

CEREMA

Conférence Technique Territoriale

TERRASSES DE TARDOIRE

19 juin 2025



Communauté de Communes

La Rochefoucauld
Porte du Périgord

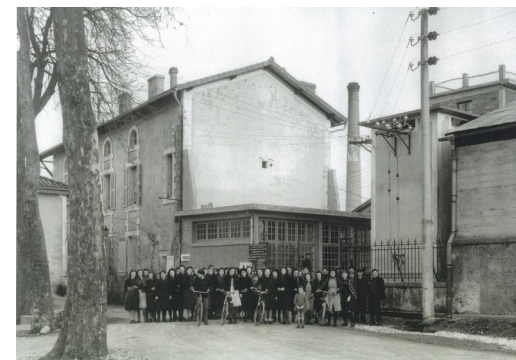


Établissement public **foncier**
de Nouvelle-Aquitaine



Historique

- Site industriel d'envergure en Charente, 2 000 emplois au plus fort de son activité. L'entreprise se développe à partir de 1906, autour de la fabrication de semelles en caoutchouc, tissus et couvertures puis élargit sa gamme au gré des évolutions techniques dans le domaine du textile.
- Le secteur en crise, Silac-Mécaplast, groupe industriel (repreneur dans les années 80) procède à des restructurations et délocalisations laissant sans usage une grande partie de leurs locaux.
- Deux autres entreprises sont toutefois encore aujourd'hui implantées sur le site (Borflex et SILAC industrie)





Situation géographique du projet

- Le site industriel « Saint Florent/Taracole » est situé sur l'axe de l'ancienne RN141 Limoges-Angoulême et Bordeaux-Poitiers.
- Ce quartier s'étend sur les **faubourgs Saint-Florent** (commune de La Rochefoucauld) et **La Chabanne** (Commune de St-Projet-St-Constant).
- Une emprise de plus de **9 hectares** au cœur même de l'hypercentre urbain, à proximité d'un édifice prestigieux, le **château de La Rochefoucauld**.
- Le site enferme les vestiges de l'**abbaye Saint-Florent** ainsi que le **logis du Prieur**, ensemble architectural daté du XV^{ème} siècle.
- **150 000 m²** de surfaces industrielles construites développées.
- L'emprise des friches est bordée à l'Est par le cours d'eau de **la Tardoire** dont la vallée constitue un ensemble paysager remarquable.





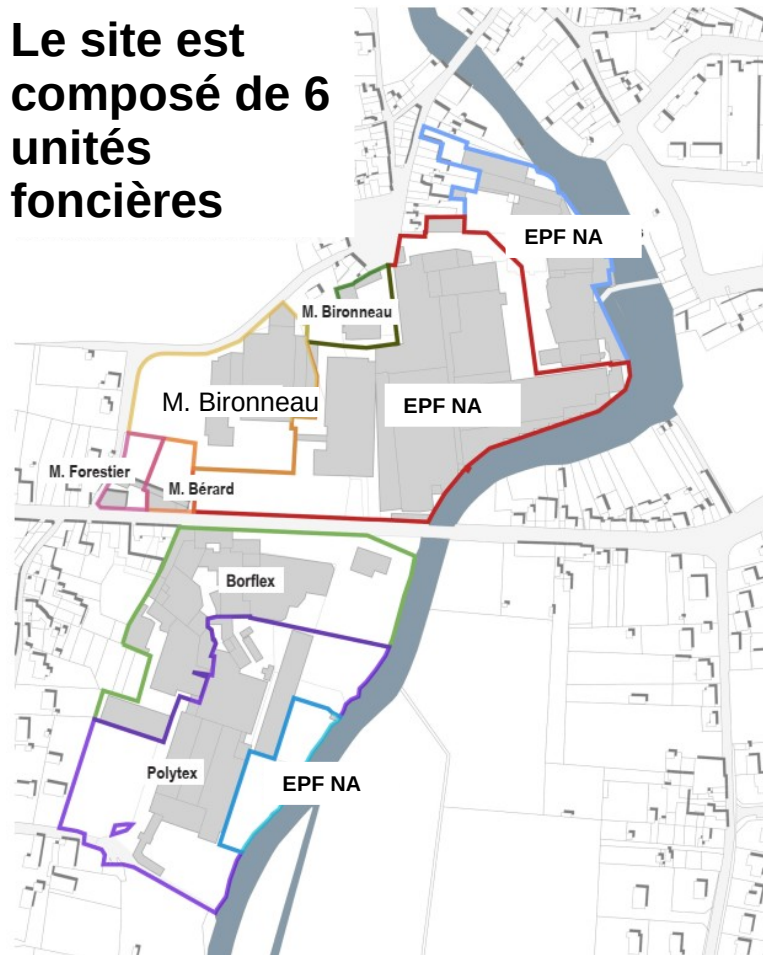
Quelques dates

- **2008** : Création d'un comité de pilotage réunissant les principaux acteurs institutionnels du projet : une forte mobilisation des services de l'Etat
- **2010** : Choix de la Zone d'Aménagement Concertée comme procédure d'aménagement
- **Mars 2012** : Signature de la convention pour le portage des terrains par l'Etablissement Public Foncier de Poitou-Charentes (EPF PC) et 1ère acquisition foncière
- **Juin 2013** : Désignation d'une assistance à maîtrise d'ouvrage technique et financière pour la création et le suivi de la ZAC, « Flavien Bézy Urbaniste, BE HLC, Alkaest et Modale »
- **Septembre/Novembre 2013** : Début de la concertation - nommé « Acte 1 »
- **Mai/Juin 2014** : Concertation - « Acte 2 »
- **Novembre 2015** : Approbation du Conseil communautaire du bilan de la concertation préalable et validation des orientations de la Charte d'urbanisme durable
- **Janvier 2015** : Avis favorable de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC
- **Juillet 2015** : Approbation du dossier de création de la ZAC
- **1^{er} trimestre 2016** : « petits déj » avec les acteurs économiques, habitats, touristiques...
- **Mai 2018** : Acquisition du site Chaignaud textiles par l'EPF
- **1ère démolition en 2018** : bloc 2_Phase 1



LE FONCIER

Le site est
composé de 6
unités
foncières





Partenaires

Partenaires financiers



Partenaires techniques





Le projet et les enjeux

Saint Florent : un espace d'intensité urbaine



Tararcole : la transition nature

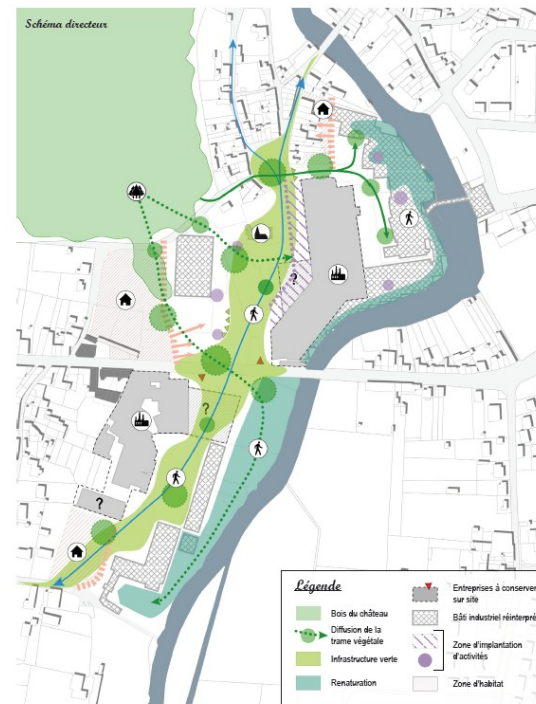


LES CONTRAINTES :

- Le risque inondation
- L'archéologie
- La pollution

LES ENJEUX:

- L'enjeu sanitaire
- L'enjeu environnemental
- L'enjeu du développement économique
- L'enjeu touristique
- L'enjeu de mémoire
- L'enjeu du lien social





Feuille de route



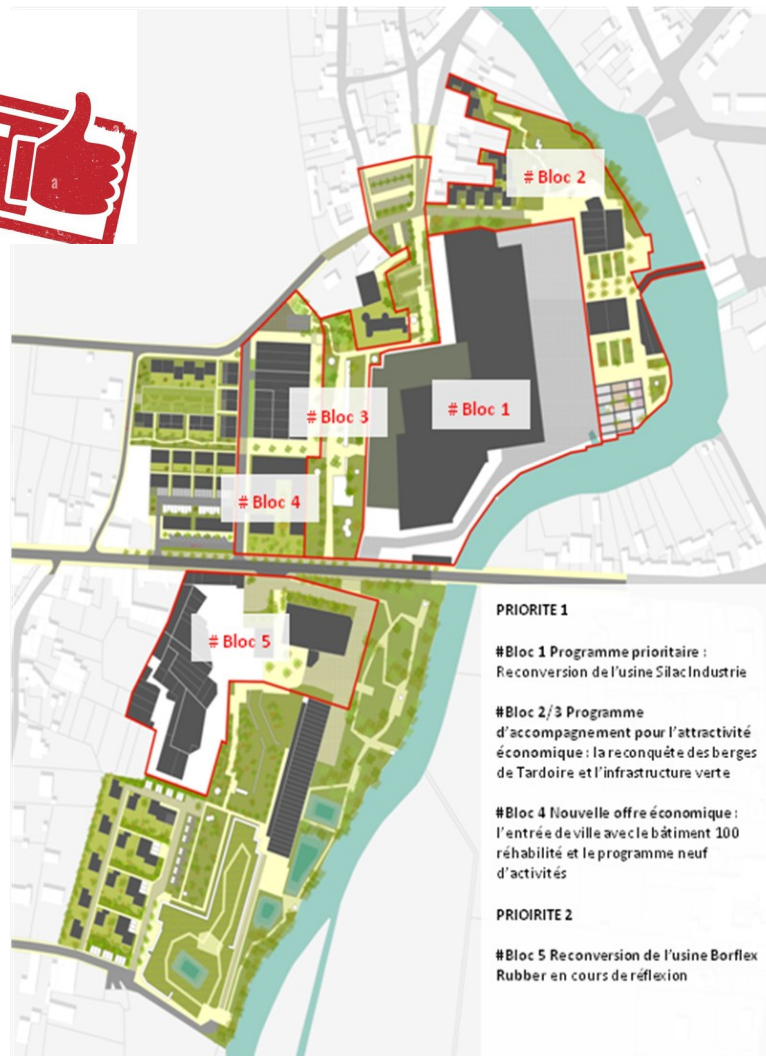
Bloc 1 : Le projet de reconversion industrielle de l'usine SILAC Industrie et la reconstitution d'un pôle économique adapté aux besoins d'aujourd'hui et aux filières émergents sur le territoire et le projet.

Bloc 2 : La reconquête des berges de la Tardoire côté Saint-Florent avec création d'un espace public, de loisir et sportif, fortement engagé dans la renaturation de la rive et son animation.

Bloc 3 : Une infrastructure verte des terrasses renouant avec les jardins du Prieuré dans la perspective de l'entrée de ville.

Bloc 4 : La regualification de l'entrée de ville avec le bâtiment 100 à réhabiliter, le programme neuf d'activités et le projet de gendarmerie

Dans un second temps : **la restructuration de l'usine Borflex RUBBER** en cours de réflexion.





BLOC 2 : Reconquête des berges

PHASE 1 : Démolition des superstructures

Marchés de travaux :

645 000 € HT

Coût global phase 1
(études et travaux)

760 000 € HT

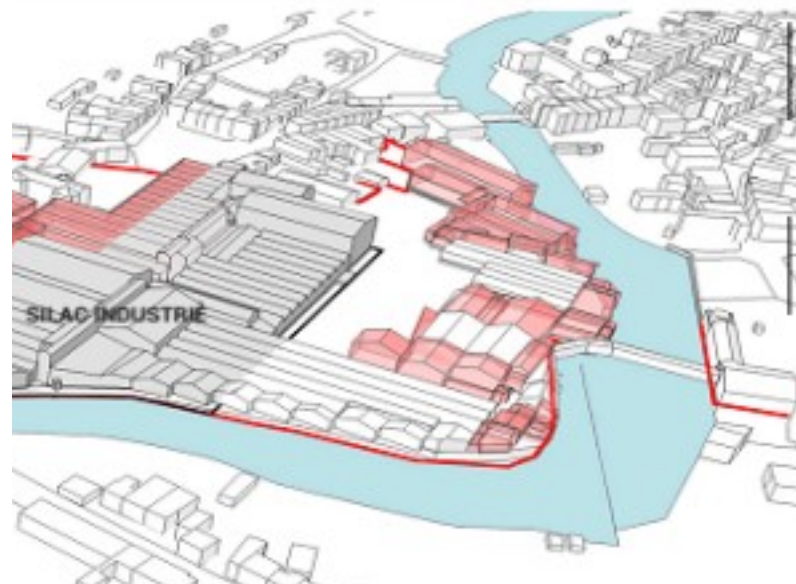
Financement :

FNADT 500 000 €

Minoration EPF 260 000 €

si le projet aboutit

Fin des travaux : fin 2018



BLOC 2 : Reconquête des berges

PHASE 2 : Démolition des infrastructures et dépollution du sol
Aménagement du seuil de Saint-Florent et des berges de la Tardoire



Estimation des coûts :

Diagnostics pollution/amiante	325 000 € HT
Etudes opérationnelles (Moe/CT/CSPS)	290 000 € HT
Etudes complémentaires	100 000 € HT
Travaux démolition dalles + passerelle	730 000 € HT
Travaux dépollution	1 040 000 € HT
Travaux seuil et berges	450 000 € HT
Aléas	140 000 € HT

Total 3 075 000 € HT

**A ce jour diagnostics réalisés, attente
lancement MOE**

Financement :

ADEME	54 216 €
Région NA	223 925 €
Agence de l'eau (à confirmer)	470 000 €
DETR	94 938 €
FNADT	36 866 €
Minoration EPF déjà votée	126 000 €
Total	1 005 945 €

Soit un Besoin de financement

hors recettes non connues à ce stade:

2 069 055 €



BLOC 2 : Reconquête des berges

PHASE 2 : Démolition des infrastructures et dépollution du sol Aménagement du seuil de Saint-Florent et des berges de la Tardoire

Si mise en œuvre de la phase 2 :

- Foncier dépollué, sécurisé et prêt à être aménagé
- Financement requis : **estimé à 2 millions d'euros HT**



Si abandon :

- Perte des subventions de la phase 2 et de l'ensemble de la minoration EPF, soit 1 265 945 € (la subvention de la Région risque de toute façon d'être perdue vu les délais)
- Facture à régler à l'EPF : 626 000 € HT, pour un foncier restant à dépolluer et à sécuriser

Discussion en cours avec l'EPF : rétrocession d'une partie à l'industriel ? Priorisation des travaux de dépollutions urgentes ?



BLOC 2 : Reconquête des berges

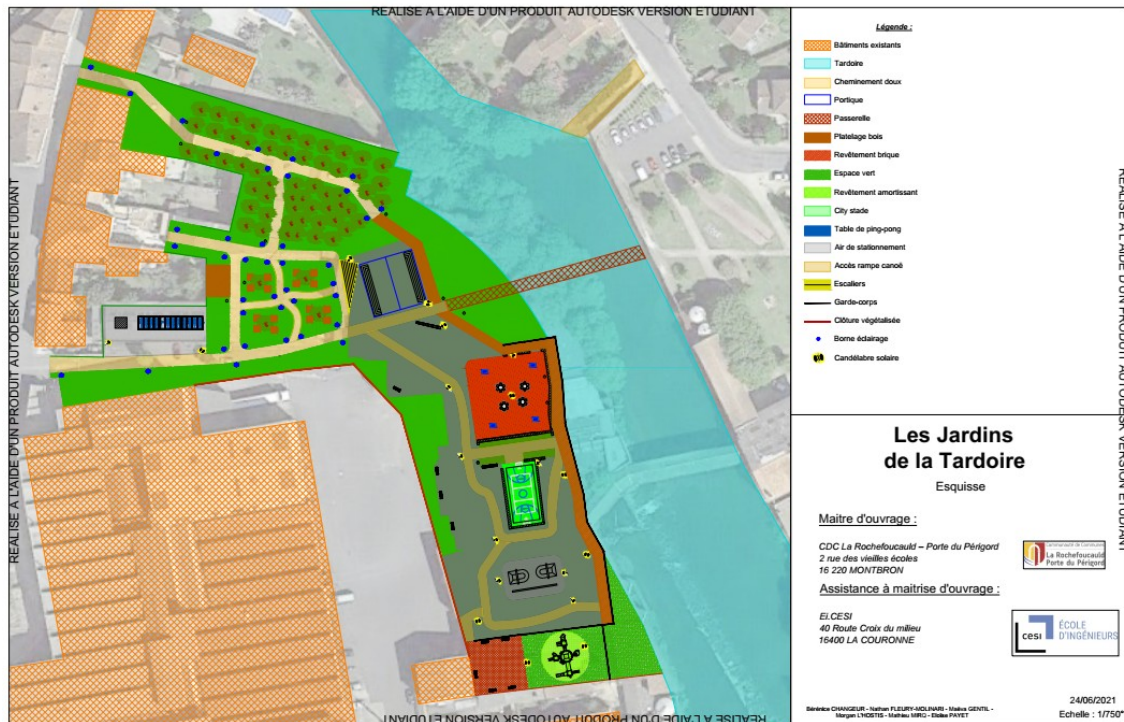
LOT 3 : Aménagement

**Projet réalisé par les
étudiants du CESI en 2021**

Estimation aménagement :
500 000 € HT

**Estimation aménagement de
la passerelle :**

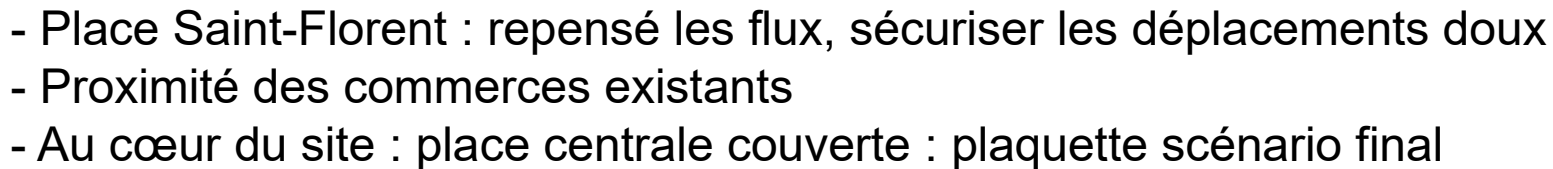
700 000 € HT
Passerelle piétonne et cycle
3 m de large sur 57 m



LOT 3 : Aménagement

AXES PRINCIPAUX :

- « Un espace ouvert et hybride permet de créer une nouvelle dynamique en facilitant les échanges sociaux. »**

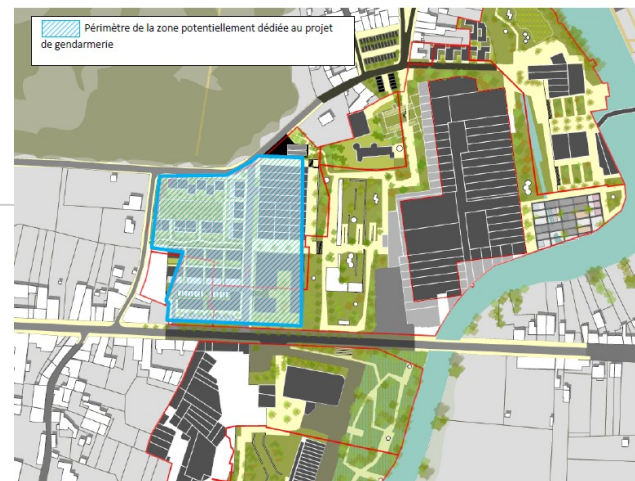




Bloc 4 : Projet de gendarmerie :

ABANDON

Foncier vendu à un privé



Projet : caserne de gendarmerie et 15 logements de fonction

- Agrément du terrain en 2021
- Dépenses Etudes pollution : 18 199 €
- APP Fonds Friches 2021 : 51 000 € accordé

Montant prévisionnel des travaux de remise en état des sols + VRD réalisés par l'EPF/CDC :

2 300 000 €

(hors construction de l'opération réalisée par Logélia)

Acquisition (Foncier Debeau + Fun Bike) : 308 000 €
Etudes préalables : 205 000 €
Travaux démolition superstructures : 1 000 000 €
Travaux de dépollution du sol : 150 000 €
Travaux de voirie interne gendarmerie : 200 000 €
Travaux voirie RD 941 : 400 000 €
Aléas : 123 450 €



Difficultés de mise en oeuvre



La suite ?



Délibération 27/11/23 : suppression de l'outil d'aménagement « ZAC »

- Multiplicité des propriétaires fonciers
- Enjeux sanitaires, environnementaux, économiques et touristiques complexes
- Programme global prévisionnel des constructions et équipements publics non réalisés



Manque d'ingénierie technique en interne



Difficultés financières de l'EPCI



Une Communauté de Communes n'est-elle pas la bonne strate pour le portage d'un tel projet



En images...

Le Paquebot



Le Prieuré



La passerelle





MERCI DE VOTRE ATTENTION