

Bondoufle, Le Grand Parc

Compte-rendu de la réunion publique

9 mars 2017 – Salle des Fêtes de Bondoufle – 20h00.

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

Intervenants :

- Jean Hartz, Maire de Bondoufle ;
- Odile Eveillard chef de projets, Grand Paris Aménagement
- Benoit Chotin, responsable d'opération, Grand Paris Aménagement
- Nicolas Boissel, chef de Projets, Grand Paris Sud Seine Essone et Sénart
- Kristo Nousiainen, architecte urbaniste coordinateur, agence Becard & Palay
- Yann Michel, paysagiste, agence Paule Green
- Pierre-Antoine Tiercelin, Ville Ouverte, en charge de la concertation

Mot d'accueil de M. le Maire	2
Première partie : Où en est le projet ?	2
Deuxième partie : Présentation de la Tranche C	7
Échanges avec la salle	9
Conclusion	15

Mot d'accueil du Maire de Bondoufle

Jean Hartz, Maire de Bondoufle, introduit la réunion en apportant ses excuses pour l'erreur dans l'annonce de date de la réunion publique. Ce changement de date est lié au besoin de réunir le Conseil Municipal au préalable.

Ce soir seront présentées les évolutions du quartier du Grand Parc ainsi qu'une partie de son futur. Certains ont peut-être déjà pu observer le préverdissement du parc comme annoncé. La qualification Haute Qualité Environnementale – Aménagement (HQE-A) a été accordée à la démarche de création du Grand Parc pour la 3^e année consécutive. Les réunions et ateliers de concertation ne sont pas une obligation. Si la loi était appliquée, une réunion aurait suffi au démarrage du projet. Compte tenu de l'importance de la ZAC, de son impact sur les modes de vie, il semblait important de revenir vers les habitants plus régulièrement pour informer sur le projet.

Pierre-Antoine Tiercelin s'excuse auprès des personnes malentendantes présentes dans la salle pour l'absence de traducteur. La réunion sera retranscrite dans le compte-rendu.

1. Où en est le projet ?

Rappel des grands principes d'aménagement et du calendrier général (p. 6-7 du diaporama)

Communs à l'ensemble des secteurs opérationnels, les grands principes d'aménagement du Grand Parc sont rappelés :

- un accès direct au parc pour l'ensemble des logements
- des liaisons nord/sud « douces », c'est-à-dire libérées des circulations automobile, en étant accessibles uniquement aux piétons et cycles
- un pré-verdissement général, pour faire en sorte que les espaces verts soient déjà constitués au moment de l'installation des habitants
- des nouveaux lieux d'animation et de rencontre dans les espaces publics, grâce à la création d'une nouvelle place centrale pour la ville réunissant services et commerces.

Le **calendrier général** du projet du Grand Parc est rappelé pour appréhender la progression de l'opération. Démarré en 2010 par la création du dossier de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), la réalisation effective du projet a pu s'amorcer dès 2013 avec la construction des logements de la tranche A. Depuis, le projet n'a cessé d'accélérer sa concrétisation avec la livraison des premiers logements en juillet 2015 et les premières plantations du parc cet hiver. Les livraisons des logements de la tranche B sont quant à elles prévues à partir de septembre 2017, soit quelques temps après le lancement de la commercialisation des logements de la tranche C prévue cet

été.

Les apports de la concertation dans la préfiguration des espaces publics et la poursuite de la démarche (p.8 du diaporama)

La concertation a été engagée dès 2011. Ses apports ont enrichi le projet. Dernièrement, la participation des habitants a permis de définir collectivement les usages des espaces publics. Dans ce cadre, les habitants ont énoncé un certain nombre de recommandations, qui ont été intégrées dans le projet final comme l'installation de ruches, de parcours et espaces dédiés à la pratique sportive pour les adolescents, éloignés des habitations, ou encore comme l'installation de lieux de rencontres et point d'animations. Pour y répondre, l'ensemble du projet a été ponctué tous les 50 mètres environ d'aires de jeux, d'espaces pédagogiques, de terrains de sport, pour offrir aux Bondouflois une multiplicité d'usages et répondre à l'ensemble des goûts, en mêlant sport, culture et nature.

Prolongeant la dynamique participative, des ateliers ont été organisés avec les écoles pour sensibiliser les enfants aux projets et les familiariser à leur futur parc. Dans la continuité des Ateliers Ville qui se sont tenus en 2015 avec le groupe scolaire Jean Mermoz, 30 élèves de 6^e du collège Charles Péguy ont planté 100 plants dans le parc en mars dernier, lançant le préverdissement. Une partie d'entre eux avaient participé aux premiers ateliers lorsqu'ils étaient en CM2 dans le groupe scolaire Jean Mermoz. L'enthousiasme et l'intérêt des enfants sont salués. Un tiers des enfants qui ont participé habitent déjà le Grand Parc.

Les avancées du projet pour les tranches A, B, et C (p. 9-15 du diaporama)

Le projet se trouve aujourd'hui à un point crucial de son avancée : la tranche A est quasiment terminée, les voies ont été baptisées, tandis qu'il ne reste plus que quatre lots à bâtir. Quelques aménagements complémentaires vont être assurés, notamment l'ajout de points d'apports volontaires pour les ordures, insuffisamment dimensionnés. Des travaux d'ornement vont se poursuivre avec l'installation de totems le long de la voie Pierre Chaudé et avec l'installation de mobilier urbain, prévu notamment pour limiter le stationnement sauvage.

Dans le même temps, **le parc**, pièce maîtresse de l'opération, prend un peu plus de réalité avec la réalisation de la portion attenante à la tranche A et plus encore son préverdissement. 20 000 arbres ont ainsi été plantés. Dans le même temps, le parcours de la noue gérant les eaux pluviales à ciel ouvert a été dessiné et les premiers gabions, sorte de petits murets constitués de bloc de pierres empilées et apparents, ont été posés. Les travaux de la grande aire de jeux vont s'enchaîner rapidement.

La tranche B est sur le point de sortir de terre, avec les premières livraisons des logements prévues pour septembre prochain. Elles s'échelonneront jusqu'à mi 2018, pour un total de 340 logements. Le village de vente et la maison des projets seront relocalisés en lien avec la finalisation de la tranche B. Son nouvel emplacement est étudié actuellement. Sur la tranche C, les travaux d'aménagement et de desserte démarrent en avril prochain, amorçant la réalisation de cette nouvelle partie et avec elle, le cœur névralgique du quartier. À la jonction de la tranche B et C, se trouve en effet la place centrale, autour de laquelle les principaux commerces et la future médiathèque prendront place. Les premiers permis de construire (phase 1) seront déposés au printemps 2017.

Zoom sur les commerces (p. 17 du diaporama)

Une étude a été lancée pour évaluer le dimensionnement des commerces. Les besoins pourraient être couverts avec une surface commerciale de 1500 m² au lieu des 3000 m² prévus initialement. En matière de programmation, plusieurs commerces de proximité ont été pressentis comme une boulangerie, une pharmacie, des services d'hygiène et de beauté tels qu'un coiffeur ou un salon d'esthétique, un café, des commerces de bouche ou encore une surface non définie d'environ 400m². L'opérateur Gotham a été désigné pour assurer la gestion de ces commerces. Il gardera la propriété des cellules commerciales durant 2 ans tandis qu'un comité de suivi arbitrera les attributions des différentes cellules commerciales situées en rez-de-chaussée des immeubles bordant la future place. Seule la pharmacie ne sera pas concernée, car il s'agit d'un transfert de commerce existant. De manière générale, le principe est d'accorder un droit de priorité aux commerces Bondouflois, tandis que tout sera mis en œuvre pour assurer une complémentarité avec les commerces existants. Les Bondouflois qui ont un projet commercial sur la commune sont invités à se rapprocher d'Émilie Chomienne, responsable de l'opération chez Gotham : emilie.chomienne@gotham-sas.com.

« L'idée est de tenir compte de l'existant et certainement pas que tous les commerces se déplacent dans le Grand Parc. On ne veut pas de concurrence déloyale, on fait attention. »

Jean Hartz, Maire de Bondoufle

Zoom sur les équipements publics (p.18 du diaporama)

La programmation des équipements publics est détaillée. Le Grand Parc n'est pas un quartier résidentiel, il offrira un certain nombre d'équipements d'intérêt communal et intercommunal et en premier lieu une médiathèque, ainsi qu'un club senior situé en rez-de-chaussée du lot B4 Nord et dont la livraison est prévue en 2019-2020. D'autres équipements sont à venir dans la tranche C avec la construction d'un groupe scolaire composé de 8 classes élémentaires et de 4 classes maternelles, un accueil périscolaire et un dojo (gymnase consacré à la pratique des arts martiaux.).

Création d'un réseau de chaleur communautaire

(p. 19 du diaporama)

Une réflexion est menée pour installer sur la ZAC un réseau communautaire de chaleur autonome en complément de ceux existants à Évry et Courcouronnes. Il fonctionnera par combustion de biomasse et parfois de gaz, pour le chauffage de l'eau chaude sanitaire. L'exploitant Coriance a été désigné et mettra en place un premier réseau provisoire qui alimentera en eau chaude les logements de la tranche B. En moyenne, ce type de chauffage permet d'économiser environ 10 % de charges. Les habitants de la tranche A pourront à terme être alimentés de la même sorte. L'agglomération Grand Paris Sud a voté les tarifs, en appliquant le principe de figer le prix de la calorie. Le tarif sera le même pour tous les habitants du Grand Parc. La communauté d'agglomération prendra en charge le manque à gagner au début de l'exploitation.

L'état de la commercialisation et des livraisons sur la tranche B

(p. 20 du diaporama)

Démarrée en juin 2015, la commercialisation des logements de la tranche B est sur le point de s'achever. Elle constitue une réussite exceptionnelle à l'échelle du territoire, avec seulement treize logements restants à ce jour répartis sur trois lots et un rythme moyen de douze ventes par mois sur les 238 proposés. Pour rappel, la tranche B compte 340 logements au total.

En vue de la livraison prochaine des logements, ces derniers sont présentés en détaillant notamment leur statut d'occupation. Accession à la propriété, accession sociale (dispositif d'accession à la propriété aidée sous conditions de ressources), locatif libre, locatif social ou encore locatif intermédiaire (locatif accessible sous conditions de ressources supérieures aux plafonds du logement social), ces différents types de statut d'occupation varient d'un programme à l'autre sur cette tranche comme sur les autres, garantissant la mixité sociale du quartier.

De plus, les logements sont présentés accompagnés de leurs perspectives de projet, car ils ont pu légèrement évoluer, notamment au niveau des matériaux qui ne sont pas toujours définis au moment du dépôt des permis de construire.

- **L'ilot B5 nord**, Promoteur : MDH Promotion. Architecte Puzler *(p. 22 du diaporama)*

Premier lot à être livré en septembre 2017 avec B5 sud, le lot B5 Nord est constitué de deux bâtiments intermédiaires (plots et maisons duplex sans partie commune et en accès direct depuis la rue) du T1 au T4, un bâtiment collectif de trois étages et 15 maisons individuelles, représentant un total de **58 logements** uniquement en accession à la propriété.

Date à confirmer

- **L'îlot B5 Sud** Promoteur : SOGEPROM. Architecte : Daquin et Ferrière (*p. 23 du diaporama*)

Également livré *en septembre* 2017 avec B5 Nord, le lot B5 Sud comprend 40 logements en accession, répartis entre un petit immeuble de trois étages avec de larges balcon configurés en loggia et 7 maisons individuelles en bande avec espaces verts privatifs.

- **L'îlot B3 nord**, dit Oxygène. Promoteur : Nafilyan & Partners. Architecte : Contexte. (*p. 21 du diaporama*)

Livré en octobre 2017, le lot B3 nord comptera 84 logements et un commerce répartis sur trois bâtiments de trois étages et 9 maisons individuelles. 60 logements en accession à la propriété et 24 en locatifs dit intermédiaires.

L'architecture présente une certaine sobriété dans les volumes et les couleurs par l'utilisation de quatre teintes différentes et assez claires; les gardes corps sont dans des tons chauds et de larges terrasses sont prévues. Un effet vertical est donné par différentes colorations des façades.

- **L'îlot B4 Sud** : SOGEPROM. Architecte : Daquin et Ferrière (*p. 24 du diaporama*)

La deuxième opération de Sogeprom sera livrée en janvier 2018. Elle comprendra 31 logements en accession à la propriété et 20 logements sociaux vendus en état futur d'achèvement (VEFA) à Antin Résidences, qui s'occupera ensuite de la gestion.

- **L'îlot B3 Sud**, Promoteur : Logement Francilien. Architecte : GERA / Units architecture (*p. 25 du diaporama*)

Livré en mars 2018, l'îlot B3 sud rassemble 40 logements locatifs sociaux, sous barèmes de ressources PLUS (il s'agit de la catégorie la plus courante du logement social) et PLAI (plafond de ressources le plus bas du logement social : très social), répartis sur trois petits immeubles collectifs de trois étages et quatre maisons individuelles.

Les toitures et les pergolas seront végétalisées. Les parties communes, halls ou escaliers, seront éclairées naturellement. Les matériaux choisis sont le bois pour les panneaux des façades et les clôtures et la brique pour la partie réservée au stationnement en rez-de-chaussée. Ces briques ajourées laisseront passer la lumière et pourront par exemple servir de lanternes pour le domaine public.

- **L'îlot B4 Nord**, Promoteur : Arcade. Architecte : SAGV (*p. 26 du diaporama*)

Dernière opération à être livrée de la tranche B, l'îlot B4 Nord est prévue pour le deuxième trimestre 2018. Cette opération comprend 67 logements répartis entre des maisons de ville individuelles, des maisons en bande et un collectif, dont le rez-de-chaussée sera occupé par la médiathèque. 26 logements sont proposés en accession sociale, les 41 logements restants sont des logements sociaux.

Le projet propose des logements intermédiaires sans partie commune et en accès direct depuis la rue. Les patios sont orientés pour créer des ouvertures sur la future place publique. Des duplex sur les deux derniers niveaux permettront de diminuer l'impression de hauteur de l'ensemble. Le stationnement sera effectué en sous-sol. Le projet prévoit des liaisons avec le projet conjoint B4 Sud pour les traversées d'îlot.

2. Présentation de la tranche C

Les grands principes d'aménagement de la tranche C (p. 28-33 du diaporama)

Grâce au déclassement de l'ex route départementale qui disparaîtra petit à petit, la tranche C va pouvoir se développer à cheval sur cette route et rassembler pas moins de six îlots, pour réunir à terme jusqu'à 500 logements construits par 10 opérateurs différents. Cela comprend également les ventes groupées en VEFA (Vente en État Futur d'Achèvement). L'ancienne route départementale sera remplacée par un nouveau réseau de voies plus étroites. Une jonction avec la RD312 sera maintenue, pour éviter d'encombrer le quartier avec d'importantes flux de circulations. La rue Caroline Rier sera quant à elle prolongée pour rejoindre le carrefour.

L'ensemble des constructions seront de **même hauteur que sur la tranche B**, hormis sur la future place où des hauteurs supérieures ont été accordées toutefois elles se limitent à un étage supplémentaire, en raison de la générosité de l'espace public constitué et des rez-de-chaussée destinés aux commerces et équipements. Parallèlement, **les aménagements du parc se poursuivront** au sud, avec la création du parvis, le développement des allées parc avec un boisement progressif et toujours le prolongement de la noue. L'objectif est de propager la végétation du parc vers la place centrale, où un dépose minute sera mis en place pour la desserte de l'école. Le **parvis de l'école** sera ainsi complètement piéton, en étant accessible aux véhicules légers uniquement pour le dépose minute.

La démarche partenariale de conception de la tranche C (p. 34-35 du diaporama)

Les immeubles de logement de la tranche C ont été conçus dans le même cadre partenarial que les logements de la tranche B. Les opérateurs ont travaillé en petits groupes à partir de mai 2016. Les projets présentés ce jour sont donc le résultat de près d'un an de travail. Comme pour les tranches A et B, une variété de typologies, c'est-à-dire de types d'habitat, a été garantie sur l'ensemble du quartier, avec trois formes urbaines mélangées : des petits immeubles d'habitations, du logement intermédiaire (sorte de maison superposée où l'accès demeure individuelle), et des maisons.

Divisée en deux secteurs opérationnels, Ouest (premier secteur à être construit) et Est (second secteur), la tranche C a été conçue à partir de deux groupes projets, en mode « ateliers ». Le secteur Ouest a été vigilant au

front bâti sur l'avenue et les maisons dans le parc tandis que le secteur Est a plutôt réfléchi sur le lien avec la place et les commerces.

La présentation des projets architecturaux des logements de la tranche C

Comme pour les autres tranches, une diversité de statuts d'occupation est proposée sur la tranche C avec 58 % d'accession à la propriété, 28 % d'accession aidée à la propriété, 27 % de logement libre et 6 % de locatif intermédiaire. Grâce aux logements de la tranche C, la Ville de Bondoufle évite de se trouver carencée en logement social.

- **L'îlot E4 Nord**, Promoteur : Altarea-Cogedim. Architecte : Gera Architectes (*p. 36 du diaporama*)

Cet îlot sera composé de 100 logements environ, sous forme de petits bâtiments collectifs et de maisons en bande. Une partie des logements sera en accession à la propriété et environ 30 logements seront en location à loyer intermédiaire. Le visuel d'ambiance présenté représente la façade nord, qui donnera sur la future rue. Ces logements seront livrés en 2019.

- **L'îlot E4 Sud**, Promoteur : Logirep (Groupe Polylogis). Architecte : De Cussac Architectes (*p. 37 du diaporama*)

Il s'agit d'une opération de logements sociaux constituée de deux immeubles en R+3 comportant au rez-de-chaussée une crèche privée en plus des halls d'accès.

- **L'îlot E5 Nord**, Promoteur : Promogim. Architecte : Badia & Berger-Architecte (*p. 38 du diaporama*)

Les 45 logements de cet îlot seront répartis dans de petits immeubles collectifs. Des loggias permettent de donner une double orientation aux logements. Les logements sont répartis entre 30 logements en accession à la propriété et 15 logements sociaux loués par l'organisme HLM I3F. Ils seront livrés mi-2019.

- **L'îlot E5 Est**, Promoteur : Gambetta. Architecte : RMDM (*p. 39 du diaporama*)

Autour d'une cour commune, les deux petits immeubles collectifs de cet îlot porteront 45 logements (30 en accession à la propriété et 15 logements sociaux loués par l'organisme HLM I3F). Les logements sont prolongés par des balcons ou des terrasses exposées au sud. Leur livraison est prévue pour la fin d'année 2019.

- **L'îlot E5 Sud**, Promoteur : Expansiel. Architecte : Fresh Architectes (*p. 40 du diaporama*)

Cette opération est composée de deux parties qui seront réalisées en phase 1 puis en phase 2 de la tranche C. Elle est composée de 23 logements en accession aidée sans apport initial (PSLA) selon un système de petits immeubles et de « villas urbaines » avec ruelle privée. Les logements seront livrés autour du 3e trimestre 2020.

Le lancement de la commercialisation de la tranche C est prévu pour la fin du mois de juin 2017.

3. Échanges avec les participants

Les interventions des participants, en italique, sont classées de manière thématique.

Circulations et mobilité

- *« Je souhaiterais avoir la carte des voiries nouvelles. J'aimerais que l'on trace un transit d'un automobiliste du rond-point du cimetière à la gendarmerie puis en direction de Brétigny. Le rond sur la carte représente-t-il un nouveau rond-point qui mène à la nouvelle bifurcation vers les Bordes ? »*

M. le Maire indique que le rond-point est toujours le même. Des discussions sont en cours pour préciser si l'intersection sera marquée par un feu tricolore ou un stop.

- *« Quel trafic est prévu sur la voie du TCSP ? Pourquoi fait-on un retournement sur la place ? Je verrais plutôt des bus qui feraient du traversant. »*

Selon Nicolas Boissel, le bus effectuera un changement de direction plutôt qu'un retournement. La communauté d'agglomération Grand Paris Sud est en discussion avec le Département du 91 et le transporteur pour déterminer commercialement le type de ligne qui passera à travers ce nouveau quartier. Cet échange est à mener via le contrat d'intérêt national, un groupe de discussion voulu par l'État. Les débats doivent aussi s'engager avec la communauté d'agglomération voisine car le transport sera à terme traversant. Des réflexions sont en cours sur les emplacements des arrêts. 2 arrêts devraient être implantés dans le Grand Parc. Se pose aussi la question de l'interaction avec les lignes existantes qui desservent actuellement le quartier.

- *« J'aimerais si possible éviter toute circulation de camions. »*

Espaces publics

- *« Les espaces verts c'est bien, mais cela ne doit pas être réservé aux déjections canines... Aujourd'hui, c'est tellement sale, que l'on ne peut pas se promener avec ses enfants. »*

M. le Maire déplore les difficultés à faire respecter la réglementation en la matière. Un agent communal assermenté sera bientôt mobilisé, pour effectuer des contrôles réguliers et verbaliser si besoin.

- *« Je n'ai pas vu d'implantation lumineuse sur le parc et les allées parc. Une mauvaise implantation peut nuire. »*

Yann Michel indique qu'il existe des normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite qui guident l'aménagement des espaces publics. Elles recommandent une certaine quantité de lumière au sol et une certaine uniformité. D'habitude, les parcs ne sont pas éclairés. Dans le projet du Grand Parc, des éclairages seront prévus dans les allées, qui irriguent le quartier. Le principe retenu est d'éclairer ses allées-parc avec des mâts de 4 à 5 mètres dont la lumière sera tournée vers le sol. Ce système permet de corriger la pollution lumineuse en éclairant le sol et non pas les fenêtres et le ciel. L'éclairage sera assuré par des LED, dont les prismes lumineux orientent la lumière de façon très précise. Une certaine température de couleur rendra l'espace public sécurisé et convivial. Peu de choix esthétiques guident le système d'éclairage, hormis le choix du mât d'éclairage. Le nombre, la quantité etc. sont normés, le projet répond à ces normes.

Stationnement

- *« Compte tenu de l'expérience de la Tranche A, les parkings sont-ils suffisants ou avez-vous réfléchi à les adapter aux besoins de la nouvelle population ? »*
- *« Je comprends qu'il faille faire attention aux voitures. Un couple a souvent 2 voitures. Un ratio d'1,5 ne suffit pas pour tout le monde. Les bulles de vente actuelles pourraient se transformer en parking mais il faut trouver une solution. »*

M. le Maire indique que la municipalité n'est pas inquiète concernant le stationnement, mais demeure vigilante. Sur la tranche A, les problèmes de saturation des places publiques s'expliquent en grande partie, parce que les locataires des logements sociaux ne sont pas obligés de louer une place de stationnement lorsqu'ils louent un logement social. Les contrats de bail sont en effet séparés entre le logement et le parking. Certains locataires font le choix de ne pas louer de place de stationnement et d'occuper le domaine public. À l'heure actuelle, 75% des places dédiées aux logements sociaux sont louées.

Pour remédier à cette problématique, un membre du personnel municipal est en cours d'assermentation pour verbaliser les voitures mal stationnées, notamment en zone bleue. D'après l'étude menée sur la ZAC, le nombre de places demandées est entre 1,5 et 1,7 places de parking par logement. En comparaison avec des constructions récentes sur la ville, ces ratios ne sont pas négligeables. Au niveau de l'ancienne mairie, rue Charles de Gaulle, 22 logements et 3 maisons ont été construits pour un ratio de 1,36 place par logement, tandis qu'aux Héliotropes, rue des terrasses, 102 logements ont été construits pour 110 places de parking, soit un ratio de 1,07.

Monsieur le Maire espère qu'un certain nombre des concitoyens prendront enfin les habitudes liées à un quartier de développement durable, rappelant qu'aucun quartier durable ne prévoit 2 places de parking par logement. Les verbalisations répétées inciteront les citoyens les plus récalcitrants à respecter les règles.

Il précise enfin qu'il est difficile d'encourager les citoyens à disposer de leurs propres places de stationnement, s'il existe un grand nombre de parkings publics. Une fois les bonnes habitudes acquises, du stationnement public peut éventuellement être créé. Dans un quartier développement durable, de nouvelles habitudes doivent être prises. Le futur TCSP pourra contribuer à cela.

Nicolas Boissel précise qu'auparavant, une place de stationnement était rattachée à un logement pour le logement social. Aujourd'hui, la loi impose de dissocier les 2 contrats. Un locataire peut avoir la liberté de ne pas louer de stationnement. Cela pose aussi la question du tarif proposé aux locataires. S'ils le souhaitent, le promoteur peut proposer 2 places par logement, mais c'est aussi une question économique : une place de parking coûte environ 20 000 euros si elle est enterrée. Il existe donc un seuil psychologique : « est-ce que j'achète ou pas une place ? » Les discussions avec les opérateurs visent à tendre vers un prix au plus juste.

M. Le Maire ajoute que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est en cours de révision. L'ancien PLU prévoyait 1 place de parking par logement en dessous de 75 m², puis une seconde au-delà. Ce ratio va être diminué dans le futur PLU, à un niveau qui reste à déterminer. C'est aussi l'un des moyens de penser à l'avenir. La prévention seule ne suffit pas. Par exemple, la rue de la Libération est souvent prise en sens interdit. De temps en temps, il est bon d'effectuer des remises à l'ordre.

Selon Yann Michel, le projet n'a pas été conçu avec une posture dogmatique pour ou contre les automobilistes. Les commerces, les équipements, les services demandent un certain nombre de places de stationnements. Dans les rues, une bande de 2,10m de large est générée, avec un rythme de 2 places - un arbre par exemple. Ensuite, les PAV (Points d'Apport Volontaire des ordures) sont installés, puis les accès, et enfin le stationnement s'insère. Le stationnement s'inscrit donc dans une logique de conception globale des espaces publics, d'alignement du stationnement sur la rue.

- *« C'est malheureux, votre projet d'aménagement paysager ne fonctionnera pas s'il n'est pas adapté. Ce ratio de stationnement ne fonctionnera pas à Bondoufle. On est obligés de travailler à 2 personnes, on ne travaille pas sur place, les transports en commun ne fonctionnent pas et on apprend que le 403 ne passera plus dans Bondoufle. Si l'on ne tient pas compte des réalités de Bondoufle, ça ne marchera pas à long terme. Peut-être faut-il prévoir moins de logements. Aux Trois Parts, chaque maison a un garage et une place de stationnement, c'est la pagaille comme sur la Tranche A. Il faut prendre compte des problèmes et les traiter, sinon le projet ne fonctionnera pas. »*

M. le Maire assure de la vigilance de la municipalité à ce sujet. Il livre son retour d'expérience de 15 ans de résidence aux Saplo où il y avait uniquement des garages et pas de places de parking. Les $\frac{3}{4}$ des garages ne sont plus utilisés actuellement et cela n'a pas engendré de problème majeur.

Pierre-Antoine Tiercelin rappelle que cette question a été abordée au cours de plusieurs ateliers. Les ratios sont ceux de Bondoufle, adaptés à son contexte. Les ratios parisiens sont de 0,5 ou 0,7 places par logement. Certains ménages ont 2 voitures, certains n'en n'ont pas du tout. Les comptes rendus sont accessibles en ligne sur le site du projet :

Atelier sur la programmation des espaces publics

http://www.bondouflegrandparc.fr/document/CompteRendu_Atelier_17_mars_2015.pdf

Atelier Avancement du chantier et réflexions en cours, de la 1ère à la 3ème Tranche

http://www.bondouflegrandparc.fr/document/CompteRendu_Atelier_24_juin_2013.pdf

Kristo Nousiainen ajoute que des mesures sont prises avec les opérateurs de logement, qui sont vigilants car ils savent que personne n'achètera de logements où l'on ne peut pas se garer. Il leur a été demandé de faire des efforts en augmentant la part de stationnement, tous l'ont fait. La tranche C se situe donc au-dessus des ratios prévus. Certaines personnes ne sont pas motorisées, il est tout à fait possible de venir à Bondoufle sans voiture, même si c'est compliqué.

Toutes les opérations de la tranche C disposeront de locaux vélos bien plus dimensionnés et bien plus accessibles, pour éviter de pousser plusieurs portes pour accéder au local. C'est une possibilité pour se passer de voiture au moins de temps en temps.

- *« Sur le lot B, on a un F3 avec une place de parking alors qu'on a 2 voitures. Le vélo sera bien pour circuler dans le quartier, mais quand est-ce que viendront les transports en commun ? Pendant combien de temps devons-nous payer des amendes en attendant de pouvoir faire autrement ? Je suis sensible au développement durable, mais à l'heure actuelle je ne peux me passer de la voiture. Entre un parc qui devient un (...)drome par un manque de civisme de certaines personnes et la verbalisation de personnes qui n'ont pas de quoi se garer, il y a un pas. »*

M. le Maire indique que le principe de stationnement adopté sur les tranches A, B et C est de s'adapter en fonction des formes urbaines. Il n'y aura pas de verbalisation dès le départ. Avant de verbaliser, on prévient par courrier et on adapte aux situations. Une solution à envisager peut être celle de la création d'un parking. Des places dans le domaine public seront accessibles à tout le monde. L'assermentation et les verbalisations à venir concernent plutôt la tranche A, la rue Charles de Gaulle et le centre commercial, pour éviter les voitures ventouses là où l'on constate des problèmes à l'heure actuelle.

Nicolas Boissel comprend la hâte de l'arrivée des transports en commun dans le Grand Parc. La question de la ligne est à l'étude avec le transporteur. Elle aboutira quelque part, vraisemblablement en gare de Val Vert puis avec un report de charge vers Brétigny pour améliorer connexions avec les RER C et B. Le transporteur étudie actuellement le seuil de commercialité. Pour l'instant, il se base sur le calendrier de production des logements.

Une réserve a été réalisée par Grand Paris Sud dans le cadre de la ZAC, il lui appartient de convaincre le STIF d'apporter des co-financements pour réaliser la voirie en site propre.

Le bus 403 s'appellera autrement, ce n'est pas inquiétant. Avant de fixer la desserte, les propositions d'emplacement des arrêts de bus pourront être présentés. Des Bonhoufflois ont peut-être des idées pour des suggestions supplémentaires.

- *« Concernant l'ex RD94, une procédure administrative sera certainement à mener. La ligne Trans'Essonne est en cours d'aménagement, il s'agira d'une « petite Francilienne ». On connaît sa saturation actuelle. Le dossier est public. Lorsqu'elle débouchera sur le rond-point, elle risque de fonctionner comme un goulet d'étranglement. Il faudra être vigilant car les gens qui viennent de l'ouest et qui iront à Val Vert et Croix Blanche vont passer par là, il risque d'y avoir un trafic très important. La place est belle, mais un trafic important est certainement à prévoir. »*

Retours d'expérience tranche A

- *« J'habite rue Jean Mazel. Il y a des ralentisseurs. Certains jours, c'est l'autoroute. Pouvez-vous faire quelque chose ? »*

Yann Michel indique que la circulation est gérée sur le principe d'une zone de rencontre : il n'existe pas de différence de niveau entre le trottoir et la rue, l'ensemble de la rue est accessible aux PMR (personnes à mobilité réduite), la priorité est donnée aux piétons. Une signalisation l'explique, conformément à la réglementation.

M. le Maire espère que la rue Jean Mazel ne sera plus un axe majoritaire comme actuellement où elle est empruntée par des personnes se rendant à Brétigny. Petit à petit, avec l'avancée des autres tranches, cet itinéraire sera dévié. Si cela ne fonctionne pas, des aménagements seront réalisés pour que le quartier retrouve une quiétude.

Selon Kristo Nousiainen, le meilleur des ralentisseurs possibles est de créer des rues qui donnent le plus possible des adresses et des places de stationnement de part et d'autre de la rue. Les voitures ont tendance à aller moins vite car la rue est plus étroite (autour de 5,5 mètres).

- *« Des bancs publics ont été apposés sur des petits murets. Ils sont trop hauts. Certains ont été posés devant les chambres, j'espère que l'on va bien dormir cet été. »*

M. Le Maire comprend ce sentiment. Il y a 4 à 5 ans, une campagne d'implantation de bancs a été menée. Lorsqu'ils sont situés sous un appartement ou devant un pavillon, si des jeunes se l'approprient, cela peut engendrer de gros problèmes de voisinage.

Benoît Chotin précise que les bancs sont placés sur des jardinières sur la rue, relativement loin des fenêtres. Les assises correspondent aux normes. Il reste à espérer qu'ils ne seront pas squattés par les jeunes cet été, sachant qu'une petite place et le parc sont situés à proximité. Si des dysfonctionnements sont constatés, les aménagements seront réadaptés.

Yann Michel ajoute que ces bancs ont été conçus pour s'installer sur la rive nord de la rue Jean Mazel, adossés à la noue maçonnée. Une des idées du projet était de créer des « conversations urbaines » : faire en sorte que tout le monde puisse s'asseoir le long des aménagements, s'asseoir sur les murets. Le principe de nivellement du trottoir génère des différences de hauteur : certains bancs sont plus hauts que d'autres, il y en a donc pour les plus petits et d'autres pour les plus grands. Ceux qui ne fonctionnent pas seront enlevés.

Commerces et équipements publics

- *« On est ravis d'avoir Carrefour city mais quand on n'est pas motorisés, c'est assez cher. Qu'est-il prévu ? »*

M. le Maire rappelle qu'une petite surface commerciale de 400 m² est prévue. Des contacts sont en cours avec une grande enseigne, sur recommandation de la gérante de Carrefour city. Le but est que tout le monde puisse trouver ce qui lui convient, sans concurrence avec les commerces existants et en prenant en compte les habitudes de consommation liées à la présence d'hypermarchés. Pour que des commerces s'installent, il faut qu'ils puissent avoir des clients, que les gens fréquentent les petits commerces.

- *« Vous avez parlé de la création d'une crèche privée. Pourquoi privée ? »*

M. le Maire indique qu'une crèche municipale existe déjà, dans laquelle 10 places supplémentaires vont être créées sans emploi supplémentaire. Quand le club sénior sera créé, cela libérera de l'espace pour 10 places supplémentaires. La crèche municipale aura 10 places supplémentaires dès cette année et aussi la possibilité d'installer des cabinets médicaux si certains veulent les louer. La crèche actuelle n'est plus en capacité de répondre aux besoins des personnes extérieures.

- *« On sait qu'à l'ouest, Val Vert est bien avancé. Il y a une zone commerciale très importante qui va rejoindre la Croix Blanche. J'ai regardé le dossier. Un « central park » piétonnier va rejoindre la zone industrielle de Bondoufle. La coulée devrait revenir sur Bondoufle au niveau des entreprises qui seront dans le Grand Parc. À Val Vert seront proposés une gare routière, des parkings payants. On dépose sa voiture et on va se promener dans des navettes électriques gratuites qui emmènent vers les boutiques. Pourquoi ne pas installer des navettes électriques dans le Grand Parc qui nous emmèneront à Val Vert qui seront dans notre zone d'achalandage ? »*

Selon M. le Maire, il n'appartient pas à la Ville de payer des transports qui ne servent pas la Ville car cela nécessiterait d'augmenter les impôts. Le club senior aura une surface de plus de 350m², deux repas par semaine seront organisés. Les personnes qui le souhaiteront pourront demander à ce que l'on vienne les chercher en navette pour se rendre au club sénior.

Autres sujets

- « *Quelle organisation des déchets est-elle prévue sur la tranche B ?* »

Yann Michel indique qu'un système de Point d'Apport Volontaire (PAV) sera appliqué. Il s'agit du même principe que sur la tranche A. Le nombre de PAV est calculé en fonction des volumes de déchets répartis en trois catégories : Ordures ménagères, Verre et Matières Organique. Ce volume est réparti avec une notion de distance : les points d'apport ne sont jamais placés à plus de 25-30 mètres des entrées d'îlot pour les matières organiques et les ordures ménagères, et à 80 à 100 mètres pour le verre. Dans la mesure du possible, les PAV sont regroupés par lot pour éviter de multiplier les points de collecte.

Nicolas Boissel précise que la collecte est assurée par Grand Paris Sud pour ces trois flux ainsi que pour les encombrants. La règle appliquée pour les encombrants est une collecte sur prise de rendez-vous pour les maisons individuelles et des locaux dédiés dans les collectifs avec collecte des services de Grand Paris Sud.

- « *J'ai regardé les immeubles construits actuellement. Je trouve qu'ils ressemblent un peu trop à des barres sur l'image. Personnellement, je préférerais des immeubles qui ont des décrochements pour améliorer l'image.* »
- « *Que devient l'espace où est situé le village de vente une fois parti ? Que pourra-t-on faire à la place ? Est-ce possible ?* »

Odile Eveillard indique que la destination finale de l'espace du village de vente est l'ouverture à une nouvelle commercialisation. L'opérateur Sogeprom a un droit de préférence sur ce lot. La programmation de cette future opération est à l'étude. Elle pourrait être la réplique des maisons qui se trouvent à côté. On ne s'interdit pas de l'autopromotion ou du lot à bâtir. Le calendrier reste à déterminer.

Le village de vente va être déplacé sur le site de la tranche C pour accueillir les nouvelles bulles de vente des promoteurs, plus nombreux que sur la tranche B. Il sera installé durant le temps des travaux.

Conclusion

M. le Maire remercie les personnes présentes pour leurs questions et leur présence et assure de la retranscription des échanges dans le compte-rendu. Il encourage à connaître son avis sur le site internet, à faire part de ses propositions et ressentis. Les retours ne seront pas perçus comme une vexation.

Les projets de la tranche C seront présentés en séance du Conseil Municipal pour qu'il donne son avis avant que les permis de construire soient acceptés.