

Concertation sur le futur quartier des Portes de Bondoufle

Compte-rendu de la réunion publique

5 mai 2011 – Salle des Fêtes de Bondoufle – 20 h.

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

Intervenants :

Etaient présents :

- Manuel Valls, Président de la Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne ;
- Jean Hartz, Maire de Bondoufle ;
- Stéphane Raffalli, Vice-président de la CAECE à l'aménagement, à l'organisation de l'espace communautaire et aux opérations d'aménagement (ZAC);
- Alain Elleboode de l'agence Elleboode architecture ;
- Vincent Brossy de l'atelier Brossy et associés ;
- Lionel Blancard de Léry, atelier B.L.M.;
- Lionel Humery, Directeur adjoint, Direction Déléguée Sud AFTRP ;
- Odile Eveillard, chargée de l'opération ;
- Sébastien Mignon, Icade Promotion Logement ;
- Olivier Ladarré, Essonne Habitat.

La réunion était animée par Pierre-Antoine Tiercelin de l'agence Ville Ouverte.

Environ 200 personnes ont assisté à la réunion publique. Les membres du Comité Citoyen de Vigilance des Portes de Bondoufle (CCVPDB) se sont donnés rendez-vous devant la salle quelques minutes avant le début de la réunion publique. A plusieurs reprises, ils ont brandi des affiches *NON* au projet.

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

Première partie : Les enjeux du projet	2
Deuxième partie : Présentation de la première opération	6
Troisième partie : Le processus de concertation.....	8

Première partie : les enjeux du projet

Pierre-Antoine présente les personnes présentes à la tribune et le déroulé de la réunion.

Rappel des enjeux par les élus

Jean Hartz, maire de Bondoufle, rappelle les enjeux du projet et l'opportunité qu'il représente pour la commune. En 2008, suite à la levée du Plan d'Exposition au Bruit, une pré-ZAD (Zone d'Aménagement Concerté) est créée par délibération du Préfet sur les 69 hectares libérés par cette contrainte, de manière à éviter une spéculation foncière. Cette opportunité est saisie par les élus pour répondre à la pénurie de logements. L'arrivée de nouveaux habitants va permettre de palier la baisse de population constatée à Bondoufle depuis quelques années et les premières conséquences qui en résultent :

- la fermeture de six classes entre 2004 et 2011 contre seulement deux ouvertures en 2007-2008 directement liées à la construction de la gendarmerie, à l'opération de Bouygues Immobilier et au lotissement Chaudé.
- l'amende pour ne pas répondre aux objectifs de 20 % de logements sociaux de la SRU s'élève à environ 89 000 euros en 2011 (voir Edito de la Gazette Bondoufraise n°12 – avril 2011).

La préfecture rappelle en outre dans un récent courrier adressé à la commune que la municipalité est tenue de construire 54 logements sociaux en 2011. Entre 2008 et 2011, il s'agissait de 33 logements sociaux. Ces éléments démontrent la nécessité de construire à Bondoufle.

Dans le cadre de la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), l'aménageur participe au financement des équipements en prenant en charge les besoins engendrés par les habitants du nouveau quartier. La vente des terrains constructibles aux promoteurs permet de générer des recettes afin d'assurer l'équilibre financier de l'opération. La ZAC est la meilleure option collective pour relancer le dynamisme de la commune. De plus, il existe une relation de confiance entre la CAECE et la Ville de Bondoufle. Les souhaits de la commune sont respectés. Il s'agit d'un réel avantage dont dispose la commune et que la réforme des collectivités pourrait remettre en cause d'ici 2014.

Stéphane Raffalli, vice-président de la CAECE, rappelle que les arbitrages de tout projet d'aménagement et d'urbanisme sont rendus par le conseil municipal et le Maire de la commune concernée bien que la communauté d'agglomération porte le projet. Ces règles du jeu, établies entre les six communes de l'agglomération, permettent d'avancer, toujours à l'unanimité. Cinq priorités sont rappelées :

- La CAECE est attachée à faire appel aux meilleurs **professionnels**. Elle est aujourd'hui en capacité d'aménager et de suivre de manière sérieuse les projets grâce à son service Aménagement. Ces compétences étaient autrefois assurées par les services de l'Etat dans le cadre de la Ville Nouvelle d'Evry. Toutes les communes réunies autour de la CAECE partagent des exigences fortes en matière urbaine, architecturale et paysagère.

- La question des **transports** est centrale dans tout projet. Ce constat s'observe dans les opérations de renouvellement urbain telles que celles engagées dans certains quartiers d'Evry jusqu'alors très enclavés. La volonté de relier le quartier à l'ensemble de la ville est aussi une réflexion à mener en amont du projet des Portes de Bondoufle.

- De même, la question des **énergies** doit être pensée très en amont. Au-delà des ambitions environnementales, le choix des énergies renouvelables pour le futur quartier permet de stabiliser le coût des charges pour un ménage. Cette question présente donc un double intérêt, économique et écologique.

- Pour répondre aux besoins des nouveaux habitants et des habitants actuels, les **équipements publics** du quartier est une question fondamentale pour la CAECE, la Ville de Bondoufle et l'AFTRP.

- Enfin, l'**accompagnement démocratique** des projets est aussi une exigence de travail. C'est la première fois que les élus locaux, aux côtés de la population, sont en capacité de tout décider. Il y a une réelle volonté de concertation et d'information sous des formes qu'il faudra définir ensemble. Il est nécessaire de poser les termes et les modalités de la concertation pour permettre à chacun de s'exprimer.

En 2008, suite à la levée du Plan d'Exposition au Bruit, la ville de Bondoufle et la communauté d'agglomération ont eu intérêt à se positionner en tant que pilotes. A l'inverse, le Préfet aurait pu prendre la main sur le projet, tel est le cas sur le Plateau de Saclay par exemple. A Bondoufle, il y a quelque chose à construire et à construire ensemble.

Présentation de l'enjeu du logement (Pierre-Antoine Tiercelin)

Une stratégie de concertation est en train de se mettre en place. Les marges de manœuvre sont grandes mais ne portent pas sur une remise en cause de l'enjeu central, celui du logement. Les besoins de logements à Bondoufle répondent tout d'abord à des évolutions démographiques observées à l'échelle francilienne : la population augmente et la taille des ménages diminue (phénomènes de décohabitation et de vieillissement). Ces **besoins en petits logements** ne sont pas satisfaits sur la commune de Bondoufle qui offre surtout des grands logements. Ces objectifs en termes de logements sont repris dans les plans nationaux, régionaux, à l'échelle de la Communauté d'agglomération et de la commune (SDRIF, PLH, PLU)). La levée du Plan d'Exposition au Bruit représente une opportunité foncière saisie par la ville de Bondoufle et la CAECE pour répondre à ces besoins locaux. Sans le projet des Portes de Bondoufle, la commune devrait faire face à une baisse démographique avec des répercussions sur la gestion des équipements publics et sur les finances locales.

Le projet cherche avant tout à **diversifier l'offre locale** caractérisée par une prédominance de T4 ou plus, de logements locatifs quasi-inexistants, avec seulement 10,8% de logements locatifs aidés. Pour répondre aux besoins, le quartier des Portes de Bondoufle propose des grands et des petits logements, en locatif ou en accession à la propriété. Le programme prévoit la construction d'environ 28 % de logements sociaux permettant de tendre vers les 20 % exigés par l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain, à l'échelle de la commune. Il s'agit là d'un rattrapage progressif souhaité par l'équipe municipale.

Un tiers des 1500 nouveaux logements, soit 500, accueilleront des ménages Bondouflois souhaitant adapter leur logement à leur besoin tout en restant à Bondoufle. Avec 2,6 personnes par ménage selon les projections en 2025, le quartier comptera environ 4000 habitants arrivant de Bondoufle ou d'ailleurs.

En observant les migrations sur la commune au cours des 15 dernières années (c'est aussi le temps de réalisation du projet), on peut supposer qu'environ :

- 38 % des ménages ne déménageront pas,
- 62 % déménageront à Bondoufle ou ailleurs. Un quart d'entre eux soit environ 500 ménages seront potentiellement intéressés par la nouvelle offre de logement du Quartier des Portes de Bondoufle.

Au regard des revenus fiscaux des Bondouflois (INSEE 2007), 52 % des ménages de la commune peuvent prétendre à un dispositif de **logement social**. Ces logements représentent 28 % des logements du futur quartier. Par ailleurs, il convient de distinguer trois types :

- le PLS à destination des classes moyennes,
- le PLUS, logement social classique,
- le PLAI pour les ménages les plus modestes.

Pour plus d'informations sur les types de logements et les plafonds de ressources, consulter l'article *Le logement social* sur le site internet du projet.

Avant de présenter la première opération, il est enfin utile de présenter le **projet dans son ensemble**. Le projet est situé derrière le merlon *Ouest*, en bordure du quartier des Trois Parts. Il en est aujourd'hui au stade des études. Aucun chantier n'a débuté. Les travaux en cours sur la zone d'activité du Gros Noyer, au nord, sont en dehors du périmètre du projet. Un parc de 10 hectares assure une continuité paysagère et propose un nouvel espace de promenade dans le prolongement des parcs des Bordes et des Trois Parts. Un axe depuis le rond point des Bordes et en direction de la rue des Trois Parts dessert un réseau de voies secondaires. Une place publique, avec des équipements scolaires pour accueillir les enfants du nouveau quartier, offre une nouvelle centralité. A l'extrémité ouest du périmètre, la transition est assurée avec le projet de Valvert: le projet proposera l'implantation d'activités économiques si cette option est retenue du côté du Val d'Orge.

Questions de la salle :

- *Quelle est la valeur juridique du PLH et du SDRIF en tant que documents d'urbanisme car ni l'un ni l'autre ne sont approuvés ?*
- *Les gens ne quitteront pas leurs maisons pour acheter un appartement vendu plus cher. Pourquoi ne pas avoir construit les 33 logements sociaux entre 2008 et 2011 ? Le projet des portes de Bondoufle, notamment la Tranche 1 de l'opération envisage la construction de 60 logements sociaux, comment pensez-vous répondre aux 160 demandeurs de logements sociaux ? La Ville ne payait pas l'amende SRU en 1999. A propos des transports, êtes-vous prêts à faire une navette gratuite à l'intérieur de la ville et une gare routière pour que les gens puissent se rendre à la gare de Brétigny en transport en commun ? Comment les gens iront faire du sport ou leurs courses sans leur voiture si les transports en commun ne sont pas efficaces pour autant ?*
- *Les élus de Bondoufle Energies Nouvelles soutiennent le projet pour redynamiser la ville et résoudre ses lacunes. Ils souhaitent cependant que le projet soit intégré dans la ville. Il faut que les Bondoufflois se l'approprient et considèrent qu'il est une vraie chance. Pour ce faire, la concertation doit être organisée et permanente alors qu'elle était jusqu'à présent minimaliste. Elle a commencé au mois de mars mais les ateliers étaient décevants et nous ont laissés un sentiment de frustration. Pourquoi tant de précipitation ? Nous souhaitons prendre le temps en organisant une structure de concertation faisant intervenir les associations, les commerçants, les chefs d'entreprises... C'est indispensable pour que les habitants s'approprient le projet. En ce sens, nous demandons un moratoire de 6 mois.*

Réponses :

Stéphane Raffalli rappelle que le PLH devrait être présenté avant l'été au conseil communautaire. Ce document fait l'objet d'une contractualisation avec la Préfecture. La CAECE souhaite également élaborer un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Les communautés d'agglomération voisines pourraient être intégrées dans le périmètre d'étude. Le document prescriptif reste le Plan Local d'Urbanisme. De nature communale, il régit le droit des sols et constitue dans ce sens une référence. Sur le projet de transport, la CAECE s'appuie sur les compétences du SMITEC (Syndicat Mixte de Transport Essonne Centre) pour engager ces réflexions majeures.

Manuel Valls précise que, depuis la décentralisation, les villes sont souveraines dans la définition de leur développement. La situation d'il y a 30 ans, lorsque l'Etat décidait à la place des élus locaux, a beaucoup évolué. La CAECE tient aujourd'hui à ce que chacune des villes soit maître de son destin. Une ZAC, au-delà de 300 logements et 10 ha est portée par l'agglomération qui se charge de signer les documents officiels, mais les

communes restent garantes des décisions. Il s'agit des règles du jeu qui lient la CAECE aux six villes qui la composent.

La communauté d'agglomération assurera ses responsabilités en termes de réseaux et d'espaces verts dès lors que les besoins dépasseront ceux des seuls habitants de la ZAC. Les transports, dans leur mission de service public, doivent satisfaire les liaisons entre les zones d'habitat, d'activités et les équipements. Le quartier des Portes de Bondoufle répondra à une série de demandes et d'attentes, notamment des seniors et des étudiants. La communauté d'agglomération est sensible et attentive à la qualité des espaces publics, des équipements, des espaces verts, de l'architecture. L'article 55 de la loi SRU doit être respecté c'est-à-dire que des logements sociaux doivent être construits. Par son histoire, Evry dispose de plus de 40 % de logements sociaux, tandis que Bondoufle et Lisses n'atteignent pas les 20 %. *Mais le seuil des 20 % est atteint pour l'agglomération ?* Si l'échelle de référence était l'agglomération, alors les 20 % serait en effet atteint ; l'Etat n'imposerait pas la construction de logement social et ne demanderait pas à la commune de payer une amende. Or, ce n'est pas le cas, le parlement a précisé que la loi SRU s'appliquait ville par ville et non pas sur le territoire intercommunal.

Jean Hartz rappelle la nécessité de construire du logement social à Bondoufle. La Ville ne payait pas l'amende SRU en 1999 puisque la loi SRU a été votée en 2000. Le non respect de la loi SRU serait illégitime et contraire à la volonté de mixité sociale, toujours observée sur la commune. La première opération ne répond pas à la totalité des demandes de logements sociaux. Cette tranche 1 en prévoit 62 (dont 50% de type PLS à destination des classes moyennes). 33 logements sociaux auraient pu être réalisés sur le site de l'ancienne mairie et sur la parcelle située en face. Un accord avec un bailleur social avait d'ailleurs eu lieu mais il n'a pas abouti. En décembre, le choix s'est porté sur le dispositif relatif à la loi Scellier-Borloo.

La question des transports et la programmation des équipements sont des sujets importants sur lesquels il convient de réfléchir dès à présent.

La rénovation du Centre Commercial des Trois Parts est la piste privilégiée pour créer un pôle commercial attractif. Les commerçants sont invités à faire des propositions et à s'impliquer dans ce sens. L'exécutif municipal tient à éviter la présence de commerces dans le nouveau quartier tant qu'il n'y aura pas d'orientations clairement définies pour le centre commercial existant, cela afin d'accroître sa zone de chalandise.

La concertation sur le PLU a débuté dès 2009. La première opération ne représente que 15 % du programme. L'aménagement du quartier sera discuté ensemble dans sa totalité. Le moratoire n'est pas dans notre optique.

- *Quelle sera la densité à l'hectare ? Pourquoi 1500 logements ? Y a-t-il quelque chose de prévu pour les riverains de la rue des Trois Parts contre les nuisances générées par l'augmentation du trafic ?*
- *Au cours de la concertation, sera-t-il possible de revenir sur le volume du projet ?*
- *La concertation sur le PLU, document assez technique, n'a pas enthousiasmé les habitants qui ne se sont pas sentis concernés. Il ne faut pas pour autant considérer qu'il y ait eu concertation. Les élus de Bondoufle Energies Nouvelles souhaitent que des discussions sur le projet soient organisées en conseil municipal.*

Monsieur le Maire indique que, sur la première opération, la densité sera de 40 logements à l'hectare. Celle-ci est cohérente avec les quartiers existants et assure une continuité avec la ville. Pour les autres tranches, cela reste à définir. Le nombre de 1500 logements n'est pas figé contrairement à la surface de 150 000 m² SHON. Sur la première opération, on compte 62% de petits logements (du studio au T3) cela explique que le nombre de logements soit supérieur à ce qui était prévu en 2009.

Le conseil municipal a par ailleurs été associé au choix des esquisses. Ce choix et celui des habitants ont été suivis par le jury final.

Le schéma d'aménagement traduit les grands principes d'aménagement du futur quartier et devra être précisé et retravaillé au fil de l'avancement du projet, en concertation avec les habitants. Ce schéma n'est pas définitif et a déjà fait l'objet de modifications significatives à la demande des Bondouflois, comme la suppression de logements au niveau du stade des Trois Parts.

- *Pourquoi concentrer 1500 logements sur les Portes de Bondoufle ? On aurait pu en construire 700 sur ce périmètre et 700 autres à l'ouest de la commune, du côté de Courcouronnes.*
- *Il n'y rien pour nos enfants. Pourquoi c'est encore du béton sur le site de l'ancienne mairie et non pas un parc à la place ? A Bondoufle, on ne peut même plus stationner.*

Jean Hartz rappelle que diviser le projet en deux pose question en termes d'équilibre financier mais surtout en termes de conception urbaine et d'intégration à la ville. Les habitants à l'ouest de la commune auraient été davantage tournés vers Courcouronnes et leurs enfants auraient dû franchir une départementale à fort trafic pour rejoindre les écoles et équipements publics de la commune. Pour les enfants, les élus municipaux sont attentifs à toute proposition. Par exemple, dans la coulée verte, des bancs seront prochainement installés à la demande de plusieurs habitants. D'autres ont été retirés de l'espace public suite aux nuisances causées par des regroupements de jeunes.

Deuxième partie : présentation de la première opération

La [première opération](#) comporte **trois îlots** et s'étend sur 62 700 m² :

- 42% seront occupés par la prolongation des parcs des Bordes et des Trois parts,
- 44% sont occupés par les îlots (bâti et parties privatives),
- 13% sont réservés à la voirie.

La première opération concerne **247 logements** c'est-à-dire un sixième des logements de la ZAC. Icade Promotion Logement et le bailleur social Essonne Habitat, en assureront la maîtrise d'ouvrage. Le programme prévoit 25 % de logements locatifs aidés. Les besoins des jeunes ménages et des couples vieillissants expliquent la part de T2, T3 et donc la présence importante de collectifs dans le programme.

Dans son rapport entre les espaces bâtis et non bâtis, cette première opération est comparable aux Coccinelles ou aux Saplo. Il s'agit donc bien d'une continuité de la ville existante tant au niveau de la trame urbaine que de la hauteur des immeubles (rez-de-chaussée + deux étages + comble ou attique (étage en retrait).

Sur les six hectares de la première opération, deux hectares permettent de prolonger les parcs existants. Le merlon en bordure du quartier des Saplo est préservé. Des plantations le long des voies et des jardins en cœur d'îlots sont prévues. Les **consignes architecturales** communiquées aux équipes d'architectes portent sur des formes simples ouvertes sur les parcs. La présence de balcons et loggias, les percées visuelles et l'effacement de l'automobile font également partie des consignes.

Les habitants ont été consultés sur le choix des esquisses d'architecture à l'occasion des [ateliers des 22 et 23 mars](#). Trois équipes, parmi neuf, ont été retenues. Le sentiment de frustration évoqué par Bondoufle Energies Nouvelles est tout à fait compréhensible mais les marges de manœuvre avaient été rappelées dès le début des ateliers. Ces rendez-vous citoyens s'inscrivaient dans le calendrier contraint de la consultation restreinte

d'architecture. Ces trois projets seront amenés à évoluer pour intégrer certaines remarques émises lors de la concertation.

Descriptif des îlots

L'îlot A2 accueille 100 logements collectifs en accession privée. Les constructions sont ouvertes au nord sur le parc et au sud sur une rue est-ouest qui fait le lien avec le quartier des Trois Parts.

[Projet de l'Atelier Elleboode Architecture](#) (*cliquer sur le titre pour découvrir le projet*) présenté par Alain Elleboode.

Le projet de l'îlot A2 se décompose en six bâtiments regroupant chacun 17 logements. Cette architecture à taille humaine facilite les rapports de voisinage. Les derniers étages en retrait offrent de larges terrasses (15 m² environ) et des vues dégagées sur le quartier. Des sur-hauteurs dans les séjours permettent de créer des logements plus singuliers. Des cheminements piétons publics traversent les résidences tout en créant des percées visuelles. Une attention a été portée aux espaces privés composés de jardins collectifs délimités et protégés. Les façades présentent des matériaux nobles et durables dans le temps, tels que les parements pierre au niveau des soubassements. La gestion des espaces verts et des eaux pluviales a été prise en compte dans la préservation de zones de pleine terre.

L'îlot A3 Centre et Ouest a pour limite nord la nouvelle rue rejoignant celle des Trois Parts. Il s'organise sur une trame orthogonale au centre composée de 34 maisons de villes (accession et locatif). A l'ouest, 32 logements collectifs en locatif sont ouverts sur le parc. Deux maisons de ville (îlot A3 Centre) et un logement Pôle Accueil (îlot A3 Ouest) sont destinés à l'association La Chalouette qui accueille des personnes autistes.

[Projet de l'Agence Brossy et Associés](#) (*cliquer sur le titre pour découvrir le projet*) présenté par Vincent Brossy.

De par sa situation, cet îlot se glisse entre deux reliefs plantés, celui du merlon existant et celui du futur parc à l'ouest. Les maisonnées comptent 6 à 7 logements chacune, de tous types. Ces immeubles sont bas, R+1 au sud et R+ 2 en continuité de l'îlot A2. De caractère plutôt résidentiel, les maisonnées sont séparées par des ouvertures vers le parc. Sur l'îlot central, 34 maisons mitoyennes s'organisent sur des parcelles d'environ 250 m² offrant un jardin bien exposé. Le cœur d'îlot vert joue le rôle d'espace de respiration. Les façades sont plus urbaines et présentent des soubassements en pierre comme pour l'îlot A2. Des panneaux solaires seront installés sur les toits pour améliorer les performances énergétiques des bâtiments et réduire les charges par ménage.

L'îlot A3 Sud est situé entre le merlon boisé et l'extension du parc des Bordes. 73 logements collectifs et 8 maisons de ville le composent, en locatif social et accession à la propriété.

[Projet de l'Atelier B.L.M](#) (*cliquer sur le titre pour découvrir le projet*) présenté par Lionel Blancard de Léry.

L'ensemble du projet répond à une volonté d'intégration des constructions dans le paysage. Un accès au parking souterrain situé au nord-ouest de la parcelle limite la présence de la voiture. Des liaisons douces rejoignent le cœur de l'îlot où sera créé un espace plus jardiné. Il constituera pour les résidents un lieu de rencontre convivial tout en limitant les vis-à-vis. Le découpage des bâtiments en trois collectifs de 25 logements multiplie les expositions et les vues pour chaque appartement. Les huit maisons de ville sont alignées sur la rue et intègrent le garage dans leur volume. La recherche d'un mode de vie inspiré par le caractère rural du territoire a guidé l'aménagement d'espaces de rangement traditionnels comme le cellier.

Troisième partie : le processus de concertation

Associer les habitants au projet est une exigence de travail souhaitée par les élus et partagée par tous. Différents dispositifs de concertation sont et seront mis en place pour que chacun puisse s'exprimer. Il s'agit maintenant de discuter du « comment » et non pas du « pourquoi ». Deux rendez-vous sont prévus les 9 et 23 juin prochains :

- un atelier de *Lecture du projet* : à partir du schéma d'aménagement, les questions de densité, d'insertion urbaine du quartier, la présence du merlon seront les thématiques abordées au cours de cette soirée.
- un atelier spécifique sur la *programmation des équipements* projetés. Les discussions permettront d'enrichir les réflexions et viendront nourrir le travail des professionnels.

Après l'été, nous aborderons les notions de durabilité, d'accessibilité, les modes de vie et les déplacements, toujours sous l'angle des usages.

Dans l'attente de ces prochains rendez-vous citoyens, la concertation continue sur le site internet du projet : www.quartierdesportesdebondoufle.fr. Chacun a la possibilité de réagir ou de poser des questions auxquelles nous répondons. Sur le site internet, sont également disponibles l'ensemble des supports de présentation et les comptes-rendus des réunions ainsi qu'une présentation détaillée du projet.

Francis Chouat, 1^{er} vice-président du Conseil Général de l'Essonne et 1^{er} adjoint au Maire d'Evry, rappelle l'importance de la concertation d'une part et de sa permanence tout au long de l'opération d'autre part. Un projet c'est beaucoup de travail mais c'est avant tout son acceptation ou sa non acceptation par la population qui en fait la validité. Il convient d'aborder la question des équipements et des commerces de telle sorte que l'ensemble des quartiers de Bondoufle soit à même de juger de l'intérêt du projet dans la ville. Si les habitants doivent être les premiers concernés par le dispositif de concertation, il est important d'associer d'autres partenaires institutionnels concernés par le projet tel que le Conseil Général qui dispose des compétences en matière de voirie. La construction d'un nouveau quartier et la concertation qui l'accompagne peut également être l'occasion d'associer les communes voisines à ce projet de territoire, notamment le Plessis-Pâté et plus largement la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Questions – réponses

- *Qu'est-ce qui est négociable et qu'est-ce qui ne l'est pas ?*
- *Je n'étais pas satisfait des projets présentés lors des ateliers, ce soir je le suis beaucoup plus. Aujourd'hui je peux me projeter dans ce futur quartier. Ce projet ne m'inquiète pas car il est à la fois dans la ville et à côté de la ville. 95 % des Bondouflois ne verront pas le toit des immeubles. Peut être que cela va générer quelques inconvénients dont il faudra reparler en concertation.*
- *J'ai noté que nous sommes en période de concertation et que les Bondouflois sont en mesure de décider. Pourtant, il y a une opposition forte. Tout le monde semble d'accord sur le principe de projet mais pas sur une telle densité. Acceptez-vous de la réduire ?*
- *Comment rentre-t-on et sort-on de ce quartier ? Souhaitez-vous fermer des écoles ?*
- *Les projets de logements d'Evry Centre ou des Docks de Ris sont situés près des gares. A Bondoufle, il n'y en a pas. La desserte en transports en commun est fondamentale pour ce nouveau quartier. D'autre part, comment seront gérées les eaux pluviales ?*
- *Le projet compte 1500 logements. Au départ, il n'en comptait que 1200. Sur la première opération, il y a eu 15 % d'augmentation. Peut-on dire que demain, nous aurons 1500, 1800 ou 2000 logements ?*

Jean Hartz rappelle que le Plan Local d'Urbanisme détermine le type de logement mais ne prévoit pas le nombre. Celui-ci est directement lié à la typologie de logements. Par exemple, la construction de T2, sur une surface fixe de 150 000 m² SHON, renvoie à un nombre de logement supérieur. Le but de la municipalité est de satisfaire l'intérêt général et de répondre aux besoins des jeunes ménages qui cherchent à se loger. Le nombre est indéterminé, il évoluera en fonction des discussions. Il doit cependant prendre en compte l'équilibre financier de la ZAC.

Les accès au quartier se font depuis la RD312, au niveau du rond point des Bordes, par la rue des Trois Parts ou par la rue du Grand Noyer plus au nord. L'étude de la desserte en transports en commun est une des plus importantes. Une demande de financement sera adressée au STIF conjointement avec la Communauté d'Agglomération du Val d'Orge.

Sur la première opération, les marges de manœuvre correspondent aux espaces ouverts (non bâtis). Sur le reste du projet, tout est à créer ensemble. La gestion des eaux pluviales se fera par l'intermédiaire de noues (fossés végétalisés) de manière à limiter les rejets dans le réseau (objectif : tendre vers zéro rejet). Cette question doit cependant être étudiée car il faut pallier la difficile perméabilité de l'argile.

- *Qui finance les 5 millions d'euros que coûtera le parc ? Manuel Valls a insisté sur le fait que le conseil municipal était souverain, que se passera-t-il si les élus Bondoufflois changent d'avis ?*
- *Il y a beaucoup d'espaces verts au sud, mais où sont-ils au nord ? Le quartier est cerné par des zones d'activités.*
- *Si la commune a besoin d'activités pour vivre, les élus de Bondoufle Energies Nouvelles regrettent que celles présentes à Bondoufle se caractérisent par la présence d'entrepôts (activités logistiques) qui génèrent beaucoup de trafic et créent peu d'emplois. Exapaq est très inséré dans la ville, alors que son activité nécessiterait une position en périphérie, directement reliée aux grands axes de transport.*

Le schéma d'aménagement est un schéma de principe dont les données sont négociables. Au niveau du Grand Noyer, à l'emplacement de la voie en cours de déviation, une butte de terre arborée sur 10 à 15 mètres isolera les habitants de la zone d'activité.

Dans le cas où de nouveaux équipements répondent aux besoins plus larges des Bondoufflois ou des habitants de l'agglomération, les collectivités peuvent participer à leur réalisation. Manuel Valls souligne que la CAECE est le principal financeur du parc de 10 hectares, dans la mesure où ce dernier dépasse les seuls besoins des futurs habitants de la ZAC. La CAECE souhaite un parc et un projet de qualité à travers une concertation approfondie. Ce parc fera l'objet d'un concours de paysage. En tant que maître d'ouvrage du projet, la communauté d'agglomération accompagnera l'évolution du projet.

La CAECE présente un tissu économique très diversifié avec des évolutions plus ou moins positives. Il ne s'agit pas d'une agglomération dortoir. L'économie du territoire est liée à la logistique, il faut en gérer les conséquences. Mais les entreprises sont indispensables. En effet, la communauté d'agglomération a choisi de ne pas créer de fiscalité qui pèse sur les ménages.

Jean Hartz souligne que le devenir de l'école Saint Exupéry fait partie des réflexions à mener ensemble. Les locaux sont vétustes et une reconversion peut être envisagée. Aucune décision n'est figée à ce jour, la discussion reste ouverte entre les élus et les habitants. Par ailleurs, il précise qu'Exapaq est déjà présente sur la commune, dans la zone d'activités des Bordes. Cette nouvelle parcelle sur le Grand Noyer permet à la société d'étendre son activité. L'accès est facile depuis la francilienne sans traverser la ville et la circulation des poids lourds sera contrainte dans le reste de la ville.

Conclusion

Pierre-Antoine Tiercelin remercie l'ensemble des participants pour avoir assisté à cette réunion publique et invite les habitants à venir aux prochains ateliers. Une inscription préalable via le [site internet](#) du projet ou par mail à l'adresse suivante contact@quartierdesportesdebondoufle.fr est demandée pour des questions d'organisation.