

L'ÉCOQUARTIER DE LA GARE



Conçu pour Cachan, pensé avec les Cachanais-es



L'écoquartier de la gare se dévoile

La Ville, la Société du Grand Paris et le jury citoyen ont retenu le projet *Cachan Pluriels* pour l'aménagement de l'écoquartier situé à proximité de la future gare du Grand Paris express. Ce projet, conçu avec et pour les Cachanais-es, se caractérise par des exigences environnementales et sociales fortes.



Un écoquartier pensé avec les Cachanais-es

Le futur écoquartier de la gare, réalisé par et pour les Cachanais-es, s'inscrit pleinement dans l'identité et les valeurs de la Ville. Il est aussi le fruit d'une longue réflexion et concertation menées avec les Cachanais-es.

C'est une étape importante qui vient d'être franchie. Aux termes d'un an de travail et d'une longue concertation avec les habitant-es, la Ville et la Société du Grand Paris, maître d'ouvrage du Grand Paris express, ont désigné le projet *Cachan pluriels* pour la réalisation de l'écoquartier. Ce dernier s'implantera autour de la future gare Arcueil-Cachan qui sera l'une de celles situées sur la ligne 15 sud. Avec quelque 200 kilomètres de lignes de métro autour de Paris, le Grand Paris express va ainsi faciliter les trajets franciliens. Le nouveau métro, dont les mises en service s'échelonneront entre 2024 et 2035, porte également une autre ambition, celle de favoriser l'émergence d'une ville bas-carbone, avec des quartiers de gare qui réuniront habitats, activités commerciales

et économiques, espaces publics, nature et agriculture urbaine. « C'est tout l'enjeu de l'aménagement du futur écoquartier qui constitue un projet phare pour les habitants », souligne Hélène de Comarmond, maire de Cachan. Le 15 janvier 2021, la Ville et la Société du Grand Paris ont donc lancé une consultation à l'issue de laquelle quatre équipes ont été retenues. C'est finalement le groupement d'opérateurs et de concepteurs du projet *Cachan pluriels* qui a su le mieux répondre aux ambitions du cahier des charges défini par la Société du Grand Paris, la Ville de Cachan et ses habitant-es. Ce groupement est constitué par les agences d'architecture et de paysage Valode et Pistre, Hamonic et Masson, Derbesse Delplanque, Forall Studio et Atelier Altern.

Le fruit d'une longue concertation

Le choix du projet *Cachan pluriels* est le résultat d'un long processus de co-construction mené avec les habitant-es. L'approbation du schéma d'aménagement du Grand Paris express en 2011, qui prévoit la création d'une gare à Cachan, a été le point de départ d'une réflexion citoyenne et participative qui débute en 2012 avec le conseil de quartier Ouest-Nord. Ce dernier mène une enquête intitulée *Dîtes-nous la gare que vous souhaitez ?* portant sur les abords de la future gare. Plus de 300 personnes répondent alors au questionnaire. Les résultats donnent lieu à la réalisation d'un cahier de préconisations intitulé *La gare et vous*, transmis à la Société du Grand Paris et à sa maîtrise d'œuvre.



Perspective de l'écoquartier avec vue sur l'actuel marché couvert.

Par la suite, de 2013 à 2015, la Ville organise cinq ateliers ayant pour thèmes la gare, ses abords et les intermodalités. L'année 2016 marque un point d'étape important. La Ville signe la charte ÉcoQuartier qui prévoit 20 engagements auxquels le projet d'aménagement doit répondre en vue de l'obtention du label. C'est aussi le

point de départ d'une large réflexion citoyenne à l'échelle de toute la ville. Plusieurs groupes de travail thématiques sont créés de 2016 à 2019. La synthèse des recommandations exprimées par les habitant-es dans ces espaces de dialogue nourrissent la réalisation du cahier des charges de la consultation qui s'ouvre le 15 janvier 2021 en vue de désigner

l'opérateur en charge de la réalisation du futur écoquartier. Cette démarche de co-construction se poursuit durant la phase de consultation des offres à travers une enquête audiovisuelle, des ateliers et deux réunions publiques. Surtout, et de façon tout à fait inédite, un jury citoyen de 15 personnes est créé le 12 mai 2021. Huit habitant-es volontaires tiré-es au sort par le conseil des enfants et sept représentant-es d'instances consultatives (conseils de quartier, commission accessibilité, association de commerçant-es...) sont désignés. Accompagné par le conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Val-de-Marne (CAUE), ce jury citoyen participe au choix du projet final à hauteur de 10 % de la note globale sur la base de ses propres critères de notation. Si le projet lauréat est aujourd'hui désigné, l'accompagnement du jury citoyen n'est pas terminé puisqu'il va se poursuivre tout au long des étapes d'aménagement de l'écoquartier. La Ville veillera notamment à ce que le projet *Cachan pluriels* réponde en tout point aux attentes exprimées. ■



Les membres du jury citoyen qui ont participé au choix du projet de l'écoquartier. Ils étaient réunis le 13 avril 2022 à l'hôtel de ville aux côtés d'Hélène de Comarmond, maire de Cachan ; Samuel Besnard, adjoint à la maire en charge du Développement urbain et métropolitain, aux grands projets et aux espaces publics et Camille Vielhescaze, premier adjoint à la maire en charge de la participation citoyenne.



Un écoquartier conçu pour Cachan

Le futur écoquartier se caractérise par des qualités architecturales et environnementales fortes et un espace public animé, agréable et ouvert à toutes et tous. Des orientations exprimées par les habitant-es lors de la phase de concertation.

Les Cachanais-es ont un fort attachement à leur ville et à son histoire. La mixité sociale, la convivialité, les espaces naturels, le patrimoine bâti et architectural constituent des marqueurs forts de son identité. L'arrivée de la nouvelle gare du Grand Paris express et l'émergence d'un nouveau quartier aux abords de celle-ci ne doivent pas bousculer les équilibres en place, la quiétude de ses habitant-es et l'esprit village qui séduit tant de Cachanais-es. C'est pourquoi, la Ville prête une attention toute particulière à la continuité historique, l'intégration paysagère du bâti et la mixité sociale du futur quartier. Innovant sur le plan écologique, l'écoquartier est aussi un nouvel espace de vie animé et ouvert sur l'environnement qui l'entoure.

Intégration architecturale et paysagère

Conformément aux attentes exprimées par les habitant-es durant toute la phase de concertation, l'écoquartier de la gare s'inscrit dans le paysage cachanais avec des vues et des perspectives conservées, des toits habités, des terrasses collectives et des jardins en terrasses. Les espaces protégés des intempéries en rez-de-chaussée de la rue piétonne évoqueront l'aqueduc Médicis. La brique et le bois seront des matériaux présents dans le bâti en cohérence avec l'environnement immédiat de l'écoquartier. La diversité des hauteurs de construction et tous ces jardins suspendus participeront également à l'aération du quartier, en créant un lien végétal avec le jardin Simonnin, véritable îlot de fraîcheur. La composition urbaine et le traitement

des espaces publics reposeront notamment sur un retrait des rez-de-chaussée d'immeubles, qui ménage en pied d'îlot des espaces de transition protégés entre le domaine public et la sphère privée. Enfin, l'écoquartier se caractérisera par une abondance de plantations. Cette présence du végétal est une volonté forte de la Ville qui a fait du fleurissement et de l'embellissement de ses espaces publics un enjeu fort du cadre de vie cachanais.

Une exigence environnementale forte

La question environnementale était un point d'attention exprimé tout au long des échanges avec les habitant-es. La Ville et le maître d'ouvrage du futur métro se sont donc fixés des objectifs particulièrement élevés pour lutter contre le changement



Perspective de l'écoquartier avec la nouvelle gare.

climatique : faible consommation énergétique, construction en matériaux biosourcés, recours aux énergies renouvelables ou encore végétalisation pour créer des îlots de fraîcheur. Les bâtiments de l'écoquartier répondront ainsi aux normes les plus ambitieuses. Ils se caractériseront par des procédés constructifs vertueux en termes environnementaux, certifiés bas carbone et à énergie positive, et systématiquement réversibles. Les composants des bâtiments pourront être démontés, réutilisés ou déconstruits, recyclés ou biodégradés. L'îlot au

dessus de la gare et son parking seront conçus de façon à anticiper et faciliter d'éventuels changements dans les futurs usages. De même, les logements, les espaces tertiaires et les commerces seront écoconstruits et labellisés haute performance énergétique. Par ailleurs, des dispositifs innovants dédiés au confort et à la santé des habitant·es permettront d'assurer des ambiances phoniques, thermiques et lumineuses. Pour atteindre ces niveaux de performance, le groupement lauréat s'engage à recourir à plus de 6 000 mètres cubes de bois ainsi que

800 tonnes de matériaux biosourcés et géosourcés, assurant une empreinte carbone faible. L'usage du béton sera limité aux infrastructures et aux soubassements des bâtiments et il sera fait un large usage du réemploi des matériaux. Enfin, une véritable gestion de la mobilité à l'échelle du piéton sera assurée.

Mixité, proximité et convivialité

Habiter le futur écoquartier de Cachan, c'est habiter un lieu de vie complet et imbriqué. Des commerces et des restaurants seront implantés en pied d'immeuble. Par ailleurs le projet lauréat propose une conception urbaine favorisant de nouveaux usages autour de la mise à disposition d'espaces partagés capables d'animer une nouvelle vie de quartier. Il prévoit ainsi la création d'un tiers-lieu, des bureaux sur-mesure, des espaces de coworking et des terrasses accessibles et végétalisées. Le projet comprend également un hôtel avec des espaces partagés et un toit-terrace pour les Cachanais·es. Ces espaces, flexibles et adaptés aux nouveaux besoins, favoriseront les échanges entre les différentes professions qui les occupent mais aussi avec les habitant·es. Cette mixité des usages permettra de se retrouver à toute



Le jury Ville était présidé par Hélène de Comarmond, maire de Cachan ; Julien Jabouin, adjoint à la maire en charge de la Transition écologique, au défi climatique, à la nature en ville et aux déchets ; Samuel Besnard, adjoint à la maire, en charge du Développement urbain et métropolitain, aux grands projets et aux espaces publics ; Bernard Cathelain, membre du directoire de la Société du Grand Paris ; Julien Peyron, directeur exécutif des gares et de la ville de la Société du Grand Paris ; Clara Einbinder, responsable des opérations immobilières de la Société du Grand Paris



heure de la journée et de la semaine. L'écoquartier doit également se réaliser en parfaite cohérence avec les valeurs cachanaises : le lien et la mixité sociale, le vivre-ensemble ainsi que l'esprit de village réinterprété au 21^e siècle. Parmi les logements proposés aux habitant-es, 30 % d'entre eux seront des logements sociaux et 5 % seront dédiés à l'accession sociale à la propriété. L'enjeu pour la Ville est de créer les conditions d'un parcours résidentiel complet pour les Cachanais-es et de favoriser la mixité sociale. ■

Paroles à...

Hélène de Comarmond, maire de Cachan

© Margot L'Hermitte



“ L'arrivée de la ligne 15 Sud à Cachan est une occasion de poursuivre l'histoire de la ville, avec et pour les habitants. C'est une opportunité historique de réaliser un écoquartier qui accueillera des logements pour les habitants de la commune, des activités économiques et des commerces. L'exigence écologique et sociale qui anime l'équipe municipale a contribué au dessin d'un futur quartier mixte, vivant et ouvert à toutes et tous. Après des années d'engagement en faveur de l'arrivée de la ligne 15 à Cachan, initiée par Jean-Yves Le Bouillonnet, ancien député et maire honoraire de Cachan, nous rentrons dans une nouvelle étape pour Cachan. L'aménagement de cet écoquartier autour de la future gare du Grand Paris express proposera, à termes, une offre de mobilité et de services renforcés. Les habitants ont été acteurs du choix du projet lauréat. Ils poursuivront leur participation tout au long de l'avancée du projet. ”

Bernard Cathelain,

membre du directoire de la Société du Grand Paris

© Société du Grand Paris



“ Ce projet d'écoquartier est à la hauteur des ambitions que nous nous fixons pour les quartiers de gares du Grand Paris express. Les projets qui seront développés contribueront à l'émergence d'une ville plus durable et agréable à vivre pour répondre aux aspirations de vie de franciliens. Au total, sur l'ensemble des 68 quartiers de gare du Grand Paris express, nous participons à la réalisation de près d'une centaine de projets en concertation avec les collectivités territoriales et les aménageurs de la région. À ce titre, la Ville de Cachan et la Société du Grand Paris ont noué une relation partenariale inédite pour la réalisation de ce futur écoquartier. Depuis près de trois ans, nous avons travaillé de concert à la rédaction du cahier des charges de la consultation. Nous avons fait appel à de nombreux prestataires ainsi qu'à l'expertise des habitants de Cachan pour établir la programmation du quartier et le niveau des exigences attendu. C'est un partenariat au service des habitants, des usagers d'aujourd'hui et de demain, qui a permis de choisir ce projet. ”

L'ÉCOQUARTIER EN CHIFFRES

- **30 500** mètres carrés de surface de plancher
- **12 000** mètres carrés consacrés à des espaces tertiaires
- **1 900** mètres carrés dédiés aux commerces de proximité et aux services
- **30 %** de logements sociaux (dont 5 % d'accession sociale à la propriété)
- **6 000** mètres cubes de bois
- **800** tonnes de matériaux biosourcés



Plus d'infos sur ville-cachan.fr