

Concertation sur le futur quartier des Portes de Bondoufle

Compte-rendu de la réunion publique

13 décembre 2012 - Gymnase Gaston Barret - 20h/22h.

Compte-rendu établi par l'agence Ville Ouverte.

Participants

Etaient présents à la tribune :

- J. Hartz, Maire de Bondoufle ;
- S. Raffalli, Vice-président de la CAECE à l'aménagement, à l'organisation de l'espace communautaire et aux opérations d'aménagement ;
- L. Humery et O. Eveillard, AFTRP, aménageur du quartier ;
- S. Messaoui, CAECE ;
- O. Cottet, Safège, Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Développement Durable ;
- P.A Tiercelin, Ville Ouverte, en charge de la concertation.

Etaient également représentés :

- Les promoteurs : Icade Promotion Logement et Essonne Habitat / Terralia ;
- Tecnic, bureau d'études Voiries et Réseaux Divers, conception des espaces publics Tranche 1.

F. Chouat, président de la CAECE est excusé.

Environ 70 personnes ont participé à la réunion publique.

Ordre du jour

1. Où en est le projet des Portes de Bondoufle ?	3
2. Où en sont les études ?	3
3. Et sur le terrain ?	5
4. Quelles sont les prochaines étapes ?	6
5. Quels sont les prochains rendez-vous de la concertation ?	7
6. Echanges avec les participants.....	7

Le support de présentation de la réunion publique est en ligne sur www.quartierdesportesdebondoufle.fr

Mot d'accueil du Maire

Jean Hartz

Quelques éléments de calendrier sont rappelés en introduction :

- juillet 2008, le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de la base aérienne de Brétigny sur Orge est supprimé, libérant la constructibilité de 69 hectares à l'ouest de Bondoufle.
- décembre 2008, le Préfet de l'Essonne crée une Zone d'Aménagement Différé (ZAD) sur la totalité des terrains libérés de manière à éviter une spéculation foncière dans l'attente de projets.

- février 2010, la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Portes de Bondoufle est créée par délibération de la CAECE.
- juin 2010, la révision du Plan Local d'Urbanisme est approuvée suite à la levée du PEB et après enquête publique.

Le projet des Portes de Bondoufle porte une double ambition :

- répondre aux besoins en logement qui s'expriment à l'échelle communale, intercommunale et plus largement à l'échelle du bassin parisien. Alors que la population bondoufloise vieillie (fermeture de sept classes en huit ans), l'arrivée de nouveaux ménages participera au développement et au dynamisme de la Ville.
- respecter les objectifs définis dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) qui imposent 20% de logements sociaux sur la commune. Pour le non respect de ces objectifs, la Ville de Bondoufle a payé une amende de 150 000 € en 2012. Cette amende atteindrait la somme de 900 000 €, soit près de 6% du budget de la commune, en appliquant les barèmes de la loi Duflot, aujourd'hui en réflexion. Le lancement de l'opération des Portes de Bondoufle à travers la première tranche montre la détermination de la commune à répondre à ces objectifs.

Le Maire rappelle que **la création d'une Zone d'Aménagement Concerté est un choix juste** pour la commune à plusieurs titres :

- la collectivité en tant que maître d'ouvrage¹, reste décisionnaire quant aux aménagements réalisés sur son territoire. Sans l'outil d'aménagement de la ZAC, l'Etat aurait pu imposer l'aménagement de cette zone. En ce sens, le maire rappelle que l'Etat a désormais le droit de préempter au détriment de la commune.
- la création d'une ZAC marque l'entrée du projet dans une phase opérationnelle. Les réflexions engagées sur le secteur ouest de Bondoufle se traduisent alors par des principes d'aménagement qui sont et seront de plus en plus concrets au fil de l'avancement des études.
- le bilan financier de la ZAC intègre la création de nouveaux équipements publics sur la commune financés au prorata des besoins engendrés par les habitants du nouveau quartier. Dans le cas d'un projet d'aménagement d'initiative privée, en lotissement, le financement des équipements publics à construire pour répondre aux nouveaux besoins serait à la charge des collectivités.
- la ZAC s'inscrit dans un périmètre d'environ 35 hectares cessibles. Cette opération publique d'envergure s'accompagne d'une démarche d'information et de concertation auprès des Bondouflois qui porte sur l'ensemble du projet dans un souci de cohérence : réglementaire (enquêtes publiques notamment) et volontaire, souhaitée par les collectivités et l'aménageur. A contrario, dans le cadre d'opérations de construction d'initiative privée, aménagées lot par lot (quartier de l'Orée du Golf par exemple), les dispositifs de réunions publiques et d'ateliers sont peu mis en œuvre.

Cette réunion publique est l'occasion de **faire le point sur l'avancement des études**, menées au cours de ces derniers mois. De nouveaux ateliers de concertation seront organisés à partir de février 2013 en présence de l'urbaniste-architecte coordonnateur prochainement désigné. Une de ses premières missions sera de retravailler, en lien avec les Bondouflois, le schéma d'aménagement de la ZAC. Un bungalow du projet (de chantier, de communication et de commercialisation) sera installé dans le nouveau quartier en 2013. Il constituera de ce fait un lieu d'information spécifique à destination des habitants.

¹ aux côtés de l'AFTRP et de la CAECE

1. Où en est le projet des Portes de Bondoufle ?

Quelques rappels des dates clés de la ZAC :

- Février 2009 : lancement de la concertation préalable à la création de la ZAC
- Février 2010 : Création de la ZAC des Portes de Bondoufle
- Décembre 2010 : désignation de l'AFTRP en tant qu'aménageur
- Mars 2011 : signature du traité de concession d'aménagement pour une durée de 15 ans
- Octobre 2012 : Approbation du dossier de réalisation de la ZAC par délibération

Le dossier de réalisation de la ZAC définit notamment le programme des équipements publics (PEP). Ce dernier fait l'objet d'une délibération spécifique. Le programme des équipements des Portes de Bondoufle comprend :

- Petite enfance : création d'une structure d'une capacité de 30 berceaux et la restructuration du Relais des Assistantes Maternelles
- Scolaires : création d'un groupe scolaire de 9 à 10 classes et la réhabilitation de 8 à 13 classes sur les équipements existants de la commune
- Sportifs : création d'un gymnase
- Centre de loisirs : création d'un centre de loisirs sur la commune
- Parc : aménagement d'un parc urbain d'environ 10 hectares.

En 2012, un certain nombre d'études ont été lancées ou approfondies. Elles sont détaillées en partie 2. En parallèle des études, on notera :

- **Echelle ZAC - dossier loi sur l'eau** : l'enquête publique s'est déroulée du 1 octobre au 3 novembre inclus. Après examen du dossier et du rapport du commissaire enquêteur, le bureau de l'Eau se prononcera sur l'autorisation du Dossier Loi sur l'eau. Une commission spécifique est prévue en janvier 2013.
- **Echelle Tranche 1 : la délivrance des permis de construire** par la Direction Départementale des Territoires (DDT) est imminente. Les études de définition des espaces publics sont finalisées. Le lancement de la consultation des entreprises de Bâtiments et Travaux Publics est prévu pour la fin d'année. Les premiers travaux d'aménagement des espaces publics par l'aménageur (viabilisation des terrains) seront lancés en avril - mai 2013 *sous réserves de l'obtention du Dossier loi sur l'eau*.

2. Où en sont les études ?

2.1 Etude sureté et sécurité publique : un avis favorable

La sous-commission départementale pour la sécurité publique a rendu en juin dernier un avis favorable après l'évaluation des risques de malveillance et d'accidents susceptibles d'être générés par l'opération. Cet avis s'appuie sur la réalisation d'un diagnostic social et urbain, l'analyse de la sûreté du projet et la formulation de recommandations. L'analyse révèle que **les préoccupations « sureté et sécurité publique » ont été intégrées dès la conception**. Par exemple :

- des cheminements lisibles
- des espaces publics généreux et une ambiance de qualité avec de la végétation et de l'éclairage

- la séparation des flux piétons et des véhicules
- une bande de circulation étroite incitant à réduire la vitesse
- la collecte des ordures ménagères dans des containers enterrés limitant les risques d'incendies...

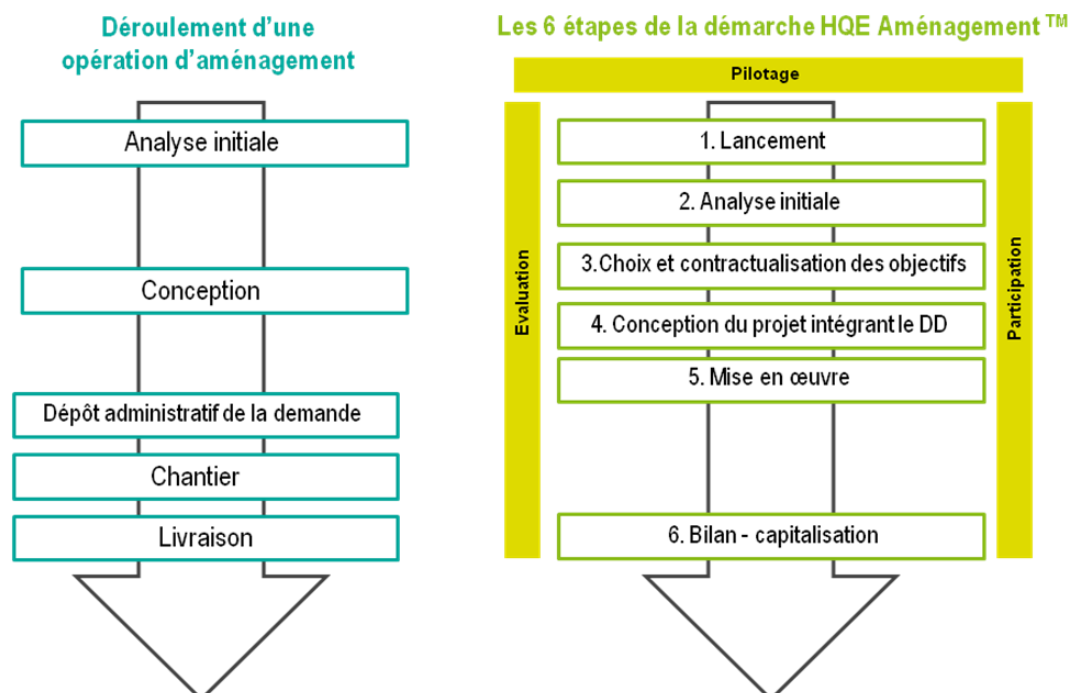
Les recommandations portent sur plusieurs thématiques telles que les espaces publics et de stationnement, les zones d'habitat, d'activité, commerciale, les phases chantier. On retiendra par exemple :

- une attention à porter au choix du mobilier urbain quant à son implantation et sa robustesse
- l'intégration du stationnement deux roues dans les aménagements
- la mise en valeur des vues sur le parc et l'harmonisation de traitement des limites séparatives
- l'éclairage au niveau des bâtiments et l'évitement des zones d'ombre
- l'éloignement suffisant des activités vis-à-vis des logements
- une sécurisation des groupes scolaires et des équipements sportifs.

2.2 La démarche environnementale et la certification Haute Qualité Environnementale - Aménagement (HQE-A)

L'AFTRP, la CAECE et la Ville de Bondoufle engagent l'opération dans une **démarche de certification HQE - Aménagement™**. Safège accompagne l'aménageur et les collectivités en matière de développement durable. Le bureau d'études intervient notamment en tant qu'assistant à maîtrise d'ouvrage HQE-A.

La démarche HQE-A, qui s'apparente en quelques sortes à un outil de management pour les opérations d'aménagement durable, a été initiée par l'association HQE et est définie dans un guide de référence publié en 2010. Elle se déroule en **6 étapes conduites en parallèle du déroulement de l'opération** comme l'indique le schéma ci-dessous.



Plusieurs audits, dont le premier est prévu au premier trimestre 2013, accompagneront la certification de la démarche HQE-A menée sur l'opération des Portes de Bondoufle. Certivéa est l'organisme certificateur. On notera que le bureau d'études Safège est indépendant vis-à-vis de la démarche de certification.

Le diagnostic HQE-A

Il s'agit de la deuxième étape de la démarche. Le diagnostic consiste en une **analyse du site à travers 17 thématiques regroupées autour de 3 sujets principaux** :

- intégration territoriale : contexte local, densité, mobilité, paysage et patrimoine, adaptabilité ;
- qualité environnementale et sanitaire : eaux, énergie et climat, matériaux, déchets, biodiversité, risques, santé ;
- vie sociale et économique : mixités, ambiances et espaces publics, insertion et formation, dynamiques économiques, économie du projet.

Ces thématiques permettent une approche globale des ambitions durables du projet. Elles sont déclinées en enjeux puis en choix techniques dans le diagnostic. Plus concrètement, voici quelques exemples issus du diagnostic HQE-A des Portes de Bondoufle :

Thématiques	Enjeux identifiés	Exemples de choix techniques
Patrimoine, paysage et identité	<ul style="list-style-type: none"> • Exploiter le végétal comme élément de paysage • Apporter le même soin à la conception des vides et des pleins, des espaces communs et privatifs 	<ul style="list-style-type: none"> • Prise en compte des continuités urbaines et paysagères • Mise en valeur des vues sur le parc • Conservation des bornes napoléoniennes
Eau	<ul style="list-style-type: none"> • Gérer et réutiliser les eaux pluviales • Maîtriser les consommations 	<ul style="list-style-type: none"> • Récupération des eaux de pluie par les bâtiments • Gestion des eaux pluviales in situ : parc, noue
Déchets	<ul style="list-style-type: none"> • Diminution à la source des déchets produits • Mise en place de filières de tri sélectif 	<ul style="list-style-type: none"> • Intégration de la ZAC dans la politique globale de gestion des déchets de la CAECE • Tri sélectif et valorisation

3. Et sur le terrain ?

3.1 GRT gaz : travaux de couverture du réseau

GRT gaz a effectué la pose de dalles de protection sur la canalisation de transport de gaz sur 260 mètres linéaires environ, en lien avec les travaux de la première tranche.

3.2 Investigations archéologiques





L'Institut National de Recherches Archéologiques a réalisé des **investigations archéologiques au niveau de la seconde tranche** (Phase 1) située dans le prolongement du lotissement du parc d'activités du Grand Noyer, au nord de l'opération. Un rapport sera remis dans les prochaines semaines à l'aménageur.

3.3 Les choix énergétiques au niveau de la Tranche 1

Le raccordement au **réseau de chaleur de Vert le Grand ne sera pas mis en œuvre pour approvisionner les logements de la Tranche 1**. Des solutions individualisées sont proposées à ce stade du projet et feront l'objet d'une étude thermique complémentaire par les promoteurs dès l'obtention des permis de construire.



Solutions autonomes proposées à ce stade :

-  Chaufferie gaz à condensation (coll.)
Chaudière gaz à condensation (indiv.)
-  Capteurs solaires thermiques pour l'eau chaude sanitaire
-  Pompe à chaleur sur nappe pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire
-  Choix de briques isolantes afin d'améliorer la qualité du bâti en cours d'études

4. Quelles sont les prochaines étapes ?

Deux consultations sont actuellement en cours à l'échelle de la ZAC pour désigner deux équipes de maîtrise d'œuvre :

- l'une, urbaniste-architecte coordonnateur dont la mission sera d'affiner les grands principes du projet définis dans le schéma d'aménagement.
- l'autre, en charge du paysage des espaces publics (hors ceux de la Tranche 1) et de la voirie et réseaux divers (VRD).

5. Quels sont les prochains rendez-vous de la concertation ?

De nouveaux ateliers auront lieu à partir de février 2013 :

- en amont de la reprise du schéma d'aménagement par l'urbaniste-architecte coordonnateur prochainement désigné, il s'agit de travailler avec les habitants sur les grands principes du projet urbain : le positionnement des espaces publics, la desserte interne du quartier, les cheminements, l'architecture des bâtiments, etc. à partir des marges de manœuvre et des invariants (techniques, financiers) qui seront rappelés en début d'atelier.
- Les thématiques du développement durable arrêtées avec Safège seront présentées plus en détail. La définition des enjeux et des objectifs, en cours de définition, seront portés au débat en vue de leur validation.

Les dates des prochains ateliers seront mises en ligne sur la page d'accueil du site internet du projet : quartierdesportesdebondoufle.fr sur lequel vous retrouverez également l'intégralité du support de présentation de la réunion publique dans la rubrique *Participez !*

6. Echanges avec les participants

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

Politique du logement

- *Quels sont les invariants du projet ? S'agit-il de la surface totale construite ? Du nombre de logements ? Il était question de 1100 logements, de 2000 ? Qu'en est-il réellement ?*

La superficie totale des logements à construire, soit 150 000 m² de surface de plancher² est un invariant du projet. Quant au nombre de logements, celui-ci évoluera en fonction des besoins. En effet, à surface totale constante (m² de logements), si l'on construit une majorité de grands logements, le nombre total de logements diminue. Si l'on construit une majorité de petits logements, le nombre total de logements augmente. On constate aujourd'hui un déficit de petits logements sur la commune, c'est pourquoi la Tranche 1 compte 66 % de petits logements, de 1 à 3 pièces.

- *Le PEB n'a été supprimé qu'en 2008. Les zones de bruit n'ont jamais été une contrainte pour construire à Bondoufle.*

Le Plan d'Exposition au bruit comporte [trois types de zones](#) réparties sur plus de 50% du territoire de la commune. Le périmètre des Portes de Bondoufle était concerné par la zone A dite de bruit fort interdisant toute construction, ce qui n'était pas le cas des autres secteurs de Bondoufle concernés par les zones B et C.

- *Que l'Etat se substitue à la commune en matière d'aménagement, je n'y crois pas. Par ailleurs, dans un récent article, le Préfet indique que les nouveaux programmes de logements privilégient la proximité*

² La « surface de plancher » remplace la SHON (Surface Hors Œuvre Nette) depuis le 1er mars 2012.

avec les gares et les centres-villes. Or l'opération des Portes de Bondoufle ne s'inscrit pas dans ce cadre-là. Je pense que les logements seront difficiles à vendre ou à louer.

Le Préfet a rejeté un projet situé plus au sud en Essonne car il n'était pas assez dense. Parler de quartier durable c'est aussi parler de densité pour limiter la consommation des terres agricoles. Avec environ 40 logements par hectare, les Portes de Bondoufle présente une densité relativement modeste.

- Les besoins en logements se justifient chaque jour comme en témoigne le nombre d'appel recensés actuellement par le Samu Social en Essonne. Les objectifs de construction du SDRIF ont aussi évolué dernièrement : en 1994 ils étaient fixés à 53 000 logements par an en Ile-de France, en 2008 on parlait de 60 000 logements. Il s'agit de 70 000 logements dans la version révisée de 2012. Je ne suis donc pas inquiet sur le fait que les promoteurs ne puissent pas vendre. Le projet des Portes de Bondoufle répond au difficile compromis entre le besoin de construire et la préservation des terres agricoles.

- Les permis de construire de la Tranche 1 vont être délivrés alors que l'on ne connaît pas le nombre de logements et la manière dont ils seront desservis.

La présentation de la Tranche 1 a été à l'ordre du jour de la réunion publique du 14 février. Une [maquette vidéo](#) a été diffusée à cette occasion pour permettre aux habitants de mieux visualiser l'architecture des bâtiments, la qualité des espaces publics et la desserte des logements. Elle est désormais en ligne sur le site du projet sur lequel vous retrouverez également le détail de la [première opération](#)³. Le Maire rappelle qu'après délivrance des permis de construire en cours d'instruction par la DDT, les dossiers seront consultables en mairie pendant 2 mois. La desserte de la Tranche 1 depuis le rond-point situé sur la RD 312 et la rue des Trois-Parts est rappelée.

- L'effort de construction porté par les Portes de Bondoufle et le fait que la loi Duflot n'ait pas encore été votée limitent le montant de l'amende mais à quelle hauteur et pendant combien de temps encore ?

Si la loi Duflot était appliquée, cela coûterait 900 000 euros à la commune. La ZAC sera prise en compte dans le montant de l'amende qu'à travers les logements sociaux sortis de terre : tout ce qui ne sera pas construit ne sera pas comptabilisé. Si la loi Duflot ne sera effective qu'à partir de 2020 à priori, il est néanmoins important de l'anticiper en construisant 30 % de logements sociaux dans le futur quartier.

- Est-ce que l'ambition est de satisfaire les objectifs de la loi SRU ? Peut-on avoir une idée de l'amende à payer sur plusieurs années en fonction de la construction de nouveaux logements sociaux sur la commune ?

La seule référence valable que l'on ait aujourd'hui est l'évolution de l'amende payée par la commune ces trois dernières années: 72 000 euros en 2010, 85 000 en 2011 et 151 000 en 2012 pour un nombre de logements sociaux constant. Avec 30% de logements locatifs dans le quartier des Portes de Bondoufle, la commune n'atteindra pas les objectifs de 20% fixés par la loi SRU. Toutefois, ces efforts (objectif communal d'atteindre 17%) témoignent auprès de l'Etat, de la volonté de la Ville de respecter la législation. D'autre part, la Ville souhaite vendre 8 à 10 logements dont elle a la propriété à des bailleurs sociaux. Ces ventes représentent un double intérêt puisqu'elles rapporteront des recettes à la commune et permettront de comptabiliser de nouveaux logements locatifs à l'échelle de Bondoufle.

Rappel : La Tranche 1 compte 228 logements dont 25 % de logements sociaux. 8 chambres (équivalent 2 logements) sont destinées à l'Association La Chalouette. Les logements sociaux représentent 28% en termes de surfaces constructibles. L'offre est composée à 66% de petits

³ Les espaces publics de la Tranche 1 ont fait l'objet d'une présentation en présence des bureaux d'études Paule Green Paysagiste et Tecnic (VRD) lors de [l'atelier du 12 octobre 2012](#).

logements (1 à 3 pièces) pour répondre à la demande. Pour plus d'informations, consultez l'article suivant : [la première opération](#).

- L'offre de logements des Portes de Bondoufle ne sera pas suffisante pour répondre aux objectifs de la loi Duflot et à tous les besoins. La Ville accusera toujours un déficit en logements sociaux et devra toujours payer une amende. Les recettes induites par l'arrivée de nouveaux ménages sur la commune (taxe d'habitation) doivent être comparés aux coûts d'entretien et de fonctionnement générés par le nouveau quartier. Quelles seront les retombées pour la commune ?

Les rentrées financières et le nombre total de logements sociaux sont identifiés pour la Tranche 1. En revanche, ils restent difficiles à estimer à l'échelle de la ZAC tant que la programmation n'est pas clairement définie. Les retombées financières seront précisées au fur et à mesure de l'avancement du projet qui, rappelons-le, porte sur les 10 à 15 prochaines années.

- En 1973, de jeunes ménages ont eu la chance de s'installer à Bondoufle dans le quartier des Trois Parts. Pourquoi ne pas donner de nouveau une chance aux jeunes en construisant le quartier des Portes de Bondoufle. C'est un beau projet. Il faut penser à eux, à l'intérêt général et ne pas toujours réfléchir à travers son portefeuille !

- Vous parler de construire 30% de logements sociaux dans le quartier or la première tranche ne compte que 25% de logements sociaux. Quand débutera la commercialisation des premiers logements ? Quel sera le prix moyen du m² ? Les premières estimations étaient de l'ordre de 3800€/m². Comment feront alors les jeunes ménages pour investir à Bondoufle ?

Avec 25% de logements sociaux, on est au dessus des objectifs de la loi SRU (20%) applicables au moment de la définition du programme de logements de la Tranche 1. Le seuil des 30% de logements sociaux est une loi récente (loi Duflot) qui n'a pas encore été votée⁴. D'ailleurs, la construction de logements sociaux s'adresse entre autres à de jeunes ménages qui n'auraient pas les moyens d'investir.

La commercialisation des logements en accession à la propriété par les promoteurs débutera au second semestre 2013 et après réception des permis de construire délivrés fin 2012, début 2013.

Un représentant d'Icade Promotion Logement précise les prix prévisionnels envisagés pour la Tranche 1 :

- pour les logements collectifs : 3500 € / m² habitable parking inclus
 - soit environ 147 000 à 150 000 € pour un logement type F2 entre 40 et 43 m²
 - soit environ 199 000 à 217 000 € pour un logement type F3 entre 57 et 62 m²
 - soit environ 238 000 à 250 000 € pour un logements type F4 entre 68 et 72 m²
- pour les logements individuels - maison de ville : 3400 m² € / m² habitable parking inclus. Le prix de vente moyen sera inférieur à 300 000 € pour une surface d'environ 85m².

Equipements publics

- *L'orée du Golf est une très belle opération. De nouveaux logements seront construits pour accueillir nos enfants. Mais quand nos enfants reviennent à Bondoufle c'est pour vivre en famille. Ils veulent des petites maisons et des équipements. Il en manque déjà pour répondre aux besoins de la population actuelle. La participation financière pour les équipements publics est versée au fur et à mesure de*

⁴ Elle a été invalidée par le Conseil Constitutionnel le 24 octobre 2012, pour non respect de la procédure parlementaire

l'avancement des constructions. Faudra-t-il attendre que tous les logements soient sortis de terre pour construire les équipements ?

La ZAC réserve environ 8,5 millions d'euros pour la construction d'équipements publics. Jamais cette somme n'aurait été obtenue avec la construction d'un lotissement car dans ce cas la vente des terrains profite au seul propriétaire et les équipements publics doivent être financés intégralement par la collectivité. Cette dernière bénéficie de la taxe locale d'équipement mais celle-ci est moins avantageuse que le régime de participation de la ZAC. Avec la création d'une ZAC, c'est l'intérêt général qui est privilégié.

L'AFTRP précise que le montant dédié aux équipements publics de la ZAC a fait l'objet d'une négociation. La première proposition de l'aménageur dans le cadre de la consultation était de l'ordre de 6 M€ de participation. Les élus ont finalement obtenu plus de 8M€ pour Bondoufle. Le paiement de la participation financière pour les équipements publics est effectué au fur et à mesure de la construction de logements, de manière proportionnelle au prorata des m² de logements cédés par l'aménageur aux promoteurs. La participation est versée au moment de la signature de l'acte avec les promoteurs en amont des constructions et de l'arrivée des nouveaux habitants. Le Maire rappelle que plusieurs fermetures de classes ont eu lieu ces dernières années (7 fermetures en 8 ans). Les équipements scolaires sont donc surdimensionnés par rapport aux besoins actuels. Ils pourront accueillir sans difficulté les enfants des Portes de Bondoufle dans un premier temps. Le Maire indique également que la première tranche rapportera à la commune environ 400 000 euros via la taxe d'habitation. Ces nouvelles recettes contribueront à améliorer l'offre existante. Face au constat d'une population qui vieillie, la commune se donne les moyens d'accueillir de jeunes ménages sur son territoire avec la construction de 30 nouveaux berceaux tandis que la crèche actuelle n'en compte que 5.

- Au sein du programme des équipements présenté, est-il possible de distinguer ceux qui relèvent exclusivement du financement ZAC et ceux qui nécessitent une contribution de la part de la collectivité ? Une réflexion est menée dans le cadre de la ZAC sur les ambitions durables, les voies piétonnes et cyclables, etc. Mais quid de la mise à niveau du reste de la Ville qui semble immobile ? Il ne faut pas créer un fossé entre la ville existante et la ville future, il faut plutôt une ville homogène.

La répartition des équipements publics n'est pas figée dans le marbre. Comme le nombre de logements, elle sera évolutive. Par exemple, la CAECE devrait accueillir le futur grand stade de rugby. Dans ce cas, le centre de loisirs de la Garenne devra être détruit et réaménagé ailleurs sur la commune. Le terrain qui devait accueillir la médiathèque est pressenti pour la construction d'un nouveau centre de loisirs que la Communauté d'Agglomération s'est engagée à financer.

La médiathèque pourrait être implantée dans le quartier des Portes de Bondoufle. Bien que construit sur le périmètre de l'opération, cet équipement de compétence intercommunale relève d'un financement de la CAECE. La réflexion sur les groupes scolaires évolue également. Un premier diagnostic montre que la structure de l'école Saint-Exupéry est saine et qu'une réhabilitation suffirait. La réflexion s'engage donc vers des groupes scolaires existants et futurs de taille plus humaine (8 à 10 classes). La ZAC participera à la réhabilitation des groupes existants - Mermoz et Saint-Exupéry - au prorata des besoins engendrés par les enfants susceptibles d'y être accueillis. Dans un second temps, un nouveau groupe scolaire sera aménagé dans le nouveau quartier. Le parc des Portes de Bondoufle d'environ 10 hectares représente un coût (hors taxes) de l'ordre de 5 millions d'euros : 3,5 M€ environ sont financés par la communauté d'agglomération et près d'1,5 M€ sont pris en charge par la ZAC.

Il est important par ailleurs de rappeler que les aménagements prennent du temps. L'aménagement des quartiers existants comme celui des Portes de Bondoufle ne se fera pas du jour au lendemain. La coulée verte dans le prolongement du futur quartier est en projet. Elle bénéficiera de l'apport de terre végétale dès le début des travaux de la Tranche 1 permettant d'effectuer les premières plantations. L'aménagement conjoint des quartiers

existants et futurs est une des préoccupations de la collectivité. Le site propre par exemple ne s'arrêtera pas aux portes de la ZAC mais concernera l'ensemble de la ville.

- Le dossier de réalisation de la ZAC indique que le parc est financé par la Ville et non par l'opération et par la CAECE.

Le parc est financé par la communauté d'agglomération et par la ZAC. Les partenaires de la maîtrise d'ouvrage doivent se réunir tous les 3 ans pour constater l'évolution des prix de l'immobilier.

→ Si les prix de l'immobilier sont identiques ou inférieurs à ceux fixés dans le traité de concession, la participation de l'aménageur reste inchangée.

→ Si les prix de l'immobilier augmentent, la vente des charges foncières génère donc plus de recettes. Après examen de l'équilibre global de l'opération (dépenses et recettes), l'AFTRP reversera 70% de l'excédent constaté aux collectivités.

Circulation et grand territoire

- Où en est-on de la concertation avec les communes voisines à savoir le développement des zones d'activités ? Un rapprochement serait préférable pour une certaine harmonie dans la réalisation des grands projets.

D'autres projets d'aménagement sont à l'étude sur le territoire et font l'objet d'échanges entre les élus et les techniciens des communautés d'agglomération voisines. Comme le montre [le schéma d'aménagement](#), le projet des Portes de Bondoufle n'est pas encore arrêté en limite de la ZAC. La frange ouest du quartier pourrait accueillir de l'activité et/ou du logement à l'horizon 2020-2025. Les discussions engagées entre la CAECE et la CAVO, en charge de l'opération limitrophe du Val Vert, permettront d'affiner les programmations à l'étude de part et d'autre de la limite intercommunale, dans un souci de cohérence.

- Dans le dossier de réalisation de la ZAC, l'axe de déplacement est-ouest a été déplacé et l'ensemble des terrains de la ZAC sont mis à disposition pour le passage du TCSP⁵. Qui prendra en charge cette infrastructure de transport ?

Le STIF est le principal financeur du TCSP et versera près d'un million d'euros pour sa réalisation. Le SMITEC, les communautés d'agglomération desservies contribueront également au financement de cette infrastructure.

- Le dossier d'enquête publique pour l'extension du site de la SEMARDEL à Vert-le-Grand, précise que la circulation des camions va augmenter de 4% environ sur la RD31. D'après un récent communiqué, le Maire d'Echarcon souhaite obtenir des précisions sur l'augmentation du trafic routier dû à ces nouvelles activités. En sait-on plus aujourd'hui ?

- Des difficultés de circulation existent déjà sur la commune. Une étude a-t-elle été réalisée pour connaître les incidences du projet sur le trafic ? Les habitants pourrait-il en prendre connaissance ?

Un atelier spécifique a été réalisé avec les habitants sur le thème « [Transports et Mobilités](#) » le 12 octobre 2011 dans le cadre du cycle de concertation sur les ambitions durables du projet. Les bureaux d'études techniques Egis et Charré Conseil, ont présenté les conclusions des études circulations et stationnement réalisées. A la demande des participants à l'issue de l'atelier, l'AFTRP a lancée une étude de circulation complémentaire sur le fonctionnement du giratoire « Bobin » à l'entrée de Bondoufle. Les [conclusions](#) ont été mises en ligne sur le site internet du projet. L'augmentation du trafic en direction d'Echarcon depuis le site de la SEMARDEL ne concerne

⁵ Transports en Commun en Site Propre.

pas directement Bondoufle. Toutefois, il y a cependant assez peu de chance que le trafic diminue sur la RD 31 au sud de Bondoufle.

- Dans le dossier de réalisation, pourquoi les frais d'études (maîtrise d'œuvre) sont-ils de 12 % pour la mairie de Bondoufle et de 15% pour l'aménageur ?

Cette différence s'explique par les frais spécifiques de la maîtrise d'ouvrage AFTRP qui correspondent aux salaires, aux frais de fonctionnement de la structure, etc. Pour les collectivités, ces frais sont intégrés dans les frais de fonctionnements internes à la Ville (suivi de l'opération en régie, par les services municipaux). Depuis, ces 15% ont été réduits à 12%. Le Maire rappelle que la municipalité n'a pas de frais directs générés par l'opération. L'ensemble des frais sont intégrés dans le bilan financier de la ZAC.

Concertation, communication

- Ce sont toujours les mêmes sujets et les mêmes réponses qui sont évoquées dans le débat. On regrette également que la bulle d'information qui sera aménagée à l'automne 2013 n'ait pas été installée plus tôt. Il est important qu'elle ne s'apparente pas uniquement à une bulle de vente dédiée à la commercialisation des logements. Le choix des équipements publics n'a pas été soumis au débat au sein des élus. Si la perspective d'avoir des nouveaux équipements est attractive, une étape supplémentaire aurait été nécessaire entre la discussion en ateliers au moment du diagnostic et la définition du programme des équipements publics dans le dossier de réalisation de la ZAC.

La bulle d'information accueillera un espace commercial pour les promoteurs et les futurs acquéreurs. Les collectivités et l'aménageur tiennent à ce qu'un espace d'information dédié aux habitants soit également aménagé pour répondre à toutes vos questions sur le projet. A l'entrée du site, rue des Trois Parts, a déjà été implanté un panneau d'information.

Par expérience, la fréquentation des bulles concerne peu de personnes (contraintes des permanences, des horaires d'ouvertures). Pour toucher le plus grand nombre, il convient de diversifier les supports. Un site internet, des rubriques dans la Gazette Bondoufloise et des Lettres du projet permettent de relayer l'actualité du projet et de la concertation aux habitants. Si vous n'avez pas reçu la Lettre du projet ou si vous souhaitez faire part de vos suggestions pour améliorer le dispositif, n'hésitez pas à envoyer un mail à l'adresse suivante : contact@quartierdesportesdebondoufle.fr

- Comment se fait-il que la réunion publique n'ait pas été indiquée dans la Gazette Bondoufloise. Tout est fait pour éloigner les Bondouflois du projet. Ce n'est pas de la concertation, c'est de l'information.

Ville Ouverte rappelle que les marges de manœuvres sont importantes quant à la reprise du schéma d'aménagement d'ensemble du quartier. L'urbaniste architecte coordonnateur sera à l'écoute des habitants lors des prochains ateliers de concertation auxquels tous les Bondouflois sont invités à participer. Le bouclage de la Gazette, l'impression et la distribution prennent du temps. Quant le calendrier le permet, les dates de la concertation sont annoncées dans la presse locale. Pour chaque événement, un flyers d'information est par ailleurs distribué dans les boîtes aux lettres des Bondouflois et un affichage est réalisé sur la commune.

- La démarche HQE-Aménagement apparaît technique et difficilement compréhensible par tous. Pour des ambitions probablement similaires, la notion d'écoquartier semble plus accessible. La démarche intéresse les Bondouflois, il faut que le vocabulaire reste plus abordable.

- J'insiste pour que l'ensemble des dossiers d'études et d'enquête publique figurent sur les sites internet. C'est beaucoup plus simple que d'aller consulter les dossiers pendant les permanences en Mairie. Un message d'information ne pourrait-il pas être envoyé dès qu'une actualité est en ligne sur le site des Portes de Bondoufle ?

Si vous souhaitez recevoir par mail l'actualité du projet et de la concertation, merci de laisser vos coordonnées à l'adresse mail suivante :

contact@quartierdesportesdebondoufle.fr

Conclusion

S. Raffalli

Le projet des Portes de Bondoufle a un périmètre propre, celui de la ZAC. Pour autant, s'interroger à une échelle territoriale plus large est une évidence. Deux projets majeurs proches de Bondoufle sont à l'étude : sur le territoire de la CAVO dans le cadre des réflexions sur le site de l'ancienne base aérienne ; sur le territoire de la CAECE, au niveau du secteur de l'hippodrome. Il existe des instances, des réunions de mise en cohérence de l'ensemble de ces projets majeurs pour le territoire Centre-Essonne. A travers ces aménagements, la volonté de l'ensemble des porteurs de projets est d'exister dans un débat plus vaste, celui du Grand Paris. Sans ces projets majeurs signifiants, porteurs de développement et de valeurs, on serait les grands oubliés du débat sur le Grand Paris.

L'enjeu des transports en commun est ici un enjeu majeur. Aujourd'hui on constate un déficit dans le fonctionnement des transports sur le territoire, sur les lignes C et D du RER. Les projets sur les secteurs de l'hippodrome et des Portes de Bondoufle nous permettent d'exister au plus haut niveau du débat régional et dans le débat rude de répartition des fonds sur les investissements en transports collectifs.

Dans le projet des Portes de Bondoufle, au-delà des transports, il s'agit de respecter l'équilibre entre les zones d'habitats, d'activités, d'espaces publics et d'équipements. La communauté d'agglomération respecte la souveraineté de la commune dans la définition du projet. Si des premiers principes d'aménagement sont identifiés, tout reste encore à écrire : quelle forme urbaine, quelle architecture, quels espaces et équipements publics, quels cheminements, quelle desserte, quelles énergies, etc. Ce travail associera les élus, les services de la Ville et les Bondouflois dans le cadre du débat public. Un certain nombre d'outils et d'espaces de dialogue tels que les ateliers et les réunions publiques ont déjà été mis en œuvre et se poursuivront au cours des prochains mois. Ce travail partenarial se fera aux côtés de plusieurs appuis techniques que sont en premier lieu l'aménageur et l'urbaniste-architecte coordonnateur de la ZAC.

Les élus remercient les habitants et les invitent à suivre l'avancement du projet et à participer à sa définition dans le cadre des prochains ateliers de concertation organisés en 2013.