



Synthèse des balades urbaines Les Saussaies 17 et 19 juin 2021

Contexte & déroulé :

Le 17 et 19 juin dernier, une cinquantaine d'habitants de Cachan et des environs ont participé à trois balades urbaines organisées dans le cadre de la concertation autour du projet d'aménagement du site des Saussaies. À ce jour, une vingtaine de carnets de balades a été retournée par les participants.

Plusieurs enseignements peuvent en être tirés tant de du déroulement de ces balades que du contenu des carnets :

Ces balades se sont déroulées, chacune, dans un climat initial de méfiance qui, par la suite, s'est transformé en échanges animés. Elles ont ainsi permis de clarifier, d'une part, certains éléments du projet en discussion avec les membres du groupement présent, tels que les inquiétudes des riverains, et d'autre part, d'enrichir la réflexion sur le projet par des propositions concrètes et pragmatiques.

De manière générale, les habitants ont fait bon accueil au projet, évoquant un réel besoin de commerces de proximité et d'une vie de quartier tout en préservant une harmonie avec la nature, le calme et l'identité "village" du Coteau.

Certaines inquiétudes perdurent (hauteurs du bâti, vis à vis etc.) qui ont néanmoins pu être en grande partie éclaircies par le groupement.

La programmation du projet (notamment le co-living) a quant à elle suscité des questionnements quant au public visé et la place qui sera donnée aux habitants - riverains comme Cachanais plus - au sein de ce projet. Des pistes de mutualisation des équipements ont ainsi été proposées par les habitants afin que le projet s'adresse à tous les Cachanais.

La desserte et les connexions actuelles au reste de la ville ont, *in fine*, été énoncées comme un enjeu crucial pour renforcer le lien (quasi inexistant) entre le quartier du Coteau et le reste de la ville et donc la réussite du projet. Le respect de ces aspirations passe par la prise en compte de plusieurs enjeux :

1) Créer des continuités douces dans le respect du bâti actuel

Agence Grand Public

34 rue des Bourdonnais 75001 Paris - Tél : 01 49 54 87 87

agence@grand-public.net / www.grand-public.net



Les habitants ont souligné l'importance de conserver l'ambiance village du quartier du Coteau : *"Ambiance cœur de ville", "un hameau à l'entrée de Cachan" "Place du village"*. Le lien entre le projet des Saussaies et le reste du quartier a ainsi été abordé comme un des enjeux prioritaires, qu'il s'agisse de la cohérence architecturale et paysagère ou de l'intégration urbaine plus largement.

- Travailler à une insertion paysagère douce en cohérence avec l'identité village du Coteau

Les habitants se sont largement exprimés sur les formes architecturales à privilégier ou à éviter. La principale inquiétude des riverains réside dans la question des vis à vis, de l'architecture et des matériaux des nouveaux bâtiments, soit de tout ce qui pourrait porter atteinte à l'esthétique, au calme et au confort actuel du Coteau. Les habitants attendent un aménagement raisonné, qui s'intègre dans l'architecture actuelle : *"J'attends de ce projet, d'avoir une construction à taille humaine"*. L'accent a aussi été mis sur la conservation de la tranquillité : *"penser au mur anti-bruit"*.

Les participants ont également souligné l'importance de l'utilisation de matériaux naturels et esthétiques en lien direct avec l'identité de Cachan et du Coteau : *"bois, acier, murs et toits végétalisés", "bois/ verres",* ou encore *"la brique ; assez symbolique de Cachan"*. Ils ont à *contrario* mis l'accent sur leur réticence à voir s'implanter de grands bâtiments en béton : *" Pas de tour ni de bloc en béton"*.

L'identité même de village du Coteau va à l'encontre d'une uniformisation du bâti, d'où l'envie partagée des habitants d'avoir des hauteurs d'immeubles différentes : *"jeu sur les volumes et les dénivelés", "une hauteur qui reste harmonieuse avec les maisons environnantes"* le tout dans le respect des enjeux environnementaux contemporains : *"des toits végétalisés alternant avec des panneaux solaires. (Prendre contact avec la coopérative cachanaise Paris Sud Soleil)"* et des *" murs végétalisés pour l'empreinte carbone, conserver l'ambiance "champêtre" et atténuer les bruits"*. A été soulignée également la proximité de l'autoroute et les risques d'oxydation de certains matériaux pour cause de pollution.



- Repenser le passage de la Villa Fleurie par celui du passage Courbet

Les habitants non directement concernés ne voient pas d'inconvénients à ouvrir la Villa Fleurie tant que cela s'intègre au passage actuel : *"pour faire suite à son atmosphère calme et ombrageuse sa continuité peut être aménagée dans le même style, avec des pavés au sol, la haie végétale [...] des bancs pour une aire de repos pour les passants"*.

Un débat s'est néanmoins instauré entre riverains et habitants non limitrophes au projet : faut-il ouvrir la Villa Fleurie ? Les habitants de la Villa Fleurie ont mis en avant les problématiques de vis-à-vis et de nuisances que l'ouverture du passage pourrait causer : *"La Villa Fleurie doit rester privée et calme"*.

Une alternative a alors été proposée par l'ensemble des habitants du quartier qui est d'ouvrir la zone via la rue Gabriel Péri : *" un accès à la rue Gabriel Péri sans devoir contourner tout le site"* ou encore *" il faut créer un passage alternatif vers le jardin Courbet, pas dans la villa fleurie"*. Par ailleurs, il s'est avéré que le passage de la Villa Fleuri était un passage étroit et une propriété privée gérée par un comité de copropriété. L'alternative a été pensée par les habitants : rouvrir le petit passage qui longeait l'immeuble Courbet. Attention néanmoins à prévoir suffisamment d'éclairage et à ne pas laisser penser que ce passage serait uniquement destiné aux habitants du quartier, mais serait une véritable continuité des chemins verts déjà établis.

- Maintenir et enrichir la végétation existante

La présence de la nature, d'arbres Allée des Hautes Bruyères et de la trame verte du Coteau ont plusieurs fois été mis en avant comme fil conducteur de l'identité village, calme et verdoyante du quartier. L'enjeu est de conserver cette trame existante et de venir l'enrichir pour le bien-être des habitants mais aussi pour répondre aux problématiques de vis-à-vis : *"Arborer au maximum surtout le long de l'Allée des Hautes Bruyères pour avoir le moins de vis-à-vis"*.

2) Privilégier un tissu urbain aéré avec des espaces publics apaisés

- Des espaces publics et de passages aérés

Agence Grand Public

34 rue des Bourdonnais 75001 Paris - Tél : 01 49 54 87 87

agence@grand-public.net / www.grand-public.net



Au cours des balades, à la vue du croquis du projet présent dans le carnet (étape n°3), les habitants ont mis en avant l'importance pour eux de pouvoir circuler entre les bâtiments sur l'ensemble du site : *“de belles promenades entre les immeubles”, et une “ambiance aérienne et feutrée sans grand ensemble”*. Ces passages doivent contenir : *“îlots de fraîcheur, un éclairage doux, des bancs, de la pelouse, grands arbres à grande tige”, et une “Ambiance arborée et florale, pavés au sol”*.

Un point de vigilance a fait consensus quant aux potentielles nuisances : *“ il faut faire attention aux nuisances sonores”, “ pour que le projet ne nuise pas la tranquillité du quartier, il faut que le site puisse être fermé et ouvert, et mettre des horaires d'ouverture et de circulation (fermé la nuit) pour éviter des problèmes de sécurité et du commerce de stupéfiants”*. Cela passe donc par une réflexion significative des accès au site.

- Des espaces libres et de jeux pour tous les âges

Par manque d'espaces publics dédiés aux jeunes dans le quartier, les jeunes habitants ont proposé des : *“ activités sportives comme un skatepark” , “ une ambiance détente, parc arboré avec jets d'eau, bancs”* qui puisse aussi servir aux enfants. Ces espaces publics doivent aussi être libérés afin d'accueillir d'autres activités ponctuelles : *“Des espaces pour faire du sport, du yoga”*. Le besoin de nature dans l'espace public revient également ici : *“ Jardin partagés ou pépinières”*.

3) Enrichir l'offre de services pour tous et toutes tout en conservant la tranquillité du coteau

Le quartier ne possède aucun commerce de proximité ni de service essentiel, les habitants sont contraints de se rendre à L'Haÿ-les-Roses ou dans le centre-ville de Cachan pour leurs achats et activités, ce qui n'est *“pas pratique”*, particulièrement pour les personnes âgées ou en situation de handicap. Les habitants sont donc très enthousiastes à l'idée d'une implantation de commerces de proximité mais à certaines conditions :



- Des commerces essentiels accessibles à tous financièrement

Lors des balades, les habitants se sont naturellement posés la question de l'accessibilité financière pour tous les habitants du Coteau, en prenant en compte la diversité de budgets de chacun. Ils attendent des commerces et services de qualité et à des prix raisonnables, et qui ne dénaturent pas l'ambiance du quartier : *“Des petits commerces de proximité, pas de grands commerces”, “une supérette ne colle pas trop à l'image que j'ai du quartier”, “Une boulangerie”, “ un magasin bio, une boulangerie, une boucherie, une pharmacie”, “un café”, “un petit cinéma”*. Pour garantir l'accessibilité à ces commerces et faciliter leurs achats, les habitants préconisent l'implantation de places de parking : *“ Prévoir des places de stationnement minute pour les petits commerces”*.

- Une réflexion sur d'autres services essentiels

La balade a permis de mettre en lumière d'autres besoins sur le Coteau, comme une crèche ou une halte garderie. Des services de santé ont également été évoqués : *“un cabinet médical”*. Pour faciliter d'autres services comme la livraison, les habitants ont aussi proposé la mise en place d'un : *“Point relais”*. Le marché du centre-ville est également très apprécié, les habitants ont donc proposé un système de livraison de paniers sur le site (type AMAP).

- Une programmation hybride avec un co-living et salle de paddle multi-usages

Certains habitants ne veulent pas du co-living car ils estiment qu'il ne s'adressera pas aux Cachanais, la balade a néanmoins pointé la possibilité de repenser cet espace afin qu'il s'adresse également à tous les Cachanais, en accueillant, par exemple, une salle libre à la réservation pour tous, ou encore permettant la *“création d'activités artistiques (musique, répétitions, studio enregistrements), des “lieux d'apprentissage et de transmission de savoir, (éco-gestes, artistique, etc.)”*.

Concernant le complexe sportif, le padel a fait débat, jugé tantôt novateur pour certains, tantôt hors sol pour d'autres. L'inquiétude réside dans le prix de cette activité, mais aussi dans l'attractivité de celle-ci pour les Cachanais. Après avoir mis en avant ces questionnements, les habitants ont proposé une salle hybride qui puisse, en plus du padel, accueillir d'autres activités sportives : *“création d'activités sportives*



(tennis, mur escalade, piscine...)”. La possibilité de mettre en place des tarifs préférentiels a également été évoquée.

Toute cette programmation ne doit pas venir, une fois encore, entraver la tranquillité du Coteau : *“Pas d’activités qui atteint à la tranquillité du voisinage”*.

4) Engager une réflexion globale à l’échelle de la ville en matière de desserte

Il est actuellement difficile de se déplacer dans la ville pour les habitants du Coteau. Les transports en commun ne répondant pas à leurs attentes, et les places de parking étant jugées insuffisantes rendant les déplacements en voiture difficiles : *“sur le coteau... très peu de transports en commun, très peu de parkings”, “aujourd’hui peu de places dans le quartier, beaucoup de stationnement sauvages. J’en suis victime quasiment tous les jours devant mon entrée de parking”*. Les habitants sont donc dans l’attente de l’amélioration des services de déplacement :

- Améliorer et diversifier la flotte de bus

Les riverains aspirent à voir le réseau de transports en commun actuel s’améliorer : *“ Voir le réseau de transports en commun se renforcer dans le quartier ”, “bus qui montent plus régulièrement sur les coteaux y compris le week-end. Horaires mieux respectées”. “Affichage du temps d’attente. Aujourd’hui aucune info pour les Valouettes et le 193”, “créer plus de service de transport type Valouette pour communiquer entre le haut et le bas de Cachan et pour limiter la circulation des voitures”, “l’opportunité pour que la RATP adapte son offre de transport [...] (186-172) → bénéfice pour les riverains”*.

- Compléter l’offre par des mobilités alternatives

En plus de l’amélioration des transports en commun, les habitants ont proposé de compléter cette offre par d’autres modes de déplacement : *“Mettre à disposition des trottinettes électriques du centre-ville vers les coteaux”* , *“ Accessibilité par vélos (à développer)”*, *“mini bus, escalator”*. Ces mobilités pourraient être accompagnées, pour le vélo par exemple, de structures libres services pratiques : *“ des stations pour accrocher le vélo et le réparer soi-même”*.



Conclusion :

A travers les balades urbaines menées, les habitants ont établi concrètement la manière dont le projet doit répondre de concert à des trois enjeux définis :

- 1) Maintenir les conditions d'une vie de quartier agréable, en cohérence avec le caractère village,
- 2) Enrichir les services de base et de loisirs pour tous, afin de maintenir une mixité sociale et un vivre ensemble réel,
- 3) Penser le site pour qu'il s'intègre au-delà du quartier du Coteau via une meilleure desserte.

Le tout relié à la nature par des continuités architecturales, visuelles, afin que le quartier du Coteau puisse devenir une place de village où il fait bon vivre et permettant de renforcer le fort sentiment d'appartenance des habitants.

In fine, les balades ont permis de faire émerger chez les habitants, y compris les riverains, l'opportunité que représente le projet pour le quartier et plus généralement pour Cachan aux conditions exprimées unanimement par les habitants.