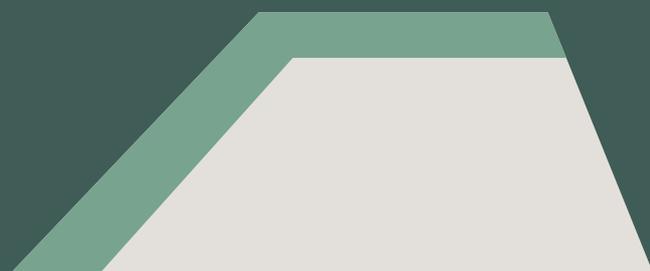
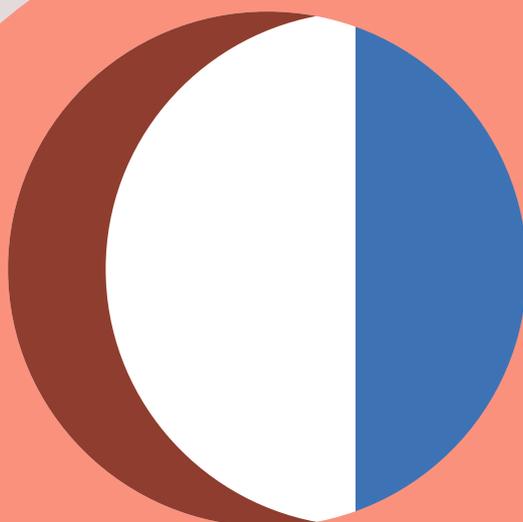
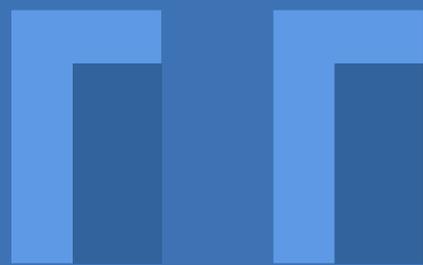


BILAN DE CONCERTATION

**LE QUARTIER  
DUPONT  
DES GAINS  
À BREUILLET**



Breuillet, vue du Ciel : imaginons la ville de demain



# SOMMAIRE

## 1. Une concertation ouverte et méthodique

Une ambition participative à la hauteur de l'enjeu .....	5
Le cadre de la concertation .....	7
Revenir vers les participants, la garantie d'une concertation de qualité .....	10

## 2. Réinventer la friche du Pont des Gains, un projet ambitieux à fort potentiel et aux multiples contraintes

Les défis identifiés .....	12
Un diagnostic partagé.....	14

## 3. Les enseignements de la concertation

Le logement, une question aux multiples facettes.....	17
Conserver la mémoire des lieux .....	19
Services et commerces de proximité .....	20
Services publics et vie de quartier.....	21
Organiser les circulations pour un quartier apaisé .....	21
Des réponses aux inquiétudes sur la pollution.....	22

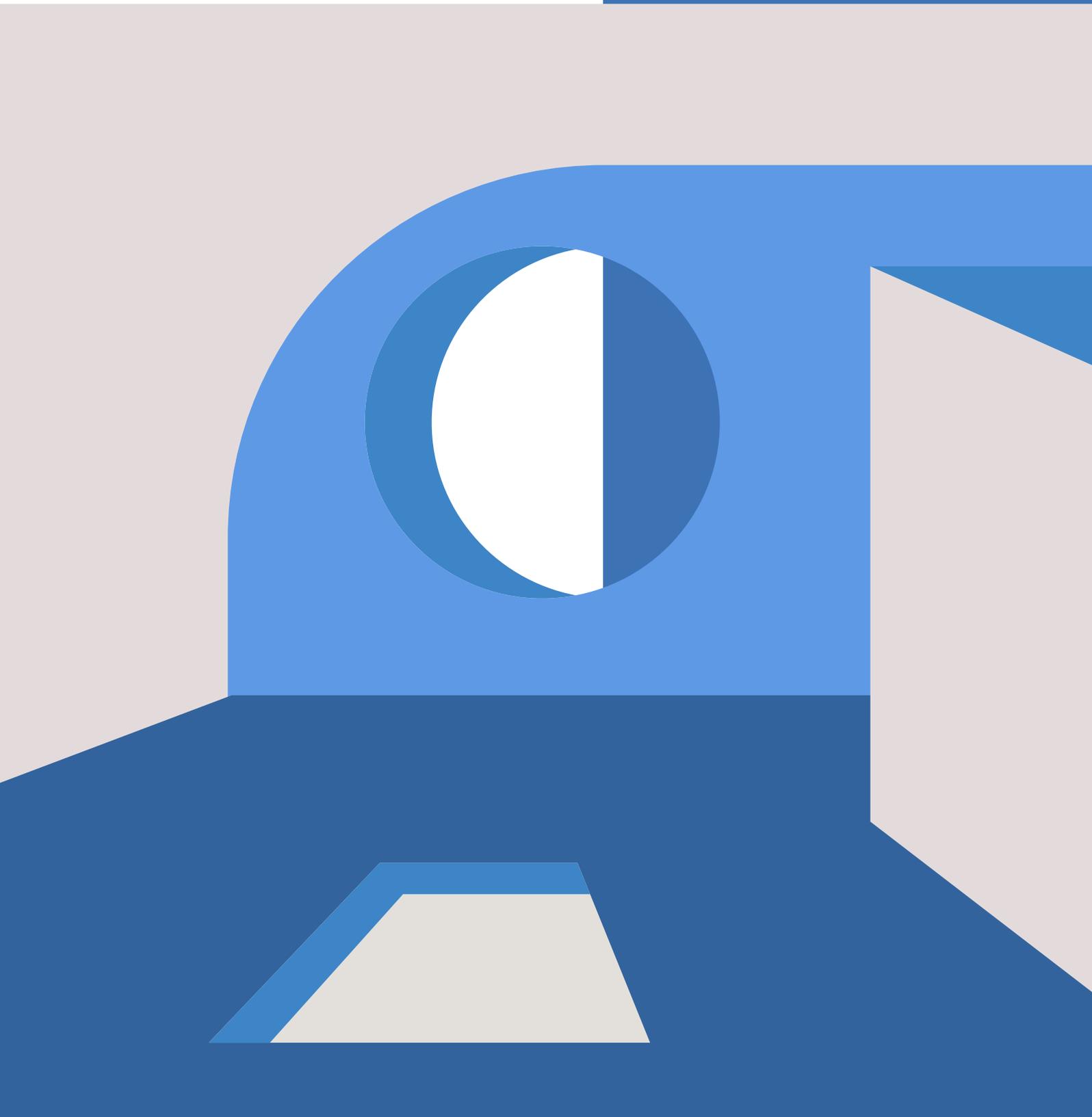
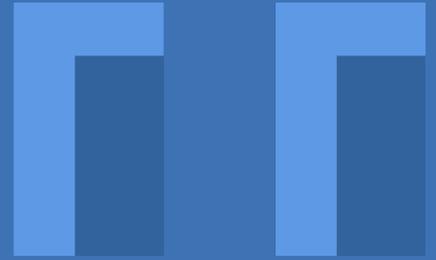
## 4. Les étapes à venir

Les pistes de travail confirmées par la concertation .....	24
Le calendrier .....	24
Les partenaires du projet .....	25
Le financement.....	26

## 5. Annexes

1

**UNE CONCERTATION  
OUVERTE ET  
MÉTHODIQUE**



**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 mais également sur la partie Sud de la Route de Dourdan à l'endroit où se situe aujourd'hui le grand hangar désaffecté.**

**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 ont été au programme des discussions des trois temps participatifs imaginés pour recueillir la parole des habitants. La mise en place d'une plateforme numérique a également permis l'expression des habitants n'ayant pu venir aux ateliers de concertation.**



## UNE AMBITION PARTICIPATIVE À LA HAUTEUR DE L'ENJEU

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 projet du Pont des Gains avait été évoqué lors des deux précédents mandats, sans que l'opportunité d'un réel échange avec les habitants ait pu être trouvée, le projet étant encore à l'état d'idée. Le projet s'accélère aujourd'hui, c'est donc le moment qu'a choisi la Ville de Breuillet pour lancer cette concertation avec le triple objectif d'échanger avec les citoyens pour les informer, de créer du consensus et d'alimenter le projet avec de bonnes idées.

Le projet avance, notamment grâce aux leviers financiers déclenchés autour de la requalification des friches.

## 1 > UNE CONCERTATION OUVERTE ET MÉTHODIQUE



Une délibération du Conseil municipal du 23 mars 2022 a acté le principe d'une concertation citoyenne associée à la démarche avec a minima deux réunions avec les habitants. La démarche finalement mise en place a dépassé cet objectif !

## LE CADRE DE LA CONCERTATION

Afin d'imaginer avec ses habitants le futur de cette friche industrielle, la commune de Breuillet a lancé une concertation rythmée par trois rendez-vous avec les citoyens les 9 et 21 mai et le 25 juin 2022, complétée par une concertation en ligne. Ce bilan de concertation retrace les échanges, met en valeur les idées nouvelles mais aussi les contraintes révélées par ce riche dialogue entre la Ville, ses habitants et acteurs locaux.

### TEMPS FORTS PRÉSENTIELS

#### 1. Réunion avec les artisans, les entreprises et les riverains proches du site (lundi 9 mai 2022, 19h – 21h)

Cette réunion est le premier des trois temps participatifs prévus avant l'été pour échanger avec les habitants et acteurs locaux sur le projet de création d'un nouveau quartier sur le site du Pont des Gains. Ce temps est réservé aux artisans, à l'entreprise et aux riverains proches du site.

**Objectifs :** Acter l'aménagement du site, présenter les opportunités et défis et écouter les entreprises et riverains pour anticiper les éventuels points durs de la concertation.

**Invités :** L'entreprise Cheutin, les artisans domiciliés sur le bâtiment au nord de la route de Dourdan, les habitants de la rue du Pavé, de la rue des Petits Sels, du hameau de la Soupaine, des pavillons en zone inondable (courrier dans 200 boîtes à lettres).



## 2. Marche exploratoire (samedi 21 mai 2022, 9h45 – 12h30)

Cette marche exploratoire visait à échanger avec les habitants et acteurs locaux sur le projet de création d'un nouveau quartier sur le site du Pont des Gains.

**Objectifs :** Mieux appréhender le site avec les citoyens (opportunités, points d'attention) et se projeter sur de premières pistes d'aménagement. Les participants sont conduits le long d'un parcours commenté au mégaphone. À chaque arrêt, les participants ont pu échanger sur des enjeux fléchés, poser leurs questions et soumettre leurs idées au fil de l'eau.

**Invités :** Une large communication a été dirigée vers tous les Breuilletois pour inviter à cet événement.



L'exposition «Le Pont des Gains autrefois», exposée à la médiathèque a retracé en dix panneaux l'histoire du site. Informations sur la vie sociale autour de l'usine, témoignage d'anciens ouvriers, explications techniques sur la production industrielle d'alors, tout y était pour s'imprégner du passé industriel et saisir les enjeux de la requalification du quartier.

### 3. Réunion publique d'information et atelier de co-construction (samedi 25 juin 2022, 10h – 12h)

Après deux temps plutôt tournés vers l'information et le diagnostic, ce troisième temps de concertation sur le Pont des Gains visait à co-construire de premières idées pour le futur du quartier.

**Objectifs :** La 1<sup>re</sup> partie visait à donner aux participants le contexte de l'opération et les informations importantes. La 2<sup>de</sup> partie a offert un temps d'atelier pour réfléchir avec les citoyens à deux thématiques :

- 】 Services et commerces : Quels services et commerces prévoir sur le futur quartier ?
- 】 Esprit/identité du quartier : À quelle image doit correspondre le futur quartier ?

**Invités :** Une large communication a été dirigée vers tous les Breuilletois pour inviter à cet événement.

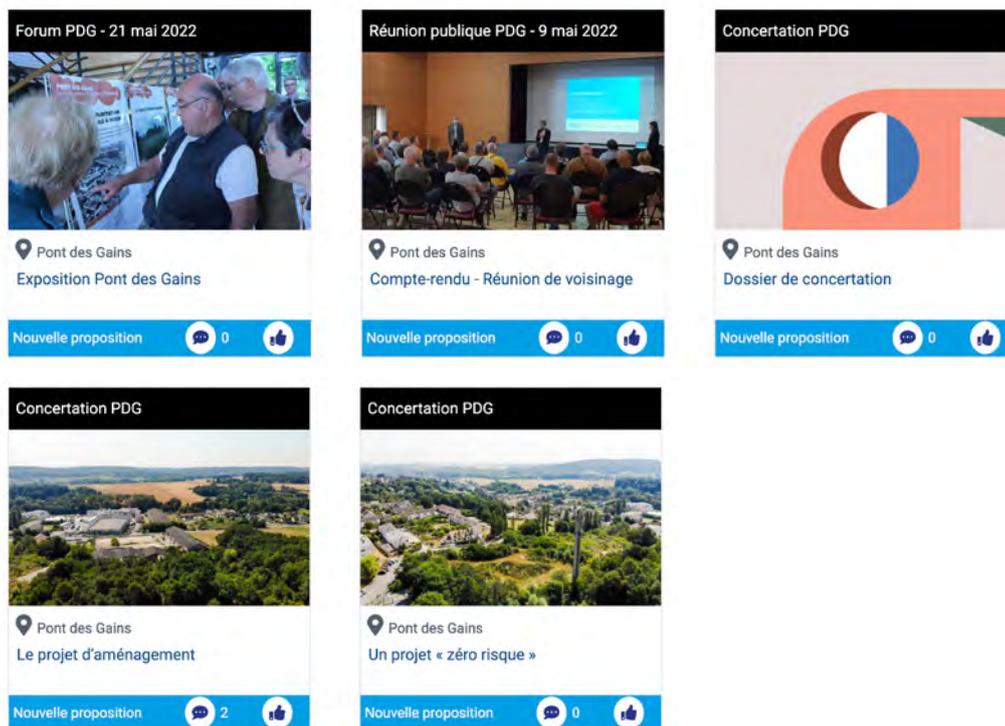


### CONCERTATION EN LIGNE

La Ville de Breuillet a utilisé sa plateforme numérique de concertation. On peut émettre l'hypothèse que cette brique numérique a permis d'informer une population ne se rendant pas aux temps présentiels par manque de temps ou par inhabitude à participer aux réunions publiques.

Cette plateforme a permis d'informer les citoyens tout au long de la démarche, de mettre à disposition les comptes rendus de temps participatifs, de transmettre le dossier de concertation et des articles.

Cette plateforme a aussi permis de participer directement à travers une boîte à idées (4 contributions) et un questionnaire (33 réponses).



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 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.

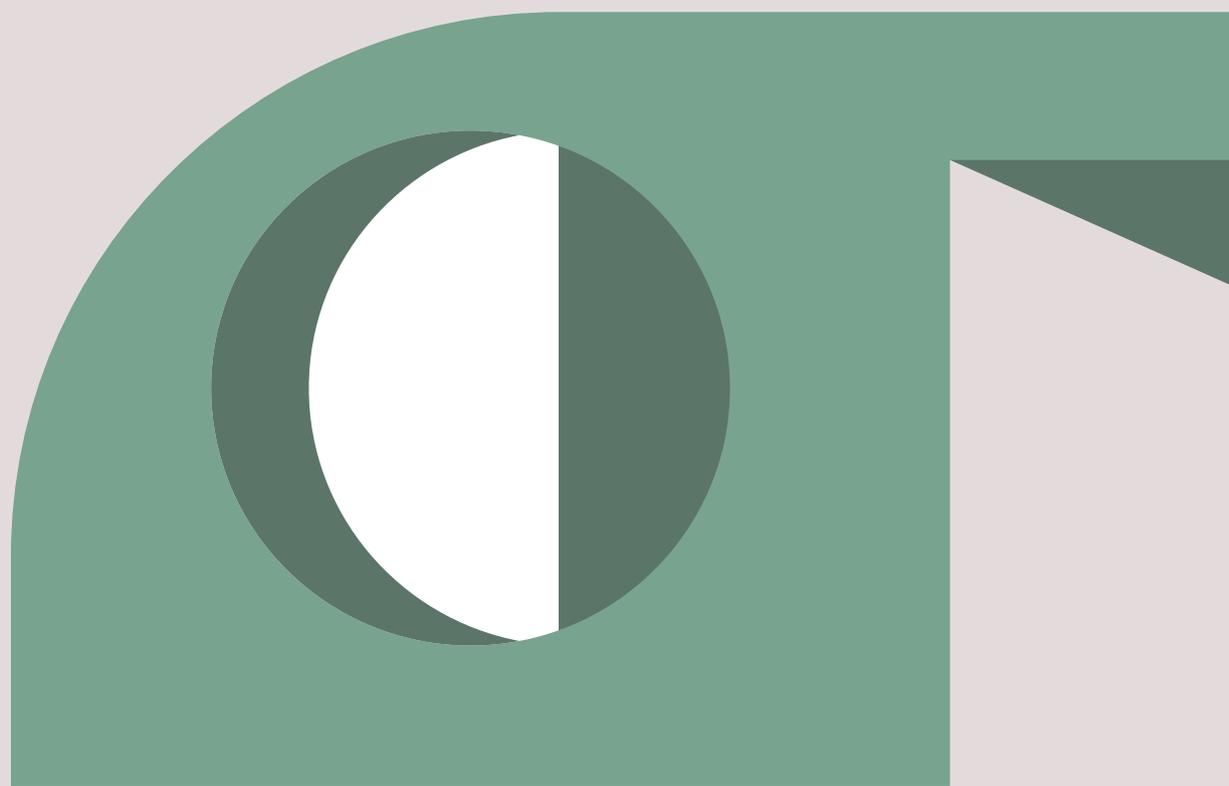


## REVENIR VERS LES PARTICIPANTS, LA GARANTIE D'UNE CONCERTATION DE QUALITÉ

En matière de participation citoyenne, deux écoles s'affrontent. Les tenants d'une participation minimum mettent en place une posture d'écoute, plaçant au centre de la démarche la phase de participation. Dans une version maximisée de la participation, on ne cherche pas simplement à participer, mais on organise une nouvelle manière de prendre les décisions. La traçabilité des contributions et le retour vers les citoyens deviennent alors centraux. La Ville du Breuillet suit cette trajectoire de haute ambition de la participation citoyenne et met à disposition dans ce bilan de concertation l'ensemble de la matière collectée entre mai et juin 2022.

Ces éléments seront également transmis au futur opérateur avec la consigne de poursuivre cette association ambitieuse des habitants tout au long du processus.

**RÉINVENTER LA FRICHE  
DU PONT DES GAINS,  
UN PROJET AMBITIEUX  
À FORT POTENTIEL  
ET AUX MULTIPLES  
CONTRAINTE**



L'ancien site du Pont des Gains, situé sur la commune de Breuillet, accueillait sur ses 15 hectares des activités industrielles. Aujourd'hui en grande partie à l'abandon, il compte tout de même quelques activités artisanales et de logistique, deux zones agricoles et quelques maisons.

Le projet de réaménagement se place au croisement de plusieurs contraintes et opportunités. La concertation citoyenne a permis de revenir en détail sur ces défis pour les intégrer dans la réflexion d'ensemble et dresser des premières pistes crédibles pour le futur quartier.

## LES DÉFIS IDENTIFIÉS

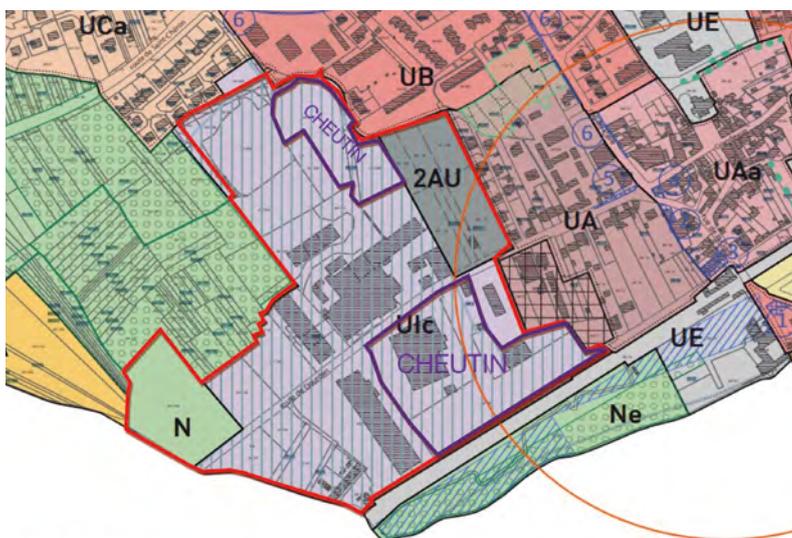
La concertation a permis de revenir à plusieurs reprises sur les diverses contraintes à prendre en compte pour élaborer un projet réaliste et durable. Ce partage était la condition d'une concertation transparente et productive. En voici un résumé.

### ACQUÉRIR L'ENSEMBLE DES PARCELLES

La quasi-totalité du nord du site a été rachetée par l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France (EPFIF), l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes. La parcelle propriété de Bouygues Télécom est en cours d'acquisition. La Ville pourra lancer les premières opérations de construction sur ces parcelles.

La commune porte la vision d'un aménagement étudié dans sa globalité (logements, commerces, équipements publics, plan de circulation, réseaux) s'étendant sur l'ensemble du site. Des discussions sont en cours avec les entreprises présentes sur la partie sud du site, l'entreprise Cheutin et l'entreprise Orange, pour envisager un développement du quartier sur ces parcelles à moyen terme.

Enfin, des parcelles sont détenues par les artisans présents en entrée de ville et par des propriétaires privés y ayant quelques maisons concentrées au sud-ouest du site.



Périmètres de projet  
 Périmètre en attente d'un projet d'aménagement global, identifié au titre de l'article L 123-2 a du code de l'urbanisme

## S'ADAPTER À LA PENTE DU TERRAIN

La topographie de terrain contraint l'aménagement du site : il existe une dénivellation de 30 mètres 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.

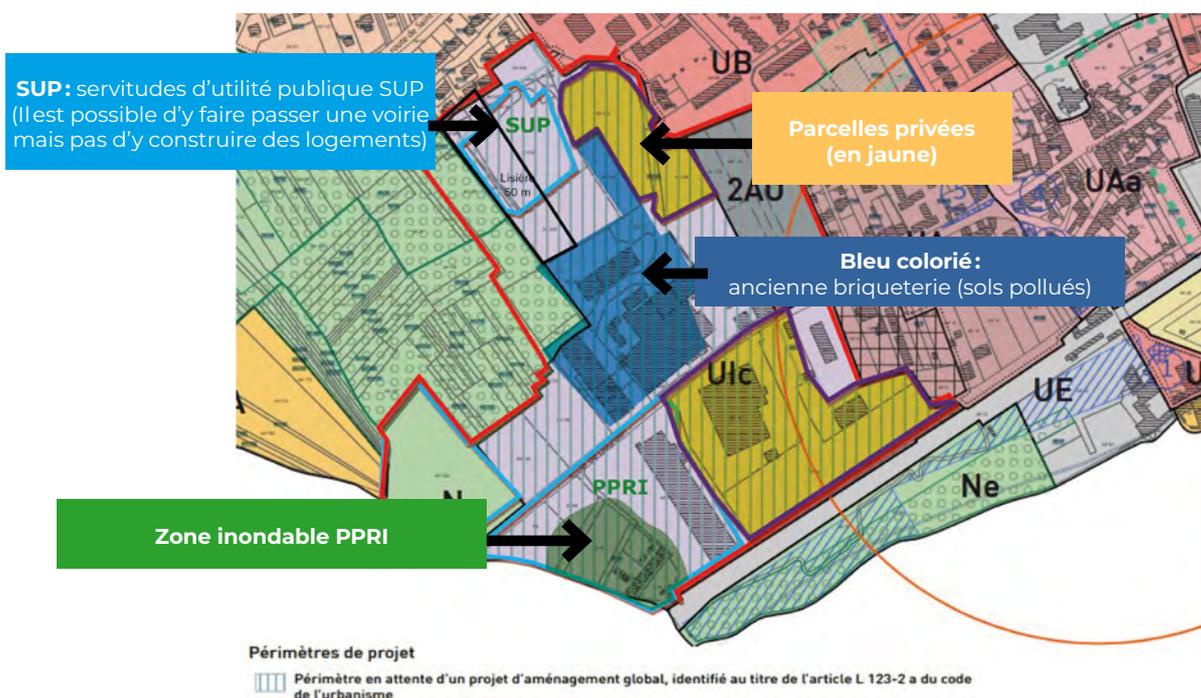
## DÉPOLLUER LE SITE

La pollution persistante est l'apanage de la grande majorité des anciens sites industriels, et le Pont des Gains ne fait pas exception. Le site a en effet hébergé pendant de nombreuses années une activité de fabrication de briques et plusieurs installations potentiellement polluantes étaient liées à cette activité :

compresseurs, transformateurs contenant du pyralène et chaudières au fioul, divers ateliers de peinture, graissage, chaudronnerie, tonnellerie, traitement et revêtement des métaux, divers stockages de charbon, déchets divers, cuves aériennes et enterrées (8 cuves aériennes et 2 enterrées contenant du fuel léger, du FOD, et de théméroil). Les activités de la briqueterie ont impacté le sous-sol, pollutions qui ont été mises en évidence lors de plusieurs études réalisées depuis 2002. Des travaux de dépollution seront menés sur ce site début 2023. Il s'agira d'excaver et évacuer les terres impactées en installation de stockage spécialisées. Le projet d'aménagement intégrera ces données et garantira un « risque zéro » aux futurs habitants et aux usagers du site.

## TRAITER LA QUESTION DES INONDATIONS

Les eaux de ruissellement provoquent aujourd'hui des inondations dans la cité Müller. L'objectif est de désimpermeabiliser la zone, notamment via la stratégie de « zéro artificialisation nette des sols » et de préservation de la zone humide, des champs et des zones boisées. Aucune construction ne pourra être envisagée sur la zone humide. La zone inondable, clairement identifiée dans le PPRI, restera néanmoins un enjeu. Les habitants de cette zone pourraient bénéficier d'un relogement prioritaire dans les futurs logements.



## RÉPONDRE À DE HAUTS STANDARDS ÉCOLOGIQUES

La loi Climat et Résilience impose un objectif de « zéro artificialisation nette des sols », ce qui signifie que tout nouveau mètre carré construit devra être compensé en renaturant un autre endroit du site. Par ailleurs, des zones humides, agricoles, naturelles et forestières sont à préserver. La commune affiche l'ambition de transformer une zone polluée en un éco-quartier. Pour cela, elle s'engage dans la démarche de labellisation «éco-quartier» au côté de la Direction Départemental des Territoires et sera accompagnée par le CEREMA afin de répondre aux engagements exigeants visés par ce label (gestion des eaux pluviales, sobriété énergétique, restauration de la biodiversité, etc.)

## 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. Son histoire industrielle a marqué les habitants de la commune et a représenté un bassin d'emploi conséquent, rayonnant au-delà de la commune.

## PRÉSERVER L'HARMONIE AVEC LA VILLE EXISTANTE

Le projet doit s'inscrire harmonieusement avec la ville existante avec une architecture respectueuse, et des commerces et services complémentaires de l'offre du centre-ville.

C'est à partir de cette base de contraintes et d'opportunités que se sont déroulés les échanges de la concertation.

## UN DIAGNOSTIC PARTAGÉ

La réunion avec les riverains du site, la marche exploratoire et le questionnaire en ligne sur la plateforme participative de la Ville de Breuillet ont permis de dresser collectivement les grandes lignes d'un diagnostic sur le Pont des Gains tel qu'il est aujourd'hui. Cet état des lieux s'est révélé assez largement partagé.

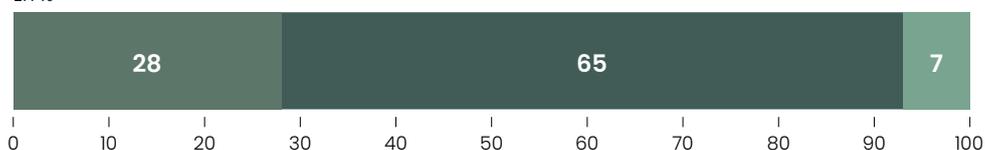
Les termes les plus souvent utilisés par les habitants et les acteurs locaux à l'évocation du Pont des Gains se divisent en deux grands groupes lexicaux : celui de la nature, de la campagne faisant référence à la nature agricole et boisée du site; et celui des activités industrielles.

Le potentiel du lieu est particulièrement souligné.

**Âge des répondants au questionnaire.** *Toutes et tous sont Breuilletois !*

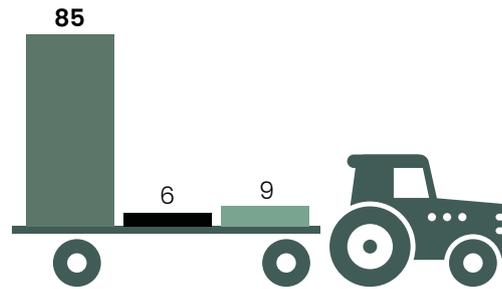
● 19-35 ans ● 36-65 ans ● Plus de 65 ans

En %



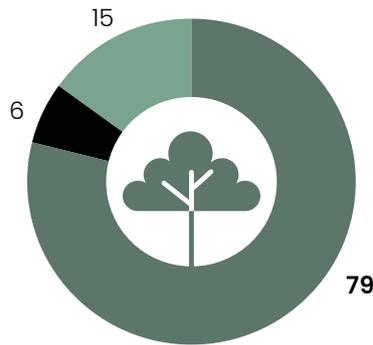
**85 % pensent que la préservation des terres agricoles dans le futur projet est une exigence importante.**

- Oui
- Non
- Ne se prononce pas



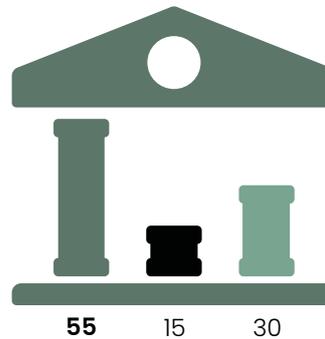
**Si le futur quartier comprendrait des espaces verts, 79 % des répondants iraient s'y promener.**

- Oui
- Non
- Ne se prononce pas



**55 % sont d'avis qu'il faudrait conserver un élément symbolique de l'histoire passée du site.**

- Oui
- Non
- Ne se prononce pas

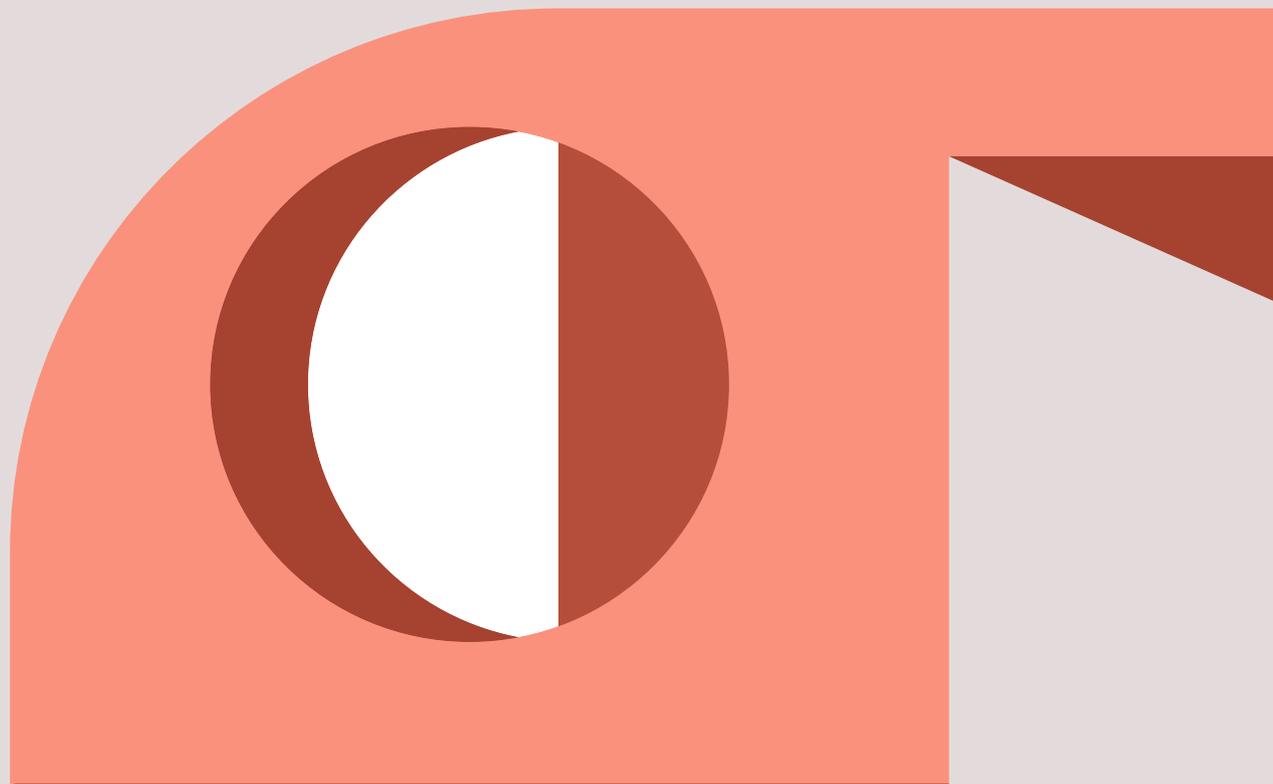
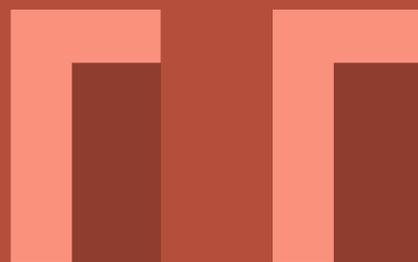


**Deux champs lexicaux s'affrontent pour qualifier le Pont des Gains aujourd'hui et reflète sa double identité à conserver :**

campagne  
framboises  
**NATURE**  
champêtre  
refuge pour animaux  
calme

friche  
abandon  
**PASSÉ**  
usine  
**INDUSTRIEL**  
empilé Algeco  
briqueterie  
moche

**LES ENSEIGNEMENTS  
DE LA CONCERTATION**



## LE LOGEMENT, UNE QUESTION À MULTIPLES FACETTES

La concertation du Pont des Gains a laissé une large place à l'important sujet du logement. Nécessaire pour se conformer aux objectifs imposés par l'État à proximité des gares, ainsi qu'à la loi SRU sur le logement social, la construction de logements nouveaux représente aussi une véritable opportunité de développement pour la ville de Breuillet et de nouvelles perspectives de parcours résidentiel pour ses habitants.

### UN OBJECTIF DE CONSTRUCTION RAISONNABLE

Le Schéma de Cohérence Territoriale de Cœur d'Essonne Agglomération impose la construction de 50 logements à l'hectare dans un rayon de 1 km autour des gares. Le Pont des Gains, situé à proximité de la gare de Breuillet-Village pourra donc participer à atteindre cet objectif. La Ville souhaite préserver le caractère de « ville à la campagne » propre à Breuillet, tenir l'objectif de « zéro artificialisation nette des sols » et éviter les constructions trop hautes et équilibrées.

L'équipe municipale a travaillé de manière resserrée avec les services de l'État et Cœur d'Essonne Agglomération sur les différents schémas directeurs que sont le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Plan Local de l'Habitat (PLH). Ces documents affichent un objectif de 300 logements sur la zone du Pont des Gains.

Ces logements pourraient ainsi être construits sur les emprises de la friche industrielle et permettre ainsi une requalification de l'entrée de ville.

Ces logements devront être implantés suivant les contraintes du site, en contournant la zone d'utilité publique, en assurant un retrait de 50 mètres du bois au nord du site, en dehors des zones inondables et en tenant compte de l'objectif du « zéro artificialisation nette des sols ». Un cabinet d'urbanisme a travaillé à un schéma d'aménagement préliminaire pour confirmer que le nombre de logements rentrait effectivement sur ce périmètre. Cet objectif de 300 logements est réalisable, notamment sous forme de logements collectifs peu hauts. Ce schéma a été présenté aux participants de la concertation pour initier de premiers échanges sur une base concrète.



## UN ÉQUILIBRE À TROUVER ENTRE DENSITÉ DU LOGEMENT ET VERDISSEMENT DU QUARTIER

---

La question de la typologie des logements est donc étroitement liée à cet objectif quantitatif. Pour répondre à l'obligation de construire 300 logements sur le quartier, il n'est pas possible de bâtir uniquement des maisons individuelles, sous peine d'artificialiser les sols de manière trop importante. Il est donc nécessaire de travailler sur une solution acceptable en matière de hauteur des bâtiments tout en préservant des espaces verts, essentiels à un quartier agréable et vivable lors des épisodes de fortes chaleurs de plus en plus fréquents dans la région.

À l'heure actuelle, le PLU permet de construire des bâtiments de moins de 13 mètres de haut (ce qui correspond à deux étages et à des combles aménagés). Le PLU pourrait être révisé pour atteindre 4 à 5 étages sur le futur quartier.

Faut-il, pour prévoir plus d'espaces verts tout en se conformant aux objectifs de construction fixés par l'État, augmenter la hauteur des bâtiments ? Faut-il au contraire travailler à des constructions plus basses dans un quartier plus minéral ? La concertation n'a pas permis d'atteindre une unanimité sur ce point et les avis restent très partagés. L'atelier de co-construction a permis de faire évoluer le regard d'une partie des participants s'étant au départ positionnés contre le principe de logements collectifs. La nécessité de préserver l'esprit de « ville à la campagne » aussi par la présence de nature sur le site a en effet fait pencher les participants vers une solution plus intermédiaire. Certains regretteraient aussi des espaces verts trop aménagés.

Une partie du compromis est peut-être à chercher du côté de l'architecture. Les participants émettent l'idée de bâtiments aérés, aux lignes cassées pour éviter l'effet d'une tour inesthétique semblable à la résidence Les Hauts de La Badaudière.

Des habitants formulent plusieurs propositions de végétalisation du site. Une liaison verte partant de la cheminée jusqu'au parc Larris pourrait être imaginée, et des jardins familiaux pourraient trouver leur place autour de deux petites maisons individuelles sur la zone nord.

Plus largement, dans un objectif de préservation de la biodiversité, une démarche de « Nature en ville » favorisant la plantation d'arbres et de plantes adaptés à la faune locale est peut-être à imaginer.

Armée de ces réflexions partagées, la Ville travaillera avec un opérateur sur des propositions et poursuivra le dialogue avec les habitants sur ce point.

## UNE TYPOLOGIE DE LOGEMENT SOCIAL À DÉFINIR

---

La loi SRU dispose que les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent disposer de 25 % de logement social. Afin de se conformer à la loi SRU et d'améliorer le parcours résidentiel de ses habitants, la Ville de Breuillet prévoit l'implantation d'une offre sociale sur le futur quartier du Pont des Gains.

Plusieurs options sont sur la table : appartements classiques, résidence seniors ou résidence d'accueil pour les personnes handicapées. Inquiets de typologies de populations résidentes dans le logement social, les participants de la concertation penchent très nettement vers une résidence seniors ou pour personnes handicapées. L'idée de prévoir des ateliers-logements pour artistes sur ce quota a également été mentionnée.

## CONSERVER LA MÉMOIRE DES LIEUX

Les participants de la concertation s'accordent globalement sur le fait qu'il est positif, voire important, de garder une trace de l'histoire industrielle du site. Pour environ la moitié d'entre eux, la cheminée pourrait être conservée. Il est néanmoins souligné qu'étant en parpaing, elle nécessiterait un entretien régulier, notamment pour des questions de sécurité, et que son esthétique est questionnable. Une alternative possible serait de la démonter ou de la rapetisser, puis d'utiliser ses parpaings pour faire autre chose.



Le passé industriel pourrait aussi être transmis *via* la conservation de machines ou d'objets fabriqués dans les usines, ou *via* la préservation des petites maisons de l'usine ou encore de la grande halle couverte avec ses poutres métalliques.

Une simple plaque rappelant l'emplacement de la briqueterie est aussi évoquée.

La conservation de la mémoire du site actuel est également apparue comme un enjeu de la transformation du site. Suite à la marche exploratoire et au souhait de plusieurs habitants de réfléchir à la préservation des fresques de street art du site, la Ville a réussi à identifier l'un des artistes à l'origine des fresques des hangars de la friche.

La ville est rentrée en contact avec l'un des artistes et ce dernier a indiqué que le type de peinture utilisée ne tiendrait pas dans le temps. Cependant, il a proposé ses services si la Ville sur la réalisation d'une fresque ou d'une autre création avec des matériaux et peinture plus durables (sculpture, céramique, ...) au moment de la livraison du quartier.



## SERVICES ET COMMERCES DE PROXIMITÉ

Le quartier ne sera pas central dans Breuillet. Il est donc essentiel d'y prévoir des commerces, tout en essayant de créer une complémentarité avec la ville existante aujourd'hui. Ce point est aussi particulièrement identifié comme permettant de créer du lien entre Breuillet son futur nouveau quartier. Pour cela, une placette comprenant deux ou trois commerces pourrait être imaginée sur le site. La perspective de créer de l'emploi pour les Breuilleteois a été soulignée au cours des échanges.

Les participants ont aussi insisté sur la prise en compte de la rentabilité des commerces pour assurer la durabilité du projet global.

Des commerces existent déjà dans le centre-ville de Breuillet, mais le projet du Pont des Gains pourrait permettre d'enrichir l'offre et ainsi être utile aux habitants. La grande majorité des participants estiment en effet que des commerces supplémentaires seraient utiles. Reviennent le plus fréquemment les idées d'un pressing, d'une conciergerie, d'une boulangerie-snack et d'une épicerie de proximité. Une envie de librairie est décelée mais les participants sont partagés quant à sa capacité de faire un chiffre d'affaires suffisant pour s'inscrire durablement dans le quartier. Un lieu de convivialité serait aussi apprécié (« lieu de vie », bar, restaurant, terrasse...).

Le questionnaire en ligne liste de nombreuses autres idées : bon restaurant, caviste, grand centre commercial, salle d'arcades, bowling, jardinerie, poissonnerie, ressourcerie, escape game, boutique de jeux de société, cinéma, bazar, décoration/couture, fromagerie, primeur, habillement, etc.

Les participants soulignent aussi la nécessité de prévoir des places de stationnement et des bornes de recharge pour véhicules électriques à proximité des futurs commerces.

## SERVICES PUBLICS ET VIE DE QUARTIER

L'implantation de services publics dans le quartier n'a pas été au cœur des échanges mais est tout de même ressortie à quelques occasions.

Il n'y aura pas de collège sur le site, ni ailleurs à Breuillet, car le collège est à Saint-Chéron et ne peut être dédoublé pour des raisons d'effectifs. De gros travaux sur cet équipement ont d'ailleurs été réalisés.

La commune a par ailleurs lancé une étude de projection des effectifs scolaires afin d'anticiper, avec l'arrivée de nouveaux logements, le dimensionnement de ses équipements scolaires. Une étude de programmation sera lancée prochainement afin d'envisager l'extension des deux groupes scolaires existants.

Afin de créer une connexion entre le quartier et le reste de la ville, un participant soumet l'idée d'implanter dans le quartier un équipement municipal, à l'image du Moulin des Muses qui draine des habitants de tous les quartiers.

Le besoin de renforcer l'offre de soin à Breuillet pourrait aussi se matérialiser par une maison médicale au Pont des Gains, avec surtout des généralistes.

Une contribution en ligne propose une micro-crèche avec un projet écologique, et souligne que cela permettrait de créer de l'emploi localement.

Le Pont des Gains pourrait aussi accueillir des activités associatives et festives, des rencontres entre anciens et nouveaux habitants organisés avec l'aide de la mairie.

## ORGANISER LES CIRCULATIONS POUR UN QUARTIER APAISÉ

La fluidité de la circulation dans le futur quartier et entre la ville existante et le Pont des Gains de demain a fait l'objet d'échanges lors de la concertation.

Une voie débouchant uniquement sur la route de Dourdan ne paraît pas suffisante pour assurer une circulation fluide sur le site. Elle pourrait être complétée par une

sortie vers la route de Saint-Chéron permettrait de décharger la rue du Pavé. Une route existe bien aujourd'hui mais elle est impraticable et n'est plus utilisée depuis plusieurs dizaines d'années. La voie pourrait être réaménagée pour permettre le passage de camions et ainsi éviter leur transit par le centre-ville, mais cette idée ne fait pas l'unanimité.

L'association Breuillet Nature propose la création d'un chemin rural pour les vélos en liaison avec les communes proches et un chemin piéton passant par le futur quartier et la gare. L'association souligne l'importance de réguler la vitesse des véhicules sur la départementale et de prévoir des cheminements doux sécurisés (piétons et cycles) et des passages piétons en surface ou en sous-sol.

Les participants sont nombreux à souhaiter la création de liaisons douces entre le Pont des Gains et le reste de la ville, pour permettre aux piétons et aux cycles de circuler en toute sécurité. Ces aménagements sont particulièrement identifiés comme pouvant créer du lien entre Breuillet son futur nouveau quartier.

L'idée d'une navette autonome faisant le tour du quartier, notamment utile en cas d'implantation d'une résidence seniors, est proposée et pourra être soumise à la communauté de Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne Agglomération, en charge de cette compétence.

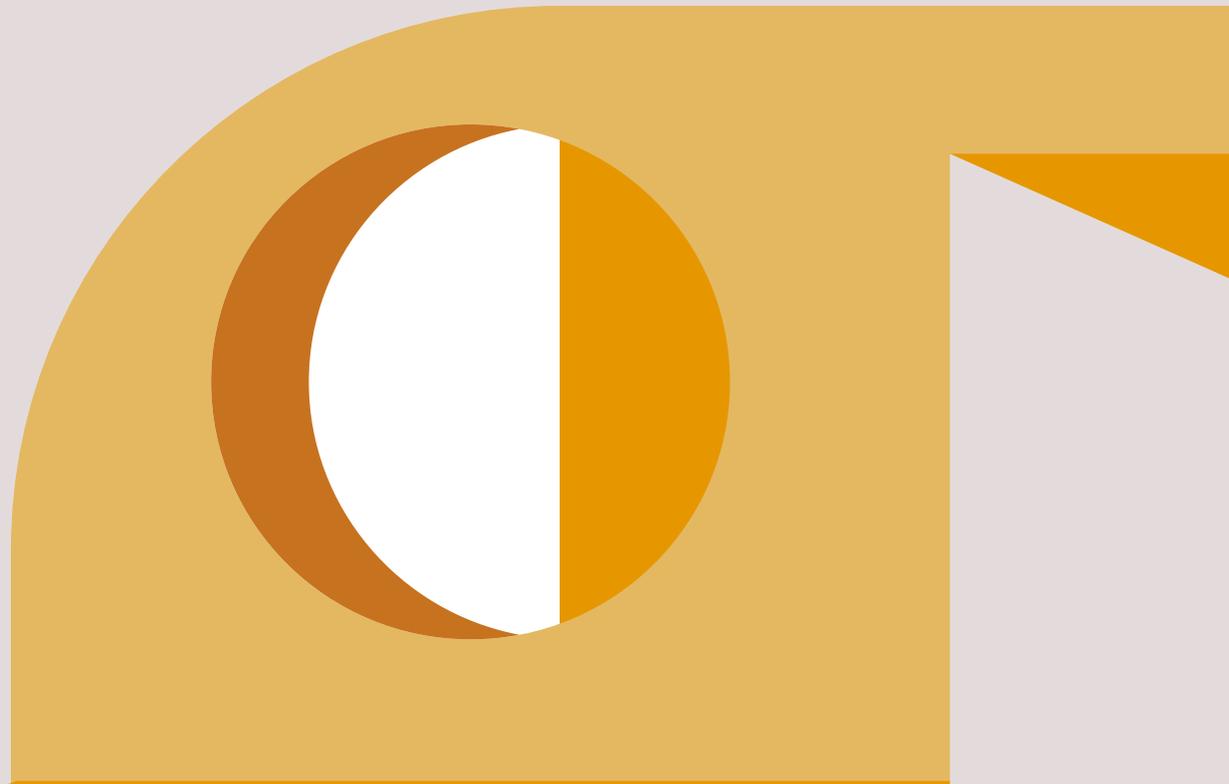
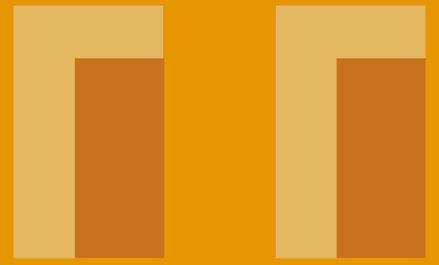
Enfin, un habitant audacieux propose même un funiculaire pour relier les hauteurs du quartier.

## DES RÉPONSES AUX INQUIÉTUDES SUR LA POLLUTION

La concertation a révélé quelques inquiétudes sur le sujet de la pollution, notamment sur d'éventuelles percolations de la zone d'utilité publique vers l'Orge en contrebas. L'Établissement Public Foncier d'Île de France a mené de récentes études de pollution, financées en grande partie par l'ADEME et un plan de gestion du site a été mis en place. Le plan de conception de travaux est en cours et l'excavation des terres polluées en bio-centres sera engagée dès 2023.

4

**LES ÉTAPES  
À VENIR**



## LES PISTES DE TRAVAIL CONFIRMÉES PAR LA CONCERTATION

La prise en compte des contraintes rappelées tout au long de la concertation, qu'elles soient liées à la typologie du site (déclivité, pollution, zones inconstructibles, contrôle des parcelles etc.) ou à des obligations légales (SCOT, PLH, PLU, Fonds friche, obligation de constructions près des gares, loi Climat et Résilience etc.) a permis de poser un cadre de discussion avec les habitants et d'aboutir à confirmer des hypothèses de travail pour l'élaboration d'un schéma d'aménagement du Pont des Gains.

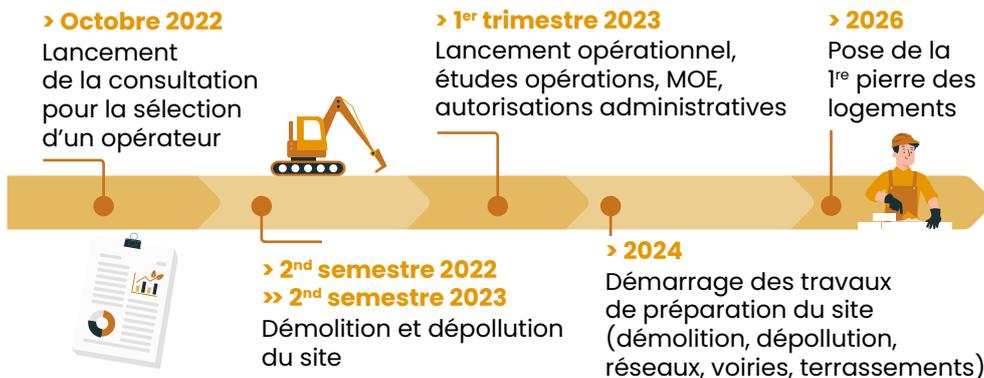
Les premiers éléments de programmation annoncés dans le dossier de concertation sont tous confirmés et ont pour certains été précisés par les discussions :

- }] Sur la partie nord, plusieurs 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 et les participants de la concertation ont confirmé leur souhait commun de travailler sur 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. Les participants ont exprimé le souhait d'y installer une résidence seniors ou pour personnes handicapées.
- }] L'activité économique sera maintenue dans la mesure où cette dernière est compatible avec le quartier résidentiel et elle sera requalifiée principalement autour des commerces, activités tertiaires et des services, 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.
- }] Les terres agricoles seront préservées.

## LE CALENDRIER

Cette concertation marque le début des réflexions sur l'aménagement du futur quartier. Les remarques et idées recueillies alimenteront le travail de la mairie, des urbanistes et du futur opérateur pour aboutir à un plan d'aménagement.

Voici les prochaines étapes :



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

## LES PARTENAIRES DU PROJET

Breuillet

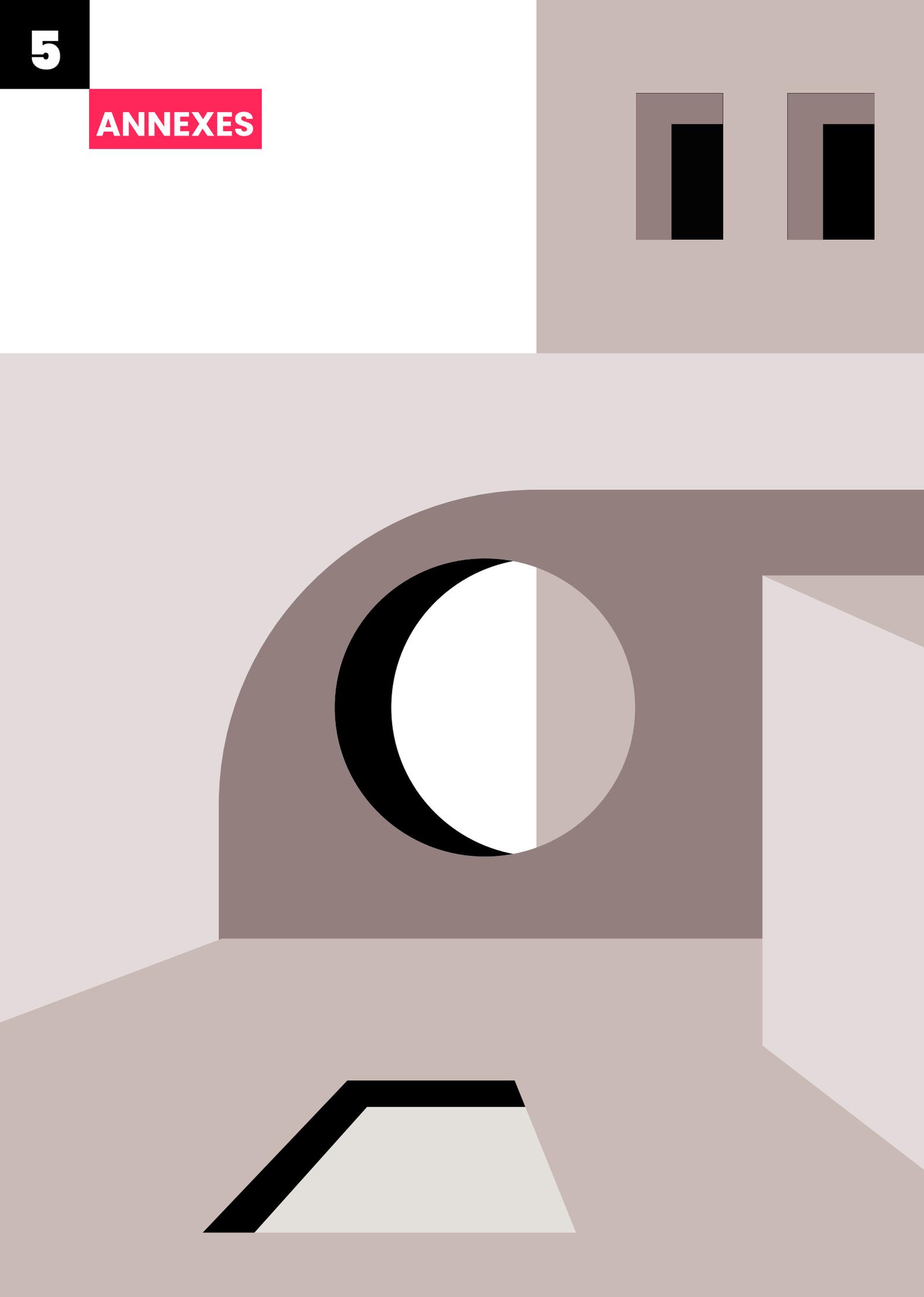


## LE FINANCEMENT

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 a été retenue (2,6 millions d'euros). La commune prévoit de mobiliser un budget d'environ 2,4 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.





## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 23 MARS 2022

Département de l'Essonne  
Arrondissement de Palaiseau  
Commune de BREUILLET

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL

Réf.	2022	II	02
------	------	----	----

Date de Convocation	Date d'affichage	Nombre de Conseillers		
		En exercice	Présents	Votants
10/03/2022	17/03/2022	29	22	27

L'an deux mille vingt-deux le vingt-trois mars à 20 h 30, le Conseil municipal légalement convoqué s'est réuni 42, Grande Rue « Salle du Chapitre » en séance publique sous la présidence de Mme Véronique MAYEUR, Maire

**Etaient présents** : Mmes BRUNEL, BRUNEAU, JACQUEMIN, KELEHER, LALEUF, PEREZ, SAUVAN, TANGUY, THOMAS MM. AFONSO, DESPRETZ, FAUSTINO, GALLAIS, LECRON, MAHE, MONTEIRO, PICARD, POULAIN, ROUCHY, SPROTTI, VIVIER.

**Etaient absents** : Mme BRESSAND (pouvoir Mme BRUNEL), Mme DEHARVENGT (pouvoir Mme SAUVAN), Mme COCHET (pouvoir Mme LALEUF) M. KUTNERIAN (pouvoir M. MAHE), M. TREMBLE (pouvoir M. LECRON), Mme LE NOZER (absente), Mme METIVIER (Absente).

M. Arnaud FAUSTINO a été élu secrétaire.

**OBJET : LANCEMENT DE LA DEMARCHE DE CONCERTATION PREALABLE A LA REQUALIFICATION DU SITE DU PONT DES GAINS**

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.2121-7 à L.2121-34 relatifs au fonctionnement du Conseil Municipal et l'article L.2122-21 relatif aux attributions du maire exercées au nom de la commune,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 103-2 et suivants et L300-1,

Vu l'article L. 125-15-1 du Code de l'environnement,

Vu la délibération n° 2019 II 06 du 27 mars 2019 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale de CDEA,

Vu la délibération n° 2019 II 01 du 27 mars 2019 approuvant le Plan Local de l'Habitat de CDEA,

Vu la délibération n°2021 II 03 Du 21 mars 2021 approuvant la convention d'adhésion de Petites Villes de Demain,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Breuillet,

Vu la délibération 2019 II 10 approuvant la convention d'intervention foncière entre l'Etablissement Public Foncier Ile de France, la commune de Breuillet et la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne,

Vu la délibération 2019 II 29 approuvant le protocole d'intervention de l'EPFIF dans le cadre de l'étude urbaine réalisée sur le site du Pont des Gains,

Vu le périmètre du site du Pont des Gains annexé à la présente délibération

Accusé de réception en préfecture 091-219101052-20220323-20221102-DE Date de télétransmission : 29/03/2022 Date de réception préfecture : 29/03/2022
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Considérant l'étude urbaine engagée sur le site du Pont des Gains,

Considérant que le site du Pont des gains fait l'objet de réflexions qui visent à définir son évolution à court et moyen terme, pour permettre la réalisation de logements ainsi que le maintien et le développement d'activités économiques cohérentes avec la proximité des habitations,

Considérant que la commune envisage de réaliser ce projet en mobilisant tout ou partie de l'emprise du site du Pont des Gains

Considérant qu'au titre des articles L. 103-2, une concertation de la population au préalable à l'arrêt d'un projet d'aménagement est nécessaire quand ce dernier modifie le cadre de vie.

Considérant, eu égard à la situation et aux caractéristiques du site, que les aménagements à réaliser devraient conduire à la mise en œuvre d'un investissement routier dans une partie urbanisée de la commune pour un montant supérieur à 1 900 000 euros et à la création de nouveaux ouvrages ou à la modification d'assiette d'ouvrages existants, si bien qu'une concertation doit être mise en œuvre sur le fondement de l'article R. 103-1 du Code de l'urbanisme.

Considérant que les aménagements susceptibles d'être réalisés sont d'une importance suffisante pour justifier la qualification de renouvellement urbain et justifier à ce titre également, une concertation sur le fondement du 4°) de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme.

Considérant que le Conseil municipal doit délibérer sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de concertation associant, pendant toute l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Considérant que la concertation autour de la requalification de la friche industrielle du Pont des Gains est indispensable dans le cadre de ce projet d'aménagement,

Considérant que cette démarche de concertation peut permettre de mieux appréhender les attentes des habitants et entreprises du secteur,

Vu l'avis favorable de la commission Aménagement de la ville,

Le Conseil municipal, après avoir entendu l'exposé de M. François LECRON, Adjoint au maire en charge de l'urbanisme et après en avoir délibéré à l'**unanimité**,

DECIDE de valider le lancement de la concertation préalable du public pour la requalification du site du Pont des Gains,

APPROUVE les objectifs suivants :

- Accompagner la croissance démographique et les besoins en matière de logements : répondre notamment à nos objectifs inscrits dans le cadre du SCOT et du Plan Local de l'Habitat de Cœur d'Essonne Agglomération
- Limiter la consommation d'espaces agricoles et préserver le cadre de vie du site.
- Tendre vers une labellisation d'écoquartier ou une certification HQE Aménagement : Il s'agira notamment de :
  - o Proposer un aménagement de quartier adapté aux risques naturels (PPRI, changement climatique, gestion des eaux pluviales, ...)
  - o Viser la sobriété énergétique, la baisse des émissions de gaz à effet de serre,
  - o Préserver et protéger la ressource en eau,
  - o Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels.
  - o Concevoir une vision durable et globale du territoire dans son insertion avec l'ensemble de la commune.
- Maintenir les activités artisanales et permettre le développement d'activités commerciales avec la proximité des logements, adaptées à la valorisation de l'entrée de ville et mieux intégrées au paysage.

Accusé de réception en préfecture  
091-219101052-20220323-20221002-DE  
Date de télétransmission : 03/03/2022  
Date de réception préfecture : 29/03/2022

APPROUVE les modalités de la concertation suivantes :

- La période de concertation débutera à compter du 1er avril et ce pour une période minimale de 5 mois,
- La tenue **deux réunions publiques** annoncées par tout moyen adapté, présidée par Madame le Maire ou le représentant qu'il aura désigné à cet effet,
- La mise à disposition du public, aux heures d'ouverture de la mairie d'un dossier décrivant les caractéristiques générales de l'opération envisagée et d'un **registre d'observations**,
- Une **information dans le journal local (BMAG) et sur le site internet de la ville** afin de sensibiliser les habitants aux enjeux du projet et de les informer des modalités de la concertation,
- **Un affichage en mairie** afin d'informer le public des modalités de la concertation.

AUTORISE Mme le maire, ou son représentant, à signer tous documents se rapportant à cette délibération,

DIT que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou publication et de sa transmission au contrôle de légalité.

Mme Le Maire,

  
Veronique MAYEUR.

#### Annexe 1 : PERIMETRE DE LA CONCERTATION



Accusé de réception en préfecture  
091-219101052-20220323-20221102-DE  
Date de télétransmission : 29/03/2022  
Date de réception préfecture : 29/03/2022

## QUESTIONNAIRE EN LIGNE

### « Résultat questionnaire »

Habitez-vous à Breuillet ?	À quelle classe d'âge appartenez-vous ?	Quels mots utiliseriez-vous pour décrire le site du Pont des Gains aujourd'hui ?	La préservation des terres agricoles vous semble-t-elle importante ?	Quels commerces manquent aujourd'hui à Breuillet ?	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, des rencontres entre nouveaux habitants. Comment créer du lien avec la ville existante et les quartiers voisins du Pont des Gains ?	Si le futur quartier comprendrait des espaces verts, iriez-vous vous y promener ?	Faudrait-il conserver un élément symbolique de l'histoire passée du site ?	Si oui, lequel ?
Oui	36 - 65 ans	moche - pollution - potentiel	Oui	Pressing - conciergerie	liaisons douces - commerces complémentaires - association des habitants de toutes la ville au projet	Oui	Oui	quelques briques
Oui	36 - 65 ans	Fgghhj	Oui	Ggggggh	Gggggg	Oui	Ne se prononce pas	
Oui	36 - 65 ans	Campagne	Oui	Des medecins	Faire venir des habitants qui correspondent à la commune	Oui	Oui	Les petites maisons de l'usine
Oui	36 - 65 ans	Vide	Ne se prononce pas	Vente bière / vin / bar dansant	Piste cyclable	Oui	Ne se prononce pas	
Oui	36 - 65 ans	Je sais pas où sais	Oui	Rien	Je sais pas	Oui	Oui	Tous les éléments encien
Oui	19 - 35 ans	Friche abandonnée. Quel dommage	Oui	Restaurant type « Pub »	Création d'événements participatifs (festival etc...)	Oui	Ne se prononce pas	
Oui	19 - 35 ans	Convivial	Ne se prononce pas	Un grand centre commercial.	Ne ce prononce pas.	Oui	Ne se prononce pas	
Oui	36 - 65 ans	Empilé	Oui	Aucun, il manquerait plutôt des espaces pour les associations	Voie piétonne et cyclable	Oui	Oui	Difficile d'y laisser la cheminée
Oui	36 - 65 ans	Ça ressemble à d'anciennes usines et et endroit où stocker des bâtiments modulaires ou conteneurs	Oui	Il faudrait surtout des médecins.	Il faudrait qu'il n'y ait pas trop d habitations d'un coup. Pour que les nouveaux puissent s'intégrer déjà. Et que le centre ville gare ne soit pas trop encombré de voitures	Oui	Oui	L'histoire industrielle à Breuillet(des briqueteries à Breuillet et autres) et de ses ouvriers Et peut-être un peu sur le passé agricole de la ville
Oui	36 - 65 ans	Laid, pas du tout en adéquation avec le paysage environnant.	Oui	Un pressing, une librairie	Je suis désolée, j'ai peu d'idées à ce sujet. Il faut je pense se concentrer sur les modalités de circulation entre le Pont des Gains et le centre ville avec des sentiers etc.	Oui	Non	
Oui	36 - 65 ans	un quartier autonome en énergie, construit en agro matériaux.	Oui	un autre restaurant	ne pas faire comme à l'époque de l'arrivée de Port- sud, un quartier pas intégré à la ville.	Non	Oui	des éléments que fabriquaient l'usine
Oui	19 - 35 ans	Naturel	Oui	Salle d'arcade	Piste cyclable	Oui	Ne se prononce pas	

5 > ANNEXES

Oui	19 - 35 ans	Abandonné	Oui	Bowling	Créer des piste cyclable	Oui	Ne se prononce pas	
Oui	36 - 65 ans	Laid	Oui	Jardinerie	Passage piétons espaces verts	Oui	Oui	Un symbole industriel : une ancienne machine par exemple
Oui	36 - 65 ans	Je ne connais pas vraiment	Oui	Poissonnerie, brasserie , salle de jeux pour ado . Precing .	Des navettes gratuite .	Oui	Ne se prononce pas	
Oui	36 - 65 ans	Je ne connais pas vraiment	Oui	Poissonnerie, brasserie , salle de jeux pour ado . Precing .	Des navettes gratuite .	Oui	Ne se prononce pas	
Oui	36 - 65 ans	Champêtre	Oui	Aucun, il manque un médecin qui prend des nouveaux patients	Liaison douce, il faut laisser ces zones champêtres et rurales qui font le charme de notre ville. Les espaces verts trop aménagés n'ont aucun charme, ce qui plait à Breuillet c'est justement ce mélange de zone d'habitation et d'activités et ces zones de campagne.	Oui	Ne se prononce pas	
Oui	19 - 35 ans	Les Algeco empilés collés aux voies du RER C, imagent bien ce quartier. Mais également une densité croissante de population avec ces immenses immeubles neufs. En face l'ancienne usine de briquerie.	Oui	Café, Salon de thé, pub, ressourcerie, poissonnerie, escape game, boutique de jeux de société, cinéma d'art et d'essai.	Avec une place fleurie et lumineuse, une fontaine en son centre peut-être, quelques commerces locaux, une crèche parentale.	Oui	Oui	Une partie d'un ancien mur brut. Reconvertir un viel entrepôt en café art déco ou moderne. Garder une machine industrielle au centre d'une place.
Oui	36 - 65 ans	Friche et excentré Abandon Sortie de ville	Oui	Un magasin de bazar type action qui s'implante partout. Il faut aller ailleurs et les gens en profite pour faire leur courses au lieu de les faire à Breuillet. Cela crée une dynamique. Ce n'est pas loin de la gare.	En y implantant un magasin fédérateur Un fast food? Une société de loisirs type aire de jeu couverte type misterland. Il y a de plus en plus d'enfants qui arrivent. Où la création d'un collège mais on n'y croit plus. Un côté nature avec une ferme pédagogique et vergers	Ne se prononce pas	Non	
Oui	19 - 35 ans	Friche, nature, terrain calme, refuge pour animaux (biches, renards...)	Oui	Aucun il y a déjà assez de constructions!	A-t-on demandé aux habitants si ils étaient d'accord pour la construction du terrain? Notamment aux riverains du quartier bellevue et petits sels qui vont grandement subir les préjudices liés aux bruits de la construction, aux bruits des habitations. Les animaux qui se réfugient sur ces terrains devront trouver un autre endroit. Cela va encombrer encore plus le centre ville de Breuillet de voitures et donc de pollution. La meilleure solution serait d'en faire un quartier vert, de la réhabiliter en parc et de ne pas en faire un quartier résidentiel de plus en face de celui de la gare qui dénature déjà le centre ville!	Non	Oui	Cheminée

5 > ANNEXES

Oui	19 - 35 ans	Manque de dynamisme Bâtiment vétuste	Oui	Petit commerce de proximité Restaurant	Organiser des événements Aménagement sécurisé pour relier le centre ville au pont des gains rapidement	Oui	Oui	L'ancienne cheminée de l'usine de brique
Oui	19 - 35 ans	Moche peu accueillant Vieux	Non	Restaurant petit commerce de proximité laverie	Rue où liaison douce	Oui	Non	
Oui	36 - 65 ans	Framboises	Oui	Poissonnier Boulangers qui s'accordent sur leur calendrier d'ouverture	Un funiculaire pour remonter le coteau	Oui	Oui	Transformer l'existant en mobilier urbain
Oui	36 - 65 ans	L'entrée de Breuillet où la fin ! Le lieu que seul Breuillet connaît ! Il faut traverser le parc du moulin pour la découvrir. Zone préservée à la circulation	Oui	Déco création couture	Sécuriser le parc du moulin afin qu'on arrête de le fermer au moindre coup de vent , et liaison piétonne sécurisée entre le rond point du centre ville et cette zone = voie piétonne séparée par une haie du passage des voitures ( comme vers le stade)	Oui	Oui	Celui qui est important aux yeux des habitants de cette zone
Oui	36 - 65 ans	Magnifique	Oui	Aucun nous avons tout ce qu'il nous faut	Je trouve qu'il faut laisser ce quartier tel qu'il est aujourd'hui	Ne se prononce pas	Oui	L'ensemble car nous sommes venus à Breuillet pour son environnement terrain agricole et ces bois Il y a assez de construction et de béton
Oui	36 - 65 ans	Triste symbole de désindustrialisation Bien situé Dommage de ne rien en faire	Oui	Un bon restaurant (ou plusieurs !)	En veillant à avoir une population homogène avec le reste de Breuillet En ne créant pas un quartier uniforme En ne densifiant pas trop. (Mieux vaut un habitat moins dense que des immeubles avec un petit parc à côté) En multipliant les accès entre ce quartier et les autres. En prévoyant parkings proches (et pas immédiatement remplis par les riverains) pour les nouveaux commerces	Ne se prononce pas	Non	
Oui	36 - 65 ans	Site industriel situé en entrée de ville qu'il faut réhabiliter.	Non	Fromages, pub, restaurant, pressing, jeux de société, espace coworking, fruits et légumes, librairie, magasin de vêtements...	Il est important de continuer la rue commerçante pour proposer de nouveaux commerces et services. La création d'une halle couverte pourrait permettre de donner un vrai lieu au marché et une identité au cœur de ville. Il faut développer également les mobilités douces vers l'ensemble des quartiers.	Oui	Oui	La grande halle couverte avec ses poutres métalliques et ses cellules pour entreprises à l'étage.
Oui	19 - 35 ans	Peu esthétique	Oui	Tout les commerces principalement utiles sont déjà présents	Avec des chemins piétons	Oui	Ne se prononce pas	
Oui	36 - 65 ans	Terrain en friches	Oui	Poissonnier, épicerie	Rencontres à la mairie (anciens et nouveaux voisins). Questionnaires en forme de jeux.	Oui	Oui	La cheminée de l'usine.

5 > ANNEXES

Oui	+ de 65 ans	En friche ! On aimerai un projet avec beaucoup d'espaces verts. Et garder la mémoire de ceux qui y ont travaillé !	Oui	Poissonneries logement pour retraités	Déjà depuis 60 ans on parle d une déviation pour le centre de breuillet. On a déjà des problèmes avec les camions de plus de 3 tonnes 5 ! Rien n'est fait pour les amender ! Ils circulent en toute impunité ! Donc le trafic est plus dense ! La rue du pavé est dégradée. On n a même pas un dos d âne digne de ce nom pour casser la vitesse....	Oui	Oui	Un élément rappelant le travaille de la briqueterie ou une plaque !
Oui	36 - 65 ans	de la rénovation a faire	Non	je pense qu'il y a assez de commerce sur Breuillet ,même avec une augmentation de la population cela assure une vraie pérennité aux commerçants actuel.	la circulation doit se faire de la route de saint Chéron a la route de Dourdan pour ne pas engorger la rue du pavé ; avec un nombre de parking suffisant dédié aux logements plus leurs visiteur	Ne se prononce pas	Oui	la cheminé des fours
Oui	+ de 65 ans	C'est une entrée dans la ville assez laide. C'est une friche qui donne l'apparence d'être abandonnée et pourtant quelques habitants au sud et des entreprises au nord y sont encore. Les derniers habitants sont confrontés aux inondations et les entreprises s'interrogent sur leur devenir. Le terrain au sud occupé par l'entreprise Cheutinet sans doute un atout dans le projet d'ensemble, qui peut éventuellement contribuer à améliorer la circulation à l'abord de la gare de Breuillet-Village.	Oui	Habitant le village, je constate l'absence d'une supérette, ce qui oblige à se rendre au Buisson Rondeau ou hors Breuillet. Ceci étant encore faudrait-il que les habitants fassent vivre le commerce de proximité ! Sans aller jusqu'à un espace-temps comme à Egly, il manque une boutique de presse.	Pas de lien sans équipement municipal. Exemple le Moulin des Muses attire des habitants de tous les quartiers. Pour les espaces verts, habitant le village, je suis à proximité du Parc Moessner. Pour l'élément symbolique, je suis sensible ayant contribué au livre "regards sur Breuillet". Mais après la visite sur le site, la cheminée est bien trop moderne trop lisse : elle me fait penser à la restauration de la tour de Monthéry devenu à mes yeux un chateau d'eau ! La Fresque fait l'affaire.	Ne se prononce pas	Non	
Oui	36 - 65 ans	Terrain en friches ou hélas "Dépotoir"	Oui	Poissonnier, Petite Epicerie, Ecole, Crèche, Maison pour personnes âgées, Surtout médecins	Fête des quartiers, Loto, Journées Portes Ouvertes	Oui	Oui	Cheminée ou briques pour en faire des banc ou autre matériel pour décorer les espaces verts de ce quartier

## CONTRIBUTIONS DÉPOSÉES SUR LA PLATEFORME NUMÉRIQUE

 <p><b>Audrey.dela</b> 22/05/2022 - 12:49</p> <hr/> <p>Bonjour , Je propose une micro crèche .. avec un projet écologique. Et embauche local .</p> <p style="text-align: right;">+</p>	 <p><b>Michel GELLY</b> 13/05/2022 - 20:01</p> <hr/> <p>Serait-ce une opportunité pour envisager à nouveau l'implantation d'un collège à Breuillet ?</p> <p style="text-align: right;">+</p>
 <p><b>Beatrice</b> 20/05/2022 - 17:30</p> <hr/> <p>Bonjour. J'espere que les trottoirs seront faits du centre ville jusqu'au nouveau quartier. Surtout pour les personnes âgées et les personnes avec poussettes. Il manque des commerces : poissonnerie, petite épicerie, librairie (journaux...). Il manque aussi peut-être lieu pour personnes âgées (locations ou co-locations intergénérationnelles) ... crèche.</p> <p style="text-align: right;">+</p>	 <p><b>Audrey.dela</b> 21/05/2022 - 09:05</p> <hr/> <p>Bonjour , Très bonne idée d'aménager cette endroit . J'ai une proposition d'une micro crèche Bio .. embauché local . Bio ça veut dit couche bio , crème etc poulailler et potagers.</p> <p style="text-align: right;">+</p>

## LES CR TEMPS 1, 2 ET 3

Lundi 9 mai 2022

### Concertation sur l'aménagement du quartier du Pont des Gains Compte-rendu de la réunion avec les riverains, les artisans et les entreprises du site du

Cette réunion était le premier des trois temps participatifs prévus avant l'été pour échanger avec les habitants et acteurs locaux sur le projet de création d'un nouveau quartier sur le site du Pont des Gains. Ce temps était réservé aux artisans, à l'entreprise et aux riverains proches du site. Il visait à acter le souhait d'aménagement du site, à présenter les opportunités et défis et à écouter les entreprises et riverains pour anticiper les éventuels points durs de la concertation.

#### Diagnostic

Les mots venant spontanément à l'esprit des participants à la réunion à l'évocation du Pont des Gains se divisent en deux grands groupes lexicaux :

- celui de la nature, de la campagne faisant référence à la nature agricole et boisée du site ;
- et celui des activités industrielles.

Le potentiel du lieu est particulièrement souligné.



## Présentation des caractéristiques du site et des grands principes d'aménagement

Les points suivants ont été présentés aux participants :

- L'historique du lieu
- Ses caractéristiques principales :
  - Friche industrielle (dégradée et laissée à l'abandon)
  - Déclivité du site
  - Pollution du site
- Les grands principes :
  - Créer un quartier agréable et facile à vivre au bénéfice de tous
  - Répondre à de hauts standards écologiques
  - Déterminer ensemble l'identité de ce nouveau quartier

## Synthèse des échanges avec la salle

Quelques points saillants sont ressortis des discussions ayant fait suite à la courte présentation des caractéristiques du site et des grands principes d'aménagement proposés par la ville. En voici un résumé.

### 1. Mobilités

La circulation à moteur sur la route de Dourdan est un problème, notamment le passage de poids lourds.

Une étude d'impact sur la circulation routière sera nécessaire afin d'envisager un plan de circulation optimum sur le site et ses environs tant au Nord de la route de Dourdan qu'au Sud.

Il faudra favoriser les liaisons douces sur le périmètre. Une voie douce sur la zone sud pourrait relier directement la gare, sans passer par le parc.

Les besoins de stationnement supplémentaires sont bien identifiés et seront pris en compte.

### 2. Inondations

Les eaux de ruissellement provoquent aujourd'hui des inondations dans la cité Müller. L'objectif est de désimperméabiliser la zone, notamment via la stratégie de « zéro artificialisation nette des sols » afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales. La préservation de la zone humide, des champs et des zones boisées est également un enjeu. Aucune construction ne pourra être envisagée sur la zone humide.

La zone inondable, clairement identifiée dans le PPRI, restera néanmoins un enjeu. Les habitants de cette zone pourraient bénéficier d'un relogement prioritaire dans les futurs logements.

Une analyse des réseaux assainissement, eau pluviale est incontournable.

### 3. Services publics, commerces et activité économique.

Il n'y aura malheureusement pas de collège sur le site, ni ailleurs à Breuillet, car le collège est à Saint-Chéron et ne peut être dédoublé pour des raisons d'effectifs. Cependant, s'il manque une école à Breuillet, la création d'une nouvelle école ou l'extension d'école(s) existante(s) pourraient être envisagées. Cet investissement important s'amortissant sur des dizaines d'années, il n'est donc pas à prendre à la légère.

La ville affiche la volonté de créer un quartier vivant. Pour cela, une placette avec deux ou trois commerces pourrait être imaginée sur le site. La perspective de créer de l'emploi pour les Breuilleteois est saluée.

Il est annoncé le souhait de maintenir l'activité artisanale sur le site. Sa compatibilité avec l'aménagement du nouveau quartier devra être prise en compte : Le projet de réhabilitation du bâtiment existant est un enjeu fort de la réussite de l'aménagement de ce nouveau quartier.

### 4. Logement

L'État impose normalement 1 100 logements sur ce site qui se situe dans un rayon de 500 mètres de la gare de Breuillet-village. La Ville a travaillé et négocié avec l'État, a fait visiter le site aux services de l'Etat et **a réussi à diviser par plus de deux ce chiffre**. Ceci doit encore être consolidé mais la municipalité continuera à être très ferme sur ce point.

Néanmoins la création de logements, au-delà d'être une obligation, est une nécessité pour Breuillet, afin de permettre aux jeunes de rester sur la ville et à d'autres profils de rejoindre Breuillet. Il y a en effet aujourd'hui très peu de logements vacants à Breuillet.

Leur typologie est encore à arbitrer, mais l'idée est de créer un quartier mélangé avec une possibilité de logement pour tous, et pourquoi pas un projet de résidence seniors ou d'établissement pour enfants handicapés.

### 5. Pollution et environnement

La faisabilité technique et financière de la dépollution est questionnée. Des études ont été faites et ont permis de lister des polluants. Une certaine épaisseur de terre devra être retirée dans le cadre d'opérations de dépollution qui démarreront l'an prochain. Deux dossiers de subvention ont été déposés pour financer ces opérations. La requalification de la friche industrielle du Pont des Gains est un projet particulièrement bien soutenu par nos partenaires (ADEME, Etat,..) qui vont aider la commune, via l'EPFIF, à financer la démolition et la dépollution du site. La sécurité des futurs habitants, promeneurs et travailleurs du site sera assurée.

La zéro artificialisation nette des sols contraint à ne pas toucher aux zones agricoles et aux zones boisées (la zone boisée dans la partie nord sera par exemple préservée). Par ailleurs,

l'aménagement d'un quartier sur la friche devrait remettre à l'air libre des zones aujourd'hui recouvertes de béton ou de bitume.

## 6. Patrimoine

La conservation de la cheminée est évoquée. L'avis de la ville est plutôt d'en conserver une partie en en réduisant la hauteur. Ce point pourra être discuté lors de la concertation.

## 7. La concertation se poursuit

La ville souhaite prendre les décisions le plus possible avec les habitants.

- Une plateforme de participation permettra dès la semaine du 9 mai de répondre à un questionnaire et de déposer ses idées.
- Une marche exploratoire ouverte à tous aura lieu le samedi 21 mai à 10h pour mieux appréhender le site et recueillir les bonnes idées. Le rendez-vous est au Moulin des Muses,
- Une réunion publique viendra clore ce premier cycle de concertation le samedi 25 juin.

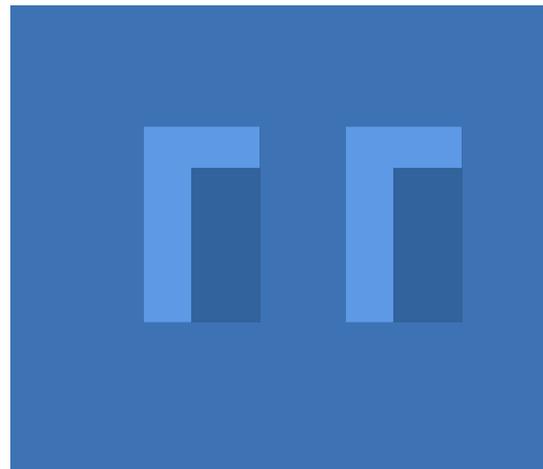
La matière collectée alimentera un bilan de concertation, qui permettra d'avancer sur la suite du projet à l'aide de grands principes partagés.

Ces grands principes seront soumis à des professionnels de l'aménagement pour recueillir des propositions de projets.

D'autres étapes de concertation auront lieu tout au long du projet pour valider les grandes étapes avec les citoyens. L'information disponible sera mise à disposition au fur et à mesure sur la plateforme de concertation citoyenne.

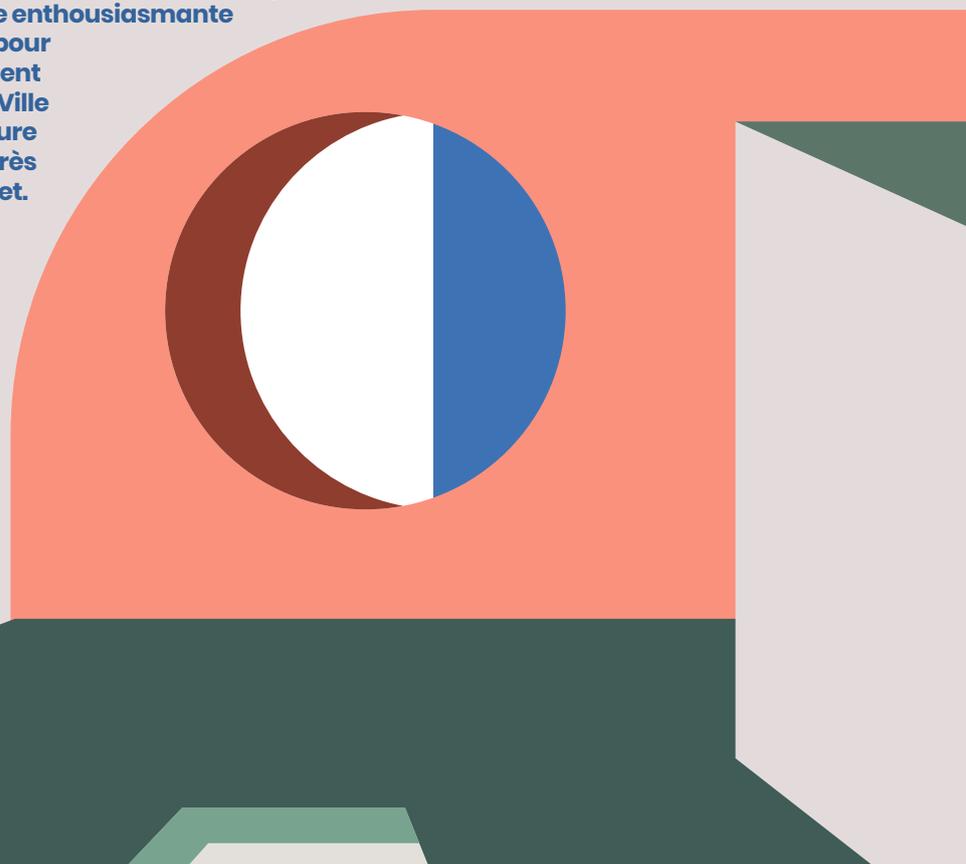
Marche exploratoire Pont des Gains  
SAMEDI 21 MAI 2022

# IMAGINONS ENSEMBLE LE PONT DES GAINS DE DEMAIN !



À proximité de la gare de Breuillet-Village, la friche du Pont des Gains s'étale sur 15 hectares. Auparavant occupée par des activités industrielles, elle compte aujourd'hui quelques activités artisanales et de logistique et deux zones agricoles. Afin de faire revivre ce lieu, la commune de Breuillet lance une grande concertation pour imaginer avec ses habitants le quartier de demain ! C'est une étape enthousiasmante et importante pour le développement de Breuillet. La Ville a souhaité inclure ses habitants très tôt dans le projet.

DÉCOUVREZ  
LE PARCOURS  
DE LA MARCHÉ  
EXPLORATOIRE !



## Les partenaires





**1. DÉPART DE L'ESPACE CULTUREL DU MOULIN DES MUSES**

D'ici on observe la proximité avec la gare de Breuillet-Village.

**2. ZONES INONDABLES**

Cet espace est fréquemment en proie aux inondations car situé sur le parcours naturel d'évacuation des eaux de pluie. Il est non constructible.

**3. ENTRÉE DE VILLE**

La 1<sup>re</sup> image en arrivant à Breuillet est un paysage industriel, en partie abandonné.

**4. UNE ZONE DE DÉPÔTS SAUVAGES**

Cette zone est laissée à l'abandon et est potentiellement dangereuse (incendies, squats...).

**5. LA CHEMINÉE DU PONT DES GAINS ET LA VUE SUR LA VALLÉE**

Le site présente un fort potentiel du fait de sa pente, offrant une vue unique sur la vallée.

**6. LE PONT DES GAINS**

Au nord de la route de Dourdan, une friche industrielle succède au bâtiment utilisé par les artisans. Au sud, les locaux de l'entreprise Cheutin et ses algécos.

**7. LE COMPLEXE ORANGE**

**8. ESPACES AGRICOLES**

Ces champs seront préservés dans le futur projet d'aménagement, et participeront à l'objectif de « zéro artificialisation nette des sols ». Ici seront aussi implantés des jardins familiaux.

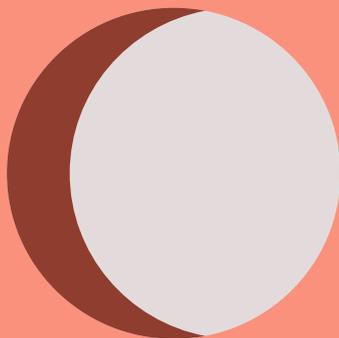
**9. IMPASSE DES HAUTS DE BELLEVUE**

Vue sur le potentiel de la vallée.

# LES ÉTAPES D'UNE CONCERTATION AMBITIEUSE

La Ville de Breuillet est attachée à l'idée d'inclure les habitants du territoire aux grands projets. L'ampleur de cette opération sur le Pont des Gains 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.

La concertation propose un volet présentiel et un volet en ligne, complémentaires l'un de l'autre, permettant à tous de pouvoir s'exprimer autour du projet.



**Lundi 9 mai de 19h à 21h**

Réunion avec les artisans, entreprises et riverains proches du site.



**Samedi 21 mai de 10h à 13h  
FORUM**

Exposition photos 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.

**Informez-vous et participez** via la plateforme numérique : [lien à venir](#)

Samedi 21 mai 2022  
Temps participatif 2

**Concertation sur l'aménagement du quartier du Pont des Gains**  
Compte-rendu de la marche exploratoire

Cette marche exploratoire est le deuxième des trois temps participatifs prévus pour échanger avec les habitants et acteurs locaux sur le projet de création d'un nouveau quartier sur le site du Pont des Gains. Ce temps était ouvert à tous et une large communication avait été dirigée vers tous les Breuilleteois pour inviter à cet évènement.

La méthode de la marche exploratoire vise à mieux appréhender un lieu avec les citoyens (opportunités, points d'attention, etc.) et à se projeter sur de premières pistes d'aménagement. Les participants ont été conduits le long d'un parcours commenté (cf plan de visite) au mégaphone.

### 1<sup>er</sup> arrêt : Frise du travail

Le projet initial était un théâtre de plein air avec pour fond de scène la frise. Le souhait est porté de vouloir reprendre les projections.

Dans le parc, l'entretien est pratiqué de manière raisonnée mais il existe des problématiques de plantes invasives.

### 2<sup>e</sup> arrêt : passage à niveau n°31 (limite Breuillet/Breux-Jouy)

L'ancienne maison du garde-barrière appartient à la commune tout comme son terrain. Les maisons à l'arrière sont situées en zone inondable et sont régulièrement concernées par des inondations à la fois à l'arrière mais également à l'avant. Un participant questionne la possibilité d'installer une nouvelle canalisation sous la route, mais cette hypothèse ayant déjà été étudiée, on sait que lorsque l'eau monte, les réseaux se mettent en charge et ne permettent plus l'évacuation. Il existerait sous le vieux hangar un réseau d'évacuation des eaux pluviales qui serait écrasé. La problématique résulte aussi des pluies actuelles qui ont une forte intensité sur un temps court, les réseaux n'étant pas dimensionnés pour cela.

### 3<sup>e</sup> arrêt : entrée de ville

L'image de l'entrée de ville est dégradée par la présence de l'ancien hangar, des palissades en métal et du hangar des artisans. L'amélioration de l'image de la ville est une priorité importante du projet du Pont des Gains.

Témoignage : Dans le hangar des artisans se trouvait une chaîne de fabrication des briques. Au-dessus, et jusqu'au Buisson Rondeau se trouvaient les petites maisons d'habitation des ouvriers.

#### 4<sup>e</sup> arrêt : friche

Le groupe constate des dépôts sauvages dans les anciens hangars : stockage de bennes de ferraille, de citernes à eau, de camions/camionnettes, d'éléments de voitures, de bidons, de résidus de grattage de route et de tuiles cassées... Cela témoigne d'un mésusage de ce terrain laissé à l'abandon.

Les participants découvrent aussi des fresques de street art dans les hangars et émettent l'idée de pouvoir en garder trace dans le futur projet.

Au pied de la cheminée, le transfert de propriété et le déplacement des antennes est évoqué. La cheminée est en parpaings. La question est posée : faut-il la conserver, en conserver des éléments, la détruire... ?

La préservation des espaces verts dans cette zone est primordiale et la création de sentes piétonnes pour rallier le centre-ville est envisagée.

La zone agricole sera également conservée car elle est exploitée.

#### 5<sup>e</sup> arrêt : bâtiment Orange/maison Vetter

Le bâtiment orange est aujourd'hui utilisé en toute petite partie. La ville et les habitants pourraient réfléchir à de futurs usages différents.

Témoignage : la maison Vetter présente une architecture typique alsacienne. Elle accueillait un restaurant ainsi qu'une supérette jusqu'en 1988. Après cette date seules les activités de restauration et de traiteur ont été conservées. Dans la rue de Bellevue, les maisons étaient habitées par des ouvriers ou des cadres de l'usine. Les deux dernières ont été construites dans les années 60 pour des ingénieurs.

#### Dernier arrêt.

Il existe une continuité écologique entre le parc des Pendants et la zone agricole et les espaces verts du Pont des Gains. Cette continuité est à considérer pour l'élaboration du futur projet.

L'arrêt permet aussi d'apprécier la superbe perspective offerte par le terrain en pente. Cet atout pourrait être exploité dans le projet d'aménagement futur.

### **Conclusion**

Les participants ont salué l'intérêt d'une telle démarche participative, permettant de se rendre compte des enjeux de manière très concrète. Certains n'avaient jamais eu l'occasion d'aller sur la friche et ont donc découvert le site sous un autre visage.

Une vidéo récapitulative a été élaborée et est visionnable sur le site de la mairie de Breuillet.

## CONTRIBUTION BREUILLET NATURE

---



Association de « Défense et de  
Protection de l'Environnement de  
Breuillet et de ses Environs »  
Adresse postale :  
Emmanuel Désert  
35 hameau de la Goélette  
91650 BREUILLET

Madame le Maire  
Mairie de Breuillet  
42 Grande Rue  
91 650 Breuillet

A l'attention du service urbanisme de Breuillet et de Delphine Lumina

le 24 juin 2022

### **Objet : contributions de l'association sur le projet du Pont des Gains**

Madame le Maire,

Compte tenu de l'importante emprise de la zone logistique Cheutin, notre réflexion intègre la totalité de la zone des Ponts des Gains

Pour le principe nous proposons de réserver

- la zone Nord (ancienne briqueterie) aux logements
- La zone Sud Cheutin Logistique aux activités économiques car **il importe** de restaurer l'équilibre entre l'emploi et le logement.

Concernant les commerces, il importe de conserver et de renforcer la vocation commerciale du cœur de ville.

Idéalement il s'agirait d'aménager concomitamment les deux zones Nord et Sud du Pont des Gains en mettant en valeur la démarche d'écoquartier.

### **Accessibilité**

**La priorité** : les liaisons douces, les espaces vélo et piétons

- Chemin rural pour les vélos agir en concertation avec les communes riveraines,
- Chemin piéton passant par la gare.

Il nous semble aussi important de réguler la vitesse de la circulation routière de la départementale, de prévoir des passages piétons et une voie cyclable sécurisés en accord avec le département (cela suppose un travail de concertation entre les niveau départemental et communal)

- Accessibilité entre la zone Nord briqueterie et la zone Sud Cheutin Logistique le long de la départementale D 19 pour des passages piétons souterrains ou au sol,
- Aménagement d'une piste cyclable le long de la départementale.

### **Sur la zone Nord nous émettons un avis réservé.**

Nous sommes favorables

- au projet de liaison verte, à partir de la cheminée de l'ancienne briqueterie jusqu'au parc des Larris, et au développement d'un zone végétalisée dans cet endroit
- Au projet de jardins familiaux autour des deux petites maisons individuelles

1



### Sur la densité d'habitation

Il est prévu 300 logements (source PLH de Cœur d'Essonne Agglomération) sur une surface d'environ 5 ha soit 60 logements/ hectares

Pour exemple, la densité est de 65 logements par hectare à la gare de Breuillet Bruyères, et nous considérons cela comme une habitat très concentré.

Sur le site du Pont des Gains, la densité serait de 60 logements par hectare soit à peine un peu moins qu'à la gare de Breuillet Bruyères cité plus haut.

Nous proposons une réduction de la densité à 35 logements/ ha.

Nous proposons également d'intégrer dans ce projet la partie sud non constructible du Pont des Gains, classée en zone inondable dans le PPRI, afin de lui réserver une vocation d'espaces verts dont la présence est nécessaire dans le cadre d'une démarche d'éco-quartier.



### Démarche d'éco-quartier

Une véritable démarche d'éco quartier serait souhaitable. Nous rappelons que celle-ci repose sur le respect de 20 engagements dont celui de la co construction : "Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance partagée". (engagement n°2 et annexe1 )

<http://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/20-engagements/referentiel/>  
Eau pluviales

Qu'en est-il de la gestion des eaux pluviales dans la mesure où c'est un terrain en pente dont la partie haute en forte pente ? les voies et parking seront-ils perméables ? Y aura-t-il des noues végétalisées pour la récupérations des eaux pluviales?

### Nature du sol

Sachant que la zone est argileuse quelles sont les garanties concernant la stabilité des fondations ?

### Aspect financier

La commune devrait mobiliser un budget d'environ 3,1 millions d'euros pour équilibrer cette opération. N'est-ce pas un projet qui en plus de rajouter de la densification va obérer les ressources de la communes ?

Si la commune est mise à contribution à cette hauteur de 3,1 millions d'euros ne peut-elle pas aussi négocier ses conditions (cahier des charges auprès des promoteurs, densité de population) ?



Association de « Défense et de  
Protection de l'Environnement de  
Breuillet et de ses Environs »  
Adresse postale :  
Emmanuel Désert  
35 hameau de la Goëlette  
91650 BREUILLET

### Suivi de chantier

Nous préconisons une démarche de suivi de chantier à faibles nuisances (<https://www.val-de-marne.gouv.fr/content/download/11773/87859/file/2016%2520-%2520Charte%2520Chantier%2520Faibles%2520Nuisances.pdf>)

### Biodiversité

Dans un contexte de dérèglement climatique et de grave perte de la biodiversité en Ile de France, il serait positif de développer une démarche de "Nature en Ville", en favorisant la plantation d'arbres et de plantes adaptées et en mettant en place une charte de l'arbre et des haies à généraliser sur le territoire de Breuillet.

### Sur les objectifs d'accroissement de la population et de sa stabilisation.

Selon le PLH 2020-2025 de Cœur d'Essonne Agglomération (page 200 et annexe 2) : "La commune souhaite organiser une croissance urbaine nécessaire et maîtrisée pour stabiliser sa population à 9 000 habitants à horizon 2025".

Nous notons que le chiffre de 9000 habitants à Breuillet est presque atteint puisqu'il a été affiché une population de 8700 habitants lors de la réunion publique du 21 mai 2022.

Dans le PLU de Breuillet 2015-2035 qui a l'ambition de "construire le Breuillet de demain sur les 20 prochaines années", 305 logements (6 OAP) ont été réalisés et livrés

Selon le PLH cité ci-dessus (page 200), il est prévu à Breuillet sept programmes pour un total de 467 logement dont trois ont déjà été livrés .

Il reste 4 programmes à livrer (Buisson Rondeau, Pont de Gains, Le Bas du Pavé) pour un total de 359 logement dont 300 au pont de Gains. Compte tenu de ces programmes le seuil des 9000 habitants à Breuillet serait largement dépassé.

La commune de Breuillet est-elle donc obligée de répondre aux obligations de construction de logements affichées par le PLH et le SCOT de Cœur d'Essonne Agglomération ; autrement dit quelle est la marge de manœuvre de la commune de Breuillet ?

### Une maquette du projet

Au regard à la fois de la densité annoncée et prévisible du projet, de l'intérêt d'un positionnement adapté des plantations sur le terrain d'emprise mais également de l'opportunité d'assurer une entrée de ville plus esthétique et arborée, à l'Ouest de la ville, il est recommandé la réalisation d'une maquette.

Cette maquette sera également le support et le garant d'une concertation de qualité.

Le Président

Emmanuel Désert

annexe 1 : Les 20 engagements du référentiel ÉcoQuartier

annexe 2 : PLH 2020-2025 de Cœur d'Essonne Agglomération (page 200)

Les 20 engagements du référentiel ÉcoQuartier

**Démarche et Processus**

1 Réaliser des projets répondant aux besoins de tous en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire

2 Formaliser et mettre en œuvre un processus de pilotage et une gouvernance partagée

3 Intégrer la dimension financière tout au long du projet dans une approche en coût global

4 Prendre en compte les pratiques des usagers et les contraintes des gestionnaires dans les choix de conception tout au long du projet

5 Mettre en œuvre des démarches d'évaluation et d'amélioration continue

**Cadre de vie et Usages**

6 Travailler en priorité sur la ville existante et proposer une densité adaptée pour lutter contre l'artificialisation des sols

7 Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité

8 Mettre en œuvre un urbanisme favorable à la santé pour assurer un cadre de vie sûr et sain

9 Mettre en œuvre une qualité de cadre de vie qui concilie intensité, bien vivre ensemble et qualité de l'environnement

10 Valoriser le patrimoine naturel et bâti, l'histoire et l'identité du site

**Développement Territorial**

11 Contribuer à un développement économique local, durable, équilibré, social et solidaire

12 Favoriser la diversité des fonctions et leur proximité

13 Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts

14 Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement pour décarboner les mobilités

15 Favoriser la transition numérique en faveur de la ville durable

**Environnement et Climat**

16 Proposer un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter au changement climatique et aux risques

17 Viser la sobriété énergétique, la baisse des émissions de CO<sub>2</sub> et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération

18 Limiter la production des déchets, développer et consolider des filières de valorisation et de recyclage dans une logique d'économie circulaire

19 Préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe

20 Préserver, restaurer et valoriser la biodiversité, les sols et les milieux naturels

annexe 1 : PLH 2020-2025 de Cœur d'Essonne Agglomération (page 200)

## STRATEGIE D'AMENAGEMENT ET DOCUMENTS D'URBANISME DE LA COMMUNE

- Les orientations et outils du PLU en faveur de la production en logements

La commune souhaite organiser une croissance urbaine nécessaire et maîtrisée pour stabiliser sa population à 9 000 habitants à horizon 2025. Elle privilégie :

- Le développement résidentiel dans le tissu urbain existant (construction neuve et renouvellement urbain au Pont des Gains)
- La production de petits logements, de logements locatifs privés et sociaux, de logements adaptés
- La non consommation de terres agricoles

À travers le PLU, approuvé en 2013 et rectifié en 2014 (dernière modification en 2016) elle met en œuvre :

- 7 OAP comprenant du logement avec des prescriptions en termes de densité minimale et en termes de production locative sociale (30 à 35% suivant les OAP)
- 2 emplacements réservés imposant un nombre de logements locatifs sociaux minimal pour toute opération.

Chaque opération entraînant la réalisation de 12 logements et plus doit comporter au moins 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

## LES POTENTIELS FONCIERS ET PROJETS IDENTIFIES POUR L'HABITAT

Le tableau ci-dessous recense les opérations de logements programmées et leur échéance de réalisation. Les projets susceptibles d'être autorisés entre 2018 et 2023 participeront à l'atteinte des objectifs du PLH. L'échéance 2018-2020 correspondra au premier triennal du PLH, l'échéance 2021-2023 au second triennal. Des potentiels ont pu par ailleurs être identifiés, sans échéance de réalisation connue à ce jour ou bien correspondant à du potentiel de plus long terme.

Numéro	Nom	Nombre de logements	Dont logements locatifs sociaux	Propriétaire	Opérateur/ Bailleur	Echéance PC autorisé	Echéance livraison envisagée	Estimation période PLH
BRE1	OAP1 Route de Dourdan	90	52	Privé	Nexity	2019	2021	2021-2023
BRE2	198 rue des Buttes Réault	11	0	Privé	AG POLE TRANSACTION	2018	2020	2018-2020
BRE3	117 Route de Guisseray	7	0	Privé	EURL ENPLUS	2018	2019	2018-2020
BRE4	Buisson Rondeau	29	0			2020	2021	2021-2023
BRE5	Le Pont des Gains	300	90	Public				Post PLH
BRE6	Le Pont des Gains			Privé				
BRE7	Le Bas du Pavé	30	30	Bien sans maître				Post PLH

## EXTRACTION D'UNE IMAGE DE LA VIDÉO



 <https://breuillet.projetsdemaville.com/>

