

Concertation sur le futur quartier des Portes de Bondoufle

Compte-rendu de l'atelier *Lecture du projet*

9 juin 2011 – Salle des Fêtes de Bondoufle – 20 h / 23 h.

Compte-rendu établi par l'agence Ville Ouverte, en charge de l'animation.

Participants

L'atelier comptait 23 participants. Une grande majorité des participants ont souligné leur appartenance aux associations Bondoufle Energie Nouvelle ou au Comité Citoyen de Vigilance des Portes de Bondoufle.

Etaient également présents :

- Odile Eveillard, chef de projet, AFTRP ;
- Sandy Messaoui et Marianne Garric, Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne ;
- Karine Nourry, service Urbanisme de la Ville de Bondoufle ;
- Laurent Pinon, architecte coordonnateur de la première opération, Alphaville ;
- Lucie Kiener-Calvet, Ville Ouverte.

L'atelier est animé par Pierre-Antoine Tiercelin de l'agence Ville Ouverte.

Le compte rendu respecte les quatre temps de l'atelier :

- *tour de table préliminaire ;*
- *lecture commune du schéma d'aménagement ;*
- *la question du merlon ;*
- *les notions de densité et de forme urbaine.*

Les questions se rattachant à d'autres thèmes sont regroupées à la fin du compte-rendu.

Introduction

L'atelier *Lecture du projet* avait pour objectif de prendre le temps de comprendre le schéma d'aménagement et de lire ensemble les grands principes du projet avant de commencer à débattre. L'agence Ville Ouverte est en charge de l'animation de la concertation sur le projet des Portes de Bondoufle. Son rôle est d'aider les habitants à se saisir des enjeux urbains afin qu'ils deviennent acteurs de l'aménagement du quartier.

Une première étape de la concertation. Cet atelier est le premier exercice de concertation portant sur l'ensemble du projet. Il permet de donner des clés de lecture nécessaires pour comprendre les ambitions du futur quartier. La concertation s'inscrit dans un temps assez long et, tout comme le projet, elle en est à ses débuts. Le prochain rendez-vous aura lieu le 23 juin sur la programmation des équipements publics. Les attentes des participants seront écoutées par le programmiste de l'opération qui assistera à cet atelier. A l'automne, d'autres moments d'échange auront lieu sur de nouvelles thématiques : déplacements, environnement, accessibilité, modes de vies...

Les études en cours

Sur la première opération, le travail avec les équipes d'architectes retenues se poursuit. La maîtrise d'ouvrage veille à ce que les remarques énoncées lors des ateliers citoyens ou par le jury soient au mieux prises en compte. Le calendrier est calé sur le rythme propre des études, détaillées par Odile Eveillard :

- diagnostic préventif archéologique ;
- étude géotechnique qui consiste en une photographie précise du sol-sol ;
- étude environnementale dont l'objectif est de proposer des solutions techniques visant à promouvoir les énergies renouvelables ;
- étude hydraulique liée à la loi sur l'eau ;
- étude déplacement s'intéressant aux questions de circulations et de stationnement. Les résultats serviront de supports aux ateliers thématiques de la rentrée ;
- étude de programmation des équipements publics qui débute dès l'atelier du 23 juin ;

Avant l'été une consultation sera lancée pour désigner un manager environnemental. Il accompagnera la définition des espaces publics et sera attentif aux questions de sécurité et de sûreté publiques.

Pierre-Antoine Tiercelin rappelle que les ateliers sont des moments d'échange et non pas une instance délibérative. Les élus présents ce soir s'expriment en tant que Bondouflois. L'équipe municipale et les élus de l'agglomération auront connaissance des échanges de l'atelier via le compte-rendu qui sera également disponible sur le site internet du projet. Les débats servent à recueillir et à comprendre les attentes des habitants pour enrichir le travail des techniciens et éclairer le choix des élus.

Tour de table introductif

Les participants sont invités à se présenter en précisant leurs attentes quant à cet atelier. Tous sont Bondouflois souvent de longue date. L'ensemble des participants est attentif à l'évolution de la commune. Leur présence aux ateliers est l'occasion de suivre l'avancement du projet, d'obtenir des réponses à certaines questions et de prendre connaissance des avis de chacun.

Les attentes en termes de concertation portent sur :

- la prise en compte d'une approche globale associant les réflexions sur les commerces, les déplacements, les équipements ;
- l'association des principaux acteurs locaux au dispositif de concertation tels que les commerçants, les associations, les chefs d'entreprises, les directeurs d'écoles, etc. ;
- une bonne conception du projet ;
- la réalisation d'une maquette ;
- la circulation de l'information auprès des élus et des habitants. L'association Bondoufle Energies Nouvelles souhaite que tous les élus soient informés des débats qui ont lieu en atelier. Leur présence serait appréciée au cours de ces soirées où l'échange avec les habitants est privilégié.

Le Comité Citoyen de Vigilance des Portes de Bondoufle regrette que la concertation n'ait pas eu lieu plus tôt. Les membres du Comité de Vigilance ont le sentiment d'un projet imposé.

Les craintes ou les réserves des participants vis à vis du projet concernent :

- le nombre de 1500 logements. L'ampleur du projet inquiète plusieurs habitants, et les infrastructures de transports en commun sont jugées insuffisantes ;
- les nuisances liées à la circulation le long de la rue des Trois Parts ;
- la forme urbaine du quartier qui ne ressemble pas à Bondoufle à cause de la présence de collectifs ;
- la programmation des équipements, des services et l'évolution des groupes scolaires ;
- la vente de ces nouveaux logements sur le marché (alors que de nombreuses opérations sont déjà en cours de construction sur les communes voisines - Ris Orangis, Brétigny, Fleury-Mérogis) ;
- les projections démographiques sur le nouveau quartier.

En atelier, on attend que chaque habitant puisse faire valoir son expertise d'usage : comment les bondouflois vivent à Bondoufle, quels sont leurs habitudes de consommations, de loisirs, de déplacements? Toutes ces informations enrichiront le travail des programmistes. Il y a des désaccords sur la manière de voir les choses, l'atelier est un lieu pour en discuter et essayer de les atténuer. Beaucoup de choses restent à définir ensemble. D'ailleurs, les études débutent seulement.

Première partie : lecture commune du schéma d'aménagement

Le projet des Portes de Bondoufle est resitué dans un territoire plus large.

A l'échelle de la région, le projet de SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile de France) qui a été adopté par le Conseil Régional en 2008 résulte d'un travail de concertation de 4 ans entre la Région et les collectivités territoriales. Ce document n'a cependant pas été approuvé par le Conseil d'Etat qui a demandé sa mise en conformité avec le projet du Grand Paris¹. C'est juridiquement le SDRIF de 1994 qui continue à s'appliquer. Ancien et nouveau SDRIF identifient le site des Portes de Bondoufle comme secteur d'urbanisation préférentielle. Pour répondre à la crise du logement, le SDRIF de 2008 fixe en effet un objectif global de construction de 60 000 logements par an sur le territoire régional et invite à respecter une densité minimale de 37 logements par hectare sur ces territoires de seconde couronne pour éviter la surconsommation de terres agricoles.

Depuis la fermeture du Centre d'Essai en Vol (CEV) et la levée du Plan d'Exposition au Bruit (PEB), de grandes emprises foncières sont en mesure de muter. Sur le périmètre de la base aérienne, l'INRA est déjà installée. D'autres projets vont voir le jour à proximité du quartier des Portes de Bondoufle : l'écoquartier de Brétigny sur Orge, la ZAC Val Vert Croix Blanche.

Sur son côté sud, le quartier des Portes de Bondoufle s'ouvre sur le plateau. La création du parc permettra d'assurer une continuité écologique avec les espaces agricoles.

Le projet porte sur une durée de 15 ans environ. Trois grandes phases d'aménagement successives vont avoir lieu d'est en ouest :

- la phase 1 prévoit du logement (dont la première tranche), un pôle central d'équipements et de services ainsi que les prolongements des parcs des Bordes et des Trois Parts ;
- la phase 2 intègre le parc au sud, des logements et prévoit également des équipements, des services et des commerces de proximité ;
- la phase 3 prolonge le parc et propose principalement du logement. De l'activité est possible en bordure ouest, en fonction de l'évolution du projet Val Vert sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

¹ Ce futur quartier ne s'inscrit pas dans les objectifs du Grand Paris. Cette initiative du gouvernement menée par 10 équipes d'architectes a notamment abouti à la définition d'une grande boucle de métro automatique mais ne dessert pas directement l'agglomération d'Evry.

Le point sur les liaisons

Les liaisons structurantes est-ouest assurent une continuité depuis la rue du Grand Noyer et la rue des Trois Parts, en direction de Val Vert. Les liaisons douces réservées aux piétons, vélos, rollers ont vocation à devenir des itinéraires de promenade le long de la coulée verte.

Les liaisons nord-sud sont davantage des axes de desserte des quartiers pour les modes doux et les voitures à l'exception de l'entrée qui sera créée depuis le rond point des Bordes. Les mobilités douces sont privilégiées avec la création d'axes verts offrant aux habitants des axes de déplacements agréables dissociés des axes routiers.

Odile Eveillard souligne que la carte des liaisons inter-quartiers illustre des tracés de principe prévisionnels qui évolueront. Sur la première opération, le piquage sur le rond point des Bordes est acté. Ce schéma a été imagé pour pouvoir commencer à discuter ensemble du projet. Le souci est de créer un quartier bien relié aux autres quartiers de la ville et conçu en cohérence avec les communes voisines. Le futur quartier offre d'ailleurs plus de porosités et de liaisons avec le territoire environnant que ce qui existe aujourd'hui.

Echange avec les participants

- *De nombreuses inquiétudes sont exprimées sur l'augmentation du trafic de la rue des Trois Part.*

Les études en cours permettront d'apporter des éléments de réponses tangibles à la rentrée. Un atelier spécifique sera alors organisé sur les questions de circulation.

- *Il est nécessaire d'avoir une réflexion sur la ville actuelle et l'organisation de la circulation pour réfléchir à la manière dont on peut la prolonger. Il faut prendre en compte l'ensemble de la commune et ne pas s'intéresser qu'au périmètre du futur quartier. Bondoufle Energies Nouvelles demande un moratoire pour réfléchir correctement au lieu de dire que les chiffres seront disponibles dans trois mois. Le Conseil Général de l'Essonne, qui dispose des compétences en matière de voirie, n'a par ailleurs pas encore été saisi officiellement.*

Nous sommes bien là pour étudier la cohérence globale du projet. Le schéma d'aménagement va s'affiner en fonction des études qui constitueront des premiers éléments de réponse. Les services techniques du Conseil Général (voirie) ont bien été associés à la démarche.

- *Pour la tranche 1, on avait évoqué un nombre de places de stationnement insuffisant car il n'y a pas de transport en commun à Bondoufle. Y a-t-il des études à ce sujet ? On favorise les circulations douces mais les futures constructions ne prévoient pas de locaux pour accueillir les deux roues.*

La question des transports en commun et du stationnement est prise en compte dans les études. Le PLU donne un nombre de places de stationnement minimal. Aménageurs et promoteurs peuvent toutefois en réaliser davantage sans qu'il soit nécessaire de réviser le PLU. Un travail de recadrage des esquisses d'architecture de la première opération est en cours dans le sens des remarques faites lors des ateliers de mars.

- *Comment le projet évolue pendant ces temps de discussions ? Vous repoussez certains sujets de débat en septembre mais ne sera-t-il pas trop tard ?*

Les phases de concertation sont calées sur le calendrier des études. A l'exception de la première opération dont la réalisation ne conditionne pas le fonctionnement du reste du quartier, rien n'aura avancé. Des échanges auront donc lieu sur chaque thème au fur et à mesure de l'avancée des études de manière à ce que les échanges avec les Bondoufflois puissent s'appuyer sur des éléments concrets.

- *Les territoires libérés par la suppression du PEB sont qualifiés de stratégiques. La question est de savoir comment on fait pour avancer de manière cohérente?*

Les collectivités avancent ensemble. Par exemple, à l'extrémité ouest du périmètre des Portes de Bondoufle, le projet pourra accueillir du logement ou de l'activité en fonction de l'évolution du projet Val Vert. Cette partie du projet sera réalisée dans une dizaine d'années ce qui laisse le temps d'adapter le projet à l'évolution du territoire environnant.

- *Qu'en est-il du projet de doublement de la RD 312 ? Comment parler de mise en cohérence avec le projet de doublement de la RD312 alors qu'il formera une coupure ?*

Le projet est encore à l'étude et aucune décision n'a été prise à ce jour. Les élus locaux ne partagent pas tous le même avis à ce sujet.

- *Monsieur le maire a annoncé que la réalisation du quartier commencerait par l'aménagement du parc. Pourquoi est-ce la première opération et non le parc qui sortira de terre dans les prochains mois ? Sur cette tranche, nous n'avons pas d'information sur les aménagements paysagers.*

La tranche 1 sera livrée avec la prolongation des deux parcs existants. Le dessin des aménagements paysagers est en cours. A l'échelle de l'ensemble du quartier, une équipe de paysagistes sera désignée en fin d'année. En revanche, il n'est pas possible d'anticiper la mise en œuvre du parc en proposant par exemple la mise en place d'aménagements provisoires. L'activité agricole doit en effet être maintenue le plus longtemps possible avant l'engagement des travaux.

- *La concertation s'organise maintenant. Pourquoi la première opération se fait-elle avant que les ateliers soient terminés ?*

La tranche 1 s'engage rapidement pour mettre en œuvre la construction de logements sociaux. Cette dynamique de construction permet à la commune de s'inscrire dans une optique de réalisation des objectifs fixés par la préfecture². Toutefois, la réalisation de cette tranche ne réduit pas les marges de manœuvre quant au reste du projet. Les ateliers seront nécessaires et utiles pour étudier la cohérence du projet à l'échelle de l'ensemble du projet.

- *Nous avons compris que le nombre de m² SHON était fixé et Monsieur le maire nous a dit que le nombre de logements dépendait de la taille des logements. Or, il est faux de dire qu'il est possible de moduler ce nombre à partir de leur taille à partir du moment où le pourcentage de petits ou de grands logements est défini.*

Les tailles des logements ne sont pas encore fixées. [information complémentaire apportée au moment de l'élaboration du compte-rendu : la répartition des logements selon les tailles n'est pas fixée d'un point de vue réglementaire. Des études ont permis de montrer les répartitions souhaitables pour rééquilibrer l'offre locale mais cette répartition pourra être modulée en fonction de l'évolution des besoins].

- *Lors de la création de la ville nouvelle, Bondoufle avait bénéficié de nombreux équipements.*

Odile Eveillard rappelle que la programmation des équipements publics reste à définir. Les études préliminaires ont conduit à un premier programme qu'il convient aujourd'hui de vérifier. C'est dans cet esprit qu'est organisé le prochain atelier de concertation et qu'un bureau d'étude spécialisé (programmiste) est associé au projet. Sur la commune, les groupes scolaires sont aujourd'hui surdimensionnés en raison de la fermeture de plusieurs

² Sur la commune, la préfecture fixe un objectif de construction de 54 logements sociaux pour la période triennale 2011-2013.

classes³. La population Bondoufraise vieillit et la commune perd des habitants depuis quelques années. Les équipements communaux existants pourront accueillir les enfants de la tranche 1 dans un premier temps. Par la suite, la construction d'une nouvelle école sera nécessaire.

Deuxième partie : Le merlon

Le merlon est apparu aux yeux des équipes d'architectes et de paysagistes comme un élément important constitutif du paysage Bondoufrais. A l'heure où va s'engager le travail des équipes de maîtrise d'œuvre, il est important pour tous de savoir comment le merlon est perçu par les Bondoufrais ?

Les avis sur le merlon sont divergents selon les échelles :

- à l'échelle de la ville et dans une logique d'aménagement global, les participants sont favorables à une suppression des merlons à l'exception de ceux qui jouent un rôle contre les nuisances de la circulation et des zones d'activités ; il convient en revanche de conserver des aménagements paysagers et des itinéraires de promenade.
- à l'échelle des quartiers : les participants soulignent que le merlon fait partie du quotidien des riverains, et offrent un cadre paysager de qualité. Il faut donc réfléchir séquence par séquence à l'intérêt de sa conservation.

Le merlon à l'échelle de Bondoufle

Remarque : les phrases ci-dessous correspondent aux prises de paroles des participants.

- *Le merlon a pour fonction de protéger les zones d'habitations contre les nuisances de la circulation. Il protège la ville habitée de tout ce qui est nécessaire à son fonctionnement (infrastructures, activités). Dans ce sens, la logique voudrait que le merlon soit déplacé car on ne se protège pas entre deux quartiers sinon on crée une ville coupée en deux. Je pense qu'il doit disparaître tout le long.*
- *Il a une fonction de couper la ville des champs. Maintenant, il n'y a plus de champs, il faut donc l'ouvrir pour intégrer ce quartier dans Bondoufle. Par contre, il est important de garder cette verdure. Si on touche au merlon, il faut faire des aménagements paysagers.*
- *Au sud, il n'y aura aucune nuisance entre les jardins de la première opération et les jardins des Sapplo. Pourquoi le préserver ? Si le merlon est supprimé, cela devient un circuit de balade. S'il est conservé, ça ne le sera pas.*
- *Les porosités créées en direction du quartier des Demoiselles ont contribué à notre intégration dans la ville. Il ne faut pas isoler le quartier avec le merlon.*
- *Plus que le merlon, ce sont les zones d'activités autour qui sont constitutives de la ville.*
- *Le merlon, je le connais en courant dessus pour faire le tour de Bondoufle.*

Le merlon à l'échelle des quartiers

- *Je conçois que les riverains qui ont peur souhaitent garder le merlon. Il faut prendre le temps de discuter avec les riverains pour leur expliquer. Il faut faire la part entre les intérêts pour la ville et les intérêts particuliers.*

³ De 2004 à 2006, Bondoufle a enregistré six fermetures de classes pour deux ouvertures.

- *La suppression du merlon n'est en réalité pas souhaitée parce que certains habitants ont repoussé leur clôture et construit dessus.*
- *Le long de la tranche 1, le merlon est bien intégré, il n'y a pas lieu d'y toucher. Le long de la rue des Trois Parts, on peut se poser la question d'ouvrir pour créer du lien. Il faudrait avoir des propositions pour pouvoir trancher.*
- *Les échanges est-ouest n'existent pas car il y a le merlon. Tous les 50 mètres, il existe des passages pour les piétons. Si le merlon est maintenu, les habitants des logements au sud de la première opération se sentiront isolés entre deux merlons. On fait une cassure entre les anciens et les nouveaux Bondoufflois.*
- *C'est facile de le supprimer quand on n'y habite pas.*
- *On ne peut pas casser le merlon contre l'ensemble des gens du quartier. Si on le supprime, il faut demander l'avis aux riverains. Ils ont ce cadre de vie depuis 30 ans. Sur le merlon, on peut toujours y passer.*
- *Il faut aménager le merlon. Dans la partie nord, il peut sauter.*
- *Les terrains au sud ne sont pas sur le même niveau. Le merlon est obligatoirement conservé car il est impossible de le supprimer. Par contre, au nord, je propose qu'on le supprime pour créer des zones paysagères à la place de logements.*
- *En tant qu'habitant du quartier des Trois Parts, le merlon a un côté agréable. Il y a des arbres. Il crée une barrière auditive tout en ayant un caractère paysager. Les gens y tiennent.*

Suite à cet échange, Pierre-Antoine Tiercelin rappelle que les urbanistes qui réfléchissent au projet portent également plusieurs regards sur le merlon et partagent certaines clés de lecture avec les participants de ce soir. Ainsi :

- Le merlon est un **marqueur du développement de Bondoufle**. Il s'apparente aujourd'hui à une sorte d'enceinte comme Paris en a connu mais qu'il est nécessaire de supprimer à certains endroits pour créer des ouvertures favorisant les liens entre les quartiers.
- Le merlon joue également un **rôle protecteur**, dans le bon sens du terme, en préservant de l'intimité. Il assure une protection à la fois visuelle et auditive pour les riverains.
- Le merlon est enfin un **élément de paysage**, arboré, agréable qui crée du relief sur un territoire peu vallonné. Cet aménagement se retrouve dans les différents parcs de la ville. Ce vocabulaire paysager pourrait potentiellement être décliné dans le parc du quartier des Portes de Bondoufle.

Ainsi le projet propose des solutions différentes selon les séquences. Au sud, le merlon s'adosse à un quartier dans lequel les ouvertures est-ouest sont limitées. Les arbres sont à maturité. Sa conservation est facilement envisageable. En revanche, le long de la rue des Trois Parts, bien que le paysage ait la même qualité, le relief est amené à disparaître pour favoriser une logique de liaisons inter-quartier. La prolongation du parc des Trois Parts permettra notamment de créer une coulée verte offrant la possibilité de faire cohabiter les deux quartiers. Au nord des Coccinelles, bien que cela ne concerne pas la ZAC, un merlon est en cours de création au niveau de l'ancienne rue du Grand Noyer, aujourd'hui déviée.

Questions et remarques annexes :

- *Pourquoi ne pas demander aux riverains ?*

Tous les Bondoufflois, y compris les riverains sont invités à participer aux ateliers et à venir discuter sur la question du merlon.

- *Qui est propriétaire des merlons ?*

C'est la ville.

- *A vous écouter, on comprend que tout est déjà décidé.*

Il y a des divergences de point de vue chez les maîtres d'œuvre, tout comme il existe des divergences de points de vue chez les habitants. Il existe encore de réelles marges de manœuvre sur la manière de concevoir les futurs espaces publics et marges de la Ville.

Troisième partie : densités et formes urbaines

Un rapide tour de table permet d'écouter la manière dont les participants conçoivent la question de la densité :

- *La densité est perçue comme négative. Mais densité ne veut pas dire qualité de vie. On parle aussi de compacité de la ville. Aujourd'hui les documents institutionnels abordent tous la question de densité.*
- *Vous souhaitez nous parler de densité mais pas du nombre de logement. Si la densité n'est pas négociable pourquoi en parler ?*

Cette dernière remarque permet d'expliquer l'intérêt de parler de densité pour la distinguer de la forme de la ville. Une même densité peut se traduire par des formes urbaines très différentes, c'est pourquoi il est important de ne pas se focaliser sur un chiffre. Aujourd'hui, on constate en effet un déficit de logements. Pour y répondre, le Schéma directeur de la région Ile de France annonce un objectif de construction de 60 000 logements par an. Mais il se fixe également l'objectif de limiter la consommation des espaces agricoles en proposant de fixer des densités minimales. En effet, plus on construit dense, moins on consomme d'espace. A l'échelle régionale, la construction de 60 000 logements par an représenterait l'urbanisation annuelle d'une superficie de 20 km² (2000 hectares) pour une densité de 30 logements par hectare. Il est donc important d'agir.

La densité n'est donc qu'un indicateur. Mais les densités fortes sont plutôt un indicateur positif pour les professionnels de l'aménagement :

- elles permettent de construire du logement en limitant l'étalement urbain consommateur d'espaces naturels et agricoles ;
- elles permettent un meilleur fonctionnement urbain en optimisant l'organisation des services et des transports : un bon réseau de transport en commun est la condition et la résultante d'un certain niveau de densité (questions de rentabilité et de fréquence), des commerces de proximité ont besoin d'une zone de chalandise piétonnière minimum ;

Augmenter la densité n'a toutefois de sens qu'en tenant compte des questions de mixité fonctionnelle et de desserte. Il n'existe pas d'infrastructures de transport en commun lourde à Bondoufle, mais les collectivités sont mobilisées pour la création d'une ligne de transport en commun en site propre, c'est la raison pour laquelle la densité envisagée est moyenne.

Concrètement, la densité renvoie à des **définitions différentes** qui ne se recouvrent pas toujours : densité de population, résidentielle, d'emploi, d'activité humaine, bâtie. La densité résidentielle correspond au rapport entre le nombre de logements et la surface de terrain considérée. Par exemple, le quartier des Sapplo compte 230 logements sur 5,5 hectares, soit une densité de 42 logements à l'hectare. Il s'agit d'une densité brute qui n'intègre pas la superficie occupée par les équipements.

En effet, selon la superficie de référence, on distingue :

- la densité brute qui prend en compte les espaces publics, la voirie, les équipements, etc. ;
- la densité nette, à l'échelle de l'îlot résidentiel, qui ne prend en compte que les surfaces des parcelles privatives hors voirie.

La densité nette est donc toujours plus importante que la densité brute.

Remarque : pour les exemples de densités résidentielles présentés ce soir, nous retenons une densité brute intégrant la voirie mais pas les équipements. Cette surface de référence nous permet de comparer différents quartiers Bondoufflois.

Quelques calculs de densité sur le périmètre de la **première opération** illustrent la variété des niveaux de densité. Sur l'ensemble du périmètre, la densité brute est de 40 logements à l'hectare en intégrant le parc. Sans le parc, considéré comme un équipement, la densité brute est de 68 logements à l'hectare.

L'emprise au sol qui n'est pas à proprement parler un indicateur de densité, correspond au rapport entre les espaces bâtis et non bâtis. L'emprise au sol bâtie de la première opération est à l'image de l'emprise au sol des quartiers voisins (environ 22 %).

Toutefois cette densité globale n'est pas forcément significative. En effet, les densités varient pour chacun des trois îlots :

- l'îlot A2 présente une densité nette de 145 logements/ha et une densité brute de 100 logements/ha. Les trois collectifs sont en effet implantés sur une parcelle assez réduite mais cette densité n'est pas ressentie comme telle car les immeubles sont ouverts sur la prolongation du parc des Trois Parts.
- l'îlot A3 Centre et Ouest offre une densité plus faible liée à la présence de maisons de ville à l'image des Sapplo. La densité brute (avec voirie) est de 44 logements/ha, elle est de 58 pour la densité nette.
- l'îlot A3 Sud a une densité nette de 85 logements/ha. Du fait de l'absence de voirie sur son périmètre, la densité brute est sensiblement la même.

Le projet s'inscrit ainsi dans des densités déjà observées sur la commune.

A Bondoufle, on relève des **densités moyennes** présentes sur une large partie du territoire. Au niveau de la rue des Trois Parts (les Sapplo), la densité nette atteint 91 logements. La différence entre densité brute (42 logements/ha) et densité nette s'explique par la part importante de la voirie. Rue de la Prieurée, la voirie ne pénètre pas en cœur d'îlot, densité nette (80 logements/ha) et densité brute (60 logements/ha) sont donc plus proches.

On rencontre également des **densités plus atypiques**. Le quartier du Golf est peu dense et compte 420 logements sur 53 hectares. Cela représente des densités de 8 à 13 logements par hectare.

A l'inverse, l'opération Bouygues, située dans un tissu urbain de centre-ville, présente une densité élevée. Elle l'est d'autant plus que le bâtiment compte beaucoup de petits logements. La densité brute est ainsi de 250 logements/ha et la densité nette d'environ 320 logements/ha.

A la lecture de ces quelques exemples, on comprend que la densité ne suffit pas à caractériser un quartier. Son seul intérêt est de chercher une certaine compacité pour un fonctionnement optimal des services et des équipements. L'enjeu de qualité de vie réside dans la recherche d'une traduction de la densité adaptée au contexte, capable de tirer le meilleur parti de l'espace. Pour ce faire, la question de la **forme urbaine** est déterminante.

Pour une densité identique, il est en effet possible de construire de manières très différentes. Retenons trois exemples de formes urbaines :

- la tour (grande hauteur et une faible emprise au sol) libère une superficie importante pour les espaces verts collectifs ;
- à l'opposé, le logement individuel (faible hauteur) occupe une forte emprise au sol ;
- le logement intermédiaire est un compromis entre une hauteur des constructions et une emprise bâtie au sol moyennes.

Ces exemples, bien que caricaturaux, montrent qu'une tour n'est pas nécessairement associée à une forte densité contrairement à certaines idées reçues. On constate aussi qu'un quartier strictement pavillonnaire limite la création d'espaces partagés alors que ces derniers participent à améliorer la qualité de vie au sein d'un quartier, comme cela fût le cas lors de la création des Trois Parts par exemple.

Travailler la forme urbaine pour travailler les densités perçues est donc essentiel afin de concilier qualité de vie et fonctionnement optimal de la ville. Le travail des concepteurs sur la première opération répond à ces ambitions :

- A Bondoufle, la ville s'est déjà en partie construite à partir d'une trame verte. La définition des espaces publics structurants (voiries, parcs) crée des espaces de respiration qui profitent à tous. La densité perçue diminue lorsque l'on valorise les ouvertures vers les aménagements paysagers, à l'image de l'îlot A2 ou de l'îlot A3 sud entouré de verdure.

- La **variété du type d'habitat** (du collectif à la maison de ville) offre des solutions pour tous et des ambiances différentes en fonction des densités. Sur l'îlot A3 Centre et Ouest celles-ci sont comparables aux quartiers existants. Le projet présente une **voirie lisible et ouverte**.

- L'implantation des logements et des espaces publics de l'îlot A3 Sud en particulier joue sur les **notions d'intimité et d'ouverture**. On oppose souvent densité et intimité. Urbanistes et architectes cherchent aujourd'hui à donner aux logements collectifs les qualités de l'individuel en offrant à tous des espaces extérieurs privatifs (terrasses, petit jardin) et en préservant l'intimité.

Il n'est pas possible d'établir un lien entre densité et qualité de vie. L'enjeu est davantage celui de la forme urbaine qui permet de créer des ambiances de quartier.

Echange avec et entre les participants

- *Que l'on construise dense ou pas à Bondoufle, on ne règlera pas le problème de la région parisienne.* Si l'on construit deux fois moins dense aujourd'hui, on construira sur deux fois plus de terrains demain.

- *Quand l'opération sera-t-elle financièrement équilibrée ?*

L'opération sera équilibrée à son achèvement. Toutefois, l'équilibre financier d'une ZAC évolue tout au long du projet, bien que l'on essaye de rechercher un équilibre phase par phase.

- *Vous comparez un quartier construit il y a 30 ans, les Chalandonnettes, inspiré d'un certain mode de vie avec un quartier plus récent où l'on vit bien, le Golf. Aujourd'hui vous refaites le modèle d'il y a 30 ans.*

Les Chalandonnettes sont situées dans la zone des Trois Parts. Il s'agissait d'un programme de maisons bon marché, accessibles pour des familles aux revenus modestes. On y vit plutôt bien et il faut distinguer ce qui dépend de l'urbanisme et ce qui dépend de l'architecture. Mais la comparaison est intéressante et il s'agit de répondre à un défi comparable aujourd'hui. La densité est un des critères pour offrir des logements abordables tout en permettant la construction d'équipements de qualité⁴.

⁴ Cette thématique sera développée à l'occasion de l'atelier spécifique du 23 juin.

- *Pourquoi construire 1500 logements alors qu'il n'y a pas de transports en commun ? Nous n'avons pas à répondre à l'ensemble des besoins de la région Ile-de-France ! Est-on sûr que les logements vont se vendre ? Quelle densité impose le SDRIF ? Si cette densité est imposée par le recours à la ZAC, pourquoi faire une ZAC ?*

La densité prévue sur les Portes de Bondoufle correspond à une densité moyenne. Cette densité est nécessaire pour accueillir une ligne de transport en commun qui soit à la fois structurante et efficace. Le chiffre de 1500 peut sembler important mais il s'agit d'un projet sur 15 ans, le rythme de construction annuel n'est que de 100 logements par an. Comparé aux 60 000 logements annuels qui doivent être construits en Ile-de-France, c'est une contribution à la mesure de Bondoufle, qui ne viendra pas saturer le marché. Ce rythme de développement est inférieur à celui qu'a connu la ville dans les années 1980 avec la construction de la ZAC des Trois Parts. Le SDRIF de 2008 préconise une densité d'environ 36 logements à l'hectare sur ce site. Un projet cohérent ne peut se faire sans un outil d'aménagement adapté. La ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) permet notamment d'anticiper et de programmer l'ensemble des équipements publics nécessaires à la vie du quartier.

- *Dans les collectifs, les résidents sont proches les uns des autres. Lorsque les habitants sont sur leurs terrasses, cela crée des nuisances.*
- *On peut avoir des bruits de voisinage même lorsque l'on habite dans un quartier pavillonnaire. Si les gens sont bruyants, ils le sont par nature quelque soit le type de logements où ils vivent.*

Autres questions

- *Qui a l'ambition du projet ?*

L'ensemble des collectivités et les services de l'Etat portent une politique allant dans le sens de la création du quartier. L'Etat porte une ambition nationale qui se traduit dans le SDRIF à l'échelle régionale. Les objectifs de densité ont été renforcés dans le cadre du Grenelle de l'Environnement (Etat) dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles. Le Plan Local de l'Habitat est en cours de réalisation à l'échelle intercommunale. Le projet des Portes de Bondoufle est la traduction opérationnelle de ces différentes politiques.

- *L'AFTRP a acquis des terrains sur le périmètre du projet. Quel est le prix d'achat, de vente et combien pensez-vous en retirer ? Nous avons la crainte d'une opération immobilière.*

Toutes vos questions sont entendues et des éléments de réponses vous seront apportés au cours de la concertation. L'AFTRP est un aménageur public qui porte le projet des collectivités qui lui concèdent l'opération. En tant qu'établissement public, il rémunère évidemment le travail de ses équipes mais ne réalise pas de marges sur l'opération.

- *Quand sera mise en place la bulle⁵ ? Comment les personnes qui n'ont pas internet sont-elles informées de l'évolution du projet ?*

La bulle d'information sera installée à proximité du futur quartier mais le calendrier de son installation n'est pas encore défini. Les supports d'information sont en cours de développement. Une lettre du projet a été distribuée aux habitants dans les boîtes aux lettres de la commune. Des articles dans la presse locale et notamment à chaque nouveau numéro de la Gazette Bondoufraise permettent également d'informer sur le projet et sur le déroulement de la concertation.

⁵ Ce que l'on appelle aussi la *maison du projet* : lieu d'information propre au projet à proximité du périmètre de l'opération.

- *L'argument avancé par Monsieur le Maire pour présenter le projet est la construction de logements sociaux pour éviter de payer l'amende pour non respect de la loi SRU. Or les futures constructions de logements sociaux ne permettront pas de couvrir le besoin total. La commune sera donc toujours obligée de payer cette amende.*

La construction de logements sociaux était jusqu'alors contrainte sur la commune. Suite à la levée du PEB, le projet des Portes de Bondoufle permet, dès la première opération, de s'inscrire dans une dynamique de construction de logements sociaux pour répondre aux objectifs fixés par la préfecture. Pour la période 2011-2013, il s'agit de 54 logements sociaux.

- *Vous choisissez les chiffres qui vous arrangent. On mentionne la densité minimale de 36 logements/hectares mais on oublie de dire que le SDRIF préconise 30% de logements dans les nouvelles opérations.*

C'est exact. La commune n'a pas souhaité faire porter au nouveau quartier l'ensemble de l'effort de rattrapage pour atteindre les 20% fixés par la loi SRU. Toutefois, les participants pourront revenir sur cette question lors d'un atelier consacré aux questions sociales s'ils estiment important que la part de logements sociaux soit augmentée.

Conclusion

Les participants sont invités à participer à l'atelier du 23 juin organisé à 20 h à la salle des Fêtes de Bondoufle. Il portera sur la programmation des équipements publics. La concertation continue sur le site internet www.quartierdesportesdebondoufle.fr où les habitants peuvent également participer.