Concertation sur le futur quartier des Portes de Bondoufle

Compte-rendu de la réunion publique

14 février 2012 - Salle des Fêtes de Bondoufle - 20h / 22h.
Compte-rendu établi par l'agence Ville Ouverte.

Participants

Etaient présents à la tribune :

- Stéphane Raffalli, Vice-président de la CAECE à l'aménagement, à l'organisation de l'espace communautaire et aux opérations d'aménagement ;
- Jean Hartz, Maire de Bondoufle ;
- Lionel Humery et Odile Eveillard, AFTRP ;
- Sandy Messaoui et Marianne Garric, CAECE ;
- Laurent Pinon, Alphaville, architecte-urbaniste coordonnateur de la première tranche ;
- Yann Michel, Paule Green, paysagiste de la première opération ;
- Jean-Luc Cornélis, Tecnic, Voirie et Réseaux Divers, première opération ;
- Pierre-Antoine Tiercelin et Lucie Kiener-Calvet, Ville Ouverte, en charge de la concertation.

Etaient également représentés :

- Safège Ingénierie, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Développement Durable ;
- Icade Promotion Logement ;
- Essonne Habitat ;
- Agence Elleboode Architecture ;
- Atelier Brossy et Associés ;
- Agence B.L.M.
- *Le bureau d'étude Inexia Menighetti Programmation est excusé.*

Environ 150 personnes étaient présentes.

Mot d'accueil du Maire..... 2

1. Retour sur les ateliers de concertation de l'automne 2011 2

2. Le point sur la première opération 6

3. Echanges avec les participants 11

Mot d'accueil du Maire

Cette réunion publique est une nouvelle étape dans le processus de concertation engagé avec les habitants. Il s'agit de revenir sur les différents ateliers qui ont eu lieu à l'automne, les thèmes et les propositions qui ont été faites. Les ateliers sont des temps d'échanges ouverts à tous et où chacun est libre de s'exprimer. Monsieur le Maire rappelle cependant que de nombreuses propositions doivent faire l'objet d'un arbitrage.

Le quartier des Portes de Bondoufle représente une opportunité pour répondre aux besoins des habitants et permettre à la Ville de conserver son dynamisme. Dernièrement, plusieurs faits nouveaux confirment la nécessité de construire de nouveaux logements sur la commune :

- Le vieillissement de la population Bondoufloise a conduit à la fermeture de plusieurs classes ces dernières années dans les écoles primaires. A la rentrée prochaine, la crèche sera également impactée puisque 36 enfants sur les 81 seront scolarisés à la maternelle. Aussi, malgré le départ de deux assistantes maternelles et la réduction d'un agrément de 3 à 1 place, le nombre d'enfants sur la commune ne permet pas de satisfaire pleinement les demandes des assistantes maternelles.
- Le conseil général a modifié ses modes de subventions. Désormais la commune devra payer une double amende pour le non respect des 20% de logements sociaux sur la commune, imposés par l'article 55 de la Loi SRU. Si cette amende est multipliée par 5, comme cela a été proposé lors des débats en vue des élections présidentielles, cela représenterait 450 000 euros pour la commune soit 3,5% de son budget annuel.

La construction de ce nouveau quartier s'accompagne de la réalisation de nombreuses études. Celles-ci sont financées par l'AFTRP, aménageur, et non par la commune. Ces études ont fait l'objet d'une présentation aux habitants lors des ateliers de concertation.

Selon les estimations, la commune comptera 15 000 habitants en 2034. Le développement doit se faire de manière lente et harmonieuse, dans le respect de la concertation. La Ville doit rester accueillante, comme elle l'a été pour bon nombre des Bondouflois.

1. Retour sur les ateliers de concertation de l'automne 2011

Quatre ateliers ont eut lieu avec les habitants entre le mois de septembre et le mois de novembre sur les ambitions durables du quartier des Portes de Bondoufle. Ces ateliers ont été organisés en amont de la mission du bureau d'études Safège Ingénierie. Ce dernier est chargé de conseiller la maîtrise d'ouvrage dans le cadre d'une approche environnementale de l'urbanisme.
Les ateliers ont eu lieu à l'école Saint-Exupéry entre le 21 septembre et le 23 novembre 2011 sur les thèmes suivants :

- 21 septembre : Un quartier durable, une définition à construire ensemble *Pour en savoir plus, cliquez ici.*
- 12 octobre : Transports et mobilités. *Pour en savoir plus, cliquez ici.*
- 2 novembre : Environnement, énergies, biodiversité. *Pour en savoir plus, cliquez ici.*
- 23 novembre : Questions sociales et sociétales. *Pour en savoir plus, cliquez ici.*

Comme cela a été rappelé en atelier, les éléments de programme quantitatifs, en m² de SHON, sont arrêtés et n'évolueront pas dans le cadre de la concertation. Les ateliers portent sur la dimension qualitative du projet. Ils sont organisés pour discuter de la manière de faire et d'organiser ce développement.

1.1 Un quartier durable : une définition à construire ensemble

Les enjeux du développement durable font référence à trois piliers qu'il s'agit de concilier : social, environnement, économie, auxquels on associe les notions de gouvernance et de concertation.
Ces trois piliers ont été détaillés avec les participants afin d'aboutir à une définition plus complète d'un quartier durable :

- la mise en œuvre d'une approche globale et cohérente sur un territoire élargi d'Evry à la Vallée de l'Orge ;
- le développement des transports en commun et des liaisons douces pour favoriser les échanges inter-quartiers ;
- la construction de logements pour répondre à l'ensemble des besoins recensés sur le territoire ;
- un urbanisme à taille humaine soucieux de la qualité de vie des habitants et respectueux de l'environnement ;
- l'implication des habitants dans une démarche participative.

Pour en savoir plus, consultez le compte-rendu et le support de présentation en ligne sur le site internet à l'adresse suivante : http://www.quartierdesportesdebondoufle.fr/atelier_21_septembre

1.2 Transports et mobilités

Les bureaux d'études Egis Mobilité, Charré Conseils, Paule Green et Tecnic ont participé à cet atelier.

La mobilité dans un quartier durable vise à favoriser le recourt à d'autres modes de transports, alternatifs à la voiture. Une étude a été réalisée par le SMITEC, Syndicat Mixte de Transport Essonne Centre, sur son territoire. Il s'agit d'une étude d'harmonisation des réseaux de transports qui a pour but d'optimiser le réseau sur son échelle d'intervention. Dans le cadre de cette étude, le SMITEC préconise la réalisation d'une **ligne structurante « pôle à pôle »**, de la gare multimodale d'Evry-Courcouronnes vers la gare RER de Brétigny-sur-Orge, via les Portes de Bondoufle. Une emprise foncière est aujourd'hui réservée sur l'opération afin d'anticiper l'arrivée d'une ligne de transport en commun en site propre (TCSP) mais son implantation n'est pas arrêtée à ce jour.

Le développement des **itinéraires doux**, c'est-à-dire non motorisés, est une ambition qui vise à relier la ZAC aux quartiers existants en permettant des liaisons piétonnes et cyclables agréables en direction des équipements et des services répartis sur l'ensemble de la ville.

Pour compléter ces ambitions, les participants ont fait part de leurs propositions :

- *augmenter les amplitudes horaires et les fréquences des bus,*
- *développer une liaison vers la gare RER de Ris-Orangis,*
- *situer les axes de déplacements doux près des lieux de vie et des équipements,*
- *proposer des liaisons douces vers les communes voisines,*
- *sécuriser les croisements avec la circulation automobile.*

Pierre-Antoine Tiercelin rappelle que le **schéma d'aménagement** proposé est un document prévisionnel qui sera amené à évoluer au fil de l'avancement du projet, dont l'achèvement porte à l'horizon 2026. Un architecte-urbaniste coordonateur sera désigné en juin prochain pour affiner le schéma à partir des grands principes d'aménagement définis dans le dossier de création de la ZAC.

A propos de la **circulation automobile**, cinq carrefours constituant les principales portes d'entrées du futur quartier ont été étudiés. Il s'agit de ceux qui seront le plus impactés par les principaux flux de la ZAC c'est-à-dire ceux que les habitants des Portes de Bondoufle emprunteront le plus souvent dans leurs itinéraires. D'ici 2026, trois carrefours seront à reconfigurer en priorité :

- RD19/RD31
- Le rond point des Bordes
- Le carrefour du cimetière

A la demande des participants, l'AFTRP a lancée une étude complémentaire sur la circulation au niveau du carrefour R.Bobin. Les conclusions de cette étude seront mises en ligne sur le site internet du projet prochainement.

Pour en savoir plus, consultez le compte-rendu et le support de présentation en ligne sur le site internet à l'adresse suivante : http://www.quartierdesportesdebondoufle.fr/atelier_12_octobre_2011

1.3 Environnement, énergie, biodiversité

Les bureaux d'études Paule Green, Inexia Menighetti Programmation et CFERM Ingénierie ont participé à cet atelier.

La gestion alternative des eaux de pluie et des espaces verts sera mise en œuvre pour valoriser le patrimoine naturel dès la tranche 1. Ces deux principes innovants préfigurent l'aménagement des espaces publics de l'ensemble de l'opération. *Se reporter à la page 8 pour plus de précisions.*

A l'échelle de la ZAC, la volonté est de tendre vers un objectif **zéro rejet des eaux pluviales dans les réseaux** intercommunaux. La création de bassins d'agrément et de noues permet cette gestion alternative à la logique de réseaux.
Le prolongement des parcs des Bordes et des Trois Parts au sein du futur quartier avec la création d'un parc d'environ 10 ha s'inscrit dans une trame verte qui peut se lire à l'échelle de la commune mais également à une échelle plus large. Cette trame d'espaces verts assure, dans un espace de plus en plus urbanisé, des liaisons, et donc des échanges, entre les milieux par le biais de corridors écologiques. Ces continuités permettent de maintenir et de développer la richesse faunistique et floristique locale dans un espace de transition entre milieu urbain et milieu agricole.

A l'échelle urbaine, l'approche durable en faveur d'une **faible consommation d'énergie** revient à concevoir un quartier compact (privilégiant les petits collectifs à l'habitat individuel), qui propose une mixité des fonctions et qui est bien desservi par les transports en commun et les liaisons douces. Les besoins en déplacements sont ainsi limités et alternatifs à la voiture individuelle. En effet, « l'énergie la plus propre est celle que l'on ne consomme pas ».

Concevoir une ville sobre en énergie passe aussi par une attention portée à l'échelle du bâti. Les futures constructions du quartier des Portes de Bondoufle respecteront à minima la règlementation thermique 2012 et le **label BBC - Effinergie®**, dès la première tranche. Les 228 premiers logements anticipent la règlementation qui entrera en vigueur à partir de mi-2013.

Le bureau d'études techniques C-FERM ingénierie a été mandaté pour la réalisation d'une étude énergétique portant sur l'analyse de différentes orientations :

- une solution mutualisée à l'échelle de la ZAC c'est-à-dire le raccordement au réseau de chaleur de Vert-le-Grand,
- des solutions individualisées, applicables aux logements de la tranche 1.

L'arbitrage politique et financier de la solution mutualisée est en cours.

Pour en savoir plus, consultez le compte-rendu et le support de présentation en ligne sur le site internet à l'adresse suivante : http://www.quartierdesportesdebondoufle.fr/atelier_2_novembre_2011

1.4 Questions sociales et sociétales

Les bureaux d'études Inexia Menighetti Programmation et Safège ont participé à cet atelier.

Le bureau d'études IMP est chargé de la programmation des équipements publics de la ZAC.
La première étape de **la mission du programmiste** consiste à l'analyse des équipements Bondouflois pour déterminer de manière précise les besoins qui existent à l'échelle de la commune. La suite de l'étude consiste à accompagner la maîtrise d'ouvrage dans la définition des équipements publics de la ZAC, à travers des propositions et la réalisation des cahiers des charges destinés aux équipes d'architectes.

IMP a réalisé un diagnostic à partir des remarques émises par les Bondouflois dans le cadre de la concertation et complétées par un travail de terrain. Pour chaque type d'équipement, les propositions du programmiste, ci-dessous, doivent faire l'objet d'un arbitrage par la maîtrise d'ouvrage :

Les **équipements de la petite enfance** :

- une offre répartie entre la ZAC et le centre-ville,
- l'extension de la capacité de la structure multi-accueil de centre-ville,
- l'intégration de la ludothèque dans le projet de médiathèque.

Les **équipements pour les personnes âgées** :

- une offre de logements adaptés autour d'une structure-foyer et à proximité d'un cœur de commerces et de services.
-

L'**enseignement primaire** :

- un nouveau groupe scolaire de 9/10 classes sur le quartier des Portes de Bondoufle,
- Saint-Exupéry reconduit à 9/10 classes.

L'**enseignement secondaire et supérieur** :

- des extensions de capacités à étudier en relation avec le Conseil Général pour le collège et la Région pour le lycée.

L'**accueil de loisirs** :

- l'extension et la restructuration du centre de loisirs de la Garenne.

L'arbitrage de cette proposition est lié au choix de la Fédération Française de Rugby qui décidera ou non de retenir la candidature de la CAECE pour l'accueil du futur grand stade.

Les **équipements sportifs et de loisirs** :

- un gymnase dimensionné pour la pratique scolaire et associative,
- une salle de multisports dimensionnée sport/loisirs,
- des locaux associatifs.

Les **équipements culturels** :

- la réalisation d'une médiathèque pour mettre à niveau l'offre actuelle en lecture publique,
- la redéfinition de l'usage de la Salle des Fêtes et de la Maison Pour Tous pour les activités de loisirs culturelles.

Les **espaces verts** :

- un grand parc vivant et animé, notamment par des activités socioculturelles

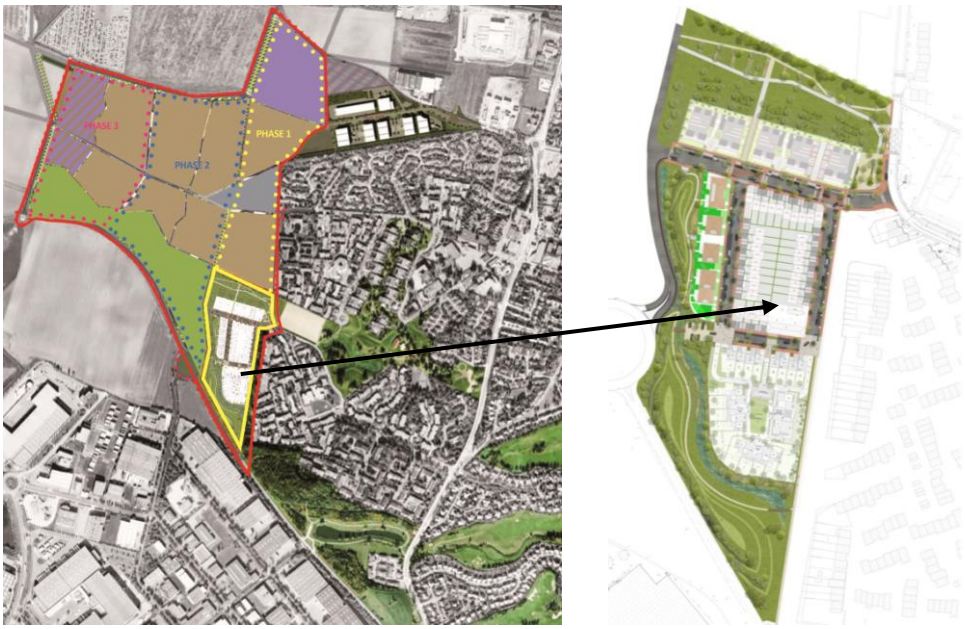
Une équipe de maîtrise d'œuvre sera désigné dans les prochains mois pour concevoir le parc du nouveau quartier en prolongement des parcs existants.

Pour en savoir plus, consultez le compte-rendu et le support de présentation en ligne sur le site internet à l'adresse suivante : http://www.quartierdesportesdebondoufle.fr/atelier_23_novembre_2011

2. Le point sur la première opération

2.1 La première opération en quelques chiffres

La première opération est située au sud-est de l'opération sur une surface de 6,27 hectares, dont 2 ha de parc. Elle sera accessible par le rond point des Bordes et la rue des Trois Parts. 228 logements, du studio au 5 pièces sont répartis en quatre îlots. 8 chambres (équivalent 2 logements) sont destinées à l'association Chalouette. La livraison est prévue début 2014.



2.2 La conception des espaces publics

La dimension qualitative des **espaces publics** a été particulièrement étudiée afin qu'ils constituent de vrais lieux de vie pour les habitants. Aussi, l'aménagement paysager du parc se fond dans l'aménagement des pieds d'immeubles afin de ne pas avoir de rupture entre espaces privés et publics.

La première opération présente deux types de rues :

- La voie principale dans le prolongement de la rue des Trois Parts

Elle mesure 16,90 mètres de large dont une voie à double sens de circulation de 6,50 m. Au niveau des croisements avec la voie de desserte en U, le projet prévoit deux plateaux surélevés, comme sur la rue de Villeroy. Cet élément permet de limiter la vitesse des véhicules. Cette voie sera traitée en zone 30. Le stationnement est situé le long des deux côtés de la voie excepté au niveau des maisons de l'îlot A3 Centre. Sur la partie nord, un système de noues délimitées par un petit muret, protège l'espace de circulation piétonne mitoyen de l'entrée des logements. Cet espace de 1,70 mètre de large est accessible aux PMR[1].

- La voie de desserte en U

A double sens également, cette voie est traitée comme une zone de rencontre, à l'image de la rue Jaillard, c'est-à-dire que le nivellement de la rue est géré de manière très douce, sans rupture. Ce type de voie prévoie une répartition équilibrée entre les différents usages : circulation des piétons et PMR, circulation automobile, stationnement. La rue mesure 13,5 mètres de large entre les collectifs et les maisons. En bordure des logements, un espace de 2 mètres de large est réservé aux piétons sur lequel ils circulent librement sans rencontrer d'obstacle. Les places sont surdimensionnées d'un mètre environ ce qui les rend accessibles aux PMR. Mesurant 4,70 mètres, l'espace réservé à la circulation des véhicules est volontairement étroit. Le croisement des véhicules est possible à condition de rouler au pas. Il s'agit d'un gage de sécurité puisqu'a contrario, plus une voie est large, plus les automobilistes ont tendance à augmenter leur vitesse.

[1] Personnes à Mobilité Réduite

L'utilisation de matériaux distincts permet d'identifier les différents usages. Une bande « technique » délimite l'espace piéton de l'espace circulation. Cette bande intègre le mobilier urbain d'éclairage ainsi que des bancs pour que la rue soit un véritable lieu de rencontre dont les habitants peuvent profiter. Un système de noues permet de gérer les eaux de pluie tout en apportant une qualité paysagère supplémentaire à la rue.

La gestion alternative des eaux de pluie

Dans l'espace public, l'eau sera collectée dans des **noues architecturées** formées par une succession de bassins de faible profondeur. Chaque bassin récupèrera un certain volume d'eau, au maximum 30 cm pour des raisons de sécurité. Le surplus d'eau se déversera vers un collecteur puis s'écoule en direction de la **grande noue du parc**. Cette grande noue ressemble à une prairie qui s'inonde en cas de forte pluie. Ce système de surverse est calibré de manière à pouvoir évacuer dans les bassins de stockage des volumes d'eau équivalents à une pluie centennale.
Ce système de gestion pluviale permet de limiter les espaces imperméables. L'eau n'est plus considérée comme un déchet à évacuer rapidement dans les réseaux intercommunaux. Au contraire, elle est recueillie et valorisée dans l'espace public et permet façonner le paysage du quartier et de faire vivre un milieu naturel.

Le principe de gestion du parc

Au sud de la première opération, un merlon sera crée pour isoler les habitants des nuisances de la RD 312. Sur des bandes, plusieurs espèces d'arbres, seront plantées à différents stades de leur développement. Graines, semis, jeunes plants et arbres adultes poseront les bases du futur paysage. Cette conception rappelle la reconquête forestière que l'on pourrait observer dans la nature. Elle rompt avec l'aménagement plus figé des parcs dans les années 1970, qui reposait sur la création de pelouses, de massifs arbustifs et de plantation d'arbres adultes. Ce mode de plantation est ainsi plus durable et plus économique.
Les merlons n'ont pas uniquement un usage fonctionnel mais sont conçus comme de véritables lieux de promenades afin que les habitants s'approprient l'ensemble du parc. Pour enrichir la biodiversité du quartier, les espèces, locales le plus souvent, seront choisies sur leur qualité mellifères, ou encore pour améliorer la nidification des oiseaux, dans le but de préserver et d'enrichir la richesse faunistique et floristique du territoire.

2.3 Les évolutions îlot par îlot

Depuis la présentation des projets en mars dernier aux habitants, et suite aux recommandations du jury, les architectes ont retravaillé leur projet en vue du dépôt des dossiers de permis de construire. Les évolutions ont conduit à la suppression de 17 logements.

Ilot A2 - Elleboode Architecture

85 logements en accession sont répartis dans 5 bâtiments.

Evolutions :

- Suppression du sixième bâtiment le plus à l'Est, soit 15 logements.

L'espace libéré permet de créer un nouveau lieu de convivialité à l'entrée du quartier et d'améliorer la transition avec les quartiers existants. La fragmentation et l'espacement des bâtiments offrent des perméabilités visuelles entre la rue et le parc. Un accès public a été crée à travers l'îlot entre la rue et le parc.

- Déplacement des aires de stationnement.

Les franchissements depuis la rue ont été divisés par deux : un accès parking desservira deux bâtiments et les places de stationnement initialement positionnées en pied d'immeubles ont été déplacées entre deux immeubles, ce qui permet d'améliorer la qualité des entrées côté rue.

Ilot A3 Ouest - Atelier Brossy et Associés

32 logements collectifs locatifs sociaux sont répartis dans 4 immeubles.
Remarque : un parking public est prévu au sud de cet îlot.

Evolutions :

- Fusion de deux bâtiments.

L'espacement entre les bâtiments a été élargi afin de réduire les vis-à-vis et conforter les vues sur le parc.

- La rampe d'accès au parking souterrain a été intégrée dans l'aménagement paysager du parc.
- Les halls des immeubles ne sont plus uniquement tournés vers la rue. Ils sont traversant et accessibles depuis le parc également.

Ilot A3 Centre - Atelier Brossy et Associés

32 maisons de ville :
- 27 en accession
- 5 locatives sociales

8 chambres pour l'association La Chalouette.

Evolutions :

- Suppression des venelles piétonnes au profit des jardins.

Le dessin de l'espace public est adapté à la typologie des garages et des logements.

Ilot A3 Sud - Atelier B.L.M

71 logements collectifs : 48 logements en accession et 23 logements locatifs sociaux.

8 maisons de ville en accession.

Evolutions :

- Suppression de deux logements.

- Elargissement de l'allée rejoignant l'espace central en cœur d'îlot. Cet espace d'accès aux immeubles est commun à tous les logements, sociaux ou accession.
- Intégration des rampes d'accès parking dans l'aménagement paysager du parc.
- Suppression des escaliers individualisés et création de jardins en rez-de-chaussée.

2.4 Maquette 3D de la première opération

Cette maquette vidéo permet de visualiser la première opération en trois dimensions c'est-à-dire les volumes bâtis, le rapport aux espaces publics et à la rue ainsi que les espaces verts dont profiteront les Bondouflois.

Pour la visionner, cliquer ici.

3. Echanges avec les participants

Pour faciliter la lecture, les questions sont reprises en italique dans le compte-rendu.

3.1 L'enjeu du logement

- *Combien manque-t-il de logements sociaux aujourd'hui pour être conforme à la loi SRU ? Et combien en faudra-t-il sur la commune avec 1500 logements de plus ?*

La commune compte aujourd'hui 9,7% de logements sociaux contre les 20% imposés par la Loi SRU. Ce taux s'élève à 30% lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles. La première opération compte 25% de logements sociaux. Cette programmation montre la volonté de la commune de tendre vers les objectifs de la loi SRU. Ces efforts sont encouragés par l'Etat via le Préfet qui a fait le choix de ne pas doubler l'amende pour Bondoufle. Le quartier permettra la construction d'environ 300 logements sociaux supplémentaires pour atteindre un taux de près de 17,5% à l'échelle de la ville.

- *Quelle est la répartition des différents logements sur la première opération ?*

66% des logements de la première opération sont des T1, T2 et T3. Cette répartition répond à une diversification de l'offre de logements sur la commune constituée aujourd'hui de grands logements (90% sont des T4 ou plus).

  - 3% de T1
  - 20% de T2
  - 43% de T3
  - 25% de T4
  - 10% de T5

- *Pourquoi 1500 logements et pas 500 ou 2000 ? Comment cela se justifie-t-il ? Qui est à l'origine de la construction du quartier ?*

La construction d'un nouveau quartier relève d'une initiative des élus intercommunaux, porteurs du projet à l'échelle de la communauté d'agglomération, et des élus locaux, en adéquation avec les objectifs définis dans le Plan Local de l'Habitat. A l'échelle de l'Ile-de-France, les élus régionaux ont également identifié dès 1994, ce site stratégique pour accueillir du logement et répondre aux besoins. Cette ambition est réaffirmée dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France actualisé en 2008 puis 2012. C'est donc l'ensemble des instances décisionnelles qui porte cette démarche.
Monsieur le Maire précise que l'offre de logements permet de dégager des recettes suffisantes (vente des charges foncières) pour permettre la création d'équipements publics dans le quartier. L'opération est équilibrée financièrement. Les élus ont fait le choix de privilégier la mixité sociale et fonctionnelle dans ce nouveau quartier qui répondra aux besoins de logements tout en offrant une qualité de vie aux habitants.

3.2 L'insertion urbaine du quartier

- *Est-ce que la densité des autres opérations sera identique à celle proposée dans la première ou va-t-elle évoluer au fil de l'avancement du projet ?*

La densité sera sensiblement la même. Les constructions seront conformes aux règles définies par le Plan Local d'Urbanisme c'est-à-dire avec des hauteurs maximales égales à un rez-de-chaussée + 2 étages + combles, comme pour la première opération.

- En tant que riverain, j'ai des inquiétudes sur l'évolution du trafic dans la rue des Trois Part.

L'aménagement du quartier implique à terme la construction de nouvelles voies de desserte : via le Rond Point des Bordes au sud et dans la continuité du Grand Noyer, au nord de la ZAC. Ce maillage permettra une redistribution des flux de circulation à l'échelle de la ville et l'évitement de la rue des Trois Parts, en particulier pour les flux domicile-travail. D'autre part, à la demande des participants en atelier, les conclusions de l'étude complémentaire de circulation menée sur le carrefour Robert Bobin seront mises en ligne prochainement sur le site internet du projet. De nouveaux comptages sont également en cours.
Par ailleurs, la commune reste attentive au trafic sur la RD312 et des études de circulation ont été réalisées dans le cadre de la réalisation de la ZAC. Sur ces questions, une réflexion à une échelle plus large serait souhaitable, notamment avec la CAVO.

Pour plus d'information sur les études de circulations, se reporter au compte-rendu et au support de présentation de l'atelier du 12 octobre : Transports et Mobilités.

- Quel droit de regard auront les collectivités sur les futurs ménages qui habiteront les logements sociaux ?

La Préfecture, le bailleur et la mairie sont chargés de l'attribution des logements sociaux lors d'une commission présidée par le bailleur et après consultation entre affectataires. Avec leurs accords, la première affectation sera bondoufloise c'est-à-dire que des ménages Bondouflois pourront accéder à un logement social de la première opération.

- *Il me semblait que le merlon ne devait pas être ouvert. Les plans montrent le passage d'une voie de 17 mètres de large ? Qu'en sera-t-il de la circulation dans la rue des Trois Parts ?*

L'ouverture du merlon, qui avait été discutée en atelier, portait sur un passage piéton voire cyclable. Mais le merlon ne sera pas ouvert au sud de la ville. Toutefois, pour desservir le quartier et assurer un lien avec la ville existante, une voie sera crée dans le prolongement de la rue des Trois Parts, au niveau du stade.

- *Des zones d'activités existent ou sont à l'étude sur les franges du périmètre de l'opération : qu'en est-il de la cohérence avec les Portes de Bondoufle ? Bondoufle est de plus en plus cernée par des zones d'activités.*

Il est vrai que l'approche urbaine ne doit pas porter uniquement à l'échelle de l'opération. La réflexion s'inscrit dans une approche plus globale du territoire. Il convient donc de rester vigilant sur son évolution. Les zones industrielles existantes ont été construites il y a quelques années. Avec le Plan d'exposition au Bruit, la commune ne pouvait pas développer les zones résidentielles. On peut regretter la présence de ces activités mais il faut reconnaître qu'elles créent de l'emploi et de la richesse pour la commune.

- *L'offre de stationnement tient compte de la situation dans le quartier des Trois Parts or cela ne fonctionne pas.*

L'ambition est de faire des Portes de Bondoufle un quartier durable qui valorise les modes de déplacements alternatifs à la voiture, tels que le vélo ou la marche à pied. Cette réflexion est un raisonnement à long terme et il est important de travailler aux côtés des habitants pour trouver le bon équilibre. Le chiffre de 1,63 voiture par ménage, qui correspond à l'offre de stationnement sur la première opération, s'observe à l'échelle de la commune.

- *Quel sera le prix de vente de ces logements ? Trouverons-t-ils des acquéreurs alors que d'autres projets de logements sont aussi en cours dans les communes voisines ?*

Les promoteurs ont été choisis par les élus de la Ville et de la CAECE. Icade Promotion Logement précise qu'une étude sur le marché immobilier Bondouflois est en cours. Les conclusions seront communiquées à l'AFTRP et aux habitants. Cette étude permettra d'évaluer les prix de vente des logements.

- *Le quartier va dénaturer la ville. Il faut préserver le caractère rural de la commune et ses nombreux espaces verts.*

10 hectares de parc seront crées dans la continuité des parcs des Bordes et des Trois Parts. La première opération compte 2 ha d'espaces verts sur 6,27 ha.
Dans les années 1970, la population de Bondoufle a augmenté de 250% en moins de 10 ans. Avec les Portes de Bondoufle, la population augmentera de 40% en 25 ans.

3.3 Les équipements

- *Avec l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune, l'agrandissement du marché et de la poste sont-ils prévus ? Des commerces comme une superette seront-ils construits ?*

Le programme de l'opération prévoit 3000 m² de commerces et services de proximité. La Ville travaille actuellement aux côtés des commerçants pour agrandir et rénover le centre commercial mais il reste un espace de gestion privée et non publique. L'offre commerciale du quartier des Portes de Bondoufle reste à définir. L'objectif est de proposer des services qui répondent aux besoins des habitants tout en préservant l'offre existante.

Rappel : L'opération d'aménagement bénéficie d'un budget indépendant du budget des collectivités et de l'aménageur. Le financement des équipements publics dans le cadre de la ZAC prend en charge les besoins des habitants du nouveau quartier.

- *Les Bondouflois ont été invités à se prononcer sur le fonctionnement et des besoins en équipements de la commune lors de deux ateliers. L'analyse du programmiste reflète le diagnostic des habitants. A présent, comment passe-ton d'une liste de propositions qui semblent nécessaires à un choix de quatre équipements comme annoncé lors du démarrage du projet ?*
  Dans une période où les difficultés budgétaires sont importantes, les équipements qui ne seront pas financés dans le cadre de la ZAC seront-ils abandonnés ? Sinon quels équipements pourront être construits, où, et avec quel budget ? Par exemple, le positionnement de la médiathèque, du centre technique municipal et du centre de loisirs sont à réfléchir de manière cohérente.

Tout d'abord, pour définir les subventions allouées aux communes, les critères du département et de la Région ont évolué. Pour la commune de Bondoufle, il s'agit de 10 % de subventions en moins. Néanmoins, les études se poursuivent sur les besoins en équipements. Des réunions de travail ont eut lieu avec la CAECE et l'AFTRP mais les arbitrages sont en partie liés au devenir du site de la Garenne, pressenti pour accueillir le futur Grand Stade de Rugby. Le choix de la FFR sera connu en juin prochain.
Monsieur le Maire indique que le projet de **médiathèque** à Bondoufle avait été inscrit dans le programme pluriannuel d'investissement lorsqu'il présidait la CAECE. Ce projet intercommunal fait donc appel au financement de la communauté d'agglomération, quelque soit son implantation, dans le périmètre ou pas de la ZAC. Avec la construction de la médiathèque, la reconversion et la rénovation du conservatoire et de l'ancienne bibliothèque sont aussi à étudier.
7 000 m² pour les équipements publics sont par ailleurs prévus dans le nouveau quartier :
Pour les **équipements de la petite enfance**, le programmiste propose la création de nouveaux berceaux. Aujourd'hui, la commune en compte 20 dont 5 occasionnels. Bondoufle dispose de nombreuses assistantes maternelles et le Maire souhaite préserver ce mode de garde alternatif et créateur d'emplois. Le nombre de nouveaux berceaux serait donc revu à la baisse.
La fédération de badminton se propose de subventionner la rénovation du **gymnase** si celui-ci est en mesure d'accueillir des compétitions de niveau national. Plusieurs scénarios ont été étudiés sur le financement des équipements proposés et seront arbitrés en fonction de la décision de la FFR.
La réflexion sur les **équipements scolaires** privilégie la rénovation du Groupe Saint Exupéry et la création d'un nouveau groupe scolaire dans le futur quartier. Il s'agit de proposer des établissements à taille humaine au lieu de construire une seule grande école.
Plusieurs positionnements sont à l'étude avec la CAECE si toutefois il fallait envisager le déplacement du **Centre de loisirs**. Dans ce cas son financement serait pris en charge par la communauté d'agglomération. Une partie pourrait par exemple être accueillie dans le futur groupe scolaire de la ZAC. L'autre lieu d'accueil dans la ville est également situé à proximité des parcs et des équipements sportifs.

L'AFTRP rappelle que les arbitrages sont en cours. L'étude de programmation des équipements publics repose sur l'analyse des besoins existants sur la commune. La maîtrise d'ouvrage a fait le choix de ne pas définir les équipements de la ZAC à partir du budget libéré dans l'équilibre financier de l'opération. Il s'agit au contraire de réfléchir la programmation de manière cohérente sur l'ensemble de la ville et avec l'ensemble des Bondouflois. Le bilan financier de l'opération prévoit huit millions d'euros de participation au financement des équipements publics.

Dans le dossier de création de la ZAC, quatre équipements publics avaient été définis. Aujourd'hui le chiffrage des équipements publics de la ZAC atteint un montant supérieur. L'opération porte sur 15 à 20 ans. Le financement provient en partie de l'opération d'aménagement mais d'autres sources sont possibles par les collectivités à l'échelle du département et de la région. Aussi, des subventions peuvent être reçues au fil de l'avancement du projet, tel a été le cas à Ris Orangis[2]. D'autre part, l'opération est encadrée par des règles permettant, dans la mesure du possible, d'éventuels retours financiers aux collectivités.
Monsieur le maire ajoute que l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune génère également des rentrées financières supplémentaires pour la collectivité.

3.4 Concertation et communication

- *Le site internet du projet est un espace d'information important mais tous les habitants de Bondoufle n'ont pas accès à Internet, notamment les personnes âgées. Les résidents de la Maison de Retraite des Cybèles ne disposent pas de cet outil.*

Pierre-Antoine Tiercelin rappelle que deux Lettres du projet (documents de 4 pages) ont été distribuées dans les boîtes aux lettres de la commune en juin 2011 et en janvier 2012 afin que tous les habitants soient informés de l'actualité du projet. Des articles dans la Gazette Bondoufloise sont régulièrement publiés. Le site internet dédié au projet est un outil d'information et d'échange qui complète le dispositif mis en œuvre. Cette démarche reste innovante et encore assez rare. Les éléments clés du projet et les dates de la concertation seront également affichés sur un panneau d'information de 4 x 3 mètres est installé dans le quartier des Trois Parts, sur le merlon au niveau de la première opération.
De plus, l'AFTRP réfléchit à l'implantation d'une maison du projet pour accueillir les ateliers de concertation, les permanences ouvertes au public[3] et les réunions de chantier. Son installation est prévue fin 2012.

4. Conclusion

L'actualité du projet sera mise en ligne sur le site www.quartierdesportesdebondoufle.fr. Le bureau d'études Safège Ingénierie poursuit son étude sur les questions environnementales. Un architecte coordonateur, dont la mission portera sur l'ensemble de la ZAC, sera désigné cet été et de nouveaux ateliers de concertation auront lieu à l'automne avec les Bondouflois. D'ici là, les habitants sont invités à consulter et à participer sur le site internet du projet.

[2] Subvention de 3 millions d'euros délivrée par la région Ile-de-France pour les Docks de Ris labellisé Nouveau Quartier Urbain.
[3] Les modalités d'ouverture seront définies dans les prochains mois.