



Comité de riverains Dolet-Choplin-Vignes

comite.riverains.dvc@gmail.com

Cachan, le 23 janvier 2017

Objet : Réponse à votre courriel du 12 janvier 2017

Mesdames, Messieurs,

Par votre courriel, vous nous avez saisis en tant que membres de la Commission municipale d'Urbanisme.

Nous voyons plusieurs aspects dans votre courriel des aspects de fond et des aspects de forme.

- **Sur les caractéristiques du projet**

Tout d'abord, vous le rappelez, ce quartier est appelé à évoluer et vous n'êtes pas opposés à de nouvelles constructions. Nous partageons cette vision. Nous regrettons que les programmes immobiliers de ce quartier ne comportent quasiment aucuns logements sociaux car nous souhaitons un meilleur équilibre entre le nord et le sud de la commune. Nous remarquons que ce programme n'en comporte aucun.

Vous évoquez un effet "canyon" de la rue Etienne Dolet et la rupture de la transition entre le centre-ville et le Coteau : nous partageons votre inquiétude. Toutefois, les formes produites par ce projet qui a fait l'objet d'une demande de permis de construire résulte de l'utilisation des possibilités offertes par la réglementation du PLU.

Cette réglementation est fondée sur des "macro-zones" et ne prend pas suffisamment en compte la notion de transition d'un quartier à un autre, voire d'un ilot à un autre. Nous l'avons exprimé en 2010.

La révision du PLU en 2015 a été limitée à la seule zone UH (quartiers ouest autour de la future gare de la ligne 15) : nous avons néanmoins produit une contribution destinée à rouvrir le débat en tirant les leçons de 5 années d'application du PLU. En vain. Le Commissaire-enquêteur a déclaré notre contribution hors sujet. Nous la joignons à notre courrier et citons ici le début de notre conclusion :

"Il existe dans le dossier du PLU des insuffisances, des incohérences et des erreurs manifestes d'appréciation.

Par sa trop grande permissivité, le règlement du PLU est dangereux : il n'est pas normal que l'on doive compter sur la personne qui exerce l'autorité pour essayer de corriger ici ou là certains aspects dommageables de demandes de permis de construire conformes à ce règlement. Le règlement doit permettre l'évolution et protéger contre les risques".

Les demandes que vous formulez en matière d'épannelage, de trottoirs, de stationnement, nous paraissent tout à fait censées et légitimes.

En Commission municipale d'Urbanisme, nous avons noté de manière favorable dans ce projet la réhabilitation du séchoir (le dernier de Cachan) et une placette à peu près en face de l'immeuble Aqua Verde et de la sente qui permettra un cheminement doux vers les rives de Bièvre : le compte-rendu de la réunion n'en fait pas état. Nous suivrons avec attention ces aspects du projet.



- **Sur la forme**

A notre sens, vous soulevez un grave problème quant à la méthode municipale de travail en matière d'urbanisme.

La Commission d'Urbanisme n'est pas un groupe de travail : elle n'élabore rien. Elle est réunie à l'initiative du Maire pour y présenter des projets ou un point sur certaines démarches de longue haleine (l'avenir du site de l'ENS par exemple).

Nous, élus qui ne faisons pas partie de la majorité municipale, ne voyons les projets urbains ou immobiliers que lorsqu'ils sont quasiment finalisés.

S'agissant d'un projet immobilier, les documents présentés sont ceux du promoteur retenu et nous supposons qu'ils ont été validés par les services compétents.

S'agissant de ce programme immobilier de la SIER, vous nous signalez "des perspectives fortement déformées", "truquées", illustrations à l'appui.

Ceci nous semble particulièrement grave car elles faussent la perception et le jugement que les élus et les habitants ont de la future insertion du programme dans son environnement.

L'objectif d'un promoteur est de vendre son programme, en principe conforme à la réglementation. A notre sens, le devoir du pouvoir municipal est de vérifier et de valider les documents qui vont être présentés aux élus et aux habitants : en l'occurrence, cela ne semble pas avoir été fait et cela nous préoccupe. D'autant plus que ce projet a donné lieu à une "première" en novembre dernier : c'est la SIER qui a invité les habitants à la réunion de présentation du projet et non la Ville de Cachan.

Nous sommes surpris par cette démarche municipale qui ne permet pas aux habitants d'interpeller et de poser des questions à ses représentants légitimes qui ont la responsabilité de la réglementation du Plan Local d'Urbanisme.

Il s'avère que nous avons eu des doutes par rapport à l'autre programme présenté par la SIER, à l'angle des rues Cousté et Guichard : nous avons analysé les dernières perspectives que le promoteur a produites et qui nous ont été présentées. Nous constatons cette même "déformation" trompeuse (lire les articles sur notre blog <http://cachan-ensemble.fr/>).

Nous allons saisir le Maire, qui préside la Commission d'urbanisme, de ce problème, pour demander que les documents soient rectifiés par la SIER, validés par les personnes compétentes et présentés de nouveau aux élus municipaux et aux habitants.

Cordialement.

pour Cachan Ensemble
Gérard Najman

Collectif citoyen, solidaire et écologiste initié et soutenu par

