



NOTE TECHNIQUE

Demande de dérogation pour la capture, l'enlèvement la destruction, la perturbation intentionnelle de spécimens d'espèces animales protégées

Déconstruction partielle d'une ancienne coopérative agricole
Avenue de la gare à Chauvigny (86 300)

Op. : 86-19-127-001

Maître d'ouvrage :

Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA)

107 Boulevard du Grand Cerf - CS 70432

86 011 - POITIERS CEDEX

SOMMAIRE

Préambule	3
1. Le contexte	4
2. La situation de l'opération.....	4
1) La localisation.....	4
2) La situation cadastrale.....	5
3. Le site d'intervention	6
1) Le contexte urbain.....	6
2) Le contexte architectural et historique.....	7
3) L'historique	7
4. Les ouvrages existants.....	9
5. Le programme des travaux.....	10
1) La destination future	10
2) Les travaux de reconversion	11
6. La planification prévisionnelle	12

Préambule

L'Établissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPF NA) est un établissement public de l'Etat à caractère industriel et commercial, doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Il a été créé par décret le 30 juin 2008.

L'EPF NA a vocation à intervenir sur le territoire régional et à accompagner les collectivités de la région dans leurs politiques foncières et leurs projets d'aménagement.

Dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2014-2018, les interventions de l'EPF sont guidées par les objectifs généraux suivants, au service de l'égalité des territoires :

- Favoriser l'accès au logement abordable, en particulier dans les zones tendues ;
- Renforcer la cohésion des territoires en favorisant la mixité sociale, le développement de l'emploi et de l'activité économique, la reconversion de friches et le développement agricole ;
- Accroître la performance environnementale des territoires et contribuer à la transition énergétique ;
- Maîtriser l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels et agricoles : les éventuelles extensions de bourgs accompagnées d'interventions en centre bourg ancien seront privilégiées au regard des critères d'intervention en matière de minoration foncière ;
- Favoriser les restructurations de cœur de bourg ou centre-ville ;
- Accompagner les collectivités confrontées aux risques technologiques ou naturels, et tout particulièrement aux risques de submersion marine.

L'établissement intervient en matière de diagnostic foncier, de négociations foncières et d'acquisitions, d'études de préfaisabilité et de portage, afin d'optimiser la réalisation des projets tout en limitant le risque pour les collectivités.

Sa mission de maîtrise foncière consiste à livrer un foncier « prêt à l'emploi », ce qui l'amène à libérer les locaux en réalisant notamment toutes les évictions utiles, et dans certains cas, à procéder à des opérations de requalification comportant notamment la démolition des superstructures et infrastructures d'immeubles à usage industriel, commercial ou d'habitat parfois à l'état de friches ou en état de vétusté occupant des surfaces plus ou moins grandes.

1. Le contexte

La Commune de Chauvigny souhaite entreprendre une politique d'action foncière importante pour maintenir le dynamisme de son centre-ville.

Consciente de son attractivité territoriale, la municipalité souhaite maintenir les nombreux commerces installés sur la Commune. Elle souhaite également enrichir son offre de logements, pour répondre aux besoins de la population.

Parallèlement à ces enjeux, la Commune souhaite créer un espace multiculturel, permettant l'installation d'une future médiathèque, d'un espace partagé pour les musées et les réserves de la DRAC, un regroupement des associations à vocation culturelle.

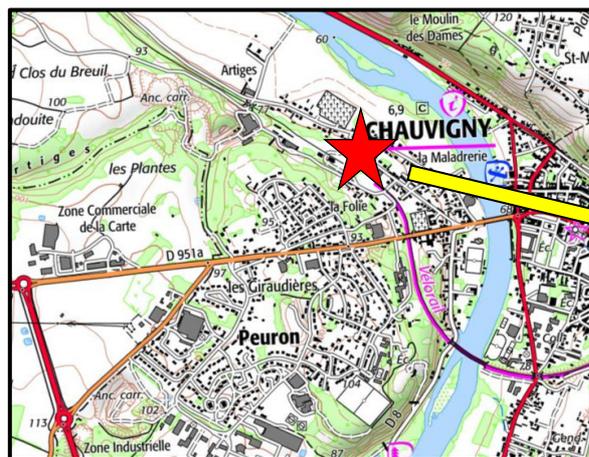
En effet, pouvoir bénéficier de nombreux services au sein de la Commune est un critère déterminant de qualité de vie et de dynamisme, tout en participant au développement de la culture. L'extension de l'offre de services permettra de renforcer l'attractivité de la ville et donc l'installation de nouveaux ménages.

2. La situation de l'opération

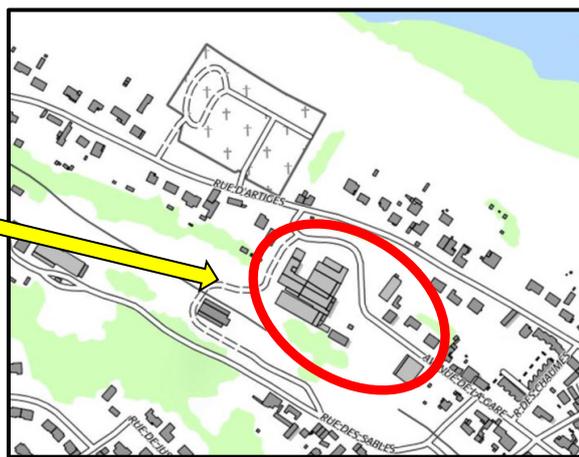
1) La localisation

La Commune de Chauvigny se situe à environ 25 km à l'Est de Poitiers sur la route départementale D951.

Le site de l'opération est localisé à l'Ouest de l'hyper-centre, au Nord de la route départementale D951 et à environ 100 m de la Vienne sur sa rive Ouest, dans le quartier de la Maladrerie.

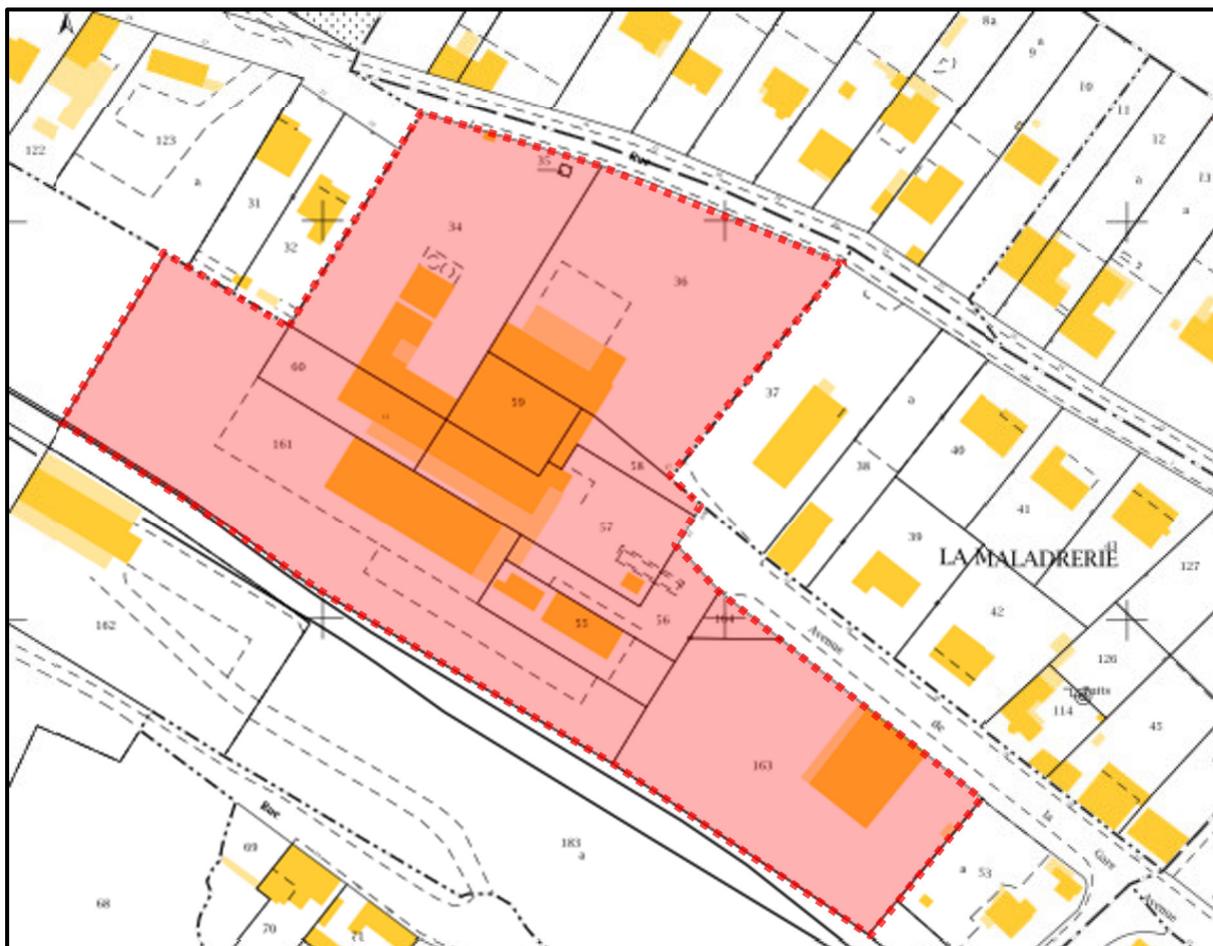


Plan de situation



Plan du quartier

2) La situation cadastrale



Le site d'intervention, d'une contenance totale de **20 035 m²** comprend 12 parcelles, dont 5 appartiennent à l'EPF NA et 7 à la commune de Chauvigny :

Propriétaire	Parcelle	Adresse	Surface (en m ²)	
EPF NA	AZ 55	37, avenue de la gare	648	10 398
	AZ 56	37, avenue de la gare	595	
	AZ 161	-	5 357	
	AZ 163	-	3 669	
	AZ 164	-	129	
Commune de Chauvigny	AZ 34	Rue d'Artigues	3 098	9 637
	AZ 35	Rue d'Artigues	7	
	AZ 36	37, avenue de la gare	3 620	
	AZ 57	37, avenue de la gare	1 414	
	AZ 58	37 et 37b, avenue de la gare	257	
	AZ 59	37, avenue de la gare	545	
	AZ 60	15, rue de justice	696	

3. Le site d'intervention



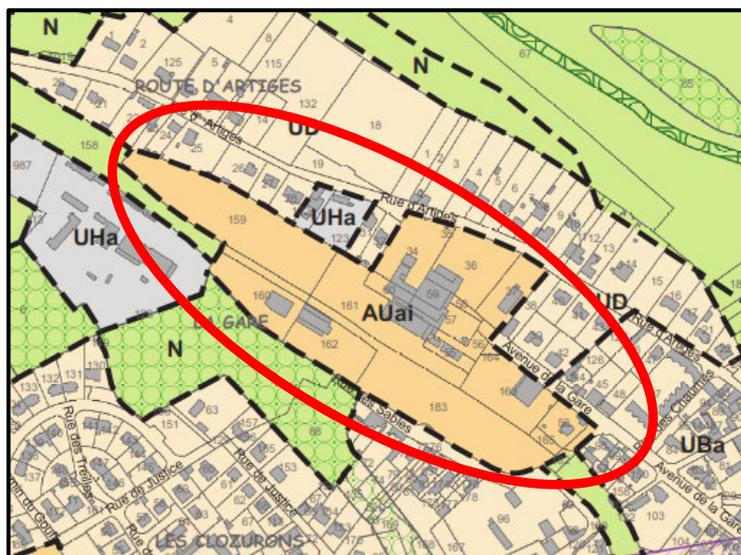
Le site d'intervention est implanté dans le quartier de la Maladrerie à environ 800 m à l'Ouest Nord-Ouest de l'hyper centre, sur la rive Ouest de la Vienne. Il se situe dans une zone pavillonnaire essentiellement composée d'habitat diffus ; il est directement bordé :

- Au Sud, Sud-Est, Est, Nord-Est et au Nord, par de l'habitat pavillonnaire ;
- Au Nord-Ouest, par une zone en friche le séparant des installations d'extraction de carrière ROCAMAT située à environ 400 m ;
- A l'Ouest et au Sud, par la voie ferrée le séparant du quartier d'habitation des Clozurons.

A noter, la présence à proximité du site :

- A environ 170 m au Nord, au-delà de la rue d'Artigues, du cimetière des sables (1) ;
- A environ 500 m à l'Est Sud-Est, sur la rue de la Maladrerie (dans la continuité de la rue d'Artigues), de la piscine municipale tournesol (2) ;
- A environ 150 m au Sud-Est, du départ du vélo-rail (3)
- A environ 350 m au Sud Sud-Est, du cimetière route de Poitiers (4) ;
- A environ 300 m au Sud, d'une grande surface (5) ;
- A environ 400 m au Nord-Ouest, des carrières ROCAMAT (6).

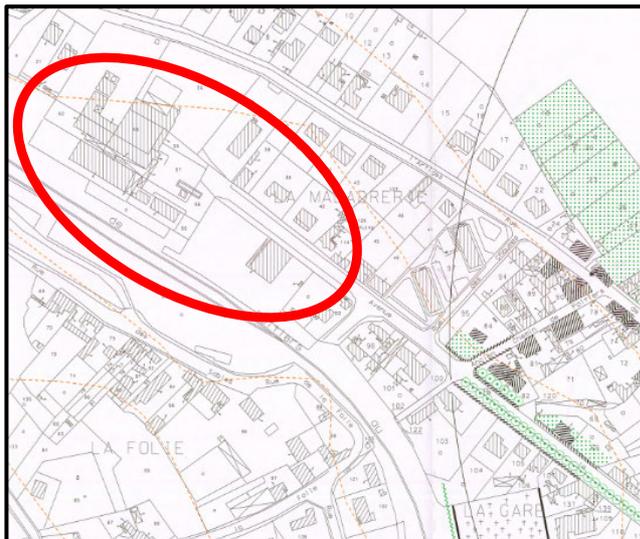
1) Le contexte urbain



Le site d'intervention est situé en zone AUai. La zone AUa correspond à un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation avec pour vocation principale des habitations et les services et équipements qui sont compatibles avec la vocation principale de la zone.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de cette zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Elle est donc ouverte à l'urbanisation.

2) Le contexte architectural et historique



Le contexte historique et patrimoniale de Chauvigny n'a, à priori, pas d'impact sur le site d'intervention qui se situe en dehors de la zone soumise à prescription (cf. plan de repérage des éléments remarquables du patrimoine, joint en annexe).

Néanmoins, on retiendra que le site reste dans une trajectoire de vue du château de Chauvigny situé à environ 900 m à l'Ouest.

3) L'historique

Le site de l'opération est une ancienne gare qui servait au transport de marchandises, notamment des matériaux issus des carrières locales, et au transport de voyageurs. La ligne de chemin de fer Poitiers – Le Blanc qui dessert le site a été inauguré en juin 1883.

Le 17 décembre 1971 la société de transport Poitevins et Régionaux (Entreprise de transport RIDEAU), propriétaire du site, demande l'autorisation d'exploiter une cuve de gasoil de 20 000 L ainsi qu'une aire de lavage.

Le 18 février 1972, cette entreprise obtient l'autorisation d'exploiter une cuve de 15 000 L de gasoil.

En 2003, l'entreprise RIDEAU a demandé l'autorisation d'exploiter un stockage de gasoil de 20 m³ avec distribution.

En 2009, la société de transport Poitevins et Régionaux (Entreprise de transport RIDEAU), propriétaire du site, fait l'objet d'une liquidation judiciaire ; les démarches à suivre lors de l'arrêt définitif d'une installation classée ont été expliquées au mandataire judiciaire le 25 novembre 2009 par la préfecture de Poitiers.

En étudiant les clichés aériens depuis 1947, on constate que :

- En 1947 : le site accueille le bâtiments B (auquel il est accolé des annexes) et E ;
- En 1961 : le site accueille, en plus les bâtiments F et C ;
- En 1969 : le bâtiment C, qui ne devait être constitué que d'un seul niveau, semble avoir démolé puis reconstruit un peu plus court ; les bâtiment G et D apparaissent ;
- En 1978 : le bâtiment C semble avoir fait l'objet d'une extension vers le Nord-Ouest et le bâtiment A apparaît ;
- En 1983 : le bâtiment G semble recevoir une couverture et faire l'objet d'une extension vers le Nord-Est ;
- En 1985 : le bâtiment G semble faire l'objet d'une nouvelle extension vers le Nord-Est et le bâtiment H apparaît ; le site semble avoir trouvé sa configuration actuelle.

Vues aériennes du site depuis 1947 :



Cliché du 12 septembre 1947



Cliché du 8 juin 1950



Cliché du 22 juin 1961



Cliché pris du 1^{er} juillet 1969



Cliché du 15 juillet 1978



Cliché du 14 août 1983



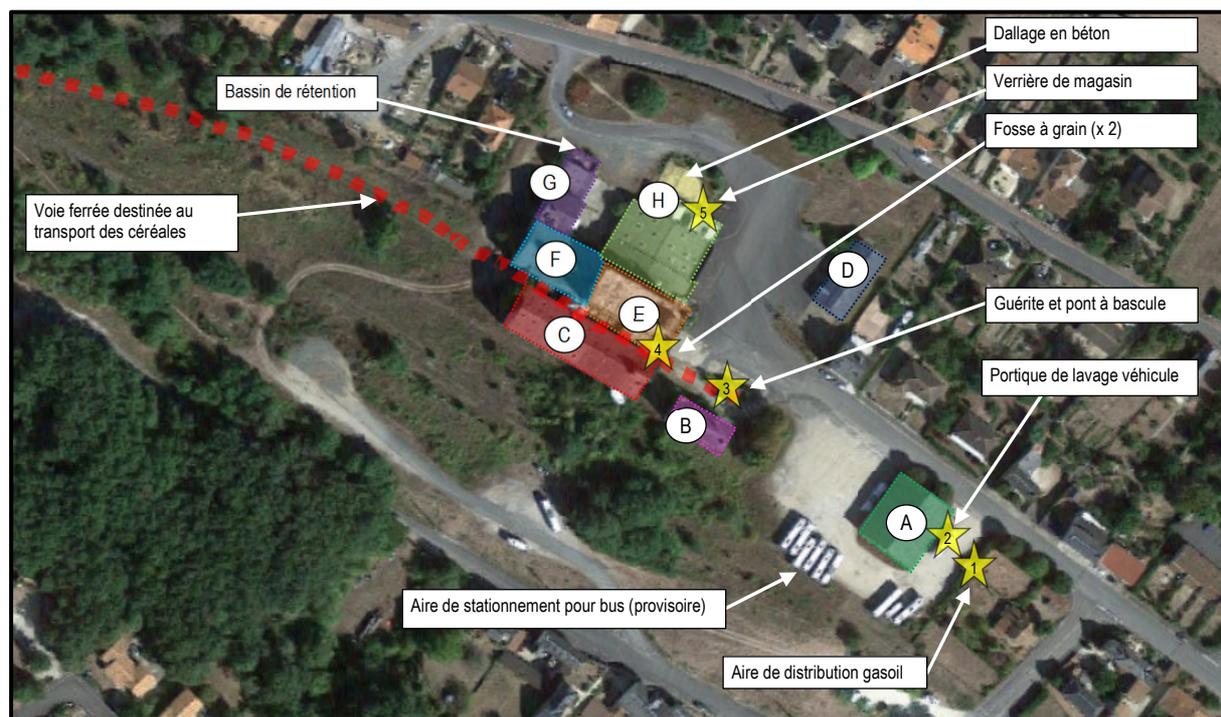
Cliché du 14 août 1983



Cliché du 26 avril 1985



4. Les ouvrages existants



Réf	Ouvrage	Fonctionnalité / Description	Photos (Annexe)	Parcelle
A	Bâtiment « Rideau »	Ancien atelier entretien véhicule	4 à 6	AZ 163
1	Station service	Ancienne distribution de carburant	7 à 9	
2	Portique de lavage	Lavage véhicule	4 à 6	
3	Guérite	Pesage des chargements	10 à 15	AZ 57
	Pont à bascule			AZ 56 et 57
C	Silo métallique	Ancien stockage céréale	16 à 24	AZ 161
D	Bâtiment « Giraud »	Bureaux et hangar	-	AZ 37
E	Silo béton	Ancien stockage céréale	25 à 27	AZ 59
F	Entrepôt maçonné	Ancien stockage céréale	28 à 31	AZ 34 et 60
G	Entrepôt maçonné	Ancien stockage matériel agricole	32 à 34	AZ 34
H	Magasin TERRENA	Ancien magasin	35 à 49	AZ 36, 58 et 59

Le site présente une superficie d'environ 2 hectares et est composé d'un ensemble de 8 bâtiments identifiés.

On distingue 5 ensembles à vocations distinctes :

- Bâtiment A : Entretien des véhicules et matériel agricole, disposant :
 - o D'une aire de lavage ;
 - o D'une aire de distribution de carburant avec cuve enterrée ;
- Bâtiment D : Bureaux et hangar de stockage matériel ;
- Bâtiment B : Gare et accueil des passagers au Nord-Est de laquelle se situe une guérite et un pont à bascule destinés à peser les chargements ;

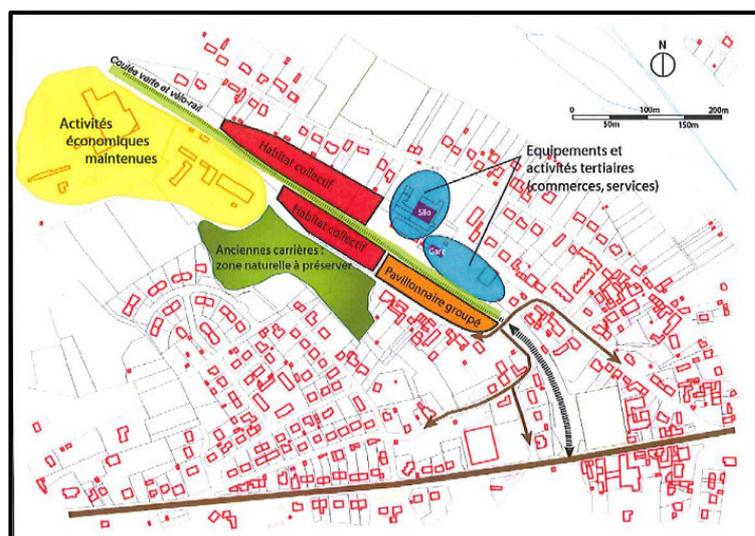
- Ilot central composé des bâtiments C, E, F et G destinés à l'entreposage des céréales ainsi qu'aux installations de redistribution dans les wagons de transport :
 - o Les bâtiments C et E sont séparés par la voie ferrée mais sont reliés physiquement par leur casquette métallique ou en béton ;
 - o Le bâtiment C dispose d'au moins 2 fosses à grains sur son pignon Sud-Est ;
 - o Le bâtiment G dispose d'un bassin extérieur en béton au Nord-Est ;
- Bâtiment H : Ancien magasin TERRENA, plus contemporain, de produits agricoles :
 - o Présence d'une verrière en façade Nord-Est ;
 - o Présence d'un dallage béton en façade Nord-Est.

Malgré quelques franges buissonnières au Sud-Ouest des bâtiments B et C, le site est propre et lisible.

L'ensemble est en relatif bon état et une partie seulement des encombrants ont été retiré.

5. Le programme des travaux

1) La destination future



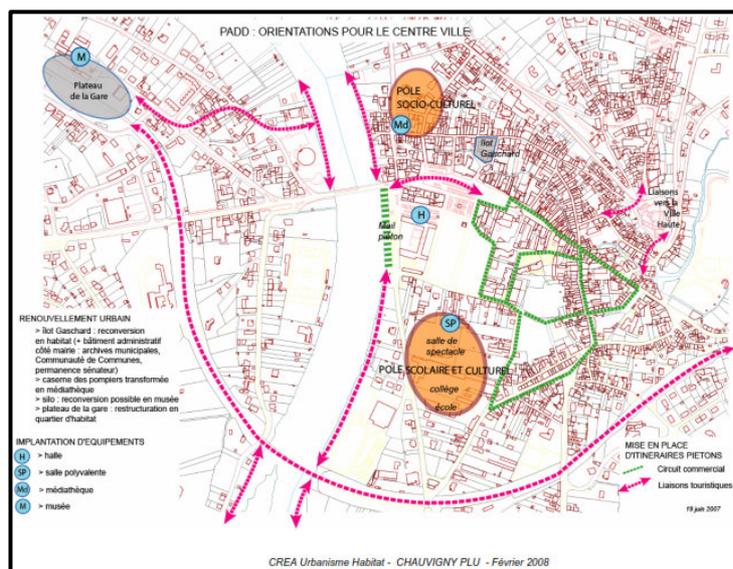
Orientations d'aménagement / Reconversion du secteur de la gare

Le secteur de la gare est un secteur de renouvellement urbain d'une superficie de 5 ha environ comprenant le plateau de la gare et quelques bâtiments en partie désaffectés parmi lesquels l'ancienne gare et l'ancien silo de TERRENA

Les principes retenus pour l'aménagement de ce secteur visent à constituer un quartier d'ensemble multifonctionnel avec des équipements et des activités tertiaires (commerces, services) sur un tiers environ de la surface de l'opération et de l'habitat sur les deux tiers restants.

Ce secteur proche du centre peut accueillir de l'habitat dense sous la forme d'habitat collectif ou pavillonnaire groupé. Sa proximité avec des quartiers anciens permet d'accepter des hauteurs de construction sur 3 niveaux (R+2).

La voie du vélorail doit conserver sa vocation de liaison douce et constituer une coulée verte au sein du quartier.



Projet d'aménagement et de développement durable

L'usage futur du site n'est actuellement pas figé. Néanmoins, les orientations d'aménagements le destinent à accueillir un espace multiculturel, permettant l'installation d'une future médiathèque, d'un espace partagé pour les musées et les réserves de la DRAC, un regroupement des associations à vocation culturelle.

2) Les travaux de reconversion

Les travaux à entreprendre au titre du présent programme consistent en la déconstruction d'une partie des ouvrages présents sur le site d'intervention.

Les ouvrages à déconstruire feront l'objet d'un curage, d'un désamiantage, d'une déconstruction sélective puis d'une démolition.

Dans ce cadre, il sera envisagé 4 tranches de travaux :

- Tranche ferme de travaux n°1 :

- Démolition de l'aire de distribution de carburant (1), comprenant :
 - Dépose des installations de distribution ;
 - Démolition de l'abri en béton ;
 - Dégazage, inertage et retrait de(s) cuve(s) enterrée(s) ;
 - Excavation et traitement en centre agréé des terres polluées en périphérie ;
 - Comblement de la fouille, compactage et mise à niveau du terrain naturel ;
- Dépose des portiques de lavage sur bâtiment A (2)
- Démolition du pont à bascule (3), compris :
 - Dépose précautionneuse et mise en dépôt des 2 inscriptions en faïence au sol (photos 13 et 14 / cf. annexe 1) ;
 - Comblement de la fouille, compactage et mise à niveau du terrain naturel ;
- Démolition du bâtiment C / Silos métalliques, comprenant :
 - Retrait des fosses à grains (4) et comblement des excavations ;
 - Démolition de la casquettes métalliques en façade Nord-Est ;
 - Finition et sécurisation des fouille en déblai par talutage et apport de matériau si nécessaire ;

- Tranche ferme de travaux n°2 :

- Démolition de la verrière (5) en façade Nord-Est du bâtiment H ;
- Démolition du bassin en béton (6) du bâtiment G, compris comblement de la fouille, compactage et mise à niveau du terrain naturel ;
- Démolition du bâtiment G / Entrepôts maçonnés ;

- Tranche optionnelle de travaux n°1 :

- Démolition du bâtiment F, compris murage pour fermeture de pignon du bâtiment E ;

- Tranche optionnelle de travaux n°2 :

- Démolition du bâtiment H, compris dallage béton au droit du bâtiment.

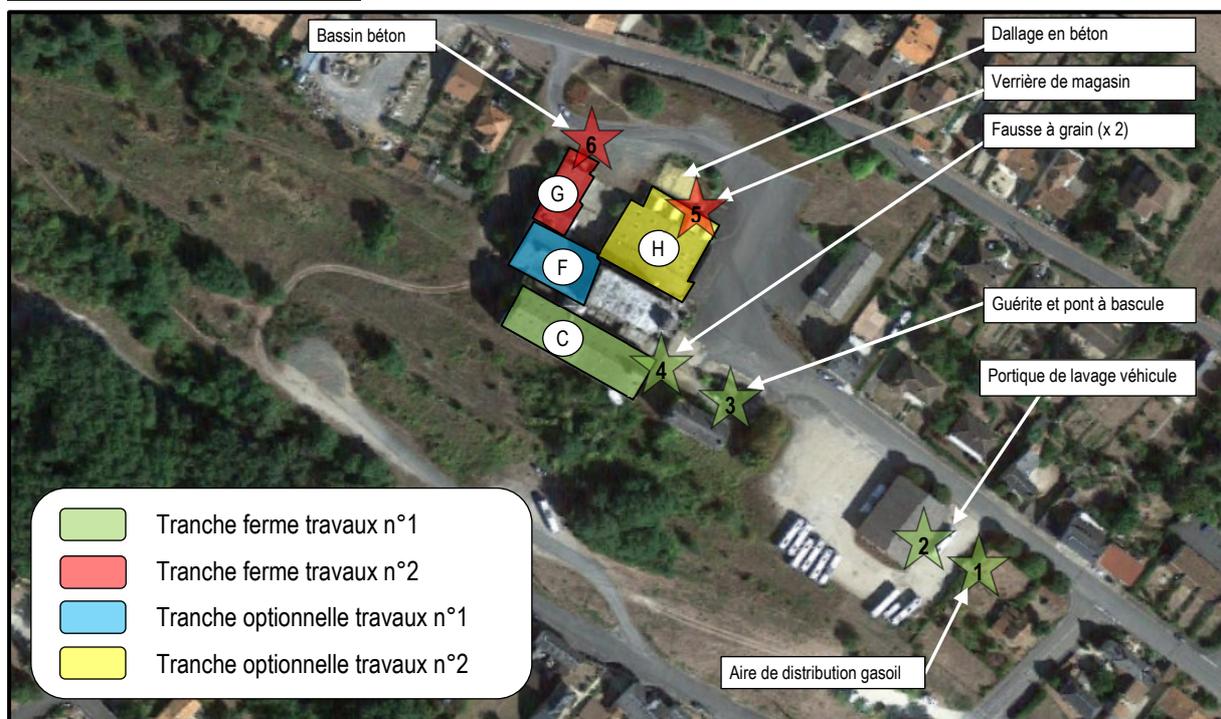
Les travaux suivront, à minima, les phases suivantes :

- Installation ;
- Curage ;
- Désamiantage ;
- Elimination des déchets contenant du plomb ;
- Déconstruction sélective ;
- Démolition des superstructures, puis des infrastructures ;
- Dépollution.

Et dans ce cadre :

- Les arbres de moyenne et haute tige seront conservés ;
- Les fondations des ouvrages à déconstruire seront retirées et leur fouille sera comblée avec les matériaux adaptés (récupérés sur chantier dans la mesure du possible) ;
- Les réseaux d'alimentation enterrés des bâtiments démolis seront retirés ;
- La plateforme sera livrée à une altimétrie homogène.

Illustration des tranches de travaux :



6. La planification prévisionnelle

La planification prévisionnelle est la suivante :

- | | |
|--|------------------------------|
| - Etudes opérationnelles (désamiantage et démolition) : | Juillet à Novembre 2021 |
| - Appel d'offres et attribution du marché de travaux : | Décembre 2021 à février 2022 |
| - Travaux de désamiantage, démolition et remise en état sommaire : | Mars à juin 2022 |