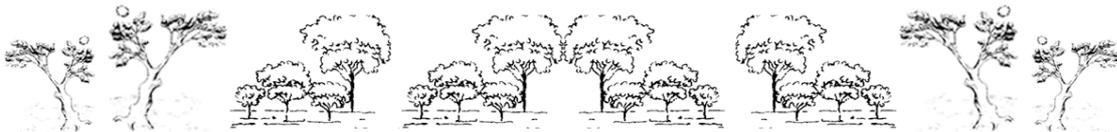


ASSOCIATION  
BIEN VIVRE SUR LE COTEAU



**PROPOSITIONS DU GROUPE DE TRAVAIL  
SUR L'AMENAGEMENT DU QUARTIER COTEAU-MALASSIS  
Réunions de janvier à mai 2005**

10b voie André Messager 94 400 VITRY SUR SEINE  
mail : [bienvivresurlecoteau@yahoo.fr](mailto:bienvivresurlecoteau@yahoo.fr)

## SOMMAIRE

<b>I. Et si nous rêvions le quartier du Coteau-Malassis ?</b>	<b>page 3</b>
<b>II. Le développement des axes piétons</b>	<b>page 6</b>
<b>III. La voirie</b>	<b>page 7</b>
<b>IV. L'habitat</b>	<b>page 9</b>
<b>V. Les aménagements publics</b>	<b>page 10</b>
<b>VI. La zone NA / Les terrains municipaux</b>	<b>page 12</b>
<b>VII. Annexes</b>	<b>page 14</b>
<b>1. Définitions</b>	<b>page 15</b>
<b>2. Carte du quartier du Coteau-Malassis</b>	
<b>3. Photos des sites remarquables</b>	
<b>4. Liste des oiseaux recensés sur le site Coteau-Malassis</b>	

## I. Et si nous rêvions le quartier du Coteau-Malassis ?

*Nous avons la chance de vivre dans un quartier auquel nous sommes attachés. Il est vrai, il ne possède pas des monuments historiques d'une exceptionnelle beauté ni un site naturel spectaculaire méritant le voyage, comme dirait le guide vert, et il n'abrite pas des espèces d'animaux rares. Pourtant, il a un petit peu de tout, pour celui qui sait regarder les petites choses. Il y a le passé, modeste et quotidien, qui nous tend la main par-dessus les siècles, dans les noms des rues, jadis des champs – Tuleuse, Blanches, Cléveaux. Il y a des tracés des anciens chemins. Il y a des maisons témoignant des goûts de leurs habitants et des modes des différentes époques. Il y a des jardins de tous les styles, les jardins entretenus et des jardins sauvages. Il y a des jardins d'agrément et des jardins utiles. Il y a des arbres. Il y a des plantes apportés avec amour des différents pays, souvent en souvenir de la patrie lointaine. Il y a des animaux. Chats sauvages, mulots, oiseaux, papillons, abeilles, chauves-souris ... Il y a des nains de jardins. Il y a de jolis coins et de belles vues. Bref, c'est un endroit propice pour l'épanouissement de l'être humain.*

*Le charme du Coteau est difficile à définir, car fait des petits « riens » quotidiens et d'un tissu de liens fragiles entre ses habitants et leur environnement. C'est un tout vivant, capable de s'adapter, mais aussi fragile, comme tout ce qui est vivant. Et c'est là, notre souci : que les conditions nouvelles permettent au quartier de s'adapter et de garder ce qui fait sa force, cette faculté de faire bien vivre ensemble.*

*Enfin, n'est-ce pas là l'idéal de l'urbanisme ?*

---

### Petite histoire du quartier

Ce quartier au charme particulier, est d'origine agricole. Sous Louis XIV, le Coteau était connu pour sa production d'arbres fruitiers de la région parisienne. Vitry-aux-Arbres (nom abandonné en 1897) se reconnaissait à un arbre pour une maison. Fin XIXème, on trouve sur le coteau les forceurs de lilas, de nombreux maraîchers et des vignes (créant des sentiers en baïonnettes). A la même époque, le calcaire sous le quartier des Malassis est exploité pour les chantiers haussmanniens, on appelait alors cet endroit « le Petit Fontainebleau ». Les carrières abandonnées, après la seconde guerre mondiale, laissent place à la culture des champignons.

Dans les années 1920, pour résoudre la crise du logement, les grandes sociétés lotissent le quartier mais dans des conditions telles que le quartier va prendre le surnom de quartier des « mal-lotis ». De cette époque, il reste aujourd'hui des petites maisons de bric et de broc, s'adaptant aux fortes pentes, aux venelles, certains tracés existant encore et passant d'un jardin à l'autre.

L'histoire de ce quartier c'est aussi le projet de RD 61 dans les années 1990, qui devait couper le quartier en deux de la place de la libération jusqu'au carrefour de la RN7 avec la rue Clément. Ce projet abandonné aujourd'hui, de nombreux terrains préemptés sont devenus propriété de la mairie. C'est une chance unique d'aménagement au sein de la ville qui se présente donc.

Aujourd'hui, le quartier se renouvelle et de nombreux nouveaux habitants s'y installent, attirés par la proximité de Paris et les facilités de transports notamment le métro. L'enjeu est important pour la ville et ses habitants de conserver leur patrimoine et les différents quartiers dans toute leur diversité.

### **Un quartier de venelles et de sentes**

Une des particularités de ce quartier réside dans l'existence de nombreuses sentes et venelles. Il faut les mettre ou les remettre en valeur, valoriser leur charme particulier même si c'est au détriment de la praticité. Ces sentiers doivent également être le point de départ du développement d'axes piétons permettant de traverser le quartier sans voiture.

### **La pente : ouvertures et espaces**

Le quartier du Coteau, comme d'ailleurs les autres quartiers de la ville en allant vers le sud, est situé sur une pente assez marquée. Ces pentes entourant le centre de Vitry font que l'ensemble des eaux de pluies ruissellent violemment vers le coeur de la ville. Mais la pente est aussi un extraordinaire atout en matière d'espaces dans des villes où la concentration de la population réduit notre espace vital. La pente permet de dégager des perspectives et le développement de « cônes de vue ».

### **Des maisons de bric et de broc, notre patrimoine culturel**

Un des éléments de l'histoire du Coteau c'est aussi la construction hétéroclite de nombreuses petites maisons, agrandies par juxtaposition de pièces, de terrasses, d'appentis ...etc. Cette diversité est liée à la dynamique sociale du quartier composée pendant très longtemps d'ouvriers et de petits artisans qui faisaient eux-mêmes les travaux d'aménagement. Pour préserver ce caractère typique les constructions doivent conserver leur originalité (asymétrie, diversité, matériaux naturels) dans leur cadre originel de verdure et de haies vives.

Certaines maisons un peu anciennes sont également très belles. La liste du patrimoine culturel de notre quartier existe, trop de belles choses ont irrémédiablement disparu, il faut préserver le reste.

### **La nature au cœur de la ville**

Dans ce quartier, grâce aux nombreux jardins et aux terrains jusque là vierges de constructions, la nature peut encore s'épanouir à quelques kilomètres de la capitale. On y trouve des plantes sauvages ou parfois plus exotiques, originaires de la région ou apportées

d'ailleurs par des voyageurs. La récolte des mures et des baies sauvages, le ramassage des escargots est possible sur le Coteau pour le promeneur attentif.

Mais on trouve aussi des animaux et pour celui qui sait observer, la faune est encore bien présente : des basses cours, suffisamment présentes pour que de nombreux habitants du quartier entendent les coqs chanter à l'aube ou trouvent des lapins et des canards échappés dans les rues ; des animaux plus sauvages également, chauves souris, hérissons, ou mulots qui passent dans les jardins. Tourterelles, pies, rouges-gorge, chardonnerets, merles et mésanges viennent s'abreuver dans les petits bassins des jardins : au total une soixantaine d'espèces d'oiseaux recensés ! Des animaux plus exotiques enfin, puisque de nombreux habitants profitant de leurs jardins, entretiennent des volières, ou des petits abris où s'ébattent rongeurs et autres animaux.

### **Vivre ensemble sur le Coteau**

Encore une fois, l'histoire du quartier ce sont des gens, hommes et femmes, qui ont travaillé et vécu dans un lieu où beaucoup de choses étaient partagées. Les maisons ont souvent été construites avec l'aide des amis et voisins, les produits des potagers se distribuent volontiers alentour, les graines et fleurs se partagent. Cette tradition se perpétue avec l'arrivée de nouveaux habitants de tous horizons. Le renouvellement du quartier est un moment charnière où l'atmosphère peut facilement disparaître.

Des aménagements qui permettent de maintenir cet esprit de partage et de lien doivent être recherchés. **La mixité sociale qui existe doit être maintenue.**

Les habitants du Coteau-Malassis sont très attachés à leur quartier. Ils souhaitent le faire découvrir et l'ouvrir au reste de la ville (**jardins familiaux, promenades piétonnes...**). Des atouts nombreux sont à mettre en valeur, des projets de développement peuvent nous permettre de rêver notre quartier pour les années à venir.

**La définition du PLU est l'occasion pour les habitants du quartier du Coteau Malassis de penser leur quartier : réservé prioritairement aux piétons, avec des sentiers de charme, des maisons et des habitants ouverts sur le reste de leur ville, une ambiance de village et une vraie solidarité entre les habitants, des espaces verts, des coins et des recoins à découvrir, à savourer et à préserver... un beau rêve qui ne demande qu'à se concrétiser.**

La suite du document développe concrètement, par thème, les différentes propositions des habitants du quartier, relayées par l'association Bien Vivre sur le Coteau.

## II. LE DEVELOPPEMENT DES AXES PIETONS

### 1. Les Principes généraux

- a) Priorité à l'aménagement des **axes piétonniers** avec la remise en état des sentes et la création de **nouveaux cheminements**.
- b) A travers le développement équilibré et harmonieux entre plusieurs modes de déplacement (piétons, poussettes, fauteuils roulants, cyclistes, automobiles...), assurer la **circulation sécurisée des piétons** et d'éviter le recours systématique à l'automobile.

### 2. Propositions

#### **a) Aménagement et sauvegarde des sentes**

Les sentes sont une partie importante du patrimoine du quartier à protéger et à remettre en valeur. Le principe de base est le maintien des sentes actuelles qui doivent être réaménagées. Elles doivent conserver une petite largeur, bénéficier de traitements de sols réfléchis et appropriés pour éviter le ruissellement (pavés, graves, herbes...). Une bande goudronnée ou en pavés lissés doit être maintenue au milieu pour permettre le passage des vélos, des poussettes et des fauteuils roulants. Les haies qui les bordent doivent être favorisées, notamment les haies vives.

Les sentes doivent retrouver leur caractère naturel et être le plus possible réservées aux piétons. Pour cela leur élargissement doit absolument être limité à 3,50 et être décidé uniquement si la majorité des résidents de la rue sont d'accord. Quand l'élargissement est décidé, il doit se faire uniquement pour desservir les habitations de la rue et empêcher les voitures de traverser (création de cul de sac, borne escamotables, impasse, ou rétrécissement de la sente qui deviendrait piétonnière ou cyclable au milieu, etc.) Trop de voitures et de scooters traversent encore les sentes et venelles à vitesse excessive !

#### **b) Création de nouveaux cheminements**

Profitons entre autres de l'aménagement de la zone NA, bien public commun, pour développer ces axes piétons : des sentes qui serpentent dans le quartier, notamment du nord au sud et d'est en ouest. Une partie existe déjà et quelques tronçons pourraient être aménagés pour les prolonger.

Un axe transversal allant du métro Villejuif Paul Vaillant Couturier jusqu'à la place de la Libération (Musée d'Art Contemporain) peut être conçu constituant un « **Sentier des Arts** ».

## III. LA VOIRIE

### **1. Les Principes généraux**

- a) Le quartier ne doit pas fournir de voie de transit.
- b) Assurer la sécurité des piétons
- c) Limitation de la circulation automobile.

### **2. Constats**

- a) Il existe des voies où la circulation est trop rapide (Génie, Lion d'Or, Berlioz, Lagaisse, angle Camélinat/Berlioz...)
- b) Le passage piéton est dangereux dans quelques voies trop étroites pour la circulation des voitures (Pergolèse haute, et autres sentes)
- c) Il existe des voies qui constituent des points d'entrée dans le quartier à partir de la N305 (Beethoven) et qui risquent de se transformer en voie traversante.
- d) En voiture, il est nécessaire de faire un grand tour à travers le quartier pour passer de la rue du Génie à la rue du Lion d'Or, ce qui génère une surcharge de circulation.
- e) Il existe des problèmes de stationnement (Génie, Berlioz, ...) contraignant les piétons à passer sur la chaussée.

### **3. Propositions**

- a) Sécurisation des voies à vitesse excessive . Cela passe par l'aménagement d'une zone 30 et la pose de ralentisseurs psychologiques (chicanes, pavés, bandes rugueuses, jardinières, haies basses en lieu de plots de béton)
- b) Rejet de toute voie traversante. Il faudra être particulièrement vigilant en cas de création de voie nouvelle : favoriser les impasses, éviter la continuité des voies (face à Offenbach, face à Wagner, ...) par des « décrochés ».
- c) Favoriser la création d'axes piétons : entre la rue Beethoven et la rue des Cléveaux pour la desserte des équipements publics (école, terrain de sport, ...) ; du métro PV Couturier au Musée d'Art Contemporain (Sentier des Arts)
- d) Réserver la circulation des venelles aux seuls riverains par des entraves à la circulation automobile : Rue Pergolèse haute (au delà de la rue Offenbach).
- e) Traiter la question du stationnement en sécurisant les trottoirs : veiller à aménager des parkings publics et privés dans les nouvelles constructions, envisager des stationnements alternés.
- f) Création de rigoles pour le drainage des eaux pluviales, mais qui peuvent également constituer une alternative pour empêcher le stationnement sur les trottoirs.
- g) Limiter la construction de l'habitat. Le quartier ne pourra pas supporter un trafic dense compte tenu de sa configuration géophysique.

### **4. Points particuliers :**

#### **a) Rue et sentier Pergolèse**

La rue Pergolèse présente un goulot d'étranglement sur le bas de la rue, point de passage difficile pour les voitures. Ce goulot d'étranglement présente l'avantage de ralentir considérablement la vitesse des voitures. La contrainte qu'il impose aux voitures devant céder le passage permet de ralentir la circulation et évite surtout que des non riverains ne l'empruntent pour rejoindre la rue des Malassis.

Mais ce point de la rue Pergolèse présente le défaut d'être dangereux pour les piétons. S'il faut le maintenir en l'état pour la circulation automobile, il convient de trouver une alternative pour les piétons. La création d'un axe piéton entre la rue Beethoven et la rue des Cléveaux (cf passage sur l'aménagement du site des Cléveaux) attirerait les piétons qui ne passeraient plus par le bas de la rue Pergolèse. A cette condition, ce goulot d'étranglement peut rester en l'état ; si moins de piétons le fréquentent, le risque d'accident devient limité.

Par contre, des aménagements doivent être envisagés pour améliorer la visibilité des voitures arrivant du haut de la rue Pergolèse ou de la rue Rossini. De la même manière, des aménagements sont à prévoir à l'angle de la rue Pergolèse et la voie Massé pour améliorer la visibilité, tout en empêchant la prise de vitesse.

Enfin, sur le haut de la rue Pergolèse, au delà de la rue Offenbach, la rue Pergolèse doit rester un sentier strictement réservé aux riverains de la rue.

### **b) Rue et impasse Beethoven**

La rue Beethoven est un des points d'entrée dans le quartier à partir de la RN 305. Son éventuelle prolongation jusqu'à la rue des Cléveaux, comme alternative à la rue Pergolèse créerait un risque important d'avoir une voie traversante partant de la RN 305 et allant jusqu'à la N7 ou jusqu'au Moulin de Saquet. Une rue à forte circulation représente un danger près de l'école Marcel Cachin. Son prolongement provoquerait une recrudescence de circulation rapide au carrefour de la rue Beethoven avec la rue Lagaisse, carrefour très fréquenté par les enfants.

La prolongation de l'impasse Beethoven doit donc être absolument évitée.

Par contre, une sente piétonnière verte pourrait prolonger la rue Beethoven et rejoindre la rue Pergolèse et la rue des Cléveaux pour permettre un accès piéton. Elle passerait dans la réserve foncière de la mairie en longeant les maisons existantes. Les terrains propriété de la mairie et situés voie Rameau pourraient éventuellement accueillir quelques pavillons, regroupant l'habitat sur cette zone et dégageant le reste du terrain pour un vaste parc. Cette solution aurait l'avantage de créer une voie strictement piétonne, donc sûre, pour accéder au groupe scolaire Marcel Cachin.

### **c) Liaison rue du Lion d'Or/rue du Génie**

S'il est nécessaire de créer un passage entre ces deux rues pour éviter aux voitures de faire un tour immense pour se rendre de l'une à l'autre. Pour autant, il faut éviter la création de voie traversante (cf. point sur l'ouverture de nouvelles rues). La création d'une liaison entre la rue du Lion d'Or et la rue du Génie devra se situer sur le terrain communal situé entre ces deux rues en tenant compte des projets d'aménagement notamment le projet d'EHPAD, de telle manière que cette nouvelle rue desserve le nouvel équipement sans pour autant gêner les riverains. Pour autant cette voie ne peut déboucher ni en face de l'allée Chabrier, ni en face des sentiers Robespierre, Daumier et Couchan. Il ne s'agit pas non plus d'élargir la voie Schumann, la voie Grétry ou la voie Mozart, pour les raisons déjà évoquées.

## IV. L'HABITAT

### 1. Les principes généraux

- a) Le Coteau-Malassis possède une mixité d'habitat qu'il faut conserver.
- b) Compte-tenu de sa configuration, une densité raisonnable du quartier est souhaitable.
- c) Le COS de 0,5 semble adapté.
- d) Il est important de veiller à l'équilibre espaces verts/habitat pour maintenir les caractéristiques du quartier.
- e) Trop de belles maisons anciennes ont été détruites.

### 2. Propositions

Une attention toute particulière doit être prêtée à l'architecture pour conserver le charme du quartier dans sa diversité.

- a) Le COS de 0,5 doit être maintenu et étendu à l'ancienne zone NA.
- b) La limitation en hauteur des habitations collectives doit se faire à R+2, voire R+1 dans des zones très pentues comme le terrain de la Tuleuse.
- c) Les constructions collectives doivent être pensées dans le cadre HQE (Haute Qualité Environnementale) Ce type d'habitat est déjà bien développé dans d'autres pays européens. Un cahier des charges peut être imposé aux promoteurs (matériaux sains, capteurs solaires, réflexion sur la gestion de l'eau...) et ce d'autant plus que la ville peut obtenir des subventions dans le cadre de la HQE.
- d) La création de nouvelles constructions doit s'accompagner d'espaces verts, d'arbres sur chaque parcelle.
- e) Un pourcentage minimum de la parcelle doit être maintenu en terre (au moins 40%) pour favoriser le drainage et permettre le développement des arbres et des plantes.
- f) Les promoteurs ne devraient pas entasser côte à côte des pavillons identiques et sans charme, dans un souci de préserver l'originalité du quartier. Il pourrait y avoir des exigences architecturales respectant les caractéristiques actuelles : asymétrie, diversité, matériaux naturels, baies vitrées...) pour des constructions intégrées dans des espaces verts (ratio des surfaces bétonnées)
- g) Les haies vives à feuillage persistant ou caduque, ou même les formes aérées de clôtures doivent être encouragées au détriment des murs pleins.
- h) Des parkings (ou garage) pourraient être imposés afin d'éviter le stationnement dans les rues.
- i) Les maisons anciennes (préemptées ou à acquérir) doivent être conservées et entretenues. Elles pourraient être transformées en espaces collectifs (Maison de Quartier, annexe de bibliothèque...)
- j) Les constructions nouvelles doivent se faire en retrait par rapport à la rue, et sans générer d'ombre ou d'obstruction de vue des maisons existantes.

En matière d'urbanisme, la qualité des constructions est aussi une question d'esthétique. En raison du non respect des caractéristiques du quartier par nombre de promoteurs, il est demandé la **création d'une Commission Citoyenne d'Esthétique** dans laquelle siègeraient des représentants de la Mairie et des habitants du quartier (issus des associations ou du Comité de quartier) : cette commission donnerait son avis pour toute opération immobilière de plus de trois logements avant la décision des services de la Mairie.

## V. LES AMÉNAGEMENTS PUBLICS

### 1. Les principes généraux

- a) Il ne s'agit pas de demander des aménagements importants mais de respecter et **valoriser les caractéristiques du quartier.**
- b) La municipalité possède de nombreux terrains, la valorisation de ces parcelles est un enjeu important qui donnera la tonalité des constructions et de l'ambiance du quartier à venir.
- c) Quelques aménagements simples doivent permettre **de créer des espaces de convivialité et de rencontre dans le quartier.**
- d) **La valorisation des espaces verts** permet à la faune sauvage de se maintenir dans le quartier.

### 2. Propositions

#### A. Les espaces verts

- a) Premier type d'aménagement nécessaire, il peut y en avoir de plusieurs types : petits squares de sous-quartier (en général sur des terrains pavillonnaires actuels), création de jardins familiaux (d'une taille raisonnable par parcelle (100 m<sup>2</sup> minimum ?), plantations de petits vignobles et d'arbres fruitiers.
- b) Un terrain spécifique pourrait être consacré à une gestion collective. Ce terrain planté d'arbres, de vignes ou même de fleurs et de légumes pourrait être l'occasion pour les habitants de se retrouver pour l'entretenir et mettre en valeur sa production.
- c) Sur certaines parcelles rachetées par la mairie pour élargir des rues dans le cadre du précédent POS, il peut y avoir création de petits espaces verts en alternance avec des parkings.

#### B. Micro-centre ville

Cette appellation est à ré-inventer ou à valider .

- a) L'idée est de **rassembler en un lieu** :

-un épicier logé (appartement et commerces) gratuitement (ses revenus resteront toujours assez faibles) qui fasse aussi bistrot.

-des tables et chaises en terrasse,

-des places de parking

-une salle commune utilisable pour les habitants (anniversaires, mariages, Pacs...)

Ce micro-centre devrait se situer sur un des axes piétonniers dont nous aurons à définir le tracé.

- b) L'intérêt de situer ce type d'équipement sur un terrain très pentu permettrait de créer un belvédère ou « cône de vue » qui attirerait forcément plus de passage. On peut penser par exemple à un terrain dans la rue Berlioz, avec un belvédère sur la vallée.
- c) Déplacement d'un petit marché ou de marchands ambulants, impasse Beethoven par exemple.

#### C. Autour d'un « Sentier des Arts »

L'idée de sentiers piétons, **Sentier des Arts** reliant le métro Villejuif Paul Vaillant Couturier à la place de la libération nécessiterait des aménagements disséminés autour de ces axes. Autour d'un projet de sentier des arts, axe piéton faisant écho à l'Avenue des Arts de Vitry plusieurs aménagements pourraient être envisagés dans le quartier notamment :

- des ateliers d'artistes
- un lieu d'exposition ou une maison de quartier.

La maison du 34 rue Pergolèse récemment rachetée par la mairie pourrait être un site envisageable pour de tels aménagements.

#### **D. Équipements divers**

- a) Un **terrain de sport** pour les enfants qui peut être un simple terrain ouvert, avec deux buts pour jouer au football (ni filets aux buts, ni vestiaires ne sont nécessaires) accessible aux jeunes du quartier.
- b) Installation de **bancs publics** sur des lieux stratégiques permettant aux personnes âgées de se reposer notamment dans les rues à forte pente (par exemple dans la rue des Malassis, rue Pergolèse, voie Schumann) ou de manière judicieusement disposée dans les axes piétonniers. La tendance actuelle est certes strictement l'inverse avec la suppression de bancs, lieux de rendez-vous des jeunes du quartier qui du coup, gênent les riverains. Cependant, ces aménagements doivent être réfléchis à nouveau, de nombreuses personnes âgées vivant encore dans ce quartier où les pentes sont un réel handicap à partir d'un certain âge.

## VI. LA ZONE NA / LES TERRAINS MUNICIPAUX

Certains points repris ici sont déjà développés dans les chapitres précédents. Cependant l'équilibre de l'aménagement de la zone NA mérite de reprendre l'ensemble dans un chapitre spécifique.

### 1. Principes généraux :

- a) Cette zone constitue un site naturel et sauvage « poumon vert » du quartier et de la ville. Bien des dispositions techniques ont une incidence sur l'agrément de notre quartier.
- b) Notre souhait d'allouer la moitié des réserves foncières constituées par la commune au développement d'espaces verts et d'équipements collectifs.
- c) Respecter le COS de 0,5 pour la construction d'habitats (pavillons et petits collectifs de R+2 maximum) afin d'éviter toute surdensification.
- d) La concertation avec la municipalité et le cabinet Lapalu-Hulliard (2001) s'est avérée intéressante dans les échanges. Cependant, nous n'adhérons pas aux conclusions et propositions du rapport rendu en 2002 pour ce qui concerne l'aménagement de la zone NA, et notamment :
  - la proportion espaces verts / habitat
  - le système de voies de dessertes des nouvelles habitations peut devenir traversant.
  - La localisation et la densification de l'habitat dans le « carré vert » éventre et dénature cet espace.

### 2. Propositions :

- a) De façon générale, l'aménagement, notamment la construction de nouvelles maisons ou de collectifs, doit se faire en tenant compte des caractéristiques du quartier : mixité de l'habitat, jardins et espaces verts, voirie limitée à la desserte des habitations, voies piétonnes. Pour ce faire, le maintien du COS à 0,5 est indispensable.
- b) Pour ce qui concerne l'habitat : il nous paraît indispensable de limiter le collectif à R+2, et à R+1 dans les terrains en pente. Une mixité de l'habitat nous paraît souhaitable dans une proportion équilibrée eu égard au caractère pavillonnaire du Coteau-Malassis : le collectif doit rester un petit collectif pour pouvoir s'intégrer au quartier, et le pavillonnaire doit veiller à éviter une surdensification des parcelles (ratio de surfaces bétonnées) et le stationnement dans la rue (garages). Compte tenu de la diversité de l'habitat actuel, nous souhaitons que soit évitée la construction de maisons identiques.
- c) Pour ce qui concerne la voirie : nous ne sommes pas pour l'élargissement des sentes, ni pour la création de nouvelles voies. Nous proposons de faire avec « l'existant » afin de ne pas dénaturer le quartier. Cependant, si ces dernières sont indispensables pour accéder à l'habitat, nous demandons une vigilance particulière à éviter la traversée potentielle du quartier que constituent ces voies (cf. Propositions Lapalu/Hulliard sur le terrain de la Tuleuse). Pour cela, nous préconisons les sentes ou impasses (rue des Blanches) plutôt que la continuité (cf. face à Offenbach, à Wagner, ...)
- d) Maîtriser le foncier pour éviter la surdensification des constructions publiques et des constructions privées (cf. vente aux promoteurs)

e) Certains terrains de la zone NA requièrent un traitement plus spécifique :

**- Le terrain des Cléveaux**

Derrière le groupe scolaire Marcel Cachin, très bien situé, ce terrain doit rester libre, mis en pelouse et arboré dans son pourtour (jeux de ballons, promenades, etc.).

Des activités pourraient être développées avec les écoles à proximité (groupe scolaire Marcel Cachin) et avec l'école d'horticulture du domaine de Chérioux.

La totalité ou une partie du mur fermant le terrain vers la rue des Cléveaux pourrait être mis en valeur notamment sur le thème des arts vivants. Ce lieu a déjà été investi par les adolescents qui en ont repeint le mur où figurent maintenant des fresques en très bon état. Cet ensemble pourrait être un atout artistique intéressant dans le cheminement du « boulevard des arts » que propose la ville et le département (via le « Sentier des Arts » évoqué au chapitre Aménagement Public)

Un sentier prolongeant la rue Beethoven et permettant de relier la rue des Cléveaux et la rue Pergolèse formerait une partie d'axe piétonnier vert et permettrait surtout de dégager la circulation piétonne passant actuellement rue Pergolèse.

**- Les grands sites arborés du Coteau : terrains La Tuleuse et Wagner**

Ce site exceptionnel a vocation à être préservé dans son aspect de **Zone Naturelle** : jardins naturels publics, familiaux, sentiers piétons. Sa forte pente ne supportera pas la bétonisation (problèmes d'évacuation des eaux). Ces sites sont les plus sauvages du quartier, ils devraient devenir le lieu d'implantation de vergers ou de vignes, comme à l'origine.

**- La zone située entre la rue du génie et la rue du Lion d'Or**

C'est le site sur lequel l'EHPAD doit être créé. Convient-il de prévoir une nouvelle rue de liaison entre Génie et Lion d'Or sans pour autant créer un axe traversant ou élargir une ruelle existante ?

**L'association Bien Vivre sur le Coteau voit dans cet aménagement de la zone NA une occasion unique de développer un projet exemplaire par l'intégration de ce site dans son quartier et dans le reste de la ville, et par la préservation de ses sites .**

**Une mesure plus ambitieuse serait de procéder à un sauvegarde du site par l'intégration dans le PLU d'une ZPPAUP (Zone de Protection du Patrimoine Urbain et Paysager)**

## **VII. ANNEXES**

## 1. DEFINITIONS

### Le quartier Coteau-Malassis

Le quartier est un rectangle grossier dont les quatre côtés sont respectivement la route nationale 305, la rue du Moulin de Sacquet, la route nationale 7, et la limite Villejuif/Ivry. Le quartier inclut donc logiquement les maisons sur la RN305 et les cités.

Axe vert : pour les habitants du Coteau, ce terme recouvre une définition différente de celle du rapport Lapalu/Hulliard. Pour les habitants, il s'agit d'un axe présentant une végétation importante, ombragé sans présence intrusive de la voiture (cad accessible en voiture pour les riverains mais non circulant). Prioritairement, cet axe doit être dédié aux piétons et cyclistes. Il doit être si possible sinueux.

A noter que la notion d'axe vert développé dans le rapport Lapalu/Hulliard ne correspond pas à cette définition puisque peuvent être définies comme axes verts des rues comme la rue Lagaisse, qui même après d'éventuels aménagements, restera un axe très circulant pour les voitures.

Sente : voie de petite largeur rendant impossible le passage des voitures. Les sentes (anciens sentiers circulant entre les parcelles) sont une part importante du patrimoine du quartier. Elles sont de plus en plus goudronnées. Leur remise en état « naturel » doit être envisagé : mise en grave ou en herbe tout en réservant un bande goudronnée au centre pour le passage des cycles, poussettes et fauteuil roulants. (voir aménagement des sentes)

Voie traversante : on entend par voie traversante toute voie permettant un trafic direct entre la route nationale 305 et la route nationale 7. Il s'agit de rues facilement empruntables par des non-résidents pour traverser le quartier. Par extension, les voies desservant la rue du Moulin de Saquet ou des axes permettant une entrée fluide dans le quartier sont potentiellement des voies traversantes.

Zone 30 : il s'agit d'une zone où la vitesse de circulation des voitures est limitée à 30 km/heure. C'est une zone résidentielle dont les dessertes sont limitées aux résidents. L'affichage « zone 30 » se fait aux entrées de la zone. Par ailleurs des systèmes de ralentissement de la circulation sont en général installés en parallèle : ralentisseurs, chicanes, ...etc.

EHPAD : Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes

Zone NA : zone non aménagée. Il s'agit sur le Coteau des terrains issus du plan d'aménagement précédent de la ville dans lequel une route départementale devait traverser le quartier. Ces terrains étaient réservés pour la construction de la route départementale reliant la place de la Libération à la RN7 vers le métro Villejuif Paul Vaillant Couturier. Ce projet étant abandonné ces terrains qui appartiennent à la mairie peuvent faire l'objet d'un nouveau projet d'aménagement (cf PLU)

POS : Plan d'Occupation des Sol. Plan pluriannuel d'aménagement de la ville. L'actuel POS se termine.

PLU : Plan Local d'Urbanisme. Le PLU remplace le POS suite à la loi « solidarité et renouvellement urbains » du 13 décembre 2000. Cette loi modifie la manière dont les politiques d'aménagement sont menées. Elle prévoit d'inscrire l'action publique dans une politique de développement durable, d'équilibre entre expansion et renouvellement de la ville. Elle prévoit théoriquement une plus grande participation des citoyens. Cependant, la concertation préalable ou plus exactement un défaut de concertation n'est plus opposable aux tiers. L'élaboration du PLU peut être l'occasion de formuler nos propositions d'aménagement, mais le PLU va fixer de grandes orientations pour la ville et ses quartiers et d'autre part un règlement d'urbanisme. Ce règlement est très important, car il détermine concrètement l'aspect et la densité des quartiers. Bien des dispositions "techniques" auront une incidence directe sur l'agrément du Coteau. C'est pourquoi, il faut étudier de manière minutieuse et concrète le règlement, opposable directement aux demandes de permis de construire.

Rapport Lapalu/Hulliard : en 2001 la mairie a commandité auprès des cabinets Lapalu et Hulliard respectivement paysagiste-urbaniste et architecte-urbaniste une étude intitulée : « Etude urbaine pour la redynamisation du quartier Coteau – Malassis ». Cette étude a associé les habitants du quartier et notamment les membres de l'association Bien Vivre sur le Coteau qui se sont fortement mobilisés pour cette concertation. Le rapport a été rendu en fin d'année 2002. Une partie des éléments du rapport a été remise à l'association BVC (Eléments consultables pour les membres de BVC qui en feraient la demande).

## **Liste des espèces d'oiseaux observés sur le Coteau dans les derniers 18 mois (20/9/2005):**

### **Espèces observés régulièrement:**

Mésange charbonnière  
Mésange bleue  
Pinson des arbres  
Troglodyte mignon  
Rouge gorge familier  
Accenteur mouchet  
Rouge queue noir  
Moineau domestique  
Verdier d'Europe  
Merle noir  
Grive musicienne (printemps et été)  
Fauvette à tête noire  
Serin cini (printemps et été)  
Etourneau sansonnet  
Corneille noire  
Pie bavarde  
Geai des chênes  
Pigeon domestique  
Tourterelle turque  
Pigeon ramier  
Pigeon colombin  
Faucon crécerelle  
Epervier d'Europe  
Martinet noir (printemps et été)  
Hirondelle rustique (printemps et été)  
Hirondelle de fenêtre (printemps et été)

### **Espèces de passage sur le site :**

Buse variable  
Héron cendré  
Goéland argenté  
Mouette rieuse