



VILLE DE BREUILLET

Concession d'aménagement du secteur dit « Pont des Gains »

Consultation en vue de la désignation d'un concessionnaire

Phase Candidature
DOCUMENT PROGRAMME

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE

le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

99_DE-091-219101052-20250703-2025II11-DE



SOMMAIRE

I. Le contexte	2
1. Cœur d'Essonne Agglomération	2
2. Commune de Breuillet	2
II. Objet et périmètre de l'opération d'aménagement	3
1. Objet du projet d'aménagement.....	3
1.1 Intérêt de l'opération	3
1.2 Historique du site	4
2. Périmètre du projet	4
3. Objectifs de l'opération.....	6
3.1. Les objectifs de l'opération	6
3.2. La démarche EcoQuartier.....	7
4. Le phasage des interventions	8
III. Description du projet et du programme	8
1. Programmation envisagée	8
2. Les exigences environnementales dans la programmation.....	9
3. Les interventions en termes d'aménagement et d'équipement publics	10
3.1 Les équipements propres	10
3.2 Le programme des équipements publics	11
IV. Données foncières et de mise en état des sols	11
A. Informations sur le foncier et le bâti	11
B. Modalités de maîtrise du foncier	15
V. Les missions du concessionnaire	16
VI. Durée et coût de l'opération	18
VII. Gouvernance du projet urbain.....	19
Instance de pilotage opérationnel	19
VIII. Annexes	20
Liste des annexes.....	20



Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

I. Le contexte

1. Cœur d'Essonne Agglomération

La commune de Breuillet se situe sur le territoire de la Communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération (CDEA), créée le 1er janvier 2016 avec la fusion de la Communauté d'agglomération du Val d'Orge et de la Communauté de communes de l'Arpajonnais.

Cœur d'Essonne Agglomération rassemble désormais 203 000 habitants et 21 communes, sur une superficie de 131 km². Le territoire de Cœur d'Essonne Agglomération se situe en plein cœur du département de l'Essonne, et est caractérisé par une partie nord plus urbaine, et par une partie sud plus rurale, avec des communes de plus petites dimensions et des espaces naturels et agricoles préservés.

C'est dans cette seconde partie, au sud-ouest, que la ville de Breuillet s'inscrit avec ses 8 997 habitants, soit 4.4% de la population de CDEA.

Cœur d'Essonne Agglomération bénéficie ainsi d'un territoire qui se situe entre ville et campagne, et qui s'organise au sein de la vallée de l'Orge, autour d'axes routiers et ferroviaires structurants.

2. Commune de Breuillet

La commune de Breuillet se situe au centre-ouest du département de l'Essonne, à environ 40 km au sud de Paris. La ville se structure autour d'un axe ferroviaire majeur (RER C) qui permet de rejoindre la capitale en moins d'1h.

Breuillet se situe au confluent de trois rivières : l'Orge, la Rémarde et la Renarde et dispose de plusieurs lacs dont ceux de Port-Sud et du Colombier. La ville est située à 7 km du Parc naturel régional du Gâtinais.

Trois axes de circulation majeurs sont à proximité du territoire : la RN 20, la N 104 (la Francilienne) et l'A10. Concernant les transports en commun, Breuillet est desservi par deux gares SNCF de la ligne C du RER : la gare de Breuillet Village et la gare de Breuillet-Bruyères.

Le centre-ville est principalement structuré autour de rues étroites, la rue de la Gare, du Pavé, la Grande Rue et de l'Ancienne Poste, et de la place de l'Eglise, aujourd'hui peu mise en valeur. Le bâti y est relativement ancien et homogène mais peu marqué sur un plan architectural. On relève également un bâti ancien au niveau des hameaux.

Breuillet compte aujourd'hui 8 997 Breuilleteois et présente une surface de 669 ha. Elle se positionne comme une centralité structurante complémentaire sur son territoire du sud-ouest de la Communauté d'Agglomération.

En matière de démographie, la commune connaît une croissance continue de population depuis 1999 avec un taux d'évolution annuel moyen s'élevant à 0,7% sur la période de 2017 à 2020, tandis que la moyenne nationale est de 0,3%. Son solde naturel et migratoire, sont tous deux positifs. Ces observations témoignent de l'attractivité croissante de Breuillet, qui bénéficie d'équipements et d'une gare RER en direction de Paris.

La population breuilleteoise bénéficie d'un revenu médian par unité de consommation plus élevé que la moyenne française, ou même départementale (26 570€ contre 25 040€ pour la médiane départementale, 2021). Néanmoins, une partie de la population est en situation de précarité ou de pauvreté : 9% de la population vit sous le seuil de pauvreté, et la commune connaît une carence en logement social, au titre de la Loi SRU (on décompte 22.01 % de logements sociaux sur la commune au 1^{er} janvier 2023).

La commune de Breuillet bénéficie d'une qualité de vie attractive avec ses commerces, équipements (piscine, groupe scolaire, club de sports, pharmacies...), et parcs (parc du moulin, parc du colombier...) à maintenir.

De plus, la ville de Breuillet est l'une des 10 communes de l'Essonne lauréate du programme Petites Villes de Demain. Ce programme, lancé par l'ANCT, vise à accompagner des villes de moins de 20 000 habitants



Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

dans leurs projets de revitalisation et de transition écologique. L'aménagement durable du cœur de ville et la création de l'Eco-Quartier du Pont des Gains constituent un pilier fort du programme. Le projet de territoire est défini dans la convention cadre PVD au travers de 8 piliers structurants et de 24 actions opérationnelles.

A l'échelle intercommunale, Breuillet est également identifiée dans le secteur de l'ORT (Opération de Revitalisation du Territoire), sur le même périmètre que celui du programme PVD. Elle bénéficie à ce titre d'accompagnements spécifiques et d'outils dédiés.

Le projet du Pont des Gains est inclus dans le périmètre de l'ORT.

II. Objet et périmètre de l'opération d'aménagement

1. Objet du projet d'aménagement

1.1 Intérêt de l'opération

Dans l'objectif de préserver le cadre de vie, de sanctuariser les espaces naturels, forestiers et agricoles du territoire, tout en répondant à la demande croissante en logements, la commune de Breuillet souhaite réfléchir différemment l'urbanisation, notamment en travaillant à la reconstruction de la ville sur elle-même.

A ce titre, le site du Pont des Gains, localisé à proximité directe du centre-ville, est considéré comme un **secteur à fort potentiel de densification** (emprises mutables importantes et fort potentiel de valorisation).

La présence d'une friche industrielle de 6 ha sur un site de 15 ha environ à proximité directe du centre-ville de Breuillet et de la gare de Breuillet-Village est une **opportunité pour la construction de logements tout en préservant les espaces naturels alentours**. Il s'agit également du dernier grand site disponible sur la commune pour envisager un projet d'envergure, responsable et cohérent. L'objectif est de penser un **projet inclusif**, en **diversifiant l'offre, en termes de types de logement, de formes urbaines, de localisation...**

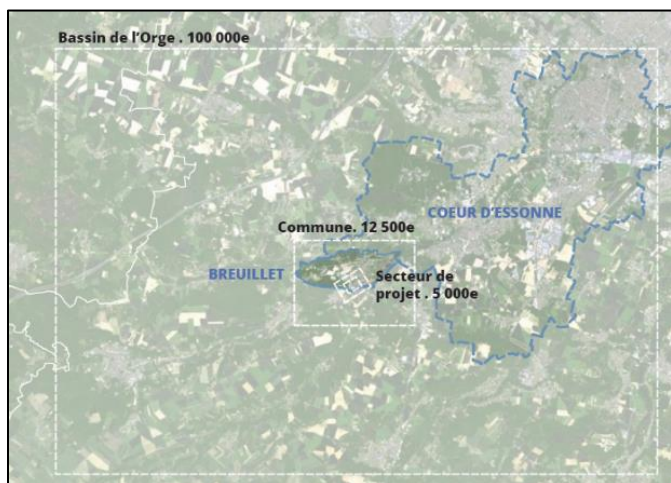


Figure 1 : Localisation du projet



Figure 2 : Périmètre du projet global

Au-delà de la construction de logements, le projet s'inscrit dans une **démarche frugale** fondée sur la réutilisation de certains bâtiments (et notamment une halle artisanale à l'Est), l'aménagement **d'espaces non artificialisés** dans le cadre de la Zéro Artificialisation Nette, la préservation de biodiversité, et la valorisation agricole et naturelle de lisières (nouveaux espaces verts, projet d'agriculture urbaine SESAME...)

Le projet, qui revendique une véritable **mixité fonctionnelle**, porte également une dimension de développement économique via la création d'emplois, d'activités économiques et de rez-de-chaussée commerciaux, et de développement de services et d'équipements de proximité. L'offre commerciale devra cependant s'harmoniser avec le centre-ville proche, afin de le renforcer sans le concurrencer.

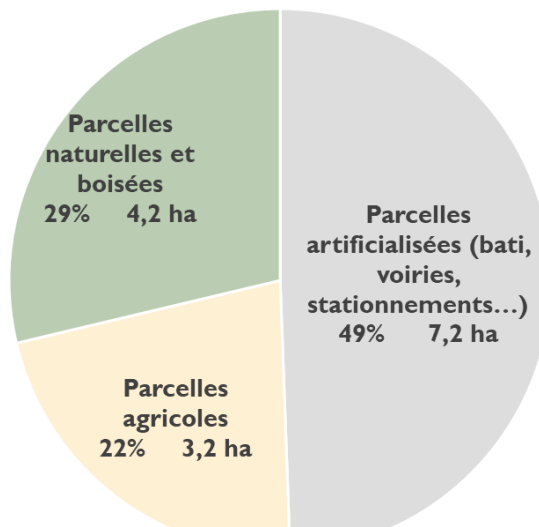


Figure 3 : Etat existant du site

1.2 Historique du site

Le site était occupé dès le début du XXe siècle par une exploitation d'argile et une briqueterie. L'argile de la carrière était exploitée sur une hauteur approximative de 15 m. Cette exploitation durera jusqu'en 1935, date à partir de laquelle la carrière d'Angervilliers (91) approvisionnera l'usine en matières premières. Entre 1935 et 1950, la carrière est laissée en l'état de fin d'exploitation, sans réaménagement. De 1950 à 1987 environ, un étang est réalisé au fond de la carrière pour créer une réserve incendie. A partir de 1987, la carrière est progressivement comblée par un mélange de terres et de déchets issus de l'activité de l'usine. Ce comblement s'achève en 1995 et laisse la place au développement d'une végétation notamment sur les espaces initialement occupés par la carrière. L'activité industrielle de cette usine de briqueterie, dont la société Didier SPIC a été le dernier exploitant, a cessé en 2003.

L'objectif de l'opération est de mobiliser cette friche industrielle, anciennement polluée, et idéalement localisée, pour créer un quartier d'habitation mixte répondant aux critères de la démarche EcoQuartier.

2. Périmètre du projet



Figure 4 : Périmètre de la concession d'aménagement

Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

Le périmètre de la concession d'aménagement est le périmètre ci-dessus coloré en **jaune**.

Il a été acté que le périmètre opérationnel exclura :

- **En vert** : Les espaces agricoles, dit projet SESAME, développé dans un autre cadre contractuel ;
- **En Violet** :
 - o Le Parc de l'Orge, qui reste sous MOA Ville ;
 - o La totalité de la Briqueterie pour y installer une Maison de Santé ainsi qu'un autre équipement en cours de définition ;
- Les jardins partagés, également réalisés sous MOA Ville, avec une mise à disposition selon des modalités à définir auprès de la SAFER et dont la localisation n'est pas arrêtée ;

Dans le cadre du projet, il est entendu que le site est divisé en deux parties naturellement définies par la route départementale 19 le traversant :

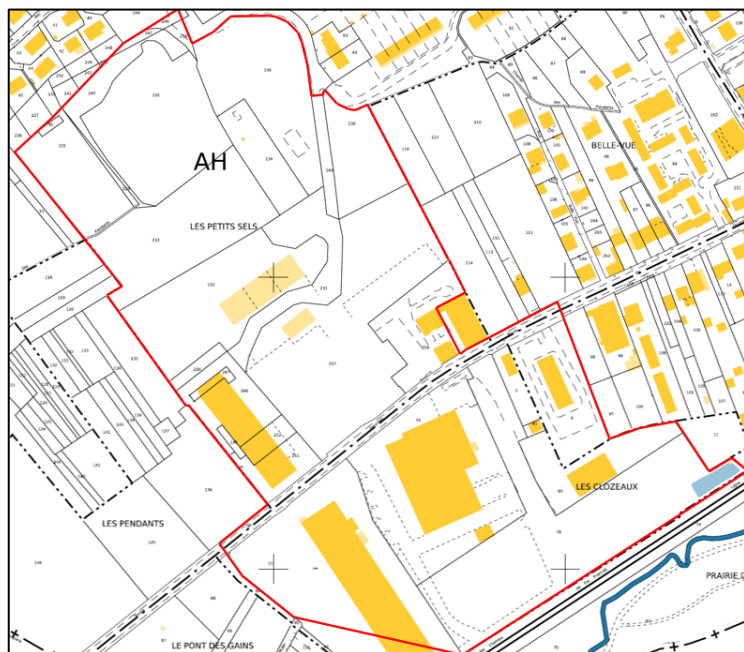


Figure 5 : Tracé prévisionnel du périmètre de la concession

➤ Dans la partie Nord (9,2 ha) :

- Une friche industrielle de 2,1 ha ayant été démolie et dépolluée par l'EPFIF ;
- 0,5 ha de parcelles avec des locaux d'activités : une parcelle de 0,42 ha avec une halle artisanale occupée et la parcelle de l'ancienne briqueterie, de 800 m² ;
- « Le Parc de Bellevue » de 2,5 ha composé d'une ancienne carrière, d'un bois et d'une prairie ;
- 3,2 ha d'espaces agricoles ;
- 3 parcelles privées d'une surface totale de 0,9 ha avec une servitude de passage.

➤ Dans la partie Sud (5,4 ha) :

- Une entreprise de logistique de 2,62 ha, occupée par un bâtiment de 3300 m² et un autre de 530 m² et par du stockage de bâtiments modulaires ;
- Un local d'une entreprise de télécommunications sur une parcelle de 0,35 ha ;
- Une parcelle partiellement revêtue d'une dalle en béton de 1,3 ha et comportant une

zone humide ;

- Des maisons ouvrières occupées sur une surface totale de 0,26 ha ;
- Une maison individuelle sur une parcelle de 700 m² ;
- Des parcelles naturelles identifiées pour constituer le futur « Parc de l'Orge » sur une surface de 0,8 ha.

Le secteur de projet (incluant le périmètre de la concession) est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU en cours d'approbation / ou en Annexe du présent document-programme.



Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

La répartition des ensembles fonciers dans le périmètre de projet vs le périmètre de la concession est ici synthétisé :

FONCIER IDENTIFIE	PERIMETRE CONCESSION	PROGRAMME PROJETE	LIVRAISON PAR LE CONCESSIONNAIRE	MAITRISE D'OUVRAGE	CESSION ENVISAGEE DU FONCIER A L'AMENAGEUR
Friche industrielle Nord	X	Logements et équipements	Infra Bati	Aménageur	X
Locaux artisanaux Nord	X	Activités agricoles et/ou logements	Infra Bati	Aménageur	X
Briqueterie Nord		Maison de Santé et autre espace à définir	/	Ville	/
Espace à identifier		Jardins partagés du Projet Sésame	/	Ville	/
Parc de Bellevue, y compris emprise privée au Nord Est	X	Aménagement du Parc	Bati	Aménageur	
Espaces Agricoles		Projet Sésame	/	SAFER	/
Foncier entreprise industrielle Sud	X	Logements, activités économiques	Infra Bati	Aménageur	X
Espace à identifier		Espace Oxyjeunes	/	Ville	/
Local télécommunications Sud et pavillon adjacent	X	Activités économiques	Infra Bati	Aménageur	X
Ancienne halle Sud	X	Logements adapté (seniors, ou autres)	Infra Bâti	Aménageur	X
Parcelles privées et publiques du futur Parc de l'Orge		Aménagement du Parc	/	Ville	X (Acquisition Ville puis autorisation de travaux à l'Aménageur)
Parcelles privées des maisons ouvrières + maison garde barrière		Aménagement du Parc	/	Ville ou EPFIF	/

3. Objectifs de l'opération

3.1. Les objectifs de l'opération

Cette dernière opportunité foncière sur le territoire doit permettre de répondre aux besoins en logements pour les 20 à 30 prochaines années tout en proposant un habitat durable et responsable, en accord avec la réalité de l'urgence climatique mais également avec la nécessité de préserver les ressources et de favoriser les modes de déplacement doux.

L'ambition de l'opération ainsi se traduit au travers de plusieurs axes :

- **Construire un quartier à haute qualité environnementale**
- **Proposer des logements qualitatifs et durables**



Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

- Préserver les espaces naturels du site
- Implanter une ferme sur les espaces agricoles
- **Proposer une mixité sociale avec 30 % de logements sociaux**, et une diversité d'habitats sociaux (habitat inclusif, accueil de personnes en situation de handicap, accueil de seniors autonomes, logements destinés à intégrer le quota réservé aux agents de la fonction publique, LLI...)
- **Offrir une mixité fonctionnelle avec des activités économiques et des services**
- Favoriser l'accès aux soins pour tous en implantant sur le site une maison de santé
- **Aménager au nord un parc boisé (ex : jardin sec) et restaurer la zone humide au sud et y aménager un espace dédié à la biodiversité (ex : jardin d'eau)**
- **Laisser une place importante aux modes doux et apaiser les circulations**
- **Utiliser le potentiel du site en termes d'énergies renouvelables**
- **Infiltrer les eaux pluviales en désimperméabilisant le site et gérant les eaux à la parcelle**
- **Préserver la ressource en eau potable en proposant des solutions innovantes.**

3.2. La démarche EcoQuartier

Cette ambition s'est traduite en 2022 par l'engagement du projet dans la démarche EcoQuartier. La ville bénéficie à ce titre d'un accompagnement spécifique du Cerema.

L'intégration de la démarche EcoQuartier impose au projet d'aménagement le respect de 20 engagements répartis au sein de 4 grands axes :

- Démarche et processus :
 - Concevoir un projet prenant en compte les besoins de tous et les particularités du territoire
 - Mettre en œuvre une gouvernance et un pilotage adapté
 - Associer les habitants et usagers
 - Développer l'approche en coût global
 - Evaluer, mesurer l'impact et améliorer en continu
- Cadre de vie et usages :
 - (Re)faire le quartier avec l'existant
 - Favoriser le vivre ensemble, la solidarité, l'inclusion
 - Assurer un cadre de vie favorable au bien-être et à la santé
 - Concevoir un projet alliant qualité urbaine, paysagère et architecturale
 - Valoriser le patrimoine, l'histoire et l'identité du site
- Développement territorial :
 - Contribuer à une transition économique, régénérative, sociale et solidaire
 - Favoriser la proximité et la diversité des fonctions
 - Optimiser l'utilisation des ressources et développer les filières locales et les circuits courts
 - Encourager les mobilités durables et actives
 - Assurer une transition numérique responsable au service de l'aménagement durable
- Environnement et climat :
 - Renforcer la résilience face aux changements climatiques et aux risques
 - Contribuer à l'atténuation du changement climatique en favorisant la sobriété et les énergies renouvelables
 - Réduire, recycler, valoriser les déchets
 - Préserver, gérer et restaurer la ressource en eau
 - Préserver et restaurer les sols, la biodiversité, les milieux naturels

Trois de ces axes correspondent aux 3 piliers du développement durable (social, économique et écologique) ce qui fait d'un quartier labellisé, un véritable projet d'aménagement durable.

Pour être labellisé EcoQuartier, un projet doit nécessairement répondre au mieux à l'ensemble des axes, en s'appuyant sur les différents champs du développement durable. La labellisation prend désormais en compte les quartiers livrés et vécus afin d'intégrer les objectifs de performance quantitatifs, qualitatifs et contextualisés.

L'engagement dans une démarche EcoQuartier est donc une démarche longue, qui se doit de respecter les grands défis de la ville durable (sobriété, inclusion, création de valeurs, résilience) tout au long de la vie du projet, de la conception à l'EcoQuartier vécu.

Pour bâtir le projet dans le respect de la labellisation EcoQuartier, il est nécessaire de s'appuyer sur la documentation disponible sur la plateforme officielle des EcoQuartiers :

- Le guide de l'aménagement durable
- La charte EcoQuartier 2024
- Le tableur EcoQuartier à destination des porteurs de projet

4. Le phasage des interventions

La Ville de Breuillet, autorité concédante, n'impose pas de phasage particulier à l'opération de la concession, bien qu'une dureté foncière soit présente sur le site :

- La partie Nord est en partie maîtrisée par l'EPFIF. Des travaux de démolition et dépollution ont été réalisés. L'espace en friche est donc propice à un démarrage rapide.
- La Partie Sud est partiellement maîtrisée mais comporte de nombreuses parcelles privées, dont certaines devront être acquises pour mener à bien le projet d'aménagement.

L'aménageur devra donc proposer un phasage opérationnel cohérent et adapté aux problématiques foncières.

III. Description du projet et du programme

1. Programmation envisagée

Une étude de programmation urbaine a été réalisée en 2023 par le BE Belvédère et définit les grandes lignes programmatiques conformément aux objectifs poursuivis et des besoins du territoire : un projet à haute qualité environnementale qui doit s'inscrire dans les grandes transitions et accueillir du logement en accession à la propriété, mais également des logements sociaux et de l'habitat inclusif, tout en ménageant une place à l'emploi et aux activités économiques sur le site.

Les données programmatiques présentées ci-après proviennent de l'étude de programmation réalisée par le Bureau d'Etudes Belvédère en 2023 (voir Annexe 4).

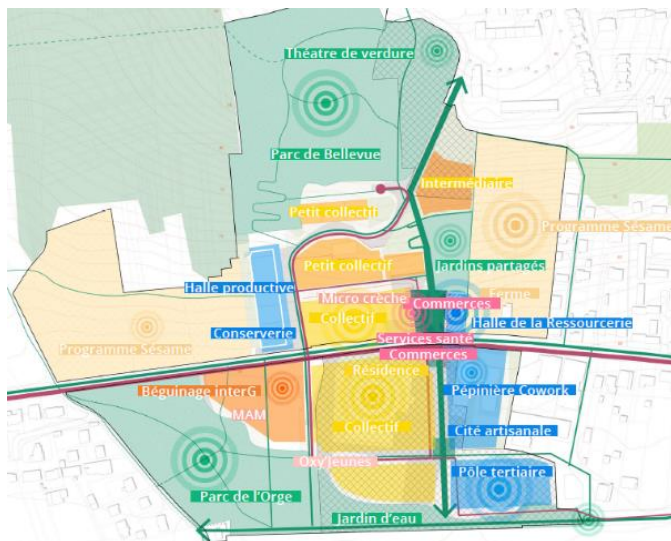


Figure 6 : Programmation envisagée

La programmation, décrite ci-dessous, est la base de la présente consultation, qui pourra faire l'objet de variantes de la part du candidat. La Ville a néanmoins identifié des invariants programmatiques qui devront nécessairement figurer dans la programmation finale :

- Un aménagement résilient et adapté aux risques naturels (PPRI, gestion des eaux pluviales, changement climatique...).



Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

- **Un nombre maximal de 450 logements.**
- **Une offre de logement diversifiée** avec un minima de 30% de logements entrant dans les critères de la Loi SRU : habitat inclusif pour seniors ou personnes en situation de handicap, accession sociale, locatif social, logements dédiés aux agents de la fonction publique, LLI... Les candidats veilleront à proposer une offre variée qui ne sera pas centrée sur une seule offre sociale : la programmation exclura ou limitera fortement les logements PLS.
- **Une mixité au sein des immeubles des typologies de logements** : il sera demandé aux candidats de proposer une mixité des typologies de logements proposés au sein des immeubles d'habitation.
- Une sobriété énergétique exemplaire
- **Des espaces communs favorisant la cohésion et le vivre ensemble.**
- **Une mixité fonctionnelle sur l'ensemble du quartier avec l'implantation d'activités économiques.** L'enjeu pour l'aménageur retenu sera de créer un quartier aux usages mixtes associant principalement de l'habitation (variée), des activités économiques et quelques équipements publics ou de proximité, sans faire concurrence aux commerces de centre-ville.

En l'état, le site n'est pas un quartier d'habitation, mais d'activités. On y trouve quelques habitations sur le périmètre du projet et une maison sur le périmètre de la concession. Les autres fonciers portent sur de l'activité de stockage / logistique et de l'activité artisanale. L'objectif est de créer un quartier mixte d'habitation avec quelques activités de proximité (commerces, équipements), sans pour autant contribuer à la dévitalisation du centre-ville, ainsi que des activités économiques productives.

- 30 000 m² environ de SDP logements : petit collectif, collectif, logements intermédiaires, du R+2 au R+4 + Attique maximum (OAP Pont des Gains). Il est demandé à l'aménageur de construire une diversité de logements : libre, social (hormis PLS) et spécifique, par exemple pour seniors, ou personnes en situation de handicap. Un partenariat avec tout acteur associatif du territoire, ou national ou occuper ou gérer un futur lieu d'habitat adapté, sera bienvenu.
- 8 500 m² environ de SDP de locaux et espaces d'activités économiques, à l'exception de la parcelle de Briqueterie
- 500 m² environ de SDP de commerces et services
- 1000 m² environ de SDP d'équipements publics
- le parc de Bellevue à aménager (environ 25 000m²)

Il est demandé aux candidats de s'approprier le programme esquissé pour proposer une intervention la plus cohérente et performante à la fois en matière bilantielle, mais aussi urbaine, avec un objectif de désartificialisation permettant de réduire le pourcentage actuel d'espaces artificialisés (49 %).

2. Les exigences environnementales dans la programmation.

La ville de Breuillet souhaite un projet respectueux de l'objectif zéro artificialisation nette, peu consommateur de foncier, exemplaire en termes de préservation de sols vivants et s'appuyant sur la valorisation des lisières naturelles et agricoles.

Elle porte la volonté de respecter les espaces naturels environnants ce qui implique une nécessaire densification sur les espaces déjà artificialisés, mais qui permet également de proposer la création d'espaces verts qualitatifs, comme le parc de Bellevue au Nord

La conservation du bâti existant devra être envisagée dans la mesure du possible, permettant ainsi de limiter l'impact écologique du projet en générant moins de déchets et en limitant la consommation de ressources.



Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

Un nécessaire rééquilibrage de l'offre d'emploi par rapport à l'offre de logement, objectif qui s'intègre dans la démarche EcoQuartier et dans l'aménagement durable en resserrant les bassins de vie et réduisant les trajets, favorisant les mobilités durables est recherché dans le projet.

Une gestion vertueuse des eaux de pluie avec la mise en œuvre de systèmes d'infiltration à la parcelle et le rejet vers la zone humide au sud devra être poursuivie par l'aménageur, dans un objectif de 0 rejet au réseau.

La construction d'un habitat durable, écoconçu avec une ambition bioclimatique, bas carbone et l'utilisation de matériaux biosourcés devra être recherchée. Les bâtiments devront être basse consommation, passifs ou à énergie positive.

Il sera organisé une gestion exemplaire des déchets avec notamment la gestion des biodéchets à la source.

Le développement d'un mix énergétique basé sur les énergies renouvelables pour alimenter le quartier devra être regardé et organisé par l'aménageur.

Le projet s'inscrira dans les objectifs dits « ABCD » (A = artificialisation – B = biodiversité – C = carbone – D = déchets) du Plan Pluriannuel d'intervention 2021 de l'EPFIF.

Le quartier devra aménager une place importante aux mobilités douces et durables, avec un quartier maillé de pistes cyclables et de voies piétonnes.

3. Les interventions en termes d'aménagement et d'équipement publics

3.1 Les équipements propres

Il est souhaité que le futur quartier soit un centre urbain vivant et mixte doté d'équipements publics et d'espaces publics qualitatifs, offrant des possibilités de déambulations piétonnes et de déplacements via des modes doux.

L'aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage et le préfinancement des travaux d'aménagement de voiries, l'aménagement paysager, la réalisation des réseaux, l'aménagement des espaces publics et des équipements publics de l'opération. Pour l'heure, le programme défini prévoit :

- **L'aménagement d'espaces communs de qualité pour le quartier**
 - o L'aménagement de la Place centrale du Pont des Gains, au Nord, qui sera en lien avec quelques commerces en rez-de-chaussée, et des services et équipements de proximité
 - o L'aménagement d'autres seuils et placettes du quartier
- **Les espaces viaires du quartier, y compris les pistes pour modes doux :**
 - o Les boucles circulées Nord et Sud (dont les stationnements et à-côtés)
 - o Le Mail Nord/ Sud dédié à la mobilité douce
 - o Les voies de circulation transverses Haute, Médiane et Basse, dédiées à la mobilité douce
 - o Les sentes piétonnes connectant le quartier
- **En matière d'alimentation en eau potable**, la Régie de l'Eau de Cœur d'Essonne Agglomération a estimé la nécessité d'une augmentation de section sur un linéaire de 450 m de canalisation au niveau de la route de Dourdan, pour les besoins générés par l'opération ;



Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

3.2 Le programme des équipements publics

Des équipements publics intégrés au périmètre de la concession :

- **Le Parc de Bellevue**, inclus dans le périmètre de la concession, sera réalisé par l'Aménageur, sur un foncier acquis par la Ville, avec une autorisation de travaux accordée à l'Aménageur.

En dehors du périmètre de la concession, mais sur le périmètre du site, la Commune a prévu de garder la Maitrise d'Ouvrage et de réaliser certains travaux d'équipements publics, répondant en partie aux besoins de l'opération :

- **L'aménagement du Parc de l'Orge** : cet espace bénéficiera en partie aux futurs usagers du secteur du Pont du Gains. L'aménagement de cet espace vis à reconstituer une zone humide identifiée dans les premières études réalisées sur le site et à accueillir la biodiversité.
- **L'implantation d'une maison de santé** : la disponibilité d'un bâtiment ancien à réhabiliter est une opportunité pour la commune de venir renforcer l'accès aux soins sur son territoire.
- **L'Oxy'jeunes**, structure dédiée à l'accueil des jeunes Breuilleteois, qui bénéficiera à l'ensemble de la commune, est envisagé sur le site, mais son positionnement n'est pas défini. Des propositions d'implantation sont attendues de la part de l'Aménageur.

En dehors du périmètre de la concession, et du périmètre du site, certains équipements publics nécessitent des travaux entièrement générés par les besoins de l'opération. La Commune prévoit de garder la Maitrise d'Ouvrage sur ces équipements :

- **L'extension des groupes scolaires de la commune et l'extension du restaurant scolaire C. Magné** : il est estimé que la réalisation du projet du site du Pont des Gains engendrera la création de 7 classes supplémentaires. Ces travaux sont directement générés par les besoins des futurs habitants du site du Pont des Gains.
- **L'extension du gymnase François Ruiz** : l'accueil de nouveaux habitants génère un besoin en équipements sportifs de proximité et le gymnase devra être agrandi afin de répondre à cette nouvelle demande.

Les équipements publics liés au projet, et situés en dehors du périmètre de la concession, seront financés par l'instauration d'une Taxe d'Aménagement Majorée à hauteur de 20%.

IV. Données foncières et de mise en état des sols

A. Informations sur le foncier et le bâti

Le foncier de l'opération bénéficie de pentes sur lesquelles les constructions devront s'appuyer. Le site et le projet sont marqués par une topographie particulière, de coteaux, avec des pentes et des terrasses différenciées. Le site présente ainsi un dénivelé global (du point haut du city stade de la rue de Bellevue au point bas du talus SNCF) de près de 40 m, sur une distance de près de 470 m, avec une pente de près de 15 % sur la terrasse haute au niveau du parc de Bellevue.

Plusieurs attitudes de projet seront considérées pour s'inscrire positivement dans cette pente, sans la bouleverser. Elles devront être approfondies et complétées par la suite.

- Jouer avec les terrasses afin notamment de limiter les terrassements et des mouvements de terre importants, mais également afin de permettre de dégager des vues et d'espacer les plots de logements.
- Penser un plan bleu de gestion des eaux qui évite les forts ruissellements dans le sens de la pente, avec un jeu de noues et des principes de collecte et de ruissellement des eaux en Est-Ouest. Ainsi

Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

les eaux pourraient être collectées par infiltration et/ou (à certains endroits notamment) venir irriguer (partiellement) les cultures de part et d'autre, avec des points de collectes et de redistribution qui pourront être aménagés en conséquence, avec la double fonction de l'aménité urbaine et de l'équipement agricole...

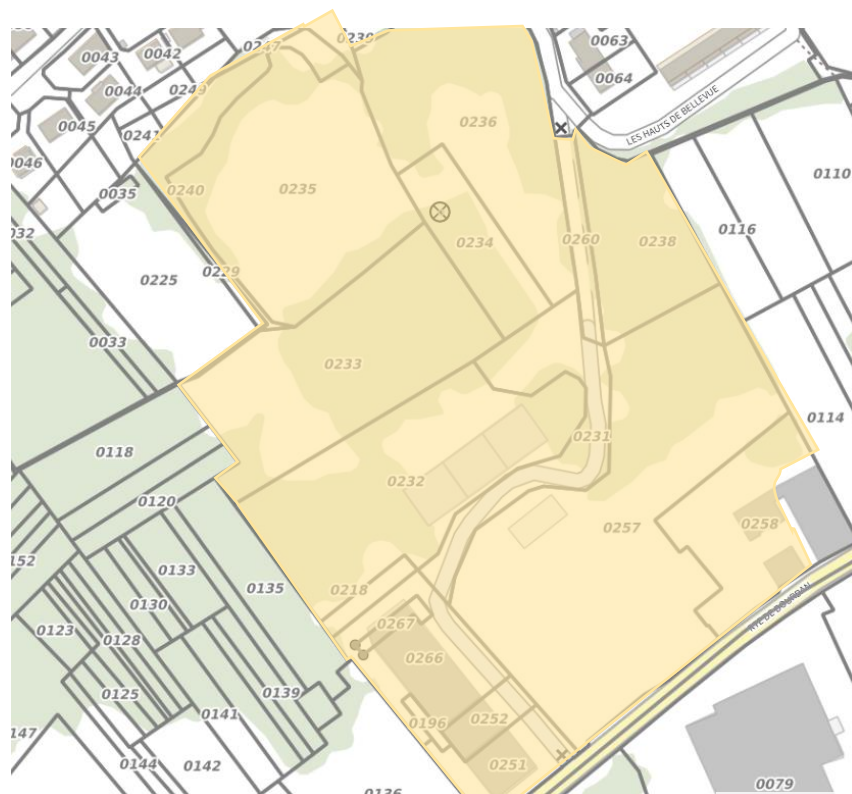
- Dégager des vues, du haut vers le bas, et du bas vers le haut, en travaillant sur les hauteurs des bâtiments implantés sur les différents niveaux.
- Pour des questions d'appréhension de la densité mais aussi de composition avec la déclivité, penser un épannelage différencié des constructions, pour éviter l'effet « muraille » et donner du rythme.

Pour requalifier, valoriser et densifier ce foncier stratégique pour la commune de Breuillet, une série d'études et de travaux a été réalisée pour aboutir à l'état du site actuel :

- **Travaux de dépollution** réalisés sur l'intégralité des sites maîtrisés par l'EPFIF ; Les études et travaux seront à engager sur les autres fonciers acquis par l'aménageur.
- **Travaux de démolition :**
 - o Sur les fonciers industriels nord, ont été maintenus les terrasses et plateaux industriels, ainsi que la briqueterie, pour des motifs patrimoniaux.
 - o Le bâtiment de la parcelle 0077 a été démoli mais une partie du soubassement conservée en raison de la présence de la zone humide, côté ouest.
 - o La démolition de la cheminée est également prévue dès maîtrise foncière de la parcelle.

Dans le respect de la démarche Ecoquartier, il conviendra de **maximiser la réutilisation des matériaux et espaces tels qu'existants.**

Figure 7: Parcelles de la concession d'aménagement, partie nord



Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

RECU EN PREFECTURE

le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

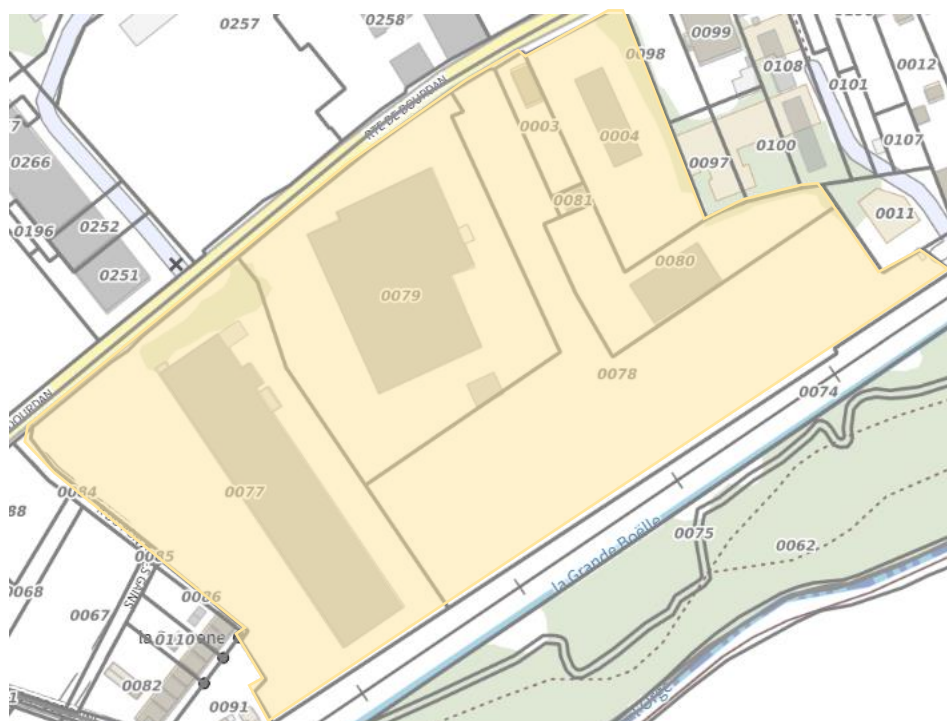


Figure 8 : Parcelles de la concession d'aménagement, partie sud

Détail des parcelles et des états des fonciers de la concession :

Foncier nom usuel	Référence Cadastrale	Adresse	Contenance castrale (m²)	Propriétaire	Etat
PARTIE NORD					
Halle artisanale	000 AH 218 000 AH 267 000 AH 266 000 AH 196 000 AH 252 000 AH 251	44/46 Route de Dourdan 38 route de Dourdan 92650 Breuillet	Totalité : 4 893	Plusieurs propriétaires occupants artisans	Coques artisanales en brique et en tôle pour la majorité du bâtiment
Prairie	000 AH 225	Les Petits Sels 91650 Breuillet	3307	EPFIF	Prairie
Prairie/bois	000 AH 229	Les Petits Sels 91650 Breuillet	161	EPFIF	Prairie/bois
Ancienne route	000 AH 231	Les Petits Sels 91650 Breuillet	2 663	EPFIF	Chemin asphalté
Ancienne briqueterie	000 AH 232	Les Petits Sels 91650 Breuillet	6 779	EPFIF	Bâtiments industriels démolis
Parcelle boisée	000 AH 233	Les Petits Sels 91650 Breuillet	6527	EPFIF	Parcelle boisée



Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

Parcelle de la cheminée	000 AH 234	Les Petits Sels 91650 Breuillet	1 891	BOUYGUES	Espaces verts et cheminée industrielle détruite
Forêt	000 AH 235	Les Petits Sels 91650 Breuillet	6 781	EPFIF	Forêt + Servitude d'Utilité Publique
Forêt	000 AH 236	Les Petits Sels 91650 Breuillet	5 848	Propriétaire privé SCI Tour Enfilis	Forêt
Forêt	000 AH 238	Les Petits Sels 91650 Breuillet	2 797	Propriétaire privé SCI Tour Enfilis	Forêt
Forêt	000 AH 239	Les Petits Sels 91650 Breuillet	193	EPFIF	Forêt
Forêt	000 AH 240	Les Petits Sels 91650 Breuillet	1 408	EPFIF	Forêt
Forêt	000 AH 246	Les Petits Sels 91650 Breuillet	133	EPFIF	Forêt
Forêt	000 AH 247	Les Petits Sels 91650 Breuillet	151	EPFIF	Forêt
Ancienne briqueterie	000 AH 257	Les Petits Sels 91650 Breuillet	12 014	EPFIF	Bâtiments industriels démolis
Ancienne briqueterie	000 AH 258	Les Petits Sels 91650 Breuillet	3672 (surface à ajuster après découpage pour sortir le bâtiment hors concession)	EPFIF	Bâtiments industriels démolis
Traversée Forêt	000 AH 260	Les Petits Sels 91650 Breuillet	674	Propriétaire privé SCI Tour Enfilis	Forêt
PARTIE SUD					
Maison privée	000 AE 3	36 route de Dourdan 91650 Breuillet	701	Propriétaire privé	Maison occupée avec jardin
Bâtiment télécommunications	000 AE 4	31/33 route de Dourdan 91650 Breuillet	3 552	Orange	Local économique vieillissant en grande partie vacante
Parcelle du sud (halle démolie)	000 AE 77	37/38/43 route de Dourdan 91650 Breuillet	12 673	EPFIF	Halle artisanale démolie Dalle en béton existante

Mis en ligne le 04/07/2025 à 12h06

REÇU EN PREFECTURE
Le 04/07/2025

Application agréée E-legalite.com

Phase candidature - Document programme

99_DE-091-219101052-20250703-20251111-DE



Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

Espace de stockage Cheutin Transport Logistique	000 AE 78	37/38/43 route de Dourdan 91650 Breuillet	13 380	Propriétaire privé occupant SCI Tour Enfilis	Dalle béton Occupé pour du stockage d'algéco
Cheutin Transport Logistique	000 AE 79	37/38/43 route de Dourdan 91650 Breuillet	10 018	Propriétaire privé occupant SCI Tour Enfilis	Coque industrielle servant à des activités de logistique, transports et de stockage Dalle en béton
Espace de stockage Cheutin Transport Logistique	000 AE 80	37/38/43 route de Dourdan 91650 Breuillet	2 823	Propriétaire privé occupant SCI Tour Enfilis	Coque industrielle servant à des activités de logistique et de stockage
Cheutin Transport Logistique	000 AE 81	37/38/43 route de Dourdan 91650 Breuillet	117	Propriétaire privé occupant SCI Tour Enfilis	Espace de stockage simple

B. Modalités de maîtrise du foncier

L'EPFIF est en maîtrise d'une majorité du foncier dans le périmètre de la concession. Néanmoins, certaines parcelles restent privées :

- Les parcelles de la SCI La Tour Enfilis, de 2,6 ha au sud ;
- Les parcelles arbustives au nord-est du site, à proximité du parc de Bellevue, dont le propriétaire est la SCI La Tour Enfilis ;
- Les parcelles des halles artisanales occupées au nord ;
- La parcelle du bâtiment Orange au sud ;
- La parcelle d'habitation occupée (AE 0003), au sud.

Des négociations à l'amiable, initiées par la Ville, seront à poursuivre par l'Aménageur en vue de l'acquisition des fonciers maîtrisés par la SCI La Tour Enfilis. La mobilisation de moyens réglementaires et coercitifs pourrait être nécessaire pour assurer une maîtrise totale du site. Dans cette hypothèse, l'aménageur pourra se voir confier le droit de préemption ou d'expropriation.

Les candidats pourront proposer des variantes qui n'impliqueraient pas la maîtrise foncière totale des terrains.






-  Foncier maîtrisé
-  Parcelles privées
-  Une négociation foncière en cours avec les propriétaires de ces parcelles

Figure 9 : Maitrise foncière du site

V. Les missions du concessionnaire

La Ville de Breuillet considère que ce projet relève des dispositions des articles L300-1 du Code de l'urbanisme en raison de la nature et de la diversité de ses objectifs, et R300-4 à R300-9 du même Code du fait de l'ampleur des moyens à mettre en œuvre. Elle a donc décidé de lancer une consultation pour confier à un aménageur la réalisation de cette opération de requalification urbaine dans le cadre d'une concession d'aménagement, transférant le risque économique de l'opération au concessionnaire.

Pour atteindre ces objectifs, le concessionnaire devra :

- Piloter l'opération de façon dynamique en parfaite coordination avec le concédant et ses services, et en partenariat avec tous les services de l'Etat, de la communauté d'agglomération Cœur d'Essonne Agglomération, de l'EPF Ile de France et tout autre partenaire intéressé par ces actions ;
- Rechercher tous moyens juridiques ou financiers susceptibles de favoriser la réalisation de l'opération et les proposer à la collectivité, y compris de recherche des subventions ;
- Mettre en place une équipe opérationnelle, dont une présence régulière à Breuillet sera assurée tout au long de la durée de la concession, en coordination avec les services de la collectivité, sur le périmètre de l'opération d'aménagement.
- Cette équipe aura pour mission de promouvoir les opérations et de favoriser par tous moyens la venue d'investisseurs ou partenaires (économiques, associatifs par exemple) susceptibles d'intervenir dans le cadre des objectifs de la collectivité ;

Les missions du concessionnaire couvriront l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation complète de l'opération.



Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

Dans le cadre de son contrat de concession, l'aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux et équipements concourant à l'opération et prévus au contrat, ainsi que la réalisation des études et de toutes missions nécessaires à leur exécution. Il sera chargé par le concédant d'acquérir des biens nécessaires à l'opération, y compris, le cas échéant par la voie de l'expropriation ou de préemption. Il procédera à la vente, à la location ou à la concession des biens immobiliers situés à l'intérieur du périmètre de la concession.

Le concessionnaire devra effectuer les tâches suivantes :

- Mise en œuvre et suivi des études amont préalables à la réalisation de l'opération d'aménagement, y compris, une étude de mise à jour de la programmation ;
- Suivi de l'ensemble des procédures connexes à la procédure d'aménagement (police de l'eau, archéologie préventive, procédures foncières...) et préparation des dossiers réglementaires nécessaires à l'obtention des autorisations et/ou décisions administratives requises pour l'aménagement des îlots concernés ;
- Choix des équipes de maîtrise d'œuvre et prestataires techniques, suivi et coordination de ces prestataires ;
- Le concessionnaire aura en charge la réalisation de l'étude de programmation et la réalisation du Parc de Bellevue ;
- Organiser et mettre en œuvre des démarches de participation citoyenne et de concertation ;
- Proposer des outils de communication à destination de la population (réalisation de maquettes, vues prospectives dynamiques...) ;
- Aménagement d'un lieu dédié à la présentation du projet et à la communication auprès des habitants ;
- Acquisition des terrains nécessaires à la réalisation de l'opération auprès des propriétaires privés par voie de négociation ou autres procédures nécessaires ;
- De réaliser les acquisitions et transferts fonciers des propriétés acquises par l'EPFIF ;
- D'organiser les procédures et la coordination pour les relogements / déménagement d'entreprises, le cas échéant et notamment la recherche de terrains et de locaux adaptés aux activités des entreprises ;
- Réalisation des fouilles archéologiques prescrites (le cas échéant) ;
- De procéder aux opérations de dépollution, démolition et/ou réhabilitation nécessaires ;
- D'assurer la gestion et la mise en sécurité des lieux dans l'attente durant la période située entre l'acquisition et la commercialisation ;
- Réalisation des travaux d'aménagement et de construction concourant à l'opération (désignation des entreprises, suivi des travaux, paiement, coordination des différents lots) ;
- L'aménageur assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux d'aménagement identifiés dans la programmation du quartier. Si les espaces publics concernés sont programmés sur des fonciers acquis par le concédant, le concessionnaire pourra se porter acquéreur et les céder au concédant dans le cadre de la procédure de remise des ouvrages ; ou bien, réaliser des travaux via une Autorisation de travaux sur un foncier acquis par la Ville (par exemple, pour le Parc de Bellevue) ;
- Remise au concédant, après leur achèvement, des équipements publics réalisés, les voiries, les réseaux ;
- La commercialisation et la cession des terrains aménagés à des constructeurs ;
- La coordination architecturale des constructions (élaboration d'un cahier des charges de cession de lots comprenant des dispositions architecturales et des prescriptions



Concession d'aménagement du secteur du Pont des Gains à Breuillet

environnementales, puis accompagnement des pétitionnaires dans l'élaboration de leurs permis de construire) ;

- De manière générale, de développer des opérations qui soient exemplaires en termes de qualité, de rechercher des partenariats et des modes opératoires qui permettent d'optimiser les investissements publics qui seront dédiés à ces opérations de requalification de friches ;
- D'appliquer une forte ambition environnementale dans le projet en respectant les critères du label EcoQuartier, voire en allant plus loin ;
- Rechercher et réaliser la constitution de dossiers de demande de subventions auprès des différents partenaires du projet (Adème, AESN, ANCT, Région IDF, Fonds Vert...) ;
- Coordonner l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'opération.

Pour réaliser le programme défini plus haut (avec des marges de manœuvres possibles), le concessionnaire mobilisera les moyens nécessaires au paiement des différentes dépenses (acquisition, travaux, études...) au travers de la recherche et de l'obtention de subventions, des recettes liées aux ventes de charge foncière, le recours à l'emprunt le cas échéant, avec une potentielle garantie d'emprunt par la collectivité, et l'appel à participation de la part de la collectivité, en dernier recours.

L'aménageur rendra compte de l'avancement de la concession :

- Dans le cadre des différents événements indiqués dans le paragraphe VII qui concerne le dispositif de gouvernance de la concession,
- En présentant annuellement le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) qui synthétise une année de travail au service de la collectivité, en exposant, pour chaque élément de mission, les faits de l'année écoulée ainsi que les données patrimoniales et financières et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.

Ces tâches pourront être modifiées et complétées par avenant au contrat pour tenir compte des évolutions apportées à l'opération d'aménagement.

VI. Durée et coût de l'opération

La durée de la concession **est fixée à 15 ans** à partir de la notification de la convention au concessionnaire.

Le coût de l'opération est estimé globalement, hors frais divers de portage (frais financiers, impôts, taxes et assurances, frais de gestion, frais de maintenance), coût de l'équipe opérationnelle et ingénierie de l'aménageur, à **environ 30 M€ HT** sur la base d'un bilan prévisionnel d'aménagement.

Des subventions seront à obtenir auprès des partenaires du projet, et du programme Petites Villes de Demain : Etat - Fonds Vert, Fonds Friche, Action Logement, Banque des Territoires, Agence Nationale de la Cohésion des Territoires, ADEME, Agence de l'Eau, Conseil Régional, Conseil Départemental, etc...

En cas de déficit de l'opération et dans une certaine limite, la Collectivité pourra participer sur la base de la participation au titre des équipements publics ou d'apports en nature.

Après la phase de candidature, et s'il est sélectionné, le candidat remplira un cadre de réponse Excel de bilan prévisionnel. Il pourra ajouter des lignes pour préciser certains postes. Il devra, fournir une note de détail explicitant les postes de dépenses, les recettes prévisionnelles, ainsi que la rémunération envisagée et la participation de la Ville ciblée.



VII. Gouvernance du projet urbain

Instance de pilotage opérationnel

Le pilotage de la concession est assuré par la Ville de Breuillet, une personne référente unique sera identifiée pour l'ensemble de l'activité de la concession, avec qui un rendez-vous mensuel de suivi technique devra être assuré sur l'actualité de l'opération.

Les candidats devront proposer les modalités de leur implication les plus appropriées dans ce cadre de gouvernance du projet urbain, au-delà de la participation obligatoire aux instances de suivi de la concession d'aménagement proprement dite.

L'aménageur rendra également compte de l'avancement de la concession en présentant annuellement le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) qui synthétise une année de travail au service de la collectivité, en exposant, pour chaque élément de mission, les faits de l'année écoulée ainsi que les données patrimoniales et financières et le bilan prévisionnel actualisé de l'opération.



VIII. Annexes

Liste des annexes

Annexe 1 – Périmètre de la concession d'aménagement

Annexe 2 – Diagnostic Site Pont des Gains du Bureau d'Etude Belvédère

Annexe 3 – Etude de programmation Site Pont des Gains du Bureau d'Etude Belvédère

Annexe 4 – Synthèse de la note de synthèse et d'orientations du projet du Pont des Gains du Bureau d'Etude Belvédère

Annexe 5 – Convention Petite Ville de Demain, et fiche-action du Pont des Gains

Annexe 6 – OAP du PLU révisé pour le Site Pont des Gains

Annexe 7 – Feuille de stratégie de transition écologique de l'EPFIF

Annexe 8 – Délibération de la concession d'aménagement

Annexe 9 – Bilan de concertation

Annexe 10 – Diagnostic environnemental du site - EODD

Annexe 11 – Rapport d'étude géotechnique

Annexe 12 – Plan topographique

Annexe 13 – Plan topographique des réseaux