

Concertation sur le futur quartier des Portes de Bondoufle

Compte-rendu de l'atelier *Un quartier durable : une définition à construire ensemble*

21 septembre 2011 – Ecole Saint Exupéry – 20 h / 22 h.

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

Participants

L'atelier compte 18 participants. Une grande majorité d'entre eux souligne son appartenance aux associations Bondoufle Energies Nouvelles ou Comité Citoyen de Vigilance.

Sont également présents :

- Lionel Humery, Odile Eveillard, AFTRP ;
- Sandy Messaoui, Marianne Garric, Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne ;
- Pierre-Antoine Tiercelin, Lucie Kiener-Calvet, Ville Ouverte.

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

Remarques sur le déroulement de l'atelier :

L'atelier Quartier durable était un premier atelier de réflexion sur les ambitions durables du projet. Ce cycle d'ateliers doit notamment accompagner la mission de l'assistant à maîtrise d'ouvrage Développement Durable qui débutera au mois d'octobre.

L'atelier a connu de nombreuses perturbations. Plusieurs participants ont en effet tenu à rappeler en séance leur opposition au projet ou leur désaccord sur le pilotage du projet ou de la concertation. D'autres ont par ailleurs regretté que les débats tournent en rond et que la prise de parole soit monopolisée par quelques participants.

Un rappel sur les marges de manœuvre des ateliers a ainsi été fait en cours de soirée : **les éléments de programme quantitatifs (combien ?) ne sont pas soumis à la discussion. Les débats des prochains ateliers portent sur la dimension qualitative du projet (comment ?).**

Pierre-Antoine Tiercelin rappelle que les positions de chacun ont été entendues. Il demande à ce que les personnes participant aux ateliers respectent le thème des débats. Ceux qui ne le souhaitent pas sont invités à attendre les réunions publiques pour engager le débat avec les élus.

Pierre-Antoine Tiercelin prend acte :

- de l'opposition du Comité Citoyen de Vigilance au programme de 1 500 logements ;
- de la position de Bondoufle Energies Nouvelles qui rappelle que la concertation a été mal engagée ;
- des doutes de Bondoufle Energies Nouvelles qui souligne le fossé entre les bonnes intentions affichées dans les projets et les réalisations effectives, en citant l'exemple du projet du Grand Noyer.

Introduction

Cet atelier introduit un nouveau cycle de concertation. Ces nouveaux rendez-vous interviennent après deux précédents cycles de concertation portant sur les esquisses d'architecture de la tranche 1 et la programmation des équipements publics. L'AFTRP, la Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne et la Ville de Bondoufle, souhaitent engager la réflexion sur les ambitions durables du projet aux côtés des habitants. Intitulé « *un quartier durable : une définition à construire ensemble* » ce premier atelier, sous la forme d'un brainstorming, pose les bases de la réflexion à mener. Les échanges autour des notions de quartier durable et d'écoquartier permettront d'alimenter les prochains ateliers. Le calendrier de la concertation s'organise autour de trois thèmes en particulier :

- *Transports et mobilités*, le 12 octobre ;
- *Environnement, énergies, biodiversité*, le 2 novembre ;
- *Questions sociales et sociétales*, le 23 novembre.

Début octobre, les habitants seront informés de l'évolution des projets d'architecture sur lesquels ils se sont exprimés en début d'année. Les thèmes des deux derniers ateliers ont été permutés en fonction du calendrier des études. En effet, le bureau d'études IMP, en charge de la programmation des équipements publics du futur quartier, viendra présenter fin novembre l'avancement de son travail aux Bondoufflois¹.

Ce cycle de concertation s'inscrit dans le calendrier des études environnementales. Prochainement un assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) « développement durable » sera retenu pour une mission de 3 ans. Il commencera à travailler à partir des remarques des habitants et sera associé à la concertation.

L'AFTRP précise les trois grandes étapes de la mission du prestataire :

- analyse et diagnostic à travers différents thèmes : environnement climatique, choix énergétiques, gestion des déplacements, gestion des déchets, environnement sonore, préservation des sols, gestion de l'eau, biodiversité et paysages ;
- définition des objectifs et mise en place d'une politique environnementale ;
- définition des préconisations dans le cadre des différents documents d'urbanisme.

1. Qu'évoque pour vous le terme de quartier durable ?

Un premier tour de table permet de faire le point sur ce qu'évoque le terme quartier durable ou écoquartier pour les participants présents :

- La question des **transports** est jugée importante. Un quartier durable doit proposer des alternatives à la voiture afin de limiter le nombre de véhicules par ménage. Les déplacements vélo sont facilités et sécurisés.
- Un quartier durable met en œuvre les principes du **développement durable** c'est-à-dire en proposant une réflexion globale qui intègre les déplacements, l'énergie, l'éclairage, la circulation, etc.
- Cette réflexion globale doit être menée à l'échelle pertinente : on ne doit pas se limiter à l'échelle du quartier. « Il faut l'envisager de **manière globale** et réfléchir sur l'ensemble de la ville, de l'agglomération, des

¹ Le bureau d'études IMP a débuté sa mission en juin dernier. Il était présent lors de l'atelier du 23 juin sur la programmation des équipements publics afin de recueillir les avis et les attentes des Bondoufflois sur les équipements existants et futurs.

agglomérations ». La prise en compte des bassins de vie est également évoquée car les unités administratives ne correspondent pas nécessairement aux habitudes quotidiennes des habitants.

- Cette vision élargie du territoire implique de travailler aux côtés des communes ou agglomérations voisines et d'échanger avec elles. Il s'agit de mettre en œuvre une **gestion cohérente** de l'espace.

- La **gestion des limites** doit favoriser les continuités avec les autres quartiers. Le projet doit être intégré dans la ville et non vivre à côté de la ville.

- Un quartier durable est soucieux de la **qualité de vie** que l'on offre aux habitants et ces derniers sont associés à son élaboration. Il place l'homme au centre des préoccupations.

- Toutes les **activités de la vie quotidienne** sont présentes : logement, équipements, commerces pour pouvoir se passer de sa voiture.

- Un quartier durable place l'homme au centre des préoccupations et développe des **outils démocratiques** associant les habitants.

- L'aménagement urbain et les constructions répondent à des **exigences techniques** fortes, dans le respect de l'environnement, de la biodiversité.

2. Quartier durable et / ou écoquartier : qu'en est-il aujourd'hui ?

2.1 Etat des lieux de la réflexion

Il n'existe pas de norme ou réglementation précise pour définir ces termes au sens strict. Et les approches évoluent en permanence. L'idée de quartier durable fait en effet référence à la notion de développement durable appliquée à l'échelle d'un quartier. Toutefois, comme cela a été évoqué lors du tour de table, dans un quartier durable, la réflexion dépasse toujours l'échelle du quartier. La notion de développement durable, définie en 1987 dans le rapport Brundtland, « répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre à leurs propres besoins ». Les sommets de la terre de Rio en 1992, Johannesburg en 2002 et Copenhague en 2009, comme le rappelle un participant, ont participé à l'évolution des prises de conscience des enjeux du développement durable.

En France, deux grands dispositifs en faveur d'aménagement durable peuvent être cités :

- Les Nouveaux Quartiers Urbains (NQU) développés par la région Ile-de-France
- Les EcoQuartiers, appel à projet mis en œuvre à l'échelle nationale avec pour ambition de dresser un état des lieux des expériences les plus innovantes. On compte quatre EcoQuartiers franciliens.

Dans la continuité du Grenelle, l'Etat évoque la création d'un label EcoQuartier en 2012.

Cet atelier ne consiste pas à rentrer dans le détail de ces approches mais de retenir quelques clés de lecture communes que l'on retrouve dans l'ensemble des définitions. Il est également important de noter que le choix des critères dépend des territoires sur lesquels s'implantent les projets. C'est la raison pour laquelle est engagée une mission d'AMO.

L'appel à projet NQU développe 17 objectifs déclinés selon 5 grands thèmes :

- *Affiner la cohérence territoriale*, ce qui revient à considérer la question des échelles ;
- *Répondre au besoin de logement*. Il s'agit d'un critère fort en Ile-de-France ;
- *Organiser la mixité des fonctions et la compacité* notamment en proposant emplois, équipements, et commerces pour favoriser une ville des courts chemins ;
- *Intégrer la qualité environnementale* au cœur du projet ;
- *Faire évoluer les modes de faire et les pratiques urbaines*. Comme cela a été souligné, il s'agit notamment d'impliquer les individus dans des processus démocratiques et de concertation.

La grille d'analyse de l'appel à projet EcoQuartier décrit 20 ambitions à travers 4 dimensions : démarche et processus, cadre de vie et usages, développement territorial, préservation des ressources et adaptation au changement climatique. Le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) a récompensé en 2009 la caserne de Bonne à Grenoble en tant que grand prix national. Il s'agit d'un projet en centre-ville qui n'est pas directement comparable à celui des Portes de Bondoufle.

22 projets ont été labellisés en Ile-de-France. Pour les découvrir et en savoir plus sur ces deux référentiels, nous vous invitons à consulter les sites internet de la région Ile-de-France et du MEDDTL².

La différence entre écoquartier et quartier durable est faible dans les faits. A l'origine, les projets d'écoquartier insistent sur la dimension écologique. Les premiers exemples ont été construits dans les pays nordiques et développent des solutions techniques particulièrement innovantes. Dans les faits, ces démarches se sont élargies pour intégrer les trois piliers du développement durable :

- l'environnement,
- le social et le sociétal,
- l'économie,

auxquels on ajoute le quatrième pilier lié à la démarche de projet (démocratie participative, gestion du chantier, etc).

2.2 Quelques exemples d'aménagements durables innovants

Quelques exemples locaux sont évoqués ainsi qu'un exemple angevin présentant des similitudes avec le projet.

Dock de Ris à Ris Orangis (91)



Projet de 48 logements, Nexity, François Leclercq architectes³.

Ce projet est situé sur le territoire de la communauté d'agglomération et l'AFTRP en est l'aménageur. Il s'étend sur 18 hectares de friches industrielles dont 10 sont réellement urbanisables.

A vocation principalement résidentielle (77 % de la Surface Hors Œuvre Nette totale), le quartier propose 650 logements ainsi que des activités et des équipements tels que des locaux d'exposition, des lieux d'animations, des ateliers d'artistes.

² www.iledefrance.fr et www.developpement-durable.gouv.fr

³ Source : AFTRP

L'opération s'appuie sur une variété des typologies de logements : locatifs aidés (20 %), accession sociale à prix maîtrisés (10%) et logements en accession privée.

Proche de la gare RER, le quartier offre un maillage de circulations douces et du stationnement en sous-sol. La fréquence des bus sera également augmentée. Comme le souligne un participant, la proximité de grandes infrastructures de transports collectifs limite le nombre de voiture dans le quartier.

Les constructions respectent les normes HQE et BBC⁴. 40 % de surface de pleine terre permettent de limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour en savoir plus : www.lesdocksderis.fr

Clause Bois Badeau à Brétigny-sur Orge (91)



Vue de la future place Lucien Clause⁵.

Sur une soixantaine d'hectares, le quartier Clause Bois Badeau accueillera 2400 logements. Un parc public de 13 ha et des jardins en cœur d'îlot assureront le maillage de liaisons piétonnes et cyclistes à travers le quartier. La présence d'équipements et d'activités et de services garantie une mixité des fonctions.

25 % de logements locatifs aidés et de l'accession sociale permettront de couvrir l'ensemble des besoins. Le chauffage, l'électricité et l'eau chaude sanitaire seront en partie produite par les énergies renouvelables telles que le bois et le soleil. Pour tendre vers un objectif zéro rejet, les eaux de pluies ne seront pas collectées dans les canalisations souterraines. Une liaison vers la francilienne sera créée. La gare RER située à proximité permettra de desservir le quartier. Des parkings silo faciliteront le stationnement.

Pour en savoir plus : www.ecoquartierbretigny91.com

Plateau des Capucins et de la Mayenne à Angers (49)



77 logements, Ile des Chalets, Atelier Castro/Denisoff/Casi⁶.

Ce projet ambitieux de 240 hectares, c'est-à-dire cinq fois plus grand que les Portes de Bondoufle, regroupe le plateau des Capucins et le plateau de la Mayenne. Il s'agit d'un quartier situé en marge d'une agglomération secondaire. 10 000 logements dont 65 % d'immeubles collectifs, des équipements et des services sur 10 ha constituent le programme de l'opération.

En termes de mixité sociale, le quartier propose des typologies comparables aux exemples décrits ci-dessus : plus de 20 % de logements locatifs aidés et plus de 20 % en accession sociale. Un tramway constitue la colonne

⁴ Haute Qualité Environnementale et Bâtiment Basse Consommation.

⁵ Source : SORGEM

⁶ Source : SARA/SODEMEL.

vertébrale du projet. Des parkings relais et du stationnement résidentiel en souterrain limiteront la présence de la voiture en surface. L'approche paysagère, respectueuse du site, propose des aménagements spécifiques pour palier l'infiltration naturelle des eaux de pluie. Les matériaux traditionnels du bâti angevins sont privilégiés.

Pour en savoir plus : www.lepuzzle.angers.fr

L'exemple de l'écoquartier des Joncs Marins à Fleury-Mérogis est également présenté par une participante.

3. Quelles ambitions durables pour le quartier des Portes de Bondoufle ?

La plupart des projets urbains récents se réclament d'approches dites durables. Mais les référentiels sont à construire projet par projet. C'est l'idée de ce nouveau cycle de concertation que de définir ensemble *Les ambitions durables du quartier des Portes de Bondoufle*.

Quelles sont les priorités des participants en termes d'aménagement durable pour le futur quartier ?

Compte-tenu des échanges vifs entre participants, il a été proposé de formuler les critiques sous formes de suggestions pour établir une sorte de vade-mecum à l'usage de l'AMO Développement Durable. Les remarques et propositions liées au thème de l'atelier sont organisées selon les trois thèmes ci-dessous. Les remarques extérieures au thème et qui permettaient de faire avancer la réflexion ou l'information ont été reprises à la fin du compte-rendu.

3.1 Echelles et cohérence territoriales

La prise en compte d'une échelle globale est une ambition partagée par tous.

Les enjeux du développement durable ne doivent pas uniquement porter sur le quartier des Portes de Bondoufle mais faire l'objet d'une approche cohérente à **l'échelle de la ville**. Pour certains, le développement des zones logistiques sur le lotissement du Grand Noyer, au nord de la commune, va donc à l'encontre d'une réflexion durable. « Cette zone d'activités va finir par être dans la ville et dans le quartier. Il faut être vigilant quant à l'écart entre les ambitions et les réalisations ». Pour illustrer ces propos, le projet Atland, situé en bordure du périmètre des Portes de Bondoufle, est cité en exemple. Pour ce projet, les zones de pleine terre sont jugées insuffisantes par rapport aux surfaces imperméables, ce qui de ce fait limite la plantation d'arbres ou les zones de pelouses⁷.

En tant qu'aménageur, l'AFTRP réalise des fossés drainants. La gestion des eaux de pluie s'analyse à une échelle plus large que celle de la parcelle. Les zones d'activités répondent également à un fonctionnement différent des zones résidentielles. Les gens y viennent le plus souvent en voiture et par principe de précaution, des sols plus étanches sur ces secteurs évitent une pollution des terres.

La question de la cohérence se pose également à **l'échelle de l'agglomération** et plus largement d'un territoire comprenant Evry et la vallée de l'Orge. Les habitants sont attentifs au devenir de la commune en lien avec le développement de nouveaux projets sur les territoires voisins (Val Vert Croix Blanche, reconversion BA 217 de Brétigny-sur-Orge). D'ici 15 ans, l'urbanisation sera probablement continue entre les agglomérations d'Evry

⁷ La réglementation du lotissement à ce sujet sera précisée lors du prochain atelier.

Centre Essonne et du Val d'Orge. Le projet des Portes de Bondoufle, la réflexion sur les transports et les grands équipements doivent donc être menés conjointement dans l'intérêt de la population actuelle et future.

L'absence d'un schéma de cohérence territoriale (SCoT) et d'un Plan Local de l'Habitat est soulevée. Ce dernier document est en cours de validation par la Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne.

Parler du *quartier* des Portes de Bondoufle minimise le projet selon une participante pour laquelle le terme de *ville nouvelle* serait plus approprié car la commune n'a pas les capacités suffisantes pour accueillir un tel projet, contrairement à Angers ou Grenoble par exemple.

Les habitants insistent enfin sur la mise en œuvre d'une approche à plus large échelle et dans le temps, afin de bénéficier d'une **vision à long terme**.

3.2 Transports, logement, cadre de vie, environnement

Les participants évoquent 4 thèmes principaux : le développement des transports en commun et des liaisons douces, la construction de logements sociaux, la qualité de vie dans le quartier, la gestion des déchets.

Le développement des **transports en commun** est un des enjeux principaux du quartier. Les participants soulignent que « les projets présentés en exemple comportent tous une infrastructure lourde de transport, ce qui n'est pas le cas des Portes de Bondoufle aujourd'hui ». Actuellement, des bus desservent la commune en direction de la gare multimodale d'Evry-Courcouronnes et de la gare de Brétigny-sur-Orge. Il n'existe pas de liaison « pôle à pôle » reliant le RER D au RER C dans ce secteur.

Pierre-Antoine Tiercelin rappelle que la création d'une ligne structurante permettant une liaison renforcée entre Evry et Bondoufle pouvant se connecter éventuellement à la gare RER de Brétigny-sur-Orge est à l'étude. Cette liaison s'inscrit dans une réflexion plus large d'harmonisation des lignes de bus à l'échelle du SMITEC⁸. Les **déplacements doux** sont également évoqués : « les venelles existantes sur la commune doivent être préservées afin de garantir des liaisons entre les quartiers ». Ces cheminements à destination des piétons et des cyclistes doivent favoriser les échanges entre quartiers dans la ville.

Comme le rappellent plusieurs participants, l'offre de logements doit répondre à l'ensemble des besoins recensés sur le territoire. « La construction de nouveaux **logements sociaux** permettra de tendre vers les objectifs de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain⁹ » et d'assurer une mixité sociale dans le quartier.

Les habitants s'accordent à dire que le quartier doit être un endroit désirable où il fait bon vivre. Cela passe par un **urbanisme à taille humaine**. La crainte de voir le quartier devenir un quartier sensible est aussi évoquée.

Du point de vue de la **gestion des déchets**, un participant avance l'idée « d'une collecte souterraine dont la réalisation est à prévoir en amont des constructions ».

⁸ Syndicat Mixte des Transports Essonne Centre

⁹ La commune de Bondoufle est tenue de compter au moins 20 % de logements locatifs sociaux dans son parc de résidences principales (3235 en 2007) afin de respecter l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU du 13 décembre 2000).

3.3 Gouvernance

Les participants soulignent l'importance de la participation. « Une des dimensions fortes d'un quartier durable, c'est l'implication des habitants dans une **démarche participative** ». Le processus de concertation doit être long, organisé en amont et développé à toutes les échelles afin d'instaurer une culture de la participation. Le Dock de Ris et Clause Bois Badeau sont à nouveau cités comme exemples de dialogue avec les élus et de mobilisation des personnes de la société civile tels que les représentants associatifs ou les parents d'élèves. De ce point de vue, de nombreux participants rappellent que la concertation a été mal engagée à Bondoufle et que la commune n'a par ailleurs pas cette culture ce qui pose un problème pour engager une réflexion plus large.

Des remarques sont également faites sur le déroulement des chantiers : la **gestion du chantier** avec les nuisances et les désagréments occasionnés, est un point sur lequel il faut être vigilant, pour que la création de « ce quartier durable ne se fasse pas au détriment des autres ».

4. Autres remarques

- *Où en est le dossier de ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) ?*

La ZAC des Portes de Bondoufle a été approuvée et créée par délibération de la Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne le 18 février 2010. Le dossier de réalisation est en cours, il sera achevé au premier trimestre 2012.

5. Conclusion

Cette première liste de propositions sur les ambitions durables du quartier sera complétée et enrichie au fil de la concertation. Elle sera communiquée à l'assistant à maîtrise d'ouvrage « développement durable » prochainement désigné et portée à la connaissance des élus.

Le prochain atelier sera organisé le 12 octobre selon la même configuration, à l'école Saint-Exupéry à 20 h. Il portera sur la question des transports et des mobilités. Il ne s'agira plus d'un atelier type brainstorming mais d'un moment d'échange à partir des informations qui seront mises à disposition des participants.