



Conférence-débat – Cachan

Comment (re)penser une ville à taille humaine ?

Compte-rendu

Agir pour et avec vous

20 avril 2023 – Conférence-débat
Cachan



Déroulé de la conférence-débat



INTRODUCTION

- Camille Vielhescaze, 1^{er} adjoint à la Maire de Cachan, Vice-Président du Grand-Orly Seine Bièvre en charge de l'urbanisme et le PLUi

LA CONFERENCE-DEBAT, Comment (re)penser une ville à taille humaine ?

Intervenants :

- Olivier Ferrière, Architecte
- Pierre Hiault, Directeur de Citadia Île-de-France

- Sébastien Lanctin, Chef de projet PLUi, EPT Grand-Orly Seine Bièvre (pour compléments et réponses techniques aux participant-es)

Animation :

- Kyvan Farzami & Louise Geffroy, Aire Publique

CONCLUSION

- Samuel Besnard, adjoint à la Maire de Cachan, en charge du développement urbain et métropolitain, des grands projets et des espaces publics

Pour vous, c'est quoi une ville à taille humaine ?

Pour recueillir la parole des **35 participant·es** au début de la séance, un mur participatif était proposé avec comme question : **Pour vous, en quelques mots, que représente la ville à taille humaine ?**

Les propos des participant·es ont ensuite été repris par les animateurs pour introduire le sujet de la conférence-débat.

Une ville ...

- ... inclusive
- ... intergénérationnelle
- ... apaisée
- ... conviviale
- ... solidaire
- ... où on peut se rencontrer
- ... où la densification est limitée
- ... qui intègre une mixité de formes urbaines
- ... qui redonne une place à la nature
- ... dynamique, avec des commerces et des services

conviviale
intergénérationnelle
diversité dynamique
inclusive
végétalisée
apaisée



Une ville à taille humaine, pourquoi est-ce nécessaire ?

Penser une ville à taille humaine dans le contexte actuel de limitation de la consommation d'espaces naturels et dans un espace urbain contraint peut sembler contradictoire. Cependant, il s'agit d'une **nécessité** pour répondre au besoin de logement et promouvoir un cadre de vie agréable et viable pour les années à venir.

La loi Climat et Résilience adoptée en 2021 impose l'objectif « **Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050** » (**ZAN**)* , afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. De fait, cela amène à **penser la fabrication de la ville autrement**, notamment à travers la densification. Certains documents cadres tels que le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)* imposent d'ailleurs une densification à proximité des infrastructures de transports structurantes afin de limiter l'usage de la voiture particulière pour les trajets du quotidien.

Ainsi, si la dynamique de la fabrication des villes tend à la densification, celle-ci doit être pensée pour être vivable et acceptable. Un travail sur les formes urbaines que prendra la densification doit donc être mené, loin de l'image des grands ensembles, afin de correspondre au mieux à chaque territoire.

La loi Climat et Résilience porte aussi un objectif de renaturation, de désimperméabilisation* des espaces artificialisés. La crise de la Covid-19 a montré l'importance de la nature en ville. Dans le cadre d'une densification des espaces urbains, la végétalisation et la désimperméabilisation des espaces sont donc des éléments essentiels pour la rendre vivable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)* s'est emparé de ces questions pour écrire un projet politique en accord avec les réalités contemporaines et territoriales. L'enjeu est de penser une stratégie d'aménagement vivable et acceptable, qui prend **comme socle l'humain et l'adaptation aux changements climatiques**.

* voir le glossaire

Le PADD détaille plusieurs axes qui visent à poursuivre la densification de certains pôles pour répondre aux besoins de logement tout en refusant d'artificialiser de nouvelles terres. Cette conférence-débat vient nourrir les interrogations des technicien·nes et des élu·es pour connaître l'avis des habitant·es du territoire et enrichir l'écriture du règlement*.

Ainsi, sont identifiés trois enjeux de la ville à taille humaine :

- Définir ce que peut être une densité vivable et acceptable
- Répondre aux besoins de logements et dans le même temps aux défis climatiques et environnementaux dans un tissu métropolitain déjà dense
- L'équilibre entre les formes urbaines existantes et futures, ainsi que la création et le maintien d'espaces agréables, notamment par la présence de nature



La conférence-débat : échanges entre les intervenant·es

Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN), à atteindre d'ici 2050, permet à la fois de limiter l'artificialisation des sols et de retrouver des espaces naturels. Si le ZAN est un objectif national, son application concrète se fait au niveau local. De fait, tous les territoires, en raison de leurs spécificités, n'abordent pas l'équilibre entre densité et espaces non-artificialisés de la même manière. Les communes sont amenées à penser la fabrique des territoires autrement, notamment par la densification. Cette dernière favorise un développement de la ville sur elle-même (surélévation de bâtiments, construction dans les dents creuses*, réhabilitation* de friches* urbaines...), ce qui a de fait des incidences sur les formes urbaines et donc les paysages urbains.

Il est tout à fait possible dans un milieu urbain et dense comme la ville de Cachan, de penser à redonner une place centrale à la nature, qui passe notamment par la désimperméabilisation des sols. Ce retour de la nature en ville permet dans une certaine mesure de lutter contre des effets du dérèglement climatique comme les îlots de chaleur urbains*, et répond aux enjeux du bien-être en ville et de la capacité de bien accepter la densité.

Cette désimperméabilisation peut se faire de différentes façons et sur différents espaces :

- Débitumer* des espaces publics,
- Repenser l'emprise au sol des bâtiments pour laisser plus de place à des espaces végétalisés,
- Renouveler la place de la végétalisation sur les grandes infrastructures et surfaces de type grand parking de supermarché,
- Promouvoir la 5^{ème} façade (toiture) pour renforcer la présence du végétal au niveau des bâtiments.

* voir le glossaire



La conférence-débat : échanges entre les intervenant·es

Une ville à la fois dense et à taille humaine implique des compensations en termes de diversité d'usage et de proximité, du fait des contraintes issues de la densité.

Il n'est plus socialement ni environnementalement acceptable de laisser la ville s'étaler dans un contexte de lutte contre le dérèglement climatique et de perte de la biodiversité. Toutefois, il s'agit quand même de répondre à des besoins en logements et de création d'emploi dans une optique de rééquilibrage territorial. Ainsi, il convient de bien adapter les réseaux de transport, et d'adopter une conception environnementale de l'espace public favorisant la place des mobilités douces et en réduisant la place de la voiture.

En outre, la densité est acceptable lorsque qu'elle offre des compensations en termes d'usages, de services et de végétalisation. L'avantage de la ville dense est que les habitant·es sont facilement et rapidement connecté·es à un ensemble de services, équipements, transports... Ainsi, il semble plus acceptable de vivre dans une ville dense comme Paris, car les équipements, commerces et services se trouvent à proximité, même si elle reste une ville plus minérale que les grands ensembles de banlieues. Même si ces derniers ont l'avantage de disposer de vastes espaces libres propices à une végétalisation, ils sont souvent loin des services et concentrent les difficultés sociales.

Ainsi, un juste et fin équilibre doit être trouvé entre les différentes fonctions de la ville afin de la rendre symboliquement et concrètement vivable et acceptable.

L'acceptation de la densité est possible si une véritable végétalisation de la ville est pensée : il s'agit d'une condition indispensable pour améliorer le cadre de vie urbain.

De fait, aujourd'hui, la question de la densité est **une question résolument politique**. Cette densité est portée par des choix de politiques publiques concernant les transports, l'habitat ou encore le développement économique et l'environnement. Il s'agit ainsi d'assurer à la fois le respect de l'environnement et le développement des territoires. Tous les acteurs de la fabrique de la ville ont un important rôle à jouer afin de porter une densité intelligente, acceptable, voire désirable.



La conférence-débat : échanges entre les intervenant·es

Concrètement, la densification nécessite d'**identifier des secteurs constructibles, à renouveler, mais également à préserver**. Il s'agit de penser une fabrique de la ville sur elle-même en préservant des logiques patrimoniales.

Le renouvellement urbain est un enjeu primordial de la densification. Il permet d'exploiter les potentiels de la ville déjà existant, en redonnant de nouveaux usages et fonctions aux bâtiments. Il est ainsi indispensable avant de penser éventuellement à la construction.

Concernant la construction, il est essentiel de respecter des principes de hauteurs, de cœurs d'îlots pour un meilleur confort d'habiter et une cohérence urbaine. Dans cette même logique, un travail doit également être mené à la fois sur la conception même des bâtiments et logements avec par exemple la création d'espaces extérieurs et les espaces publics. La multiplication des usages au sein d'un même bâtiment (espaces extérieurs, parkings vélo, lieux de convivialité, production d'énergie solaire) est un autre enjeu central de la densification.

Chaque contexte urbain doit générer ses modalités de densification, ce qui signifie en préalable, une connaissance fine du tissu existant. Le renouvellement urbain d'un tissu faubourien ne peut s'appréhender comme celui d'un quartier de grands ensembles ou d'un tissu pavillonnaire.

Il faut réfléchir au maintien de l'esprit du lieu tout en appréciant les modalités de sa densification. Il s'agit selon les cas :

- D'enrichir les voies de circulation et les cheminements et de limiter l'impact de la voiture,
- De tenir compte de la géographie et de l'histoire du lieu,
- D'assurer une transition douce et respectueuse avec le bâti existant
- D'intégrer une forte dimension végétale en veillant à installer des continuités où s'exprime la biodiversité... Les jardins en étages ou en toiture participent à cette logique.

Cette nouvelle fabrique de la ville, centrée sur une ville à la fois dense et humaine, doit aboutir à une transformation de l'habitat, moins normé, plus flexible où les habitants se rencontrent et créent de nouveaux liens. **La ville dense ne doit pas être une ville du chacun chez soi, mais une ville conviviale dont les habitants font pleinement partie.**

La conférence-débat : échanges avec les participant·es

- *Un participant s'interroge sur la manière de mener une densification cohérente à l'échelle des 24 communes du Grand-Orly Seine Bièvre et s'inquiète notamment des conséquences des constructions en cours le long de la RD920 (ex RN20) et plus particulièrement sur les zones pavillonnaires. Comment le pavillonnaire peut-il trouver sa place face à des immeubles très denses ? Est-il possible d'avoir une gradation ?*
- *La ville se situe dans une métropole et une région qui ont chacune un document cadre, le SCoT (Schéma de cohérence territoriale)* pour la Métropole, le SDRIF (Schéma directeur de la région Île-de-France) pour la région Île de France. Est-il possible d'atteindre une forme d'harmonisation entre l'ensemble des documents et comment s'assurer que toutes les règles vont être respectées ?*

Il est vrai que Bagneux est très dense et a un front bâti important. À Cachan, une densification peut être menée autour de cet axe, tout en prenant en compte le tissu pavillonnaire souligné Olivier Ferrière. L'objectif de la ville est d'accompagner et de maîtriser la densité. Une réflexion sur ce sujet est d'ailleurs en cours. Il faut éviter un front bâti continu et veiller à garder assez d'espace pour réaliser des transitions entre les différentes formes de bâti. Dans le cas de la RD920, il faut garder une continuité commerciale tout en revégétalisant cet espace. Un travail sur les voies perpendiculaires peut être mené pour organiser l'espace urbain. Cela permettrait de garder une profondeur suffisante pour réaliser un travail en douceur et progressif sur les hauteurs afin de diminuer la différence avec la hauteur des pavillons.

- *Concernant la ZAN, y-a-t-il des objectifs chiffrés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ? Est-il possible de mesurer l'atteinte des objectifs ?*

Le PADD contient des éléments chiffrés en conclusion. La loi impose le fait que le PADD fixe des objectifs sur la consommation d'espaces, en rapport avec le ZAN. Alors que la loi permet encore de consommer une certaine quantité d'espaces naturels, agricoles et forestiers, la ville de Cachan a décidé d'aller plus loin en ne consommant aucun espace et d'aller dans le sens de la désimperméabilisation répond Sébastien Lanctin. Un travail de recensement des espaces prioritaires est d'ailleurs en cours. Il s'agit par exemple de zones d'activités, de places de parkings ou encore des terrains des grands ensembles. En ce qui concerne la mesure des objectifs, le PLUi est évaluable tous les 5 ans une fois mis en place avec des indicateurs d'évaluation précis.

Le projet de SCoT a été arrêté et va bientôt entrer dans une phase de concertation. Concernant le SDRIF, un avant-projet a été publié, avec un accent mis sur le ZAN notamment. Les principes généraux de ces documents et leurs objectifs devront être retranscrits dans le règlement du PLUi afin que cela puisse s'adapter et s'appliquer aux différentes communes de l'intercommunalité. C'est ce travail de retranscription qui va apporter une certaine cohérence à l'échelle du territoire de Grand-Orly Seine Bièvre.



La conférence-débat : échanges avec les participant·es

- *L'accès à des commerces de proximité est essentiel pour une ville à taille humaine. Pourtant, Cachan connaît des problèmes sur la diversité de ces commerces. Est-ce que le PLUi peut permettre de répondre à ce problème ?*

La question du commerce est compliquée à prendre en charge dans les PLUi, alors qu'un travail sur la reconfiguration du bâti commercial comme les rez-de-chaussée doit être mené, ce dernier n'étant pas forcément adapté. Il est possible d'émettre des recommandations, des principes d'organisation dans le règlement et les OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) peuvent lancer une certaine trajectoire favorisant une ville avec des commerces de proximité. On peut par exemple penser à un travail sur les hauteurs sous plafond pour développer des surfaces commerciales de haute qualité.

Plusieurs participantes et participants se sont interrogé·es sur le rôle du PLUi dans le cadre de la mise en place de normes concernant le bâti.

- *Est-ce que le PLUi peut prévoir des obligations de terrasses ou de balcons dans les immeubles afin d'assurer un accès à l'extérieur pour toutes et tous ?*

Le règlement du PLUi permet de travailler sur l'extérieur des bâtiments, peut favoriser leur mise en place, mais il est très rare de rendre cela obligatoire précise Olivier Ferrière. En effet, il n'y a pas toujours de bons espaces propices à des terrasses et des balcons. Il faut travailler en finesse en fonction des zones et du contexte. Olivier Ferrière ajoute qu'il existe des chartes architecturales qui peuvent inciter très fortement le fait d'avoir des espaces extérieurs.

- *Si on densifie, cela peut amener plus de bruit. Par exemple, dans les immeubles, on pourra avoir plus de voisins. Est-ce que le PLUi peut mettre en place une réglementation phonique ?*

Les normes phoniques ont beaucoup évolué, notamment en fonction des voies de circulation. Des dispositifs pour la qualité du vitrage existent. Cependant, ce n'est pas le rôle du PLUi d'intégrer ces questions indique Olivier Ferrière.

- *Est-il possible de prévoir dans le PLUi la possibilité d'installer sur les terrasses, les toitures, des moyens de capter l'énergie solaire ?*

Pierre Hiault indique qu'il y a encore de nombreux impensés sur les usages des toitures. Il est nécessaire de sortir des « toitures grises », et le PLUi à la possibilité de porter ces ambitions. Un règlement peut tout à fait prescrire un nombre d'usages et veiller à leur équilibre : production d'énergie, végétalisation, création d'espaces communs...



La conférence-débat : échanges avec les participant·es



Enfin, une question concernait les modifications significatives potentiellement apportées au PADD suite aux délibérations dans les 24 communes.

Le PADD et le PLUi ont fortement évolué répond Sébastien Lanctin. Il y a eu beaucoup de territorialisation, c'est-à-dire qu'un travail a été mené pour que les orientations soient adaptées aux spécificités communales. Plusieurs éléments ont été confortés ou ont fait l'objet de consensus :

- Redonner une place à la nature et au vivant,
- Désimperméabiliser les places, les voies,
- Préserver le tissu pavillonnaire,
- Sanctuariser des secteurs économiques porteurs d'emploi,
- Conserver une mixité entre habitat, commerces et services,
- Maintenir de la mixité sociale à l'échelle des 24 communes.

Des gradients de densité sont également prévus afin de s'adapter à la réalité des communes.

Débitumer : enlever le bitume, dégoudronner.

Dents creuses : un espace non-construit entouré de parcelles déjà construites.

Pour en savoir plus : <https://www.seine-et-marne.gouv.fr/contenu/telechargement/43129/322840/file/cjuris3-DENT+CREUSE.pdf>

Désimperméabilisation : enlever des surfaces imperméables comme le béton pour les remplacer des surfaces perméables permettant l'infiltration de l'eau.

Pour en savoir plus : https://www.cerema.fr/system/files/documents/2022/11/2022_plaquette_desimpermeabilisation.pdf

Friches : il s'agit de terrains ou de bâtiments ayant connus une perte de vocation ou une rupture d'activité.

Pour en savoir plus : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/friches>

Îlot de chaleur urbain : phénomène d'élévation des températures (notamment des températures maximales) en milieu urbain par rapport aux zones rurales proches.

Pour en savoir plus : <https://www.cerema.fr/fr/actualites/ilots-chaleur-agir-territoires-adapter-villes-au-changement>

OAP : Orientations d'aménagement et de Programmation. Elles expriment ce que la collectivité territoriale attend en matière d'aménagement du territoire.

Pour en savoir plus : <https://outil2amenagement.cerema.fr/les-orientations-d-amenagement-et-de-programmation-r296.html>

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il définit les grandes orientations du territoire à suivre pour les 10 à 15 prochaines années.

Réhabilitation : rénover sans détruire, réaménager un bâtiment ou un lieu sans le raser.

Pour en savoir plus : <http://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/rehabilitation-restauration-renovation-urbaine>

Règlement : il s'agit du document du PLUi qui Traduire les orientations du PADD en déterminant avec de nouvelles règles, « quoi, où, quand et comment construire ou protéger ? », sur chaque type de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières).

SCoT : Schéma de cohérence territoriale. Il s'agit d'un document d'urbanisme déterminant l'organisation spatiale et les grandes orientations d'un territoire à une échelle intercommunale ou au-delà. Le PLUi doit être compatible avec les orientations du SCoT.

Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/scot-projet-strategique-partage-lamenagement-dun-territoire>

SDRIF : Schéma directeur de la région d'Île-de-France. Il s'agit d'un document de planification définissant une politique à l'échelle de la région. Il vise notamment à maîtriser la croissance démographique ainsi que l'utilisation de l'espace tout favorisant le rayonnement de la région.

Pour en savoir plus : <https://outil2amenagement.cerema.fr/le-schema-directeur-de-la-region-d-ile-de-france-r654.html>

ZAN : Zéro Artificialisation Nette. Issu de la loi Climat et Résilience adoptée en 2021, le ZAN est un objectif fixé pour 2050 qui vise à lutter contre l'artificialisation des sols et à favoriser la renaturation des sols. Il est déjà demandé aux territoires de réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2033 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020.

Pour en savoir plus : <https://www.ofb.gouv.fr/la-demarche-zan-zero-artificialisation-nette>

