



REQUALIFICATION DE LA FRICHE INDUSTRIELLE DU PONT DES GAINS

Intervention du 29 mars – Réseau TEDDIF

29/03/2022

PRÉSENTATION DU PONT DES GAINS



ZA Guisseray

Source : PLU

ZA du Buisson Rondeau

Ponts des Gains



Le site du Pont des gains

- Un site de 15 hectares situé en proximité immédiate de la gare de Breuillet-Village
- Une friche industrielle d'environ 5 hectares
- Des activités artisanales et de logistiques
- 2 zones agricoles dont une classée en zone à urbaniser à l'est du site et une zone boisée



29/03/2022





29/03/2022

LE CADRE D'AMENAGEMENT DE CE QUARTIER

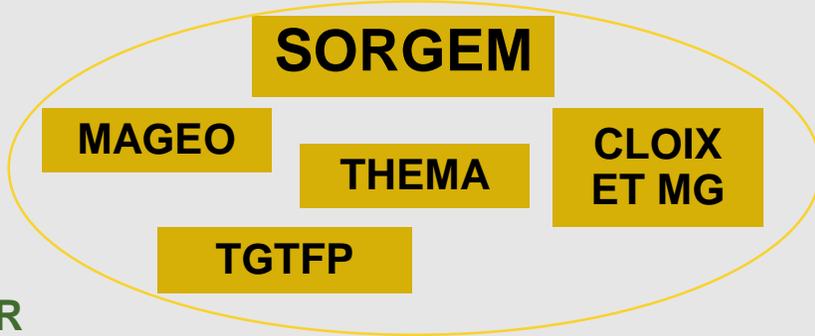
Un projet de longue date inscrit dans de nombreux schémas directeurs

- Un projet de longue date (2 mandatures précédentes et le programme de mandat actuel)
- Un projet inscrit dans de **nombreux schémas directeurs** structurants:
 - SCOT
 - PLH
 - PLU

→ Un projet **fléché dans le cadre du Plan de Relance au niveau national (fond friches)**
- **La programmation du Pont des Gains fixée dans les documents stratégiques :**
 - Au moins **300 logements** dont 30 % de logements sociaux
 - Une zone artisanale à maintenir
 - Une réflexion sur les équipements publics

Une ingénierie forte sur le projet et une multitude d'acteurs à coordonner

AMO



Accompagnement des Entreprises



Révision PLU

ESPACE VILLE

FONCIER
Dépollution / Démolition

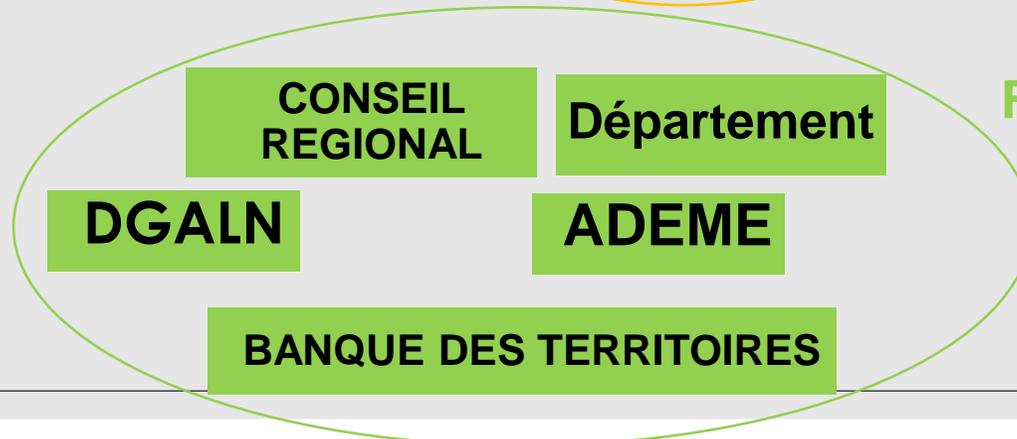


Ingénierie
Réglementation

Population/Artisans



OPERATEURS



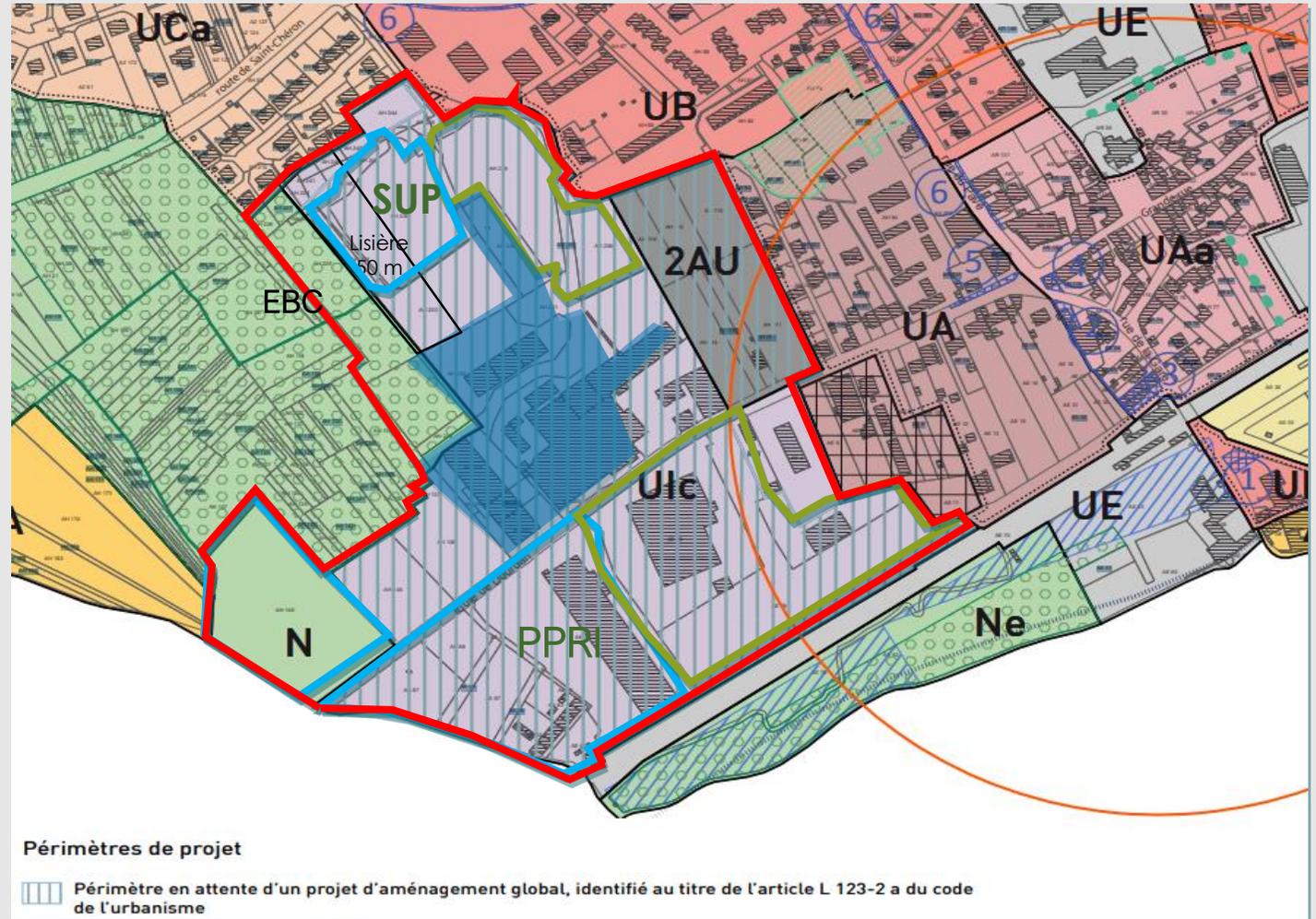
Financiers

Synthèse des contraintes

Une multitude de contraintes à intégrer dans le projet d'aménagement du site :

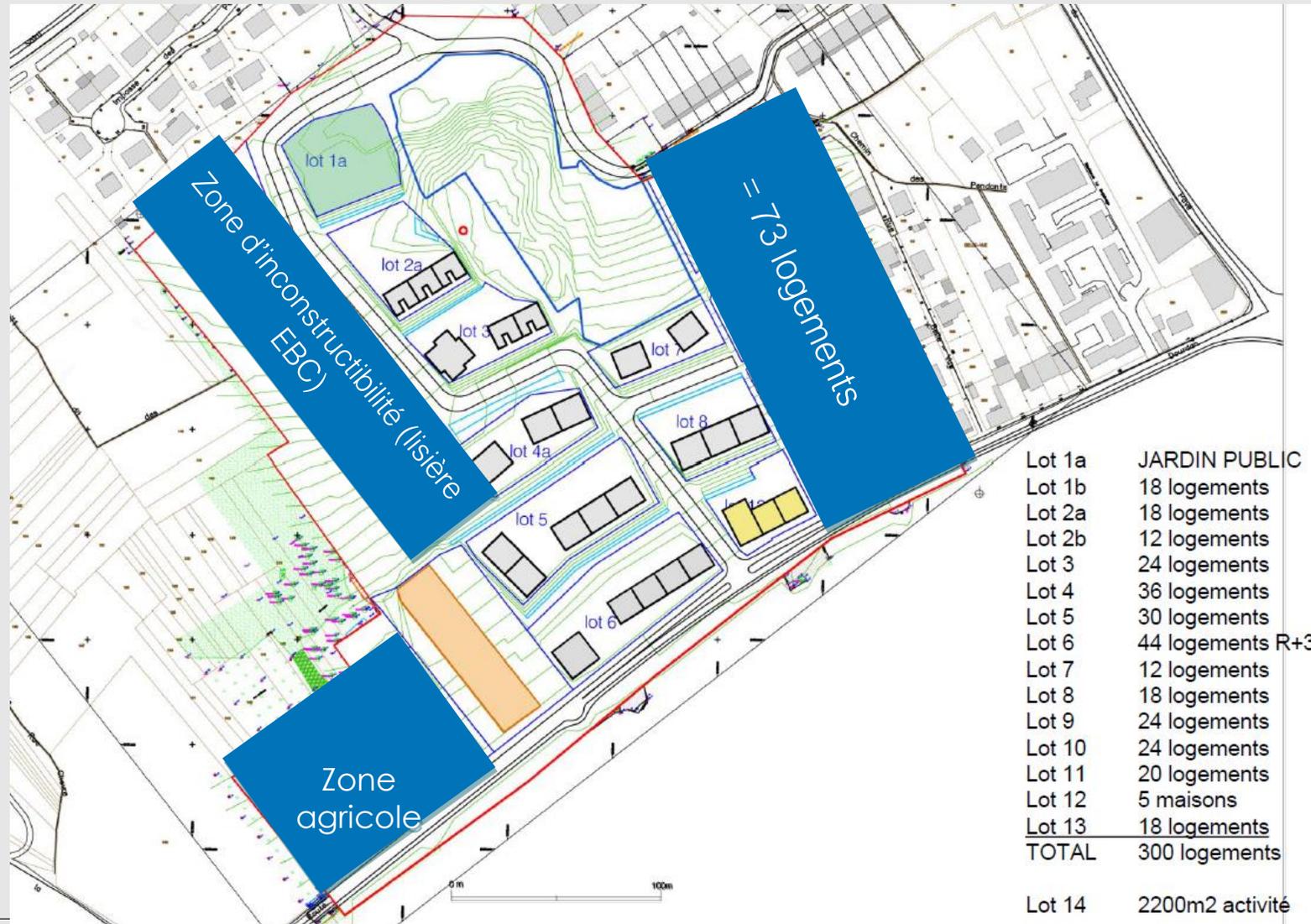
- Pollution
- Zonage PPRI
- Topographie du terrain avec une forte déclivité
- Maîtrise foncière
- Servitude d'utilité publique
- Lisière Espaces Boisés Classés

+ Objectif Loi Climat et Résilience : Zéro Artificialisation Nette des Sols

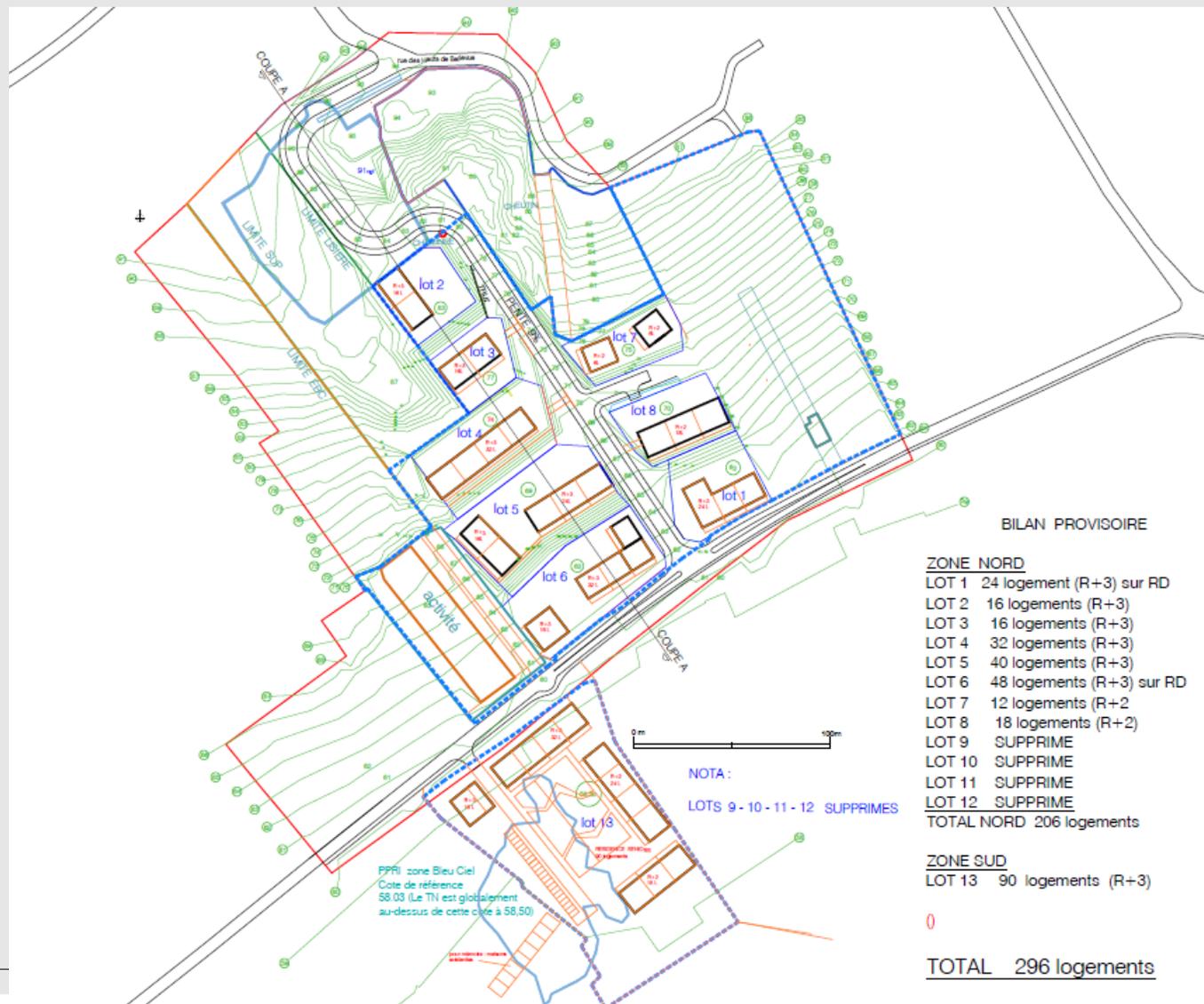


Tranche 1 : Scénario d'aménagement déposé en mars 2021 auprès de la Région

Un scénario non retenu → **Objectif Zéro artificialisation nette**



Tranche 1 : Nouveau scénario d'aménagement : utilisation du hangar désaffecté au sud et limitation de l'artificialisation des sols



DGALN (validé) et
Région IDF (en
attente)

Synthèse

- Répond à nos obligations réglementaires de construction de logements (300 logements dont 30% de logements sociaux) inscrit dans le SCOT et le PLH.
 - Un périmètre analysé comme « opérationnel » (maîtrise foncière par la ville)
 - Un périmètre qui se concentre uniquement sur la friche et qui ne consomme pas de terres agricoles, naturelles et boisés
 - Répond aux contraintes techniques du site (topographie du terrain, PPRI, ...)
 - Bénéficie du soutien de nos partenaires financiers :
 - DGALN – Fond Friches : 1 900 000 €
 - ADEME :
 - Compartiment études : 60 000 €
 - Compartiment travaux : 757 530 €
 - Région IDF : Reconquérir les friches franciliennes
 - En cours d'instruction (Demande de subvention de 2 700 000 €)
- Pour autant, un **déficit conséquent d'opération** (3 M€)

29/03/2022

UNE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE EFFECTIVE SI L'INGÉNIERIE ET LES FINANCEMENTS PERDURENT

Une opportunité intéressante pour...

Requalifier notre entrée de ville

Transformer un site pollué en un quartier durable (type « écoquartier »)

Y développer du logement et des services à la population

Limiter l'étalement urbain et la consommation de terres agricoles et naturelles

Traiter la question du ruissellement des eaux pluviales

Les difficultés rencontrées

Le cyclage des friches est générateur de dépenses conséquentes : dépollution, gardiennage, mise en sécurité, démolition, désamiantage, évacuation dans des filières spécialisées... mais aussi, des coûts d'aménagements (viabilisation des terrains, remise en état des sols..)

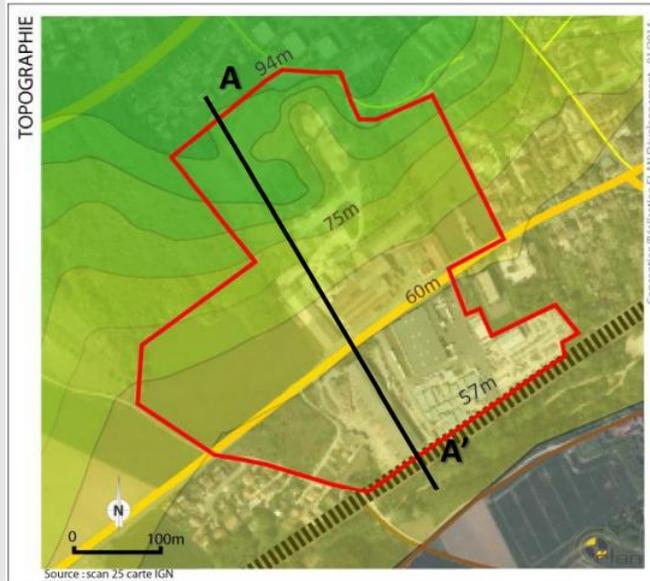
Une ingénierie qui manque aux petites collectivités pour identifier les soutiens possibles et monter seules les dossiers de subventions

Des déficits d'opération qui ne peuvent pas être comblés par de la densification à outrance (requestionne la soutenabilité financière et politique des projets)

29/03/2022

RESSOURCES

Une topographie spécifique : une dénivellation de près de 30 mètres du Nord au Sud



Topographie

Il présente une dénivellation de 30m du nord au sud avec une pente moyenne de 6% du point A à A'.

- Les pentes les plus fortes se situent dans la partie nord du site par rapport à la RD19 avec des pentes pouvant atteindre 13% au maximum.
- La partie sud du site par rapport à la RD19 présente une pente très légère inférieure à 2%.

L'orientation de la pente est inclinée selon un axe Nord/Sud.

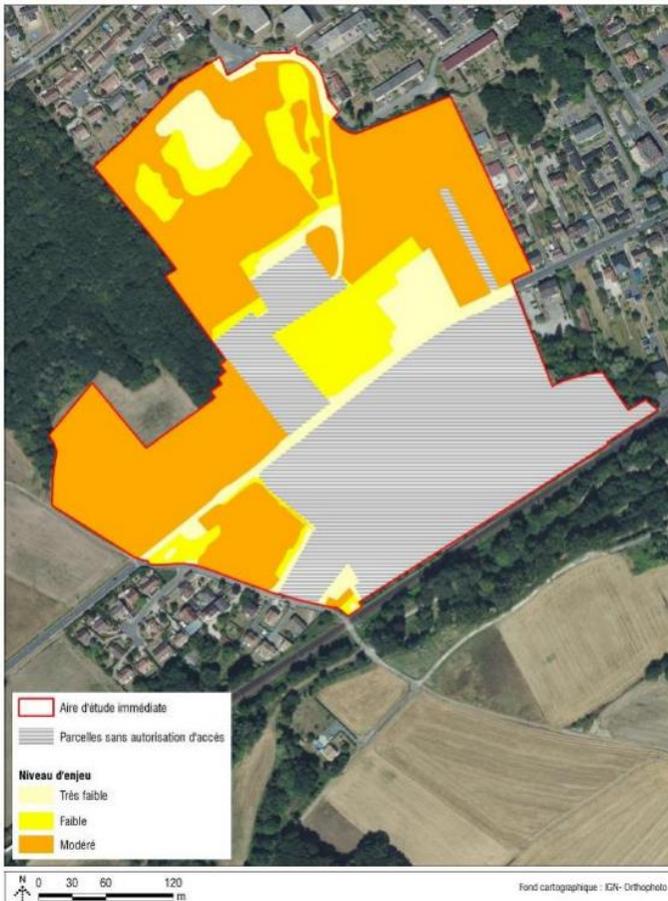
A : 94 m



A' : 57m

Une étude faune flore réalisée par THEMA ENVIRONNEMENT sur une année

THEMA SYNTHÈSE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES



✓ Enjeux modérés :

- Boisements et autres milieux arborés:

- habitats de reproduction pour 20 espèces d'oiseaux protégées dont plusieurs espèces à enjeux telles que le Chardonneret élégant, le Verdier d'Europe, le Pic épeichette
- potentialités de gîtes de reproduction, de repos, d'hibernation pour les chauves-souris arboricoles notamment Noctule commune, Noctule de Leisler

- Fourrés:

- habitat de reproduction pour 5 espèces d'oiseaux protégées dont plusieurs espèces à enjeux telles que la Fauvette des jardins et la Linotte mélodieuse

✓ Enjeux faibles :

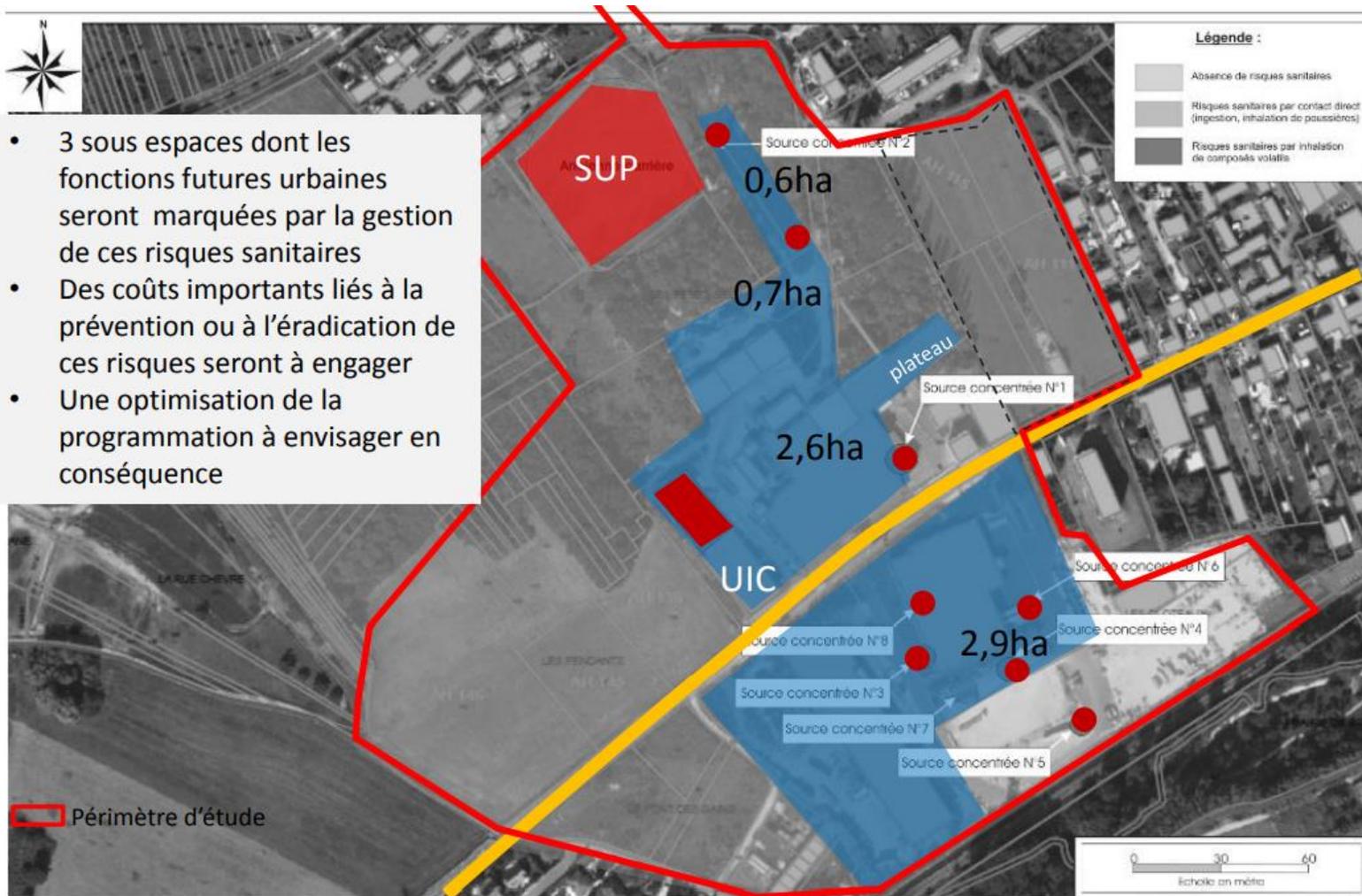
- habitat d'espèces d'insectes à enjeu faible (espèces quasi-menacées ou déterminantes de ZNIEFF)

Conclusion : Aucun enjeu fort malgré la présence d'espèces protégées mais relativement communes et qui peuvent trouver le même type d'habitat à proximité

THEMA ZONES HUMIDES RÉGLEMENTAIRES CRITÈRE BOTANIQUE



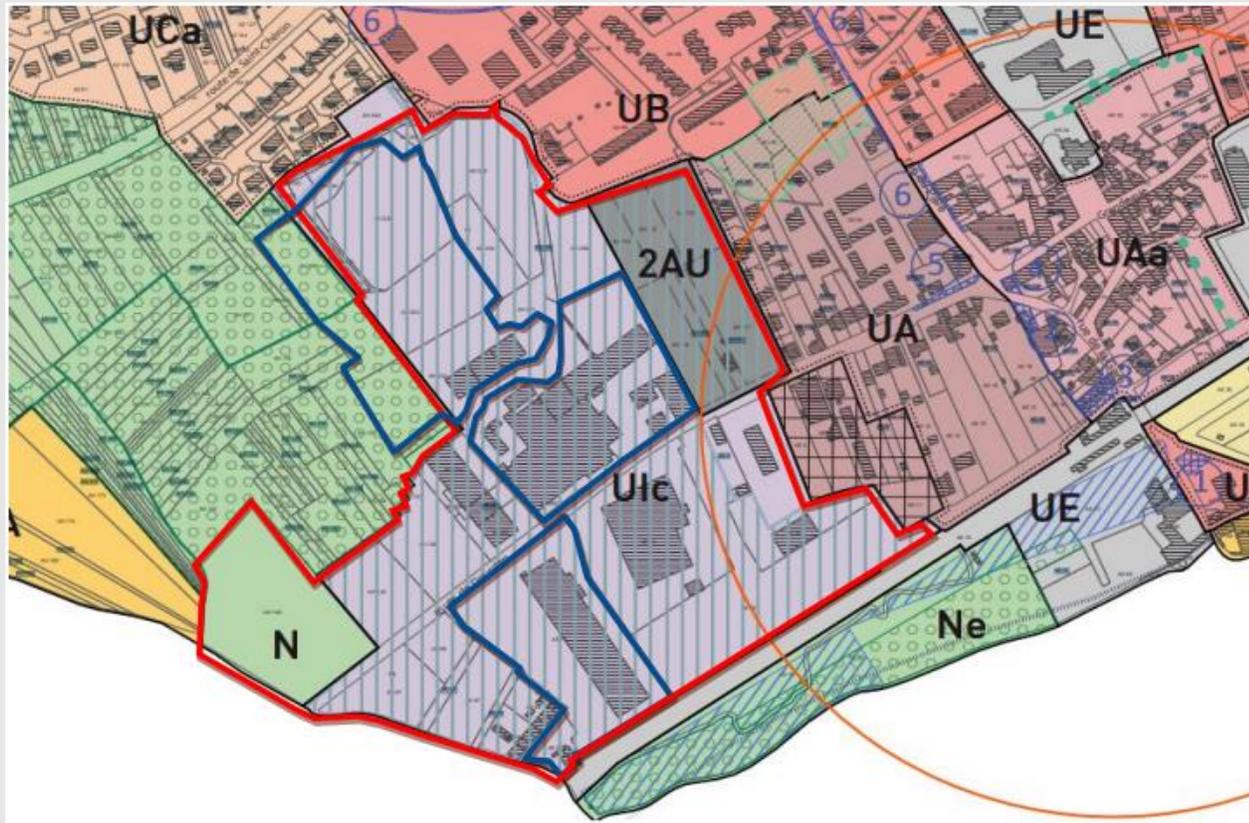
Figure 17 : Localisation des végétations caractéristiques des zones humides dans l'aire d'étude immédiate



Une depollution du site à poursuivre

- Des études depollution en cours de finalisation (co-financées par l'ADEME)
- Des préconisations en matière de gestion de la pollution pour un aménagement du site

Une dureté foncière, notamment sur la parcelle du sud



- L'enjeu : Définir un périmètre opérationnel (un travail fin avec les instructeurs de la DDT pour préciser ce périmètre)
- Des parcelles restant à acquérir selon le périmètre opérationnel :
 - Cheminée - Bouygues Télécom (en cours)