

## Cahier des charges citoyen

### Aménagement d'un écoquartier mail Le Corbusier



# CONTEXTE ET ENJEUX DU PROJET

---

## LE MOT DU MAIRE ET DU PREMIER ADJOINT

Convaincue que la parole des habitants doit nourrir l'action publique, la municipalité a adopté en 2018 son Projet de Ville « Vivre Lognes », à l'issue d'une large consultation citoyenne. A cette occasion, elle a réaffirmé son choix de promouvoir un développement urbain maîtrisé, qui permette de répondre aux besoins de logements des Lognots tout en préservant un cadre de vie de qualité qui participe pleinement de l'attractivité de notre territoire.

Cette ambition partagée s'est traduite par l'élaboration d'une Charte de Qualité Urbaine co-rédigée dans le cadre d'un atelier citoyen et approuvée à l'unanimité du Conseil Municipal en juin 2019.

Forts de cette expérience, nous avons souhaité associer encore plus étroitement les Lognots aux dynamiques de transformation de notre ville. Ainsi, un groupe d'habitants volontaires s'est réuni à plusieurs reprises afin de réfléchir aux ambitions et aux enjeux de la réalisation d'une opération écologiquement exemplaire sur le terrain de l'ancien lycée provisoire de Lognes.

Le fruit de ces échanges prend aujourd'hui la forme de ce Cahier des Charges Citoyen qui constitue l'une des pièces du règlement de consultation qui permettra de sélectionner le ou les futurs promoteurs qui porteront ce projet.

L'expertise quotidienne des habitants vient ainsi renforcer l'exigence de la municipalité, que cette opération soit autant ambitieuse et innovante sur le plan environnemental que bien insérée dans le cadre urbain existant.

### André Yuste

Maire de Lognes

### Nicolas Delaunay

Premier Adjoint au Maire chargé de l'urbanisme, de l'habitat et de la participation citoyenne

Le terrain, situé mail Le Corbusier, a été mis à disposition du Conseil Régional d'Ile-de-France par EpaMarne, son propriétaire, au début des années 2000, afin d'accueillir le lycée provisoire de Lognes. Après l'ouverture du lycée définitif Emily-Brontë en 2019, les anciens bâtiments ont été démolis, libérant une parcelle d'environ un hectare, sur laquelle l'équipe municipale s'est engagée à réaliser une opération résidentielle écologiquement exemplaire.

Le projet devra donc proposer des logements répondant à l'évolution des besoins des Lognots, tant en terme d'accession à la propriété que de logements locatifs sociaux aux loyers maîtrisés, tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Engagée dans une démarche de participation citoyenne, la municipalité souhaite associer les habitants aux réflexions sur le développement urbain de la commune.

A ce titre, une **Charte de qualité urbaine**, co-construite en 2019 dans le cadre d'ateliers citoyens, définit les exigences imposées par la commune aux futures opérations de logements, que ce soit en matière de qualité urbaine ou d'habitat. Les neuf membres de ce panel ont été invités par la mairie de Lognes suite à une première réunion publique numérique d'information qui s'était tenue début mars 2021. Les inquiétudes qui s'y étaient exprimées ont poussé EpaMarne et la municipalité à proposer une démarche collective d'approfondissement et de discussion avec ces riverains.

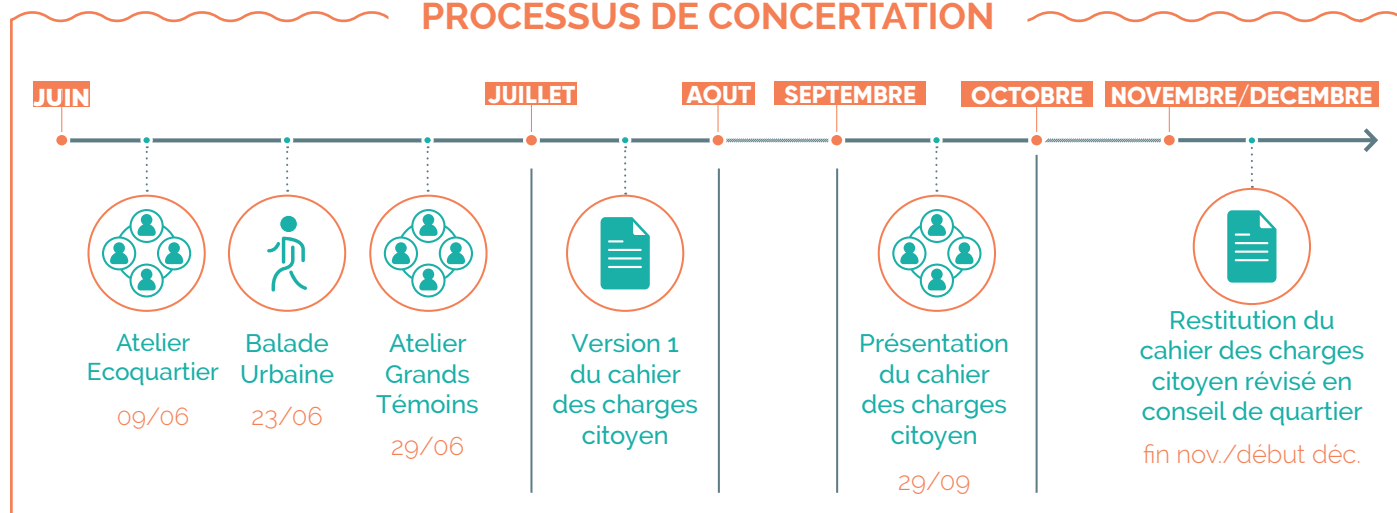
Pour ce projet de réaménagement de l'ancien site du lycée provisoire, la commune a également souhaité rédiger un **Cahier des charges citoyen**. Ce document a vocation à compléter le cahier des charges de cession du terrain, en indiquant aux promoteurs les priorités et les attentes des habitants quant au devenir de ce terrain.

# L'ELABORATION DU CAHIER DES CHARGES CITOYEN

Dans une démarche novatrice de démocratie participative, un groupe de travail de 15 habitants volontaires a été constitué suite à un large appel à candidature. Composé principalement de riverains du quartier de la Tour d'Auvergne où se situe le projet, ce groupe se veut représentatif de la diversité de la population communale que ce soit en terme de classes d'âges, d'équilibre hommes - femmes, locataires - propriétaires, résidents dans du logement collectif ou individuel... Beaucoup d'entre eux avaient activement participé aux Ateliers Citoyens organisés tout au long de l'année 2019 dans le cadre du projet de ville, témoignant ainsi leur implication dans le devenir de la commune de Lognes.



## PROCESSUS DE CONCERTATION



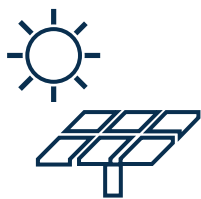
# LES GRANDES ORIENTATIONS

---



## 1. Veiller à l'insertion de l'éco-résidence dans son environnement

- Proposer des formes urbaines diversifiées et des hauteurs de bâtiments adaptées au site et à ses environs ;
- Protéger les futurs immeubles d'habitation des nuisances sonores et visuelles de la voie ferrée ;
- Tirer parti de la topographie du terrain ;
- Soigner les perspectives visuelles et les continuités paysagères à l'intérieur du site et avec ses abords ;
- Créer des espaces de dialogue (espaces verts, espaces de jeux, percées visuelles, liaisons piétonnes...) entre la future opération et le quartier ;
- Anticiper les conflits d'usage et favoriser la cohabitation de la future opération avec son voisinage (habitation, école du Mandinet, plateau EPS...)



« Il faut éviter les bâtiments massifs, l'effet de bloc »

## Adopter une architecture durable 2.

- Créer des bâtiments au style architectural harmonieux, intemporel, et aux couleurs sobres ;
- Privilégier des matériaux qualitatifs, durables, locaux, écoresponsables et faciles d'entretien ;
- Concevoir des formes de constructions efficaces sur le plan énergétique, afin de minimiser les consommations : architecture bioclimatique, orientation des bâtiments, éclairage et aération naturels des logements, favoriser des travaux qui produisent le moins de nuisances possibles... ;
- Estimer dès la conception du projet le coût énergétique des logements, pour offrir des logements basse consommation ;
- Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables (raccordement à la géothermie, installation de panneaux solaires...) et limiter les déperditions d'énergie (isolation thermique efficace, façades ou toitures végétalisées...) ;
- Garantir une isolation phonique performante entre les logements, mais aussi avec les parties communes et l'extérieur.



### 3. Réaliser un programme respectueux de l'environnement

- Concevoir des espaces verts favorables à la biodiversité, choisir des espèces végétales locales, durables et faciles d'entretien ;
- Préserver et valoriser le patrimoine végétal présent sur la parcelle et tenir compte des plantations existantes aux abords du terrain dans la conception du projet (éloignement suffisant des constructions...) ;
- Intégrer des éléments architecturaux favorisant la protection de la biodiversité : nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, passages à hérissons... ;
- Etudier les impacts de l'emplacement et de la hauteur des différents bâtiments en terme de ventilation, d'ombres portées, de préservation de zones d'intimité ;
- Favoriser l'ombrage naturel des bâtiments par la végétation ;
- Gérer les eaux pluviales à la parcelle, en minimisant l'artificialisation des sols et en favorisant au maximum le stockage et l'infiltration des écoulements dans la pleine-terre (noues, végétation, permaculture...) ;
- Permettre la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ;
- Limiter l'impact des futures constructions sur le sol et le sous-sol en préservant au moins 30% d'espaces verts de pleine terre ;
- Utiliser des techniques constructives permettant de réduire les nuisances du chantier pour le voisinage.

« Le patrimoine végétal existant est important, il doit être renforcé avec des essences locales »



### Aménager des espaces communs favorables aux modes de vie participatifs 4.

- Concevoir des espaces extérieurs pour des activités collectives ou de détente au sein de la résidence ;
- Proposer des espaces pour la mise en commun de certains services ou activités : jardinage, compost collectif, buanderie collective, espace commun de télétravail...
- Faciliter l'adoption de comportements écoresponsables en proposant des garages à vélos et des locaux à poubelles (y compris pour le compost) à la fois accessibles, spacieux, aérés et éclairés naturellement, propres et sécurisants ;
- Rédiger une charte d'usage et d'entretien des espaces communs mettant clairement en avant les rôles et responsabilités de chacun. Le promoteur devra s'engager à mettre en œuvre un accompagnement pendant les 3 premières années après la livraison du programme (jardinage, tri des déchets, récupération des eaux de pluie...).

« Où les habitants se gareront-ils ?  
Les stationnements sont déjà pleins autour de l'école »



## 5. Apaiser les circulations autour de l'éco-résidence








- Anticiper les impacts du projet en terme de circulation automobile et de stationnement à l'échelle du quartier ;
- Adapter le nombre de places de stationnement aux dimensions du projet et étudier leur localisation de façon à limiter le report sur les espaces publics du quartier ;
- Proposer une ou des entrée(s)/sortie(s) de véhicules automobiles minimisant les conflits d'usage sur les voies publiques et maximisant la sécurité en particulier des piétons, en particulier des enfants ;
- Réfléchir aux continuités des liaisons douces à l'intérieur du site et avec ses environs et profiter de la proximité de la gare RER afin de réduire l'usage de la voiture aux abords de l'éco-résidence : garages à vélos, sécurité piétonne...




## Continuer à associer les Lognots aux différentes étapes du projet 6.

- Après l'analyse technique des dossiers de candidature des promoteurs par EpaMarne, présenter les trois meilleures réponses au groupe de travail citoyens, qui les analysera collectivement au regard du présent Cahier des charges citoyen ;
- Poursuivre le dialogue durant toute la phase de chantier ;
- Prévoir un retour d'expérience 2 à 3 ans après la livraison, avec le promoteur, l'atelier citoyen et les nouveaux habitants de l'éco-résidence ;
- Présenter l'avant-projet et les références du candidat retenu et prévoir un temps d'échanges et d'analyse avec l'atelier citoyen.


# SCHEMA BILAN DE LA CONCERTATION CITOYENNE


-  Périmètre du site
-  Développement de mesures de protection sonore vis à vis du RER
-  Préservation de la végétation en présence
-  Valorisation et renforcement de la végétation en présence.
-  Valorisation des piétons et des vélos sur le mail Le Corbusier
-  Gradient de densité des typologies bâties
-  Programmation en lien avec l'espace public adjacent

||||| Façade à privilégier pour les accès parking

 Valorisation de l'impasse Jules Saulnier comme desserte piétonne des logements

 Développement d'un itinéraire cyclable sur le mail Le Corbusier.

 Valorisation et renforcement de l'accès au plateau sportif

 Développement de vues vers le coeur du site

 Déplacement du stationnement bus des sorties scolaires



# ATTENDUS

---

En tant qu'établissement public d'aménagement, EpaMarne est garant de la qualité des projets d'urbanisation réalisés sur le territoire de Marne-la-Vallée. Ainsi, chaque cession de terrain à des opérateurs immobiliers s'appuie sur un cahier des charges précis et EpaMarne continue de suivre chacun de ces projets privés jusqu'à leur livraison, afin de vérifier que les promoteurs tiennent les engagements formalisés au moment de l'acquisition du terrain. Ce Cahier des charges citoyen rédigé en collaboration étroite avec les Lognots fait partie intégrante des engagements pris par le promoteur et conformément à l'objectif n°6 de ce document, les habitants seront associés à chaque étape de ce projet.

Par conséquent, il est attendu que les promoteurs prennent en compte explicitement dans leurs dossiers de candidatures les six objectifs exposés précédemment et qu'ils expliquent dans une note argumentée à destination des habitants comment ils comptent concrètement répondre à chacune de ces problématiques :

- Qu'apporte votre projet au quartier ?
- Quels types de matériaux allez-vous privilégier ? Quel type de construction ?
- Quelles sont les modalités de gestion des nuisances du RER ?
- Quels sont vos engagements environnementaux sur ce projet et dans votre méthode de travail globale ?
- Quels usages des espaces extérieurs prévoyez-vous ?
- Quel accompagnement des propriétaires/locataires prévoyez-vous ? Comment encourager la création d'une association des habitants de l'éco résidence ?





**LOGNES**

**EpaMarne**  
l'âme dans l'aménagement