les enjeux d'intérêt général de sauvegarde de l'activité commerciale sur le territoire communal et plus potentiellement de celle du marché aux comestibles, la Ville souhaite aménager une nouvelle halle avant la libération de l'emprise foncière du marché Carnot, au bénéfice de la Société du Grand Paris en septembre 2014.

Le site choisi par la commune pour l'aménagement de la nouvelle halle est l'esplanade « Eyrolles », cadastrée B067, de 3 052 m², à proximité immédiate de l'actuel marché.

L'esplanade, ouverte sur l'avenue Léon Eyrolles, a été identifiée comme le lieu pouvant accueillir le mercredi après-midi et le samedi matin les activités de marché, comprenant les flux piétons, cyclistes et automobilistes de la clientèle, et offrir aux commerçants et aux usagers tout le confort nécessaire à la poursuite de l'activité (zones de stationnement, proximité avec un parc public, places publiques, dessertes en transports en commun...)

Le parti d'aménagement retient trois objectifs clefs:

-Une intégration urbaine soignée : la création d'une halle à hauteur maîtrisée, respectueuse de l'environnement urbain immédiat (bureaux, habitations...) et accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

-Une implantation harmonieuse : l'implantation de la halle veillera à s'articuler finement avec les aménagements du Jardin Simonnin et à préserver des espaces de respiration avec le tissu existant.

- Une visibilité préservée du marché : la création d'un espace public animé par les commerçants volants permettra de signaler la présence du marché depuis l'avenue Carnot.

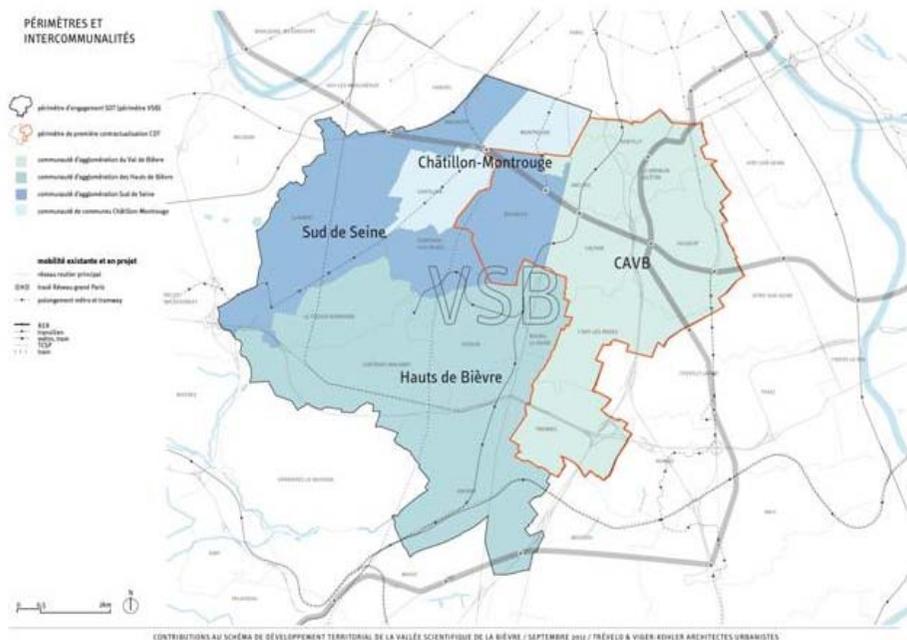
I Présentation du projet

1. Contexte et projet de la SGP
2. Le maintien du marché aux comestibles dans l'intérêt général
3. Le choix du site de l'esplanade « Eyrolles »
4. Analyse environnementale : Évaluation des incidences notables de la mise en œuvre de la déclaration de projet sur l'environnement et mesures d'atténuation
5. Analyse de l'organisation structurelle et fonctionnelle de l'actuel marché Carnot
6. Le projet de nouvelle Halle

II La mise en compatibilité du PLU

1. La procédure de mise en compatibilité
2. Les incidences du projet
3. La mise en compatibilité, conséquence du projet

1. Présentation du projet



Situation géographique

1.1. Le contexte

Cachan, ville de 28 550 habitants, est située dans la proche banlieue sud de Paris, à l'ouest du Val-de-Marne et en limite des Hauts-de-Seine. Elle est limitrophe des communes d'Arcueil au nord, Villejuif à l'est, L'Haÿ-les-Roses au sud-est, Bourg-la-Reine au sud-ouest, et Bagneux à l'ouest.

Elle appartient à la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre, créée en 2004, constituée des 6 autres communes suivantes : Arcueil, Fresnes, Gentilly, Le Kremlin Bicêtre, L'Hay les Roses et Villejuif, et disposant de quelques 200 000 habitants.

Elle est aussi incluse dans la dynamique du Schéma de Développement Territorial de la Vallée Scientifique de la Bièvre et du Contrat de Développement Territorial (CDT) « Campus Science Santé »

Facilement accessible en voiture par la porte d'Orléans et les grands axes autoroutiers comme la RD 920, et l'A6, Cachan bénéficie d'un très bon réseau de transports en commun avec le RER B (gares Arcueil/Cachan et Bagneux Pont Royal) et plusieurs lignes de bus.

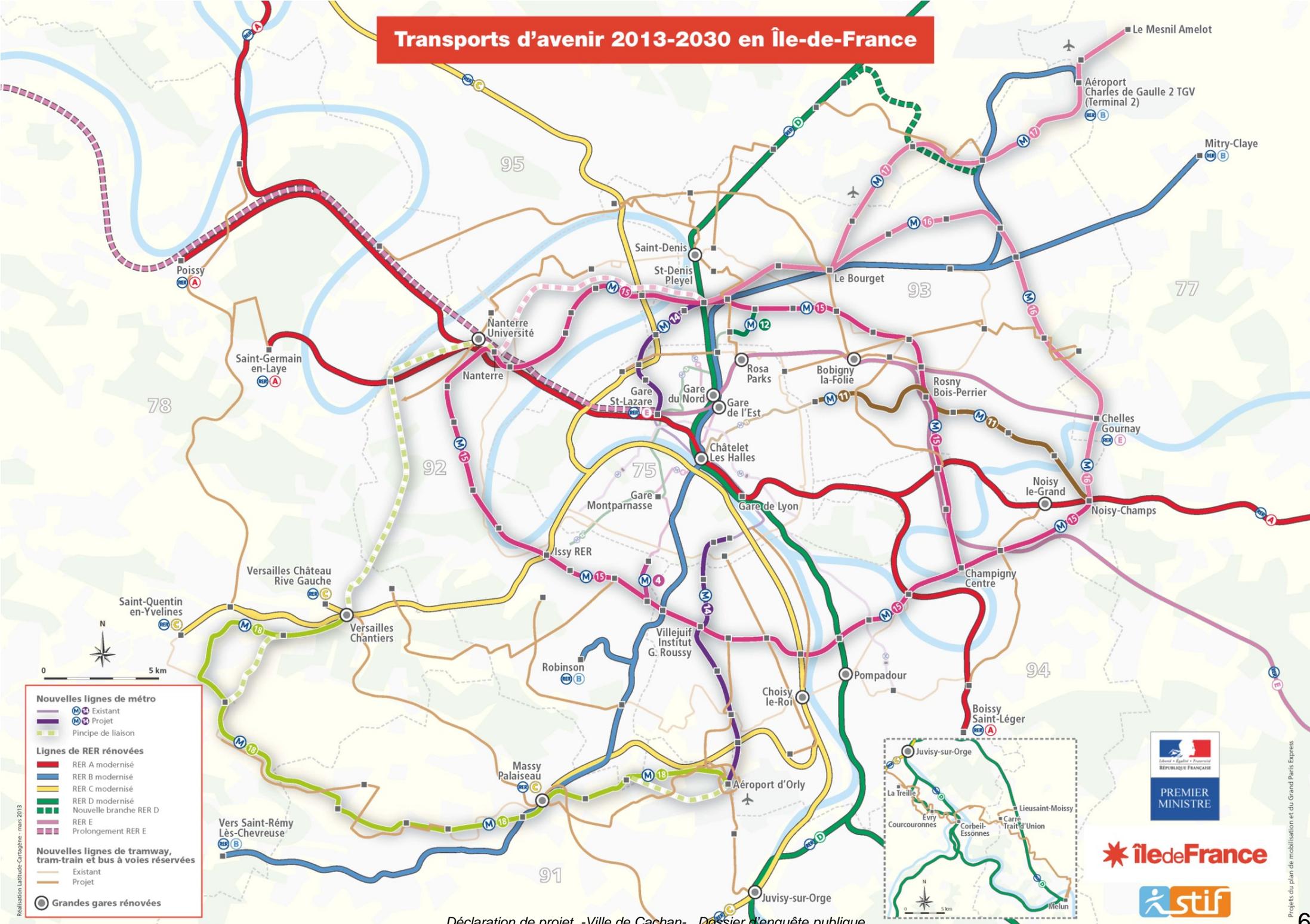
1.2. Le projet Grand Paris Express

Le Conseil de surveillance de la Société du Grand Paris a adopté le 26 mai 2011 l'acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris et ce schéma d'ensemble a été approuvé par décret en Conseil d'Etat en date du 24 août 2011 (n°2011-1011). Le schéma d'ensemble a été publié au Journal Officiel du 26 août 2011.



Principe d'implantation de la nouvelle gare sur l'emplacement actuel du marché Carnot

Transports d'avenir 2013-2030 en Île-de-France



Nouvelles lignes de métro

- Existant
- Projet
- Principe de liaison

Lignes de RER rénovées

- RER A modernisé
- RER B modernisé
- RER C modernisé
- RER D modernisé
- Nouvelle branche RER D
- RER E
- Prolongement RER E

Nouvelles lignes de tramway, tram-train et bus à voies réservées

- Existant
- Projet

Grandes gares rénovées



Comme l'a confirmé le Premier Ministre le 6 mars 2013, le tracé de référence de la ligne 15 du métro automatique passera sur le territoire de la Commune de CACHAN, sur lequel s'implantera une nouvelle gare du réseau dénommée « Arcueil-Cachan ».

La future gare « Arcueil –Cachan » est située sur le tronçon reliant la gare du NOISY-CHAMPS à la gare de PONT DE SEVRES, qui permet de relier plusieurs grands pôles de développement stratégiques.

Aux termes dudit acte motivé précisant le schéma d'ensemble du réseau de transport public du Grand Paris, il est précisé que « *La ligne est ainsi en correspondance avec le RER B à la Gare « Arcueil-Cachan (...)* ». Le site d'implantation de la nouvelle gare de métro est celui de l'actuel marché aux comestibles couvert, dit « marché Carnot ».

Dans ce cadre, le Conseil Municipal de CACHAN a pris une délibération en date du 21/02/2013 approuvant la cession de l'Immeuble au profit de la SOCIETE DU GRAND PARIS et est annexée aux Présentes (Annexe n°1).

Le projet d'implantation d'une gare de métro du Grand Paris s'insère dans une réflexion plus large d'aménagement portée par la Commune de Cachan.

En effet, la Commune de Cachan a d'ores et déjà élaboré en 2012 un accord-cadre avec l'Etat, les établissements publics de coopération intercommunale et les communes situées dans le périmètre de la Vallée scientifique de la Bièvre.

Cet accord préfigure le contrat de développement territorial « Campus Science Santé » dont les termes ont été approuvés le 30 novembre 2012 par les parties et qui sera probablement soumis à enquête publique au cours du 1er semestre 2013.

Le projet de CDT pour le quartier Gare Arcueil –Cachan expose les éléments suivants:

- La gare d'Arcueil-Cachan est une gare d'interconnexion avec le RER B, qui est la colonne vertébrale des transports en commun sur le territoire de la Vallée scientifique de la Bièvre.
- La gare dessert plusieurs pôles universitaires : l'Ecole spéciale des travaux publics (ESTP), l'Ecole supérieure d'ingénieurs des travaux de la construction (ESITC), et l'Ecole normale supérieure (ENS) et s'inscrit dans un tissu urbain déjà constitué.
- La Ville de Cachan étudie des projets d'aménagement mixte le long de l'avenue Carnot et de l'avenue Léon Eyrolles, dans le cadre des possibilités ouvertes par le PLU (zone UHa) avec notamment l'implantation d'activités de bureaux, dont l'attractivité serait renforcée par l'interconnexion.
- Les réflexions sur l'aménagement de la gare porteront sur la création d'un lieu structurant, contribuant au développement d'une ville compacte, mixte et durable.

2. Le maintien du marché aux comestibles dans l'intérêt général

Dans le cadre de la réalisation du futur réseau de transport en commun «Nouveau Grand Paris», la ville de Cachan accueillera donc une nouvelle Gare de métro sur l'emplacement du marché aux comestibles.

La société du Grand Paris prévoit de débiter les travaux de démolition de la halle actuelle à partir du 4^{ème} trimestre 2014, afin de permettre la construction de la nouvelle gare.

Dans le cadre de la démolition de l'actuel marché aux comestibles, la Ville a mené une réflexion sur le devenir de ce service public.

Un appareil commercial dynamique et prospère est un puissant facteur d'animation urbaine, de cohésion sociale et de retombées économiques positives.

La Commune conduit une politique visant à mettre en œuvre un projet de développement territorial durable, permettant de favoriser un développement équilibré des activités économiques et commerciales, et préservant la diversité de l'offre commerciale de proximité.

Cette politique publique se traduit notamment par l'instauration en juin 2009 de quatre périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. L'un de ces périmètres englobe précisément le secteur Carnot et la nouvelle gare.

Par ailleurs, la ville a souhaité poursuivre ce processus de re-dynamisation commerciale afin d'assurer le maintien d'une desserte commerciale et des services de proximité, indispensables à la vie sociale, et de préserver l'équilibre entre les différentes formes de commerce, en étant accompagnée financièrement par un outil public, le FISAC (Fonds d'Intervention pour les

Services, l'Artisanat et le Commerce), approuvé par délibération du Conseil Municipal du 24 mai 2012.

Le maintien du marché aux comestibles s'inscrit dans cette politique publique de préservation de l'offre commerciale de proximité.

L'actuel marché aux comestibles assure un rôle de locomotive commerciale pour le pôle Carnot « gare RER Arcueil-Cachan ». Il est dans l'intérêt général de préserver ce rôle de locomotive pour ce secteur, afin d'assurer également le maintien de l'aire de chalandise actuelle.

Il est également d'intérêt général de garantir une mixité des fonctions au sein de ce nouveau quartier appelé à s'intensifier, notamment par l'accueil d'immeubles de bureaux.

La Ville a donc recherché un nouveau site d'implantation pour la halle au sein du quartier Gare RER/marché Carnot et dans l'environnement proche du marché actuel.

Le site choisi est situé à proximité immédiate de l'actuel marché en secteur UHa du PLU, zone urbaine à vocation d'activité économique, sur l'esplanade « Eyrolles » sise 3, Avenue Léon Eyrolles.

3. Le choix du site de la nouvelle halle



Site de la nouvelle halle de marche (l'esplanade Eyrolles)

L'esplanade est située au 3 avenue Léon Eyrolles juste en face du parking public. Elle est accessible pour les véhicules depuis l'avenue Léon Eyrolles. L'accès depuis le jardin Simonnin, à l'est, est exclusivement piétonnier.

En dehors des jours de fonctionnement du marché, le samedi matin et le mercredi après-midi, où elle sert de stationnement aux véhicules des forains, cette esplanade est un grand espace libre, planté en alignement sur rue et en fond de terrain.

Cette esplanade se trouve sur un foncier faisant face à l'actuel marché. Cette proximité permet de garantir le maintien de l'aire de chalandise, au sein du nouveau quartier.

Par ailleurs, l'esplanade, propriété de la ville, constitue une surface immédiatement disponible. La construction de la nouvelle halle peut être réalisée tout en maintenant en service le marché actuel. Le déménagement du marché pourra intervenir en septembre 2014, assurant ainsi une continuité de fonctionnement du marché aux comestibles. Le calendrier de libération du terrain de l'actuelle halle au bénéfice de la Société du Grand Paris fixé au troisième trimestre 2014 sera tenu.

Ce foncier bénéficie d'une excellente desserte piétonne, automobile et de transport en commun, et de capacités de stationnement importantes grâce au parking de la gare qui lui fait face.

L'esplanade est en liaison directe avec le jardin Simonnin, à l'est, lui-même situé dans le prolongement du parc départemental Raspail, rejoignant l'Hôtel de Ville, et constituant une circulation douce reliant le quartier gare et le centre ville.

L'esplanade dispose d'une surface de 3 052 m², avec une largeur de 40 m et une longueur de 80 m environ.



Plan du quartier gare et site de la nouvelle halle de marche aux comestibles (l'esplanade « Eyrolles »)

4. Analyse environnementale : évaluation des incidences notables de la mise en œuvre de la déclaration de projet sur l'environnement et mesures d'atténuation

L'objet de la présente partie est d'évaluer les incidences positives et négatives de la déclaration de projet du transfert de la halle de marché aux comestibles d'intérêt général 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.

4.1. LES INCIDENCES DE LA DECLARATION DE PROJET SUR LA POPULATION ET SUR L'ÉCONOMIE D'ESPACE

4.1.1. Un projet conciliant optimisation de l'espace urbain et préservation du cadre de vie.

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, RD920 et rue Gabriel Péri) ;

-une optimisation des équipements existants et un dynamisme de la vie locale ;

-une préservation des espaces naturels de respiration.

La présente déclaration de projet n'a d'incidence ni sur l'évolution démographique de la commune, ni sur les prévisions énoncées dans le PLU.

Par ailleurs, le projet de halle de marché avec un dimensionnement rationalisé, plus conforme à son fonctionnement, rentre dans le champs d'action "d'une optimisation des équipements existants et un dynamisme de la vie locale", et participe à l'économie d'espace.

La préservation d'une halle de marché est indispensable pour le dynamisme de la vie locale. Le transfert du marché dans son quartier d'implantation, aux mêmes horaires de fonctionnement deux fois par semaine est important pour l'animation de la vie locale.

Enfin, le positionnement du marché volontairement décentré de la parcelle côté Sud et libérant un vaste parvis côté Nord permet d'allier économie d'espace et préservation de zones de respiration.

4.1.2. Un projet territorial porteur des valeurs du 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 intenses ou à intensifier 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.

L'esplanade, située dans un secteur potentiel d'intensification urbaine, est une zone privilégiée pour l'implantation d'un marché, activité économique permettant l'animation urbaine du quartier, le renforcement de la cohésion sociale, et la perspective de retombées économiques positives. Par l'optimisation rationnelle de l'espace urbain disponible et l'offre commerciale diversifiée qu'elle propose, l'implantation de la halle de marché sur l'esplanade concoure au développement territorial durable de la ville.

4.1.3. Le maintien d'une mixité fonctionnelle pour un développement anticipé du quartier

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.

L'actuel marché aux comestibles assure un rôle de locomotive commerciale pour le pôle Carnot « gare RER Arcueil-Cachan ». Il est dans l'intérêt de la mixité fonctionnelle de préserver ce rôle de locomotive pour ce secteur. Ce quartier, à fort potentiel d'intensification urbaine, se destine principalement à l'accueil d'activités économiques, notamment de bureaux. Il est indispensable de garantir une mixité des fonctions et de favoriser un développement équilibré des activités économiques et commerciales afin de permettre au quartier d'évoluer de façon cohérente et dynamique au coeur de Cachan.

Le projet de transfert de la halle à proximité de son implantation actuelle participe à l'effort communal d'assurer une mixité fonctionnelle dans les différents quartiers de la ville. La sauvegarde d'un marché à l'aire de chalandise supra communale et la reconduction de l'ensemble des commerçants exerçant dans l'actuel marché dans la nouvelle enceinte sont en accord avec les objectifs affichés de "préservation du tissu commercial de proximité".

4.2 LES INCIDENCES DE LA DECLARATION DE PROJET SUR LA SANTÉ HUMAINE : LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

4.2.1. 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.

En préservant des espaces de pleine terre dans le projet de nouvelle halle (au moins 10% de la surface totale), l'infiltration des eaux pourra s'effectuer sur la parcelle.

En outre, dans le respect du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération du Val de Bièvre, l'article 4 du Plan Local d'Urbanisme impose, au titre des mesures d'atténuation, la rétention des eaux à la parcelle pour respecter un débit spécifique de rejet dans le réseau, participant à l'écrêtement des crues.

Le projet retenu impose des installations d'assainissement en conformité avec le règlement d'assainissement et le règlement du PLU.

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

Un Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain Différentiels Consécutifs à la Sécheresse et à la Réhydratation des Sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 09/07/2001 sur le territoire de Cachan. La procédure est en cours.

L'esplanade est classée dans une zone peu concernée par le risque de mouvement de terrain dans la mesure où la cartographie existante répertorie l'esplanade dans un secteur concerné par un aléa faible et peu exposé.

Dans l'esprit du projet de Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain Différentiels Consécutifs à la Sécheresse et à la Réhydratation des Sols soumis à enquête publique du 12 décembre 2011 au 11 février 2012, il appartiendra à la maîtrise d'ouvrage de réaliser une étude définissant les dispositions constructives nécessaires afin d'assurer la stabilité des constructions vis-à-vis du risque avéré de tassement ou de soulèvement différentiel et couvrant la conception, le pré dimensionnement et l'exécution des fondations, ainsi que l'adaptation de la construction et de son environnement immédiat aux caractéristiques du site, conformément aux missions géotechniques de type G12 (étude géotechnique d'avant projet), G2 (étude géotechnique de projet) et G3 (étude et suivi géotechnique d'exécution) au sens de la norme NF P94-500.

Une fois approuvées, les dispositions issues du PPR, vaudront servitude d'utilité publique. Le PPR sera annexé au PLU et les dispositions énoncées devront être appliquées.

4.2.3. 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^{er} août 2001 sur le territoire de Cachan.

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

L'esplanade étant située à proximité d'une zone d'ancienne carrière partiellement remblayée, la commune est consciente des contraintes éventuelles que peut entraîner un tel site.

Le terrain se trouve dans une zone de carrière des anciennes exploitations remblayées.

La commune de Cachan a fait réaliser un diagnostic géotechnique par un bureau d'étude technique (BET) sur le terrain afin de définir les actions à menées pour consolider éventuellement le sous sol et les procédés à effectuer (injection de comblement et de clavage ou autres procédés en

fonction des résultats), ainsi que le système de fondation à prévoir pour l'ouvrage après contrôle d'usage..

Le projet prend en compte l'ensemble de ces éléments et la maîtrise d'oeuvre est tenue de mettre en application les dispositions techniques adéquates lors de la réalisation des travaux afin d'être conforme aux conclusions du BET.

4.2.4. 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.

L'esplanade est située en zone 3 de la cartographie du bruit du fait de sa proximité avec la voie ferroviaire et le passage régulier du RER B. Toute l'avenue Léon Eyrolles est concernée par cette nuisance. L'activité de marché n'aura donc pas de conséquence supplémentaire en terme de bruit.

De plus l'esplanade Eyrolles est déjà concernée par l'activité de marché en accueillant le stationnement des commerçants. Le transfert de la halle sur l'esplanade ne modifiera pas le confort de vie existant à proximité immédiate.

Le projet retenu ne modifiera, ni n'amplifiera les nuisances déjà supportées par l'environnement local les jours de fonctionnement du marché.

4.3. LES INCIDENCES DE LA DECLARATION DE PROJET 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 Est.

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),

Le règlement du PLU en zone UHa permet une emprise au sol de 100% sur une première bande de constructibilité puis de 10% sur une seconde.

La déclaration de projet règlemente des espaces de constructibilité minimale définies par les distances à respecter par rapport aux limites séparatives et de fond de terrain induisant une inconstructibilité des franges latérales. Ce zonage du secteur UHp2 permet d'abaisser l'emprise au sol théorique maximale par rapport à celui proposé préalablement en zone UHa.

D'une certaine manière, le projet de la halle de par son implantation future permet de préserver des zones perméables sur l'esplanade par rapport à ce que la réglementation actuelle pourrait théoriquement permettre.

4.4. LES INCIDENCES DE LA DECLARATION DE PROJET SUR L'AIR ET LE CLIMAT

4.4.1. 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. "

Le transfert de la halle de marché à proximité immédiate de son implantation existante est un choix justifié par la très bonne desserte du quartier en transports en commun reconnus moins polluants. (deux lignes de bus 187 et 161, une ligne de transport Valouette 1), le RER B, la future ligne rouge du Grand Paris Express...etc.).

Par ailleurs, des liaisons douces depuis le centre-ville à travers le jardin Simonnin et le Parc Raspail facilitent l'accès piéton au Marché.

La déclaration de projet retenue préconise une aire de stationnement pour les deux roues à destination de la clientèle.

La construction d'une halle sur l'esplanade en connexion directe avec le jardin Simonnin incitera davantage les usagers à se rendre à pied au marché les jours d'ouverture, notamment pour les habitants du centre-ville et du coteau.

La déclaration de projet retenue n'a donc pas d'incidence sur la qualité de l'air, ni sur le climat.

4.4.2. La maîtrise de la consommation énergétique

Le projet de la halle dans sa conception et dans le choix des matériaux utilisés sera conforme aux normes environnementales en vigueur.

4.5. LES INCIDENCES DE LA DECLARATION DE PROJET SUR LA FAUNE, LA FLORE, LE PATRIMOINE CULTUREL, ET LES PAYSAGES : LA MISE EN VALEUR DU CADRE URBAIN

4.5.1. L'identification de la trame verte

L'esplanade Eyrolles n'est pas répertoriée comme un espace naturel remarquable.

Cependant, afin de poursuivre les aménagements paysagers entrepris par la ville, un traitement paysager de qualité sera effectué autour de la future halle et sur l'avenue Eyrolles.

L'implantation à l'alignement de la halle a été retenue afin d'assurer une excellente visibilité de l'équipement depuis l'avenue Carnot à des fins commerciales. Ce choix impose la coupe de 10 platanes.

Des mesures d'atténuation et de compensation des effets de cette coupe sont prévues par la Commune de Cachan, à savoir :

- Plantation d'au moins 10 arbres de haute tige dans la zone de pleine terre et l'espace paysagé préservés sur l'Esplanade,

- Aménagement paysager des espaces libres de construction (circulations et stationnement) encadrant la nouvelle Halle. Ainsi la continuité verte sera renforcée entre le jardin Simonnin et l'esplanade Eyrolles par un traitement paysagé soigné,

- Plantation d'arbres d'alignement nouveaux le long de l'avenue Léon Eyrolles, à l'occasion du réaménagement de la voie consécutive à la réalisation de la halle, d'un ensemble immobilier et de la nouvelle gare de métro « Nouveau Grand Paris ».

- Préservation d'au moins 10% de surface pleine terre sur la parcelle de l'esplanade.

Le projet retenu ne remet pas en cause la trame verte et valorise le paysage urbain en structurant l'esplanade actuellement peu visible dans le pôle Carnot « gare RER Arcueil-Cachan ».

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

L'esplanade conservera au moins 10% de sa surface en zone de pleine terre préservée de toute imperméabilisation, Tous les espaces d'accès et de desserte seront traités par un revêtement au sol perméable dès lors que cela sera compatible avec les usages.

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

Aucun espace boisé classé n'est concerné par la déclaration de projet

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

Aucune forme de patrimoine bâti ou naturel n'est concernée par la présente déclaration de projet.

4.6. CONCLUSION DE L'ANALYSE ENVIRONNEMENTALE

Le projet de nouvelle halle retenu permet de respecter l'objectif d'économie de l'espace en urbanisant un secteur libre de construction à proximité immédiate de la gare RER. Il s'inscrit dans le modèle urbain de ville compacte qui répond aux valeurs du développement durable.

Le projet de nouvelle halle est conçu pour s'insérer harmonieusement dans l'environnement existant notamment par la prise en compte de la mixité au sein du quartier de la gare, des risques et des nuisances, des incidences sur l'eau et l'air et enfin par la prise en compte du paysage urbain.

5. Analyse de l'organisation structurelle et fonctionnelle de l'actuel marché Carnot



Commerces de la place Carnot



Vue du marché Carnot depuis l'Avenue Eyrolles

Le marché Carnot est situé à l'angle des avenues Carnot et Léon Eyrolles, à moins de 600 mètres à l'ouest du centre ville de Cachan.

Ce marché bihebdomadaire est ouvert tous les mercredis après-midi, de 16 h à 20 h et les samedis matins de 8h à 12h. Sa gestion est déléguée à la société « Les Fils de Madame Géraud ».

Il est constitué d'une halle d'environ 2 300 m², accueillant 4 allées de commerçants alimentaires, tous abonnés. Une partie de l'équipement n'est pas occupée.

Le découvert (commerçants non sédentaires) se développe à l'avant de la halle (côté nord) sur une placette commerçante, au droit des entrées et sorties de la gare RER.



Commerces de la place Carnot

Le marché Carnot

-Plan du marché existant-

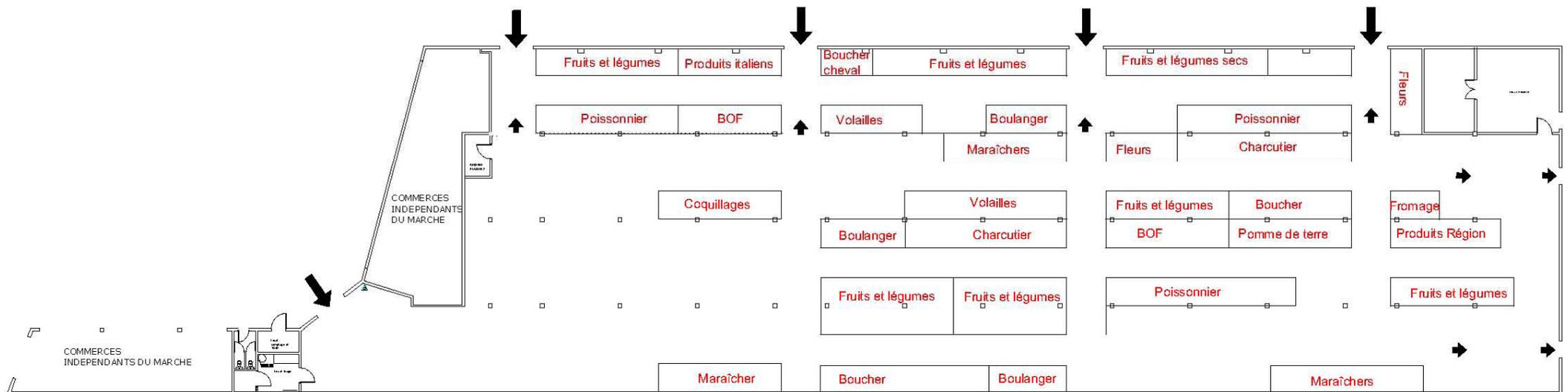


Schéma présentant l'organisation du marché Carnot

5.2. Composition commerciale du marché Carnot

Répartition des abonnés du marché Carnot par activité

Nombre	Activités	Linéaire (m)	Linéaire total (m)
9	Fruits et légumes	14	104 ml
		11	
		12	
		16	
		8	
		9	
		10	
		10	
		14	
1	PDT/ champignons	8	8 ml
2	Charcuterie traiteur	9	22 ml
		13	
2	Boucherie	12	22 ml
		10	
1	boucherie chevaline	4	4 ml
2	Volailles	8	21 ml
		13	
3	Poissonniers	10	36 ml
		14	
		12	
1	Coquillages (saisonnier)	9	9 ml
3	Boulangerie	6	18
		6	
		6	
2	Crémerie fromagerie	8	17
		9	
1	Fromages de chèvre	4	4
1	Olives/fruits secs	9	9
1	Produits régionaux	8	8
1	Produits italiens	9	9
1	Gâteaux secs	6	6
2	Fleuristes	8	14
		6	
33	TOTAL		311

Tableau de recensement des commerçants du marché Carnot

Le marché existant est composé de 33 abonnés alimentaires dont :

- 21 activités sensibles*, soumises aux règles d'hygiène
 - 7 produits carnés,
 - 4 poissonniers/coquillages,
 - 3 crémiers fromagers,
 - 3 boulangers
 - 2 produits régionaux/italiens,
 - 2 fleuristes

- 12 activités non sensibles
 - 10 fruits et légumes,
 - 1 vendeur d'olives/fruits secs,
 - 1 vendeur de gâteaux secs

Les 33 abonnés occupent un espace de 331 mètres de linéaire (ml), soit une moyenne de 10,6 ml par étal. Ils présentent une offre complète, qui pourrait être renforcée avec 1 à 2 produits du monde/plats cuisinés supplémentaires.

Selon le jour de tenue du marché, 8 à 15 volants animent la place Carnot.

En cas de pluie, un certain nombre de volants sont placés à l'intérieur de la halle.

*On appelle « abonnés sensibles » les activités soumises aux nouvelles règles d'hygiène applicables depuis le 16 mai 2000 (respect de la chaîne du froid) et nécessitant des arrivées d'eau en plus de l'électricité.

L'offre commerciale sédentaire autour du marché



Commerces de la place Carnot



Commerce à proximité du quartier Gare (rue du Docteur Gosselin)

Le secteur accueille une offre en commerces et services de proximité en lien direct avec le fonctionnement de la gare, d'une vingtaine de boutiques environ dont :

- **5 boutiques dans la coque même de la halle:**

- 1 boulangerie-pâtisserie-sandwicherie,
- 1 toilettage d'animaux,
- 1 supérette,
- 1 restauration rapide turque,
- 1 traiteur asiatique.

- **4 boutiques rue du Docteur Gosselin :**

- 1 cordonnerie,
- 1 téléphonie,
- 1 boulangerie-pâtisserie,
- 1 pizzeria

- **10 boutiques avenue Carnot, côté sud de la gare :**

- 1 pharmacie,
- 1 retoucherie,
- 1 café,
- 1 hôtel Kyriad,
- 1 artisan de décoration/papier peint,
- 1 auto-école,
- 1 laboratoire d'analyses,
- 1 Pompes funèbres,
- 1 boulangerie-pâtisserie-traiteur,
- 1 bar brasserie loto PMU.

Cette offre sédentaire est complétée par quelques professionnels médicaux.

5.3. Le stationnement autour du marché



PARKING EYROLLES	
15 mn = 0.15€	4 heures = 1.50€
1/2 heure = 0.30€	6 heures = 2€
1 heure = 0.60€	8 heures = 3€
2 heures = 1€	12 heures = 4€

COUPONS P + HEBDOMADAIRE : 4.70€ VENTE A LA GARE RER
COUPONS P + MENSUEL : 13.35€

GRATUIT :
-ENTRE 19h ET 7h ET DE 12h A 14h DU LUNDI AU SAMEDI
AUX HORAIRES DU MARCHÉ LE MERCREDI ET SAMEDI MATIN
-LE DIMANCHE - JOURS FÉRIÉS TOUTE LA JOURNÉE
-AU MOIS D'AOUT

RENSEIGNEMENTS MAIRIE : 01 49 69 69 69



Vues du parking public de la gare

Le stationnement de la clientèle

Le secteur du marché Carnot bénéficie d'une importante offre en stationnement avec :

- La présence du parking relais au sud du marché Carnot, de 140 places environ : ce parking réglementé en semaine est gratuit les jours de marché. Il est fortement utilisé le samedi matin par la clientèle du marché. Il est en revanche sous occupé en dehors des jours de marchés.
- La présence d'un stationnement longitudinal sur les 2 côtés de la rue Eyrolles, en sens unique nord/sud.



Avenue Léon Eyrolles

Le stationnement autour du marché

Le stationnement des forains est organisé sur l'esplanade « Eyrolles » où les camions et camionnettes des commerçants sont regroupés.



Esplanade « Eyrolles » : site de stationnement des actuels commerçants les jours de marché



Vue depuis l'esplanade « Eyrolles »

6. Le projet de nouvelle halle

6.1. L'implantation de la halle

La nouvelle halle de marché s'implantera sur l'esplanade « Eyrolles » juste en face du parking de la gare RER (parcelle B 67 d'une longueur d'environ 80m pour une largeur d'environ 40m).

La halle de marché sera volontairement positionnée côté Sud, en alignement sur rue et partiellement en surplomb de l'avenue pour distinguer le futur bâtiment des locaux d'habitations et de bureaux immédiats.

Ce positionnement répond à quatre objectifs :

- Permettre au bâtiment de marché d'occuper raisonnablement l'esplanade en maîtrisant la densification.
- Créer des espaces traversant de parts et d'autres de la halle afin de conserver des espaces libres de construction sur l'arrière de la parcelle et de favoriser les circulations douces entre la halle de marché et le centre ville, via le jardin Simonnin et le parc Raspail.
- Créer un parvis sur la partie Nord de la Parcelle
- Signaler la présence de la halle et la rendre visible de part et d'autre de l'avenue Eyrolles, particulièrement depuis l'avenue Carnot.

Projet de la halle marché aux comestibles sur l'esplanade Eyrolles



6.2. Les grands principes du projet de halle

Il comportera:

- Une halle disposant d'une présence architecturale suffisamment forte pour exister en dehors des périodes de marché.
- Une halle implantée vers le sud de la parcelle afin de libérer un parvis sur le côté Nord
- Une galerie couverte le long de l'avenue signifiant l'accès principal et recevant des commerçants non sédentaires les jours de marché.
- Une allée principale transversale reliant l'entrée du jardin Simonnin à l'Est au parking public à l'Ouest
- Des espaces de circulation autour de la halle, pour assurer le chargement et le déchargement des produits dans des conditions satisfaisantes.
- Une halle au contour architectural soigné (toiture dessinée, traitement de la lumière naturelle...)
- Une halle d'un minimum de 1400m² permettant le transfert de tous les commerçants de l'actuel marché dans la future halle, avec la reconduite des linéaires d'étal, complété de 3 emplacements supplémentaires pour l'accueil de nouvelles activités
- Le report du stationnement des camionnettes des commerçants sur la parcelle, le long de l'avenue Eyrolles et sur le parking de stationnement public actuel.
- Une mise au norme d'hygiène.

Seule la halle sera fermée en dehors des heures de marché, le terrain qui la borde restera ouvert au public dans le cadre d'espaces aménagés et éclairés.

II) La mise en compatibilité du PLU

1. La procédure de mise en compatibilité

En application de l'article L. 123-14 du Code de l'urbanisme, la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

- L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
- La déclaration de projet est prise après que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint, notamment, du représentant de l'Etat dans le département, du président de l'établissement public de coopération intercommunale, de la région, du département (Procès-Verbal en Annexe 2).

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme lorsqu'elle est prise par la commune.

En application de l'article susvisé, la ville de Cachan, ayant engagé la procédure de « déclaration de projet » en vue d'aménager une nouvelle halle de marché, et dont le maintien de l'activité présente un caractère d'intérêt général comme exposé au paragraphe 2 de la première partie du présent document, elle doit examiner les incidences du projet sur les documents du PLU.

2. Les incidences du projet

2.1. Sur les documents supra-communaux

- **Le SDRIF**

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 26 avril 1994, s'applique sur le territoire communal.

Rappelons que celui-ci a été mis en révision conformément au décret du 31 août 2005 et arrêté par le Conseil Régional le 25 octobre 2012.

Le SDRIF doit recevoir l'avis de l'Etat. Il sera par la suite soumis à enquête publique en avril 2013 pour une approbation prévue en décembre 2013.

Le SDRIF de 1994 demeure donc le document de référence réglementaire dans les conditions fixées par la loi n° 2011-665 du 15 juin 2011.

Sur la commune, le projet est compatible avec les dispositions du SDRIF en vigueur,

- **Le Schéma Directeur (SD) et le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)**

La ville de CACHAN ne fait ni partie d'un périmètre de Schéma Directeur ni de Schéma de Cohérence Territoriale en vigueur ou à l'étude.

2.2. Sur le PLU

- **Le zonage**

Le projet de nouvelle halle est situé en secteur UHa, à vocation dominante d'activités économiques.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable**

L'axe 1 du PADD « **Une ville en renouvellement** », prend en compte l'évolution du secteur sur laquelle s'implantera la future gare.

Dans la partie « Orientations », le texte précise notamment :

« *1. Densifier de façon raisonnée les secteurs présentant un potentiel d'évolution :*

- *Les secteurs proches des transports en commun, en particulier les quartiers des 2 gares RER (dont celle d'Arcueil-Cachan).*
- *Les secteurs à potentialité d'accueil et de reconversion (...) en intégrant les enjeux de desserte, de circulation, et les questions de nuisances (dont l'avenue Carnot et ses abords) ».*

La ville entend donc intensifier de façon raisonnée l'urbanisation du secteur de la future gare.

L'axe 3 du PADD « **Une ville active** » est plus explicite :

- *L'orientation 1 « Poursuivre un développement économique générateur d'emplois endogènes permettant de maintenir une animation dans les quartiers et une activité économique locale dynamique » propose notamment la « Valorisation et accompagnement des secteurs présentant des capacités d'accueil significatives ».*

Le pôle RER et l'avenue Carnot sont visés par cette orientation. Le projet de halle s'inscrit dans la démarche communale de préservation de la mixité fonctionnelle du quartier, facteur d'animation et de dynamisme de l'activité économique locale.

▪ L'orientation 2 « *Renforcer les liens avec les communes de l'agglomération et l'accessibilité aux équipements* » précise notamment le point suivant :

- « *Maintien et renforcement des liaisons piétonnes vers les pôles d'équipements et de leurs accès aux personnes à mobilité réduite* »

Le choix de l'implantation de la halle sur l'esplanade préserve et met en valeur la liaison piétonne assurée par le jardin Simonnin et le Parc Raspail entre la gare et le centre ville.

Par conséquent le projet de nouvelle halle est compatible avec le PADD. La déclaration de projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD

• **Les Orientations Particulières d'Aménagement**

Le PLU de la ville de CACHAN comporte une seule orientation particulière d'aménagement, dans le secteur du Coteau. Elle n'est en aucun cas concernée par le projet.

Ce document ne remet pas en cause le projet de halle.

3. La mise en compatibilité conséquence du projet

Afin d'engager le transfert de l'activité de marché et la restructuration de l'esplanade Eyrolles, la Ville souhaite déclarer le projet de halle de marché d'intérêt général. La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 2 décembre 2010, apparaît nécessaire en application de l'article L.123-14 du Code de l'Urbanisme.

Cette mise en compatibilité porte notamment sur les prescriptions écrites, par la création d'un nouveau secteur de plan masse (UHp2) définissant avec précision les nouvelles règles d'urbanisme s'appliquant au présent projet et sans remettre en cause l'économie générale du PADD.

L'analyse de la compatibilité des prescriptions écrites du PLU avec le projet de nouvelle halle est présentée dans le tableau page suivante.

Pièces modifiées du PLU

La mise en compatibilité des pièces suivantes est nécessaire :

- Le rapport de présentation et les prescriptions écrites sont modifiés.
- Le plan de zonage du PLU est modifié
- Un document graphique relatif au secteur plan masse UHp2 est ajouté.
- Les prescriptions écrites relatives à la zone UH sont modifiées

Les autres pièces restent inchangées.

Les autorisations d'aménagement et d'urbanisme

Dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, le dossier présentant l'intérêt général et les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme sont soumis :

- à examen conjoint des personnes publiques associées, le 31/01/2013
- à enquête publique d'une durée de 32 jours, du 2/04/2013 au 3/05/2013

Suite à l'avis du commissaire enquêteur et des registres d'enquête, le conseil municipal délibèrera et se prononcera sur l'intérêt général du projet éventuellement modifiée pour tenir compte de l'enquête publique, et sur la mise en compatibilité du PLU qui en est la conséquence.

Table des pièces-jointes

1. **Modifications apportées au rapport de présentation du PLU**
2. **Modifications apportées au plan de zonage du PLU**
3. **Document graphique du secteur Plan Masse UHp2 a annexé au PLU**
4. **Modifications apportées aux prescriptions écrites relatives à la zone UH du PLU**

Table des annexes

1. **Annexe 1 : Délibération du conseil Municipal approuvant la cession de la parcelle du marché Carnot au profit de la SOCIETE DU GRAND PARIS**
2. **Annexe 2 : Procès Verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 31/01/2013 avec les Personnes Publiques Associées**