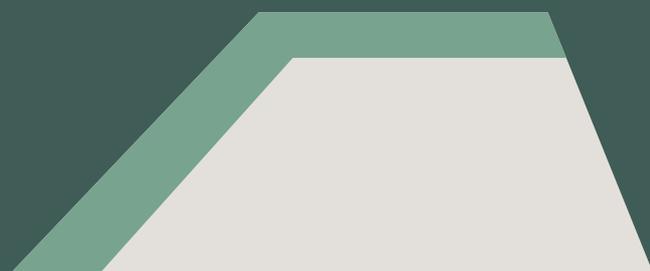
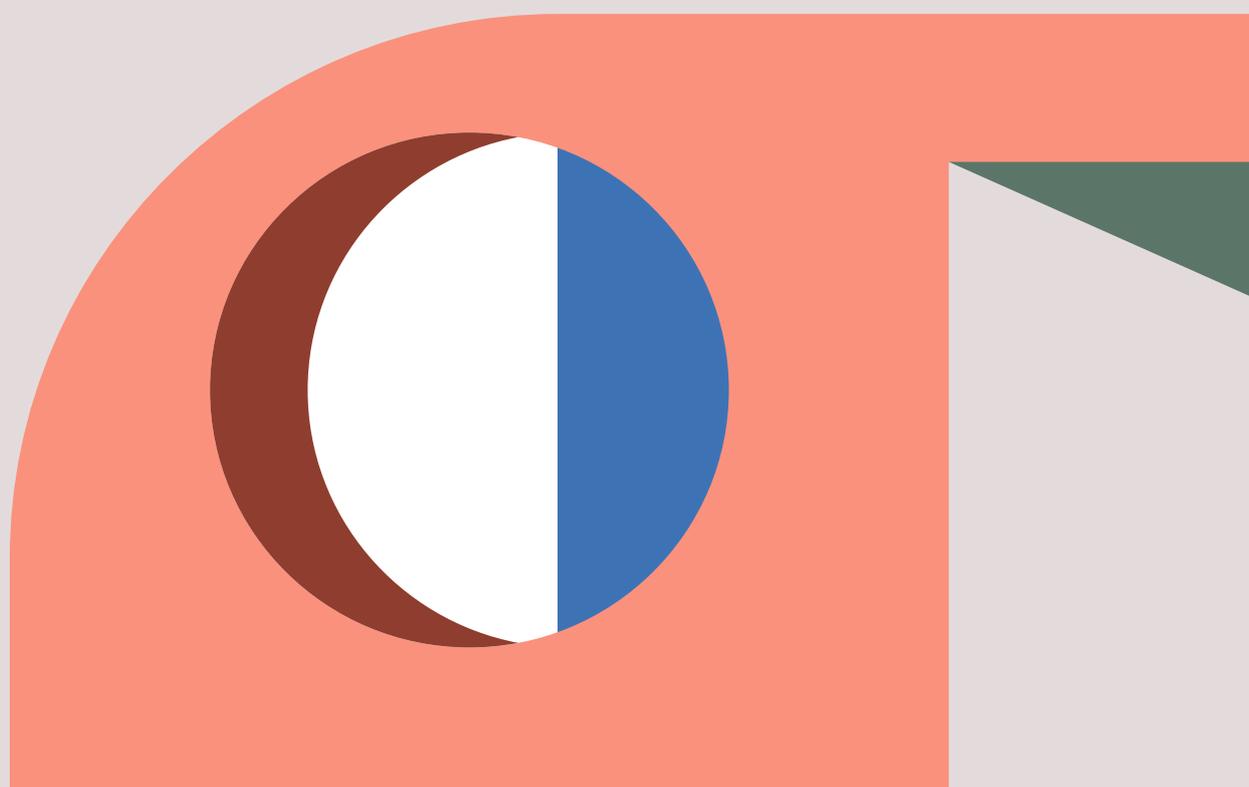
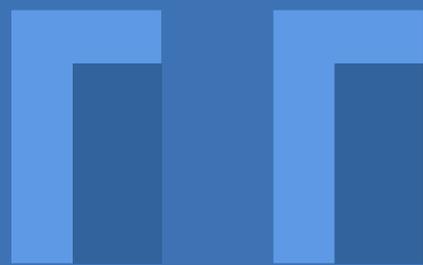


DOSSIER DE CONCERTATION

**LE QUARTIER
DUPONT
DES GAINS
À BREUILLET**





Abritant 8 689 habitants et située sur le plateau de l'Hurepoix, à une quarantaine de kilomètres au sud de Paris, et à 7 kilomètres du parc naturel régional du Gâtinais, la ville de Breuillet est desservie par le RER C et compte deux gares: Breuillet-Bruyères et Breuillet Village. Cette dernière est située à proximité du site du Pont des Gains.

Ce site de 15 hectares accueillait auparavant des activités industrielles et compte aujourd'hui quelques activités artisanales et de logistique et deux zones agricoles. Quelques pavillons habités et des maisons situées en zone inondable sont également dans son périmètre.

La commune de Breuillet souhaite requalifier la vaste friche industrielle située au Pont des Gains en y implantant environ 300 logements sur la partie nord de la route de Dourdan (une deuxième tranche est prévue sur la partie sud mais reste à préciser), ainsi que des activités et des services.

Créer un quartier agréable et facile à vivre, trouver les solutions intelligentes pour s'adapter à la topographie du terrain, dépolluer définitivement les lieux, conserver la mémoire du site tout en le transformant de manière ambitieuse, inscrire le nouveau quartier dans la continuité vivante de la ville existante, reconstruire la ville sur elle-même sans consommer des espaces naturels et agricoles seront autant de défis à relever.

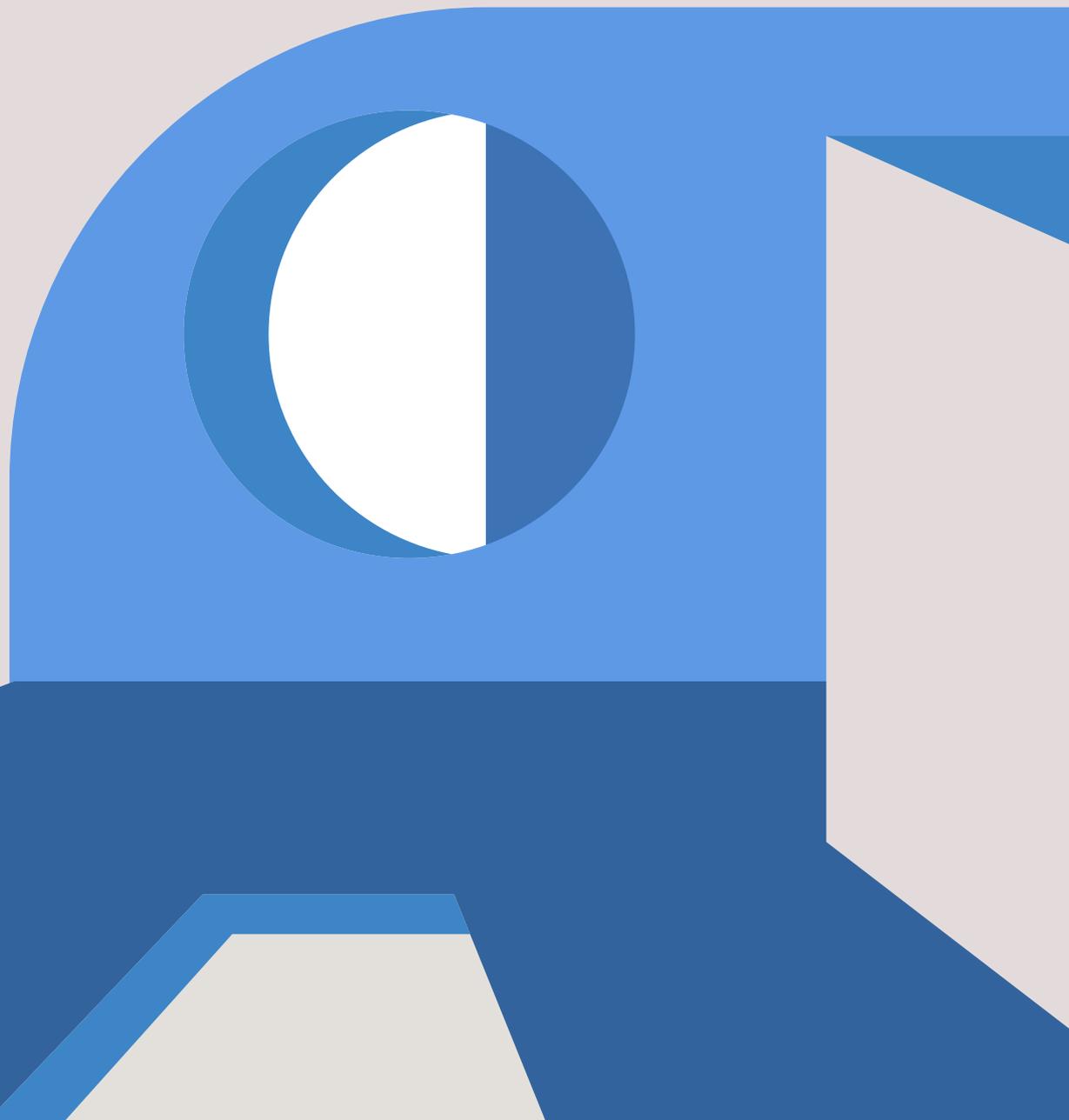
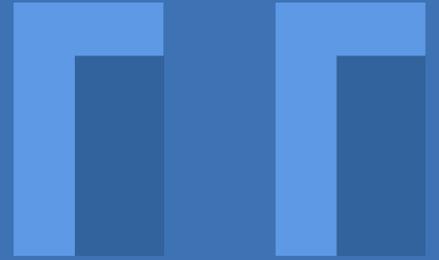
C'est une étape enthousiasmante et importante pour le développement de Breuillet. La Ville a souhaité inclure ses habitants très tôt dans le projet. À cet effet, ce dossier présente les enjeux du projet, en résume les éléments techniques et les contraintes, et dresse quelques pistes de réflexions pour alimenter les premiers échanges.

SOMMAIRE

1. La friche	5
Un peu d'histoire	6
Les caractéristiques du site	7
Les défis à relever	8
2. Une démarche collective exemplaire	11
Les partenaires du projet	12
Une démarche ambitieuse d'association des habitants et des acteurs locaux	12
3. Le projet d'aménagement	14
La programmation principale	15
Le calendrier du projet	15
Le financement du projet	16
Les pistes soumises à la concertation	16

LA FRICHE

Industriel pendant un siècle, le Pont des Gains est riche de son histoire mais aussi de sa situation très favorable, à proximité immédiate de la gare de Breuillet-Village. Néanmoins, le site comporte de nombreux défis à relever.

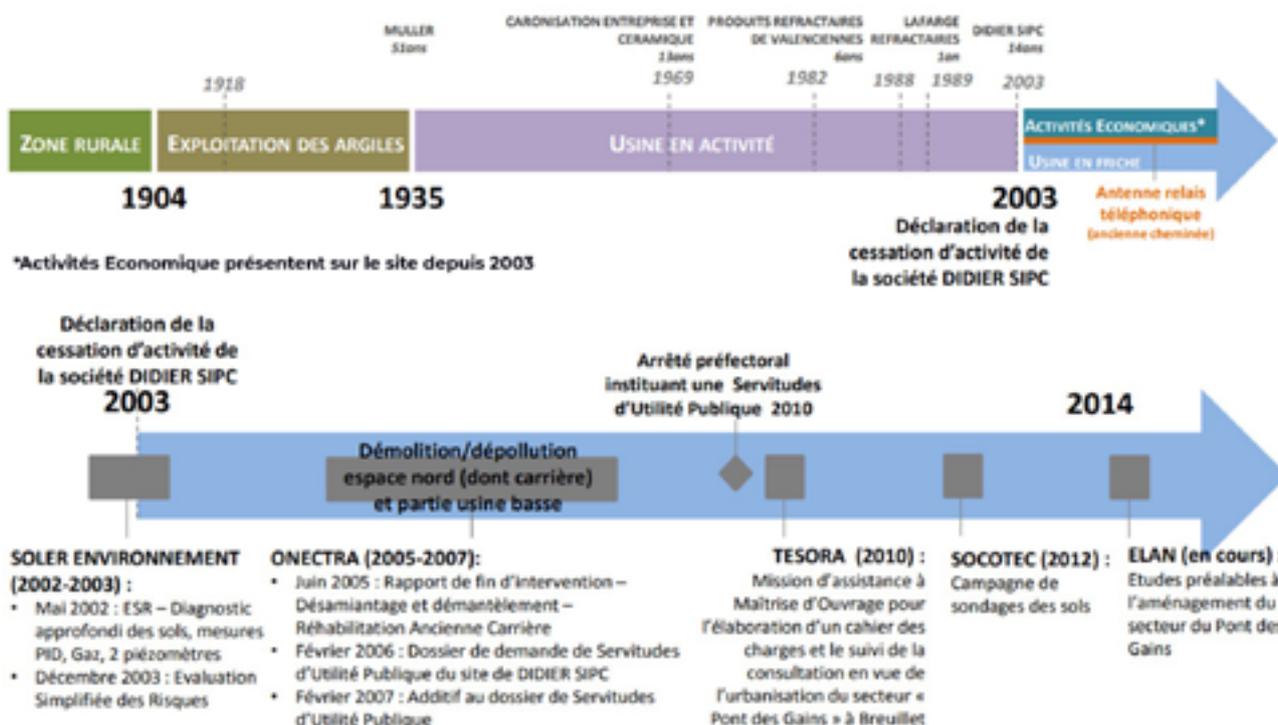


UN PEU D'HISTOIRE

Depuis 1904, le site du Pont des Gains était à vocation agricole. Les entreprises Sociétés Muller, Carbonisation entreprise et céramique, Lafarges réfractaires, Produits réfractaires de Valenciennes et Didier SIPC s'y succèdent jusqu'en 2003 et la cessation d'activité de la briqueterie. Constitué d'un ensemble de bâtiments industriels à charpente bois et métallique en très mauvais état d'entretien, le site est alors abandonné. Des premières opérations de dépollution de l'ancienne carrière et de démantèlement de l'usine ont lieu.

En 2005, l'ensemble des bâtiments conservés est vendu à divers acquéreurs. En 2014, une étude préalable à l'aménagement du secteur du Pont des Gains est réalisée et en 2015 l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), chargé d'acquies les terrains pour lancer le projet, devient propriétaire des deux usines en ruines. L'EPFIF signera ensuite une convention d'intervention foncière avec la commune de Breuillet. L'acquisition de ces terrains permet dès 2017 de déconstruire une partie de l'ancienne briqueterie. Il reste encore à ce jour des hangars sujets à du squat et des dépôts sauvages dégradant sensiblement l'image de cette entrée de ville.

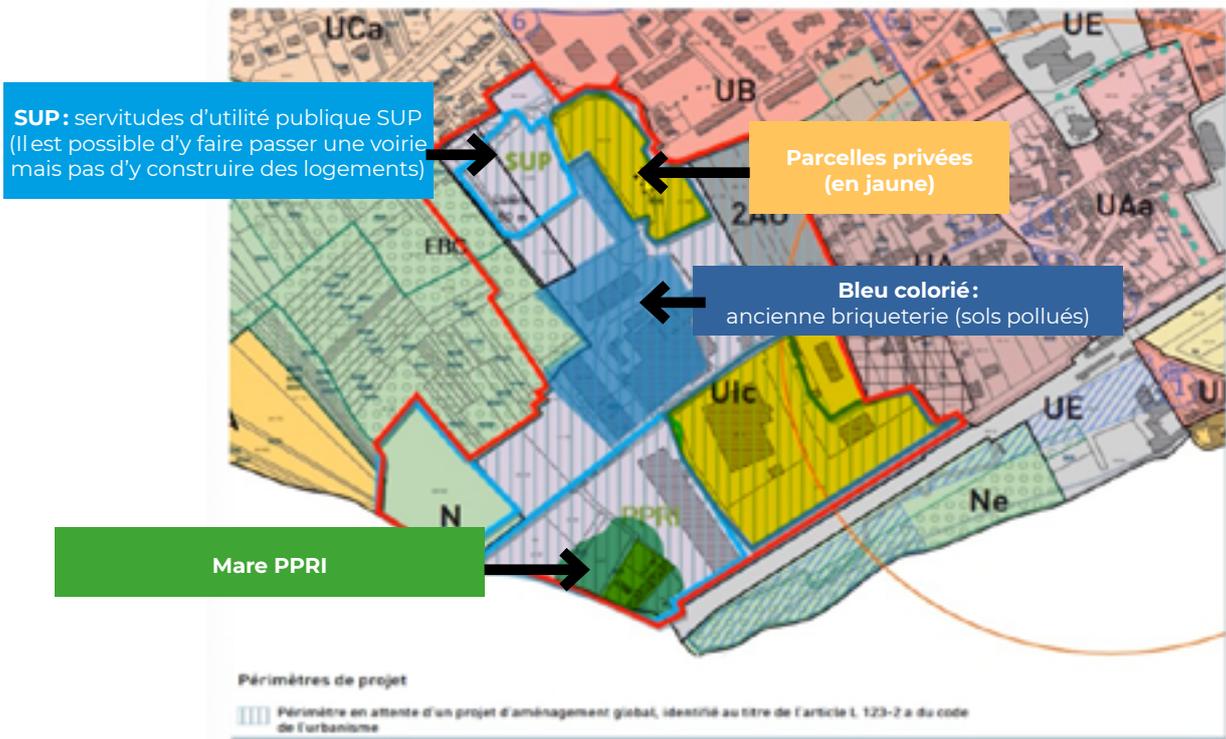
En 2020, une étape importante s'ouvre avec le lancement de l'étude urbaine d'aménagement du Pont des Gains, préalable nécessaire pour imaginer sa transformation en nouveau quartier.



LES CARACTÉRISTIQUES DU SITE

SITUATION

Le site du Pont des Gains s'étend sur 15 hectares et se situe en proximité immédiate de la gare de Breuillet-Village. Il comprend une friche industrielle d'environ 5 hectares, mais aussi des locaux artisanaux actifs, un hangar en friche, ainsi que deux zones agricoles, dont une classée en zone à urbaniser à l'est du site, et une zone boisée. Quelques pavillons sont encore habités sur la zone.



UN SITE DÉGRADÉ, SOURCE DE POLLUTION VISUELLE

Le site est aujourd'hui à l'abandon et présente un visage peu agréable. Un terrain vide, en pente, succède aux bâtiments en ruines. La réhabilitation esthétique du lieu est donc un enjeu important de revalorisation du territoire.



LES DÉFIS À RELEVER

ACQUÉRIR L'ENSEMBLE DES PARCELLES

Une partie des parcelles du site ont déjà été acquises par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes. Il contribue au développement de l'offre de logements et au soutien du développement économique. La dernière parcelle, propriété de Bouygues Télécom, est en cours d'acquisition par EPFIF et d'autres sont actuellement en réflexion.



Des discussions sont en cours avec les entreprises présentes sur la partie sud du site, l'entreprise Cheutin et l'entreprise Orange : un projet de mutation de cette partie pourra être envisagé à moyen terme. La vision d'un aménagement étudié dans sa globalité (logements, commerces, équipements publics, plan de circulation, réseaux) et s'étendant sur l'ensemble du site serait en effet intéressante pour imaginer un quartier cohérent et agréable à vivre.



S'ADAPTER À LA PENTE DU TERRAIN

La topographie du terrain contraint l'aménagement du site : il existe une dénivellation de 30 m du nord au sud avec une pente à 6 % en moyenne (13 % au maximum dans le nord du site). Ce fort dénivelé contraindra forcément l'aménagement du site. Une construction en plateaux permettrait de créer un urbanisme de terrasse répondant à ce défi et permettant d'optimiser les vues depuis les logements et les perspectives esthétiques du quartier.

DÉPOLLUER LE SITE

La pollution persistante est l'apanage de la grande majorité des anciens sites industriels, et le Pont des Gains ne fait pas exception.

La présence dans le passé sur le site de structures liées à l'ancienne activité de fabrication de briques, de compresseurs, transformateurs contenant du pyralène et chaudières au fioul, d'un atelier de peinture et de graissage, de chaudronnerie et de tonnellerie, de traitement et revêtement des métaux, de divers stockages de charbon, déchets divers, de fûts, de bennes et de 8 cuves aériennes et 2 enterrées contenant du fuel léger, du FOD, et de théméroil a provoqué des pollutions sur le site, révélées par plusieurs études réalisées depuis 2002.

Il s'agit désormais de poursuivre les chantiers de dépollution dont les premiers ont été menés en 2004 et 2005.

À la suite d'études multiples, le site est partagé en plusieurs zones que l'aménageur devra prendre en compte pour définir son projet. Le projet d'aménagement intégrera ces données et garantira un « risque zéro » aux futurs habitants et aux usagers du site.

RÉPONDRE À DE HAUTS STANDARDS ÉCOLOGIQUES

La loi Climat et Résilience impose un objectif de zéro artificialisation nette des sols. La « zéro artificialisation nette » est aussi une notion inscrite dans le plan biodiversité en 2018. L'objectif de la trajectoire « zéro artificialisation nette » est de ne plus

artificialiser à terme, tout en laissant la possibilité de compenser l'artificialisation (d'où l'usage du mot « net »). Cette contrainte s'applique au projet du Pont des Gains.

Par ailleurs, des zones humides, agricoles, naturelles et forestières sont à préserver et quelques autres enjeux environnementaux sont à prendre en compte. Une étude faune/flore a également été réalisée sur le site pour respecter ces enjeux environnementaux dans l'aménagement.

CONSERVER LA MÉMOIRE DU PONT DES GAINS

Si le Pont des Gains présente aujourd'hui un visage dégradé, il s'inscrit tout de même dans l'histoire de la commune. La cheminée industrielle pourrait être ainsi conservée pour rappeler son passé industriel. Cette réflexion sera également soumise à la concertation des habitants.

PRÉSERVER L'HARMONIE AVEC LA VILLE EXISTANTE

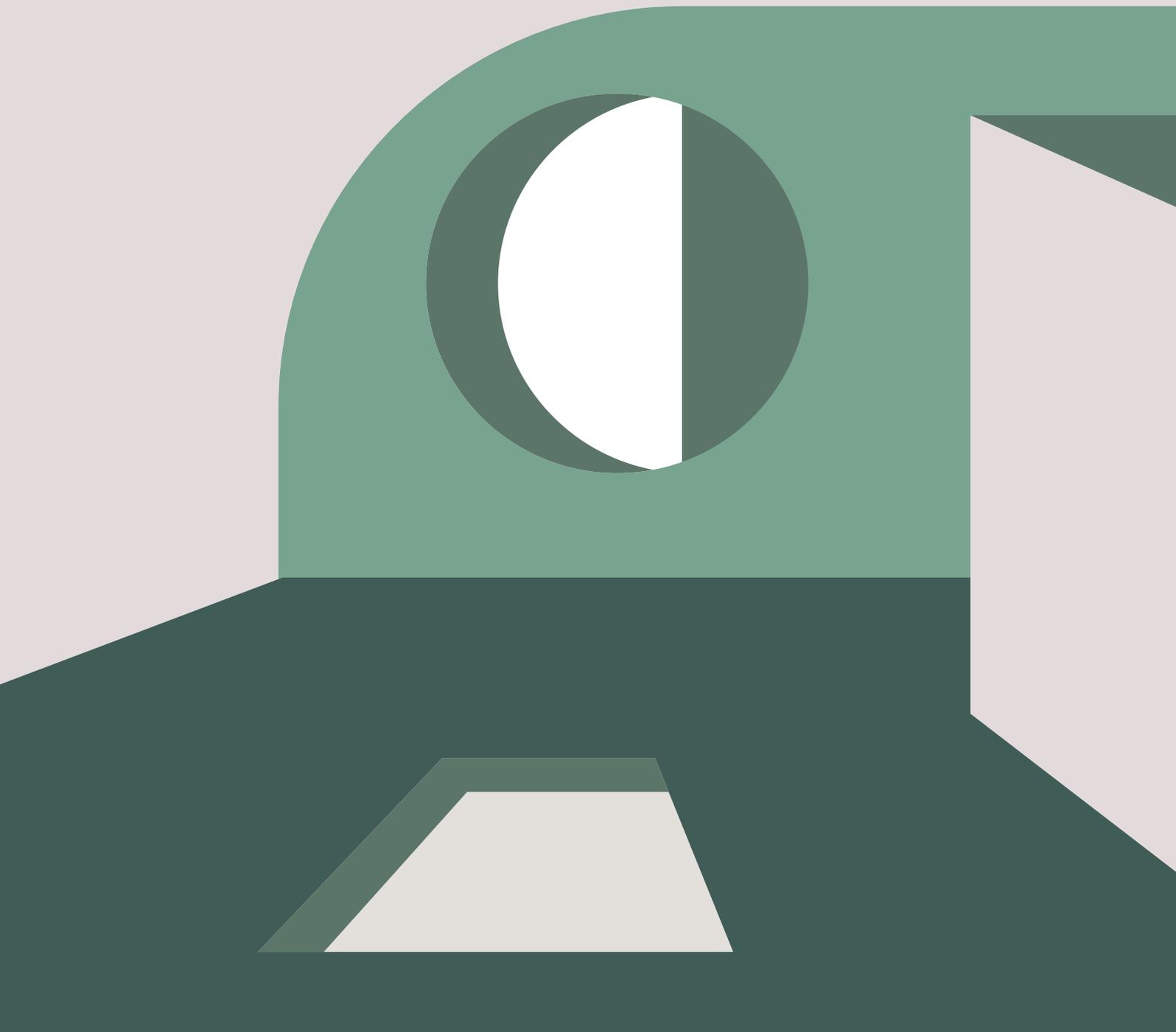
Le projet devra être pensé en harmonie avec le centre-ville actuel. Des règles urbaines de hauteur des bâtiments, de percées et de vues pourront garantir une harmonie d'ensemble. Des parkings enterrés pourraient dégager l'espace public des voitures. Des typologies de bâtiments variées seront à l'étude pour faire les meilleurs choix.

LES ÉTUDES

- › En 2002 et 2003, SOLER ENVIRONNEMENT a réalisé un diagnostic approfondi des sols et une évaluation des risques.
- › Plus récemment, une étude faune flore réalisée par THEMA ENVIRONNEMENT a notamment mis en évidence des enjeux modérés relatifs aux boisements et aux fourrés sur le site. 20 espèces d'oiseaux protégés y vivent, s'y reproduisent et y hibernent. Ces espèces sont néanmoins relativement communes et peuvent trouver le même type d'habitat à proximité. Un travail étroit est engagé avec les services de l'État sur ce volet environnemental.
- › Une note très rassurante sur le risque sanitaire a été rendue et des études de dépollution sont en cours de finalisation.

UNE DÉMARCHE COLLECTIVE EXEMPLAIRE

Plusieurs partenaires ont travaillé main dans la main à la préparation du projet. Des études ont été menées pour assurer la solidité des premières pistes d'aménagement présentées. C'est le moment d'inclure les citoyens et les acteurs locaux pour dessiner le futur du Pont des Gains.



LES PARTENAIRES DU PROJET

Breuillet



PRÉFET
DE L'ESSONNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



MINISTÈRE
DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



UNE DÉMARCHE AMBITIEUSE D'ASSOCIATION DES HABITANTS ET DES ACTEURS LOCAUX

L'AMBITION

La Ville de Breuillet est attachée à l'idée d'inclure les habitants du territoire aux grands projets. L'ampleur de cette opération et les forts enjeux pour la commune et ses environs en font un projet dont la destinée se doit d'être concertée collectivement pour aboutir aux décisions les plus durables possibles. Le conseil municipal du 23 mars 2022 a officiellement annoncé la démarche de concertation à venir.

Les objectifs de cette concertation sont les suivants :

1. Faire participer toutes les parties prenantes et faire émerger le plus précisément possible les besoins du territoire pour nourrir la réflexion d'ensemble.
2. Fédérer autour du projet.
3. Apporter une pierre à l'élaboration d'un plan guide, d'un périmètre opérationnel et d'une procédure d'aménagement.

LES ÉTAPES

La concertation proposera un volet présentiel et un volet en ligne, complémentaires l'un de l'autre, permettant à tous de pouvoir s'exprimer autour du projet. Elle se composera des temps suivants :

- › **lundi 9 mai de 19h à 21h** : réunion avec les artisans, entreprises et riverains proches du site.
- › **jeudi 21 mai de 10h à 13h** : forum : exposition photo avec des images d'archives pour comprendre le « Pont des Gains d'autrefois » puis marche exploratoire sur le site pour mieux appréhender ce que le site est devenu aujourd'hui.
- › **samedi 25 juin de 10h à 12h** : réunion publique de concertation.

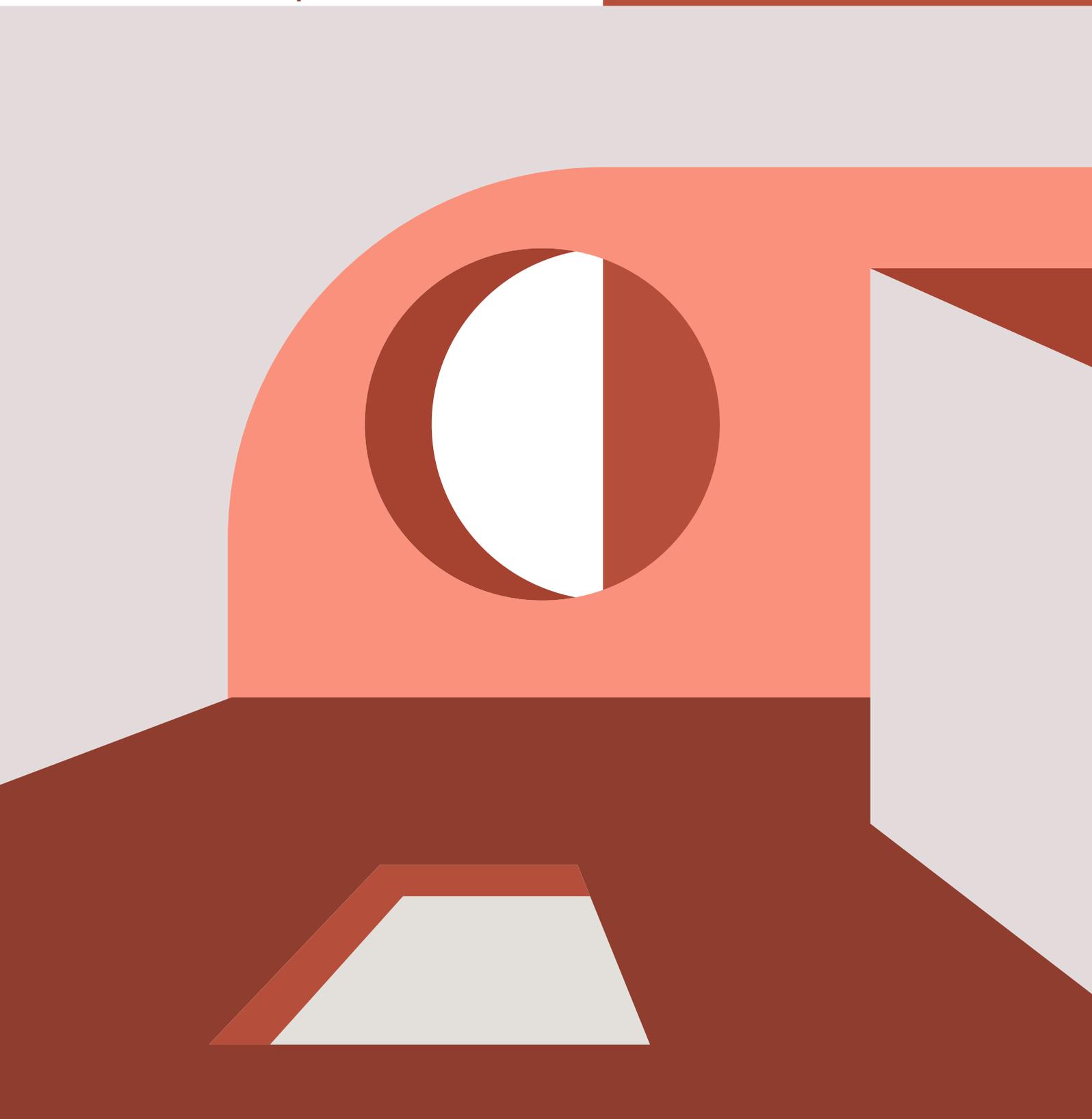
Une plateforme numérique proposera de l'information et une participation 24h/24 et une vidéo présentant le projet.

Un bilan de concertation rassemblant l'ensemble de cette matière sera réalisé en fin de démarche. La commune ne s'arrêtera pas à ce bilan de concertation « réglementaire ». En effet, l'ambition de la commune est d'associer les habitants, principaux usagers, sur certains pans d'aménagements du site tout au long de sa démarche.

La commune de Breuillet a choisi le cabinet NDBD Conseil pour accompagner la démarche de concertation citoyenne. Acteur tiers spécialiste de la participation citoyenne, avec une expérience particulière des gros projets d'urbanisme, NDBD Conseil organise la concertation citoyenne, joue un rôle d'intermédiaire entre les différents acteurs (Ville, acteurs du projet, citoyens) et cadre les échanges avec l'objectif de faire circuler l'information et de créer du consensus.

LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le projet de transformation du site est ancien et a été abordé lors des deux précédentes mandatures. Inscrit dans le programme de mandature 2020-2026, il renaît aujourd'hui avec le souhait d'implanter sur le site un écoquartier.



LA PROGRAMMATION PRINCIPALE

La programmation du site s'inscrit dans un cadre : elle doit prendre en compte les contraintes de diverses natures mentionnées plus tôt, mais aussi respecter plusieurs documents stratégiques qui concernent le secteur (SCOT, PLH, PLU et dans le plan de relance national). La concertation citoyenne, les études à venir et les discussions entre partenaires viseront à préciser la programmation du site sur cette base.

LES PREMIERS ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

De grands éléments de programmation sont privilégiés pour servir de base à ces réflexions. Ils sont présentés ici.

- › Sur la partie nord, environ 300 logements se répartiront sur plusieurs plateaux pour s'adapter au fort dénivelé sur la partie nord du site. La superficie du site aurait pu permettre la construction de beaucoup plus de logements mais la Ville souhaite un projet raisonnable, préservant les terres agricoles, laissant la possibilité d'espaces verts et maintenant sur le site de l'activité et des services.
- › La partie sud du site est aujourd'hui composée de plusieurs petits plots d'immeubles de R+2 et R+3 le long de la route de Dourdan. C'est à cet endroit qu'un équipement utile aux habitants pourrait voir le jour. L'accessibilité du site et la possibilité d'y prévoir un parking visiteurs seront à étudier par l'aménageur.
- › L'activité artisanale sera maintenue et requalifiée afin de permettre une revalorisation du bâtiment existant et de s'assurer de sa cohérence et harmonie avec le quartier résidentiel.
- › Le projet ne doit pas représenter une nuisance pour les riverains des quartiers proches du site. Ainsi, le nouveau quartier se construira en laissant un espace de respiration au nord et à l'est.

DES ENGAGEMENTS ÉCOLOGIQUES

Les premières préconisations des écologues ayant réalisé l'étude faune et flore seront mises en œuvre dans l'opération :

- › intégrer dans les espaces verts entre les lots des mosaïques de massifs arbustifs d'essences locales, d'espaces herbacés à hautes herbes et des milieux herbacés plus ras par le biais d'une gestion différenciée ;
- › planter des arbres de hautes tiges en faveur du Verdier ;
- › envisager comme mesures d'accompagnement des aménagements favorables à la faune des milieux bâtis périphériques (pipistrelle commune, moineau domestique, rouge-queue noir...).

Par ailleurs, les terres agricoles seront préservées.

LE CALENDRIER DU PROJET

- › **Mai 2022 - Septembre 2022** : Concertation de la population
- › **Octobre 2022** : Lancement de la consultation aménageur
- › **2nd semestre 2022 – 2nd semestre 2023** : Démolition et dépollution du site
- › **1^{er} trimestre 2023** : Lancement opérationnel, études opérations, MOE, autorisations administratives
- › **2024** : Démarrage des travaux de préparation du site (démolition, dépollution)
- › **2026** : Pose de la 1^{re} pierre des logements

La commune associera les habitants tout au long du projet.

Ce calendrier est susceptible d'évoluer si le projet est soumis à une étude d'impact (décision de l'Autorité Environnementale).

LE FINANCEMENT DU PROJET

Pour mener à bien cet ambitieux projet, des coûts importants sont à assurer : les coûts d'acquisition et de maîtrise foncière, les coûts liés à dépollution des sols, les dépenses liées aux mesures de compensations écologiques, à la démolition de certains bâtiments notamment sur le site de l'ancienne briqueterie. Enfin, des dépenses liées aux conclusions des études environnementales et géotechniques en cours seront à prévoir.

Plusieurs subventions importantes ont été demandées pour assurer le financement du projet et diminuer considérablement le déficit d'opération de cet aménagement. Des subventions « friches polluées » de l'ADEME, une subvention « Recyclage foncier » du fonds friches ont été obtenues et une subvention « Reconquérir les friches franciliennes » de la Région Île-de-France est en cours d'instruction actuellement par les services de la Région.

La commune devrait mobiliser un budget d'environ 3,1 millions d'euros pour équilibrer cette opération. En effet, la Ville affirme sa volonté de ne pas créer davantage de logements pour équilibrer cette opération.

LES PISTES SOUMISES À LA CONCERTATION

La commune de Breuillet a souhaité associer les habitants et les acteurs locaux dès ces réflexions précoces sur l'avenir du site. L'objectif de cette démarche est d'informer sur l'état d'avancement des réflexions, sur les études passées et en cours et sur les premières pistes d'aménagement. Mais elle va plus loin : en associant les artisans et les riverains du site, en invitant les habitants à la marche exploratoire et en ouvrant un espace d'expression sur la plateforme numérique de concertation de Breuillet, la commune souhaite rassembler d'ici juin 2022 les besoins et les bonnes idées des citoyens.

Quels sont les services et commerces à prévoir dans le futur quartier ?

Bien qu'accolé au reste de la ville, le quartier a-t-il des besoins spécifiques d'ultra-proximité ? Quels commerces pourraient utilement être implantés sur place, en complément de l'offre déjà présente à Breuillet ?

Comment créer du lien avec la ville existante et les quartiers voisins du Pont des Gains ?

La création de ce nouveau quartier doit se faire en harmonie avec le reste de la ville et permettre la bonne circulation des habitants, l'accès des nouveaux services à tous, une interconnaissance des habitants.

Comment conserver la mémoire industrielle du site?

Des activités artisanales seront préservées mais faut-il aller plus loin et conserver un élément symbolique de l'histoire passée du site? Lequel?

Les idées citoyennes seront consignées lors des moments participatifs et via la plateforme numérique, puis synthétisées pour inspirer la suite des opérations.

