



Plan Local de Redynamisation des Yvelines

Entre

Le Préfet des Yvelines

et

l'Etablissement public Paris-Saclay (EPPS), immatriculé au RCS d'Evry sous le numéro 528 825 375, dont le siège est situé au 6 boulevard Dubreuil, 91 400 Orsay, représenté par son Président Directeur Général, Pierre Veltz.

Visas

Vu le Livre Blanc sur la stratégie de Défense et de Sécurité Nationale de 2008,

Vu la circulaire n° 5318/SG de M. le Premier Ministre en date du 25 juillet 2008 relative à l'accompagnement territorial du redéploiement des armées,

Vu le code général des Collectivités territoriales, notamment son article L.2335-2,

Sommaire

Préambule

- 1- Diagnostic territorial
- 2- Axes stratégiques
- 3- Objet du contrat : action, coût estimé et calendrier
- 4- Engagements financiers
- 5- Maîtrise d'ouvrage des études, gouvernance et évaluation

Annexes

Préambule

Le Gouvernement a annoncé, le 25 juillet 2008, la mise en œuvre d'un plan national de restructuration des sites de Défense. Afin d'accompagner ces restructurations, différents outils d'accompagnement territorial de ce redéploiement des armées ont été mis en place.

Dès la fin du mois de juillet 2008, le Premier Ministre a annoncé la mise en œuvre d'un Plan Local de Redynamisation (PLR). Dans ce cadre, les Yvelines se sont vues affecter une enveloppe prévisionnelle d'un million d'euros.

Au vu des évolutions des projets du de la Défense, le Préfet des Yvelines a proposé que le PLR des Yvelines se recentre sur les mutations engagées du plateau de Satory, pour accompagner les travaux prospectifs engagés par l'établissement public Paris-Saclay, dans le cadre de l'Opération d'intérêt national et de substituer à l'enveloppe initiale de 1 000 000€, une subvention de l'Etat de 235 000€.

La présence de l'armée à Versailles (Camp militaire de Satory, sites Les Matelots et Les Mortemets) a été très prégnante et de fait source de contribution directe et indirecte de l'activité économique de ce territoire. Les redéploiements envisagés concernaient notamment le camp des Matelots et le site de Satory (départ de la STAT).

Le site de Satory est inscrit dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) créée par décret du 3 mars 2009. La loi du Grand Paris du 3 juin 2010 portant création de l'Etablissement public Paris-Saclay (EPPS) et son décret d'application ont ensuite mis en place les structures nécessaires à la création sur le territoire de l'OIN de l'un des pôles majeurs de l'enseignement, de l'innovation de la recherche et de la valorisation industrielle au niveau mondial. L'EPPS exerce ainsi des compétences en matière d'aménagement, de développement économique et de valorisation scientifique sur un périmètre de 49 communes -dont 20 dans les Yvelines-, représentant environ 650 000 habitants et 350 000 emplois.

Dans ce contexte, le plateau de Satory a été identifié comme l'un des principaux pôles de développement économique potentiel du territoire de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, associé à la dynamique du territoire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, ils constituent ainsi l'un des deux territoires -avec l'OIN Seine Aval- ayant vocation à accueillir un développement d'envergure régionale.

Dès lors et compte-tenu des enjeux de développement induits par les emprises foncières ainsi libérées, l'Etablissement public Paris Saclay et les collectivités ont engagé une réflexion sur la redynamisation de ce site.

Dans le cadre des missions de l'EPPS en OIN, un protocole foncier a été signé entre l'Etat et l'Etablissement public Paris-Saclay relatif à la mise à disposition de terrains à Satory, secteur Ouest.

En 2010, 2011 et 2012, la Ville de Versailles, la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc, le Conseil Général des Yvelines et l'EPPS ont conduit des études stratégiques puis pré-opérationnelles permettant de définir les principes structurants de l'aménagement de Satory Ouest, sur les enjeux de desserte, de paysages, d'environnement et de programmation.

Des études de maîtrise d'œuvre sont aujourd'hui en cours sur deux terrains situés au sud du secteur Ouest de Satory, désignés terrains des Marronniers (étude de maîtrise d'œuvre VRD) et du hall Bbis (étude de programmation) : leur aménagement conditionne l'implantation de l'IEED VeDeCOM et de programmes immobiliers associés, en cours de montage.

Un schéma directeur d'aménagement de Satory Ouest, élaboré par le groupement Michel Desvigne Paysagiste et piloté par l'EPPS en étroite collaboration avec la CAVGP, a permis de définir la vision du site à terminaison de son aménagement et de poser les bases de ce nouveau quartier urbain, de son nécessaire phasage dans le temps et d'en approcher la faisabilité économique et financière préalablement à un choix de montage opérationnel et une consultation de maîtrise d'œuvre urbaine.

L'objectif de ce PLR est de contribuer à la réalisation d'études de faisabilités qui, dans la suite du schéma directeur réalisé, constitueront une aide à la décision en vue d'engager la phase opérationnelle d'aménagement du site par le moyen d'une prise d'initiative de ZAC et des procédures qui en découlent.

Le périmètre d'application pour la mise en œuvre du Plan Local de Redynamisation
Le périmètre d'application du PLR couvre le secteur dit « Ouest » du plateau de Satory à Versailles.

1- Diagnostic territorial

	Opportunités	Atouts	Contraintes	Menaces
Position géographique	<p>Le plateau de Satory à Versailles : un site unique, à l'ouest du plateau de Saclay, inscrit à l'opération d'intérêt national Paris-Saclay. Il s'agit du deuxième pilier du cluster Paris-Saclay avec le Sud du plateau. Le site sera desservi par la ligne 18 du métro grand Paris Express.</p> <p>A l'Est de la RD 91 (142,7 ha), l'armée de terre (de la Défense) et la gendarmerie (de l'Intérieur) sont présentes sur la partie Est du plateau.</p>	<p>Le site de Satory est exceptionnel par sa dimension 330 hectares, par sa localisation à proximité de la gare Versailles chantier et du domaine du château de Versailles, mais aussi de l'agglomération de Saint-Quentin, comme par son caractère très ouvert et de grande qualité paysagère.</p> <p>Le site est desservi par deux axes de circulation majeurs : la RN 12 et la RD 91.</p>	<p>Le site est aujourd'hui accessible difficilement aux heures de pointe au niveau de l'échangeur RN12/RD91.</p> <p>Le domaine du château de Versailles au nord impacte en partie la réglementation en matière d'urbanisme (cône de vue de la chambre du roi).</p>	<p>Le report de la livraison de la gare de métro Grand Paris Express en 2030 implique de mettre en œuvre une stratégie complémentaire en matière d'infrastructures routières et de transports en commun afin d'assurer le développement d'une première phase.</p>
Occupation du site et population	<p>Le plateau de Satory à Versailles est pour l'essentiel occupé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'Est par un camp militaire et ses logements hébergeant environ 5 000 personnes, du personnel de la Défense, de l'Intérieur (gendarmes) et leurs familles. - à l'Ouest par des activités économiques (Nexter Systems, Renault Trucks, Citroën), des laboratoires de recherche (IFSTTAR) et des bâtiments et emprises de l'armée (STAT, Centre de ravitaillement alimentaire, Centre de ravitaillement en essence) 			
Emploi	<p>L'emploi est lié à la spécificité du site : des fonctionnaires et salariés des s de la Défense et de l'Intérieur de manière générale, ainsi que des salariés du privé à l'Ouest de la RD 91.</p>			
Economie - Entreprises	<p>Le département des Yvelines est caractérisé par la présence dominante du secteur industriel (automobile, aéronautique et Défense), la forte progression des emplois métropolitains supérieurs et le renforcement des synergies entre les activités tertiaires, industrielles et R&D.</p> <p>L'activité économique liée au secteur automobile est actuellement prépondérante sur le site dans sa partie Ouest. La labellisation du projet d'IEED VÉDÉCoM marque une étape fondatrice dans la mise en place d'un pôle dédié aux véhicules du futur. Un consensus a été établi entre les collectivités territoriales concernées et les partenaires industriels et académiques de VÉDÉCoM pour confirmer que le « campus VÉDÉCoM » aura son centre de gravité sur le site de Versailles-Satory.</p>			
Tourisme	<p>La proximité du château de Versailles, 3^{ème} site culturel le plus visité de France, représente un atout certain pour la future notoriété du site de Satory.</p>			
Visibilité	<p>Actuellement, le site est essentiellement visible de par ses spécificités : première caserne de France, pistes d'essai de chars de combat, activités éparpillées.</p> <p>La proximité du château de Versailles, tout comme la proximité de la ville de Versailles et de Paris (à 20 min depuis la gare Versailles Chantiers) et la réservation pour une gare du métro de la ligne 18 constituent un fort potentiel de valorisation.</p>			

Foncier	L'Ouest de Satory comprend : le champ de manœuvres (60 ha), l'ancienne piste de chars de combat, pour laquelle le de la Défense a consenti une AOT à la société Nexter Systems (ex-GIAT Industries), la STAT (Section technique de l'armée de terre).	Le plateau de Satory est inscrit à l'opération d'intérêt national et certaines activités envisagent un départ (STAT notamment).	L'absence de données concernant la pollution du site dans sa partie Ouest, et notamment sur le champ de manœuvres) est un frein pour le processus de valorisation et de développement d'une 1 ^{re} phase comme pour l'implantation de la gare de métro. (étude historique nécessaire pour la procédure de dépollution)	Le projet de développement sur Satory Ouest se fera donc nécessairement par phases compte tenu des niveaux d'opérationnalité variables des différents projets, de la pollution avérée des sols et du rythme de libération des terrains par l'armée.
---------	---	---	--	---

2. Les axes stratégiques

2. 1. Secteur identifié par le pôle de compétitivité à vocation internationale Mov'éo - Pôle de R&D sur les nouvelles mobilités.

Depuis plusieurs années, le secteur Ouest du plateau de Satory accueille l'implantation d'entreprises industrielles œuvrant dans les technologies de l'armement terrestre (Nexter, Renault Trucks Défense), du sport automobile (Citroën Sport), ainsi que des laboratoires de recherche en lien avec le pôle de compétitivité Mov'éo. Sur ce site, ces activités emploient d'ores et déjà environ 1 000 personnes.

L'installation prévue de l'IEED (Institut d'Excellence en Energie Décarbonée) VéDéCoM (Véhicule Décarboné et sa Communication) à Satory est une composante importante du projet de développement de Satory Ouest. Il proposera à la fois un centre de recherche et d'innovation, un pôle de formation et un espace de création et de soutien au développement des PME.

Il s'agit ainsi de créer en France un lieu qui permette aux acteurs de la filière automobile de travailler ensemble au déploiement sur le terrain de nouveaux systèmes de mobilité et de transport.

2. 2. Site de projet contributeur du projet de CDT Yvelines

Le projet économique sur Satory représente une des composantes d'un futur quartier urbain. L'enjeu est de réussir le développement d'un quartier urbain mixte et innovant dont les différentes composantes fonctionnent en synergie, où activités économiques, logements, établissements d'enseignement et entreprises mutualisent les fonctions urbaines et permettent d'atteindre la masse critique nécessaire à sa création.

Un potentiel d'environ 300 000 m² d'activités économiques et d'environ 4 000 logements, des équipements, services et commerces a été identifié au terme de l'aménagement global du site.

Le site constitue l'une des principales réserves de construction susceptible de contribuer aux objectifs de création de logements dans le département des Yvelines.

Les atouts :

- Un potentiel foncier important et stratégique pour le développement du territoire
- Un environnement de grande qualité paysagère et environnementale

- Un positionnement en articulation entre les dynamiques économiques de Vélizy-Villacoublay et de Saint-Quentin-en-Yvelines
- La présence d'acteurs économiques majeurs de la R&D publique et privée (Renault, PSA, SOPEMEA...)
- L'opportunité d'accueillir un projet urbain mixte composé d'activités économiques, de logements, équipements et services permettant de répondre aux besoins des usagers, habitants et salariés
- Le projet d'implantation d'une des quatre gares yvelinoises de la ligne 18 du métro du Grand Paris express

Les contraintes

- Une situation déconnectée de son environnement immédiat
- Une desserte multimodale inadaptée, notamment insuffisante par les transports en commun (80% des salariés viennent en voitures particulières)
- Des modalités de stationnement contraignantes pour l'implantation des activités
- La pollution des sols, et l'absence d'étude historique
- Le rythme et l'échéance de libération de certains fonciers

3. Objet du contrat

A l'issue des premières étapes évoquées en préambule, le maire de Versailles, Président de la CAVGP et l'EPPS se sont fixés l'objectif de préparation d'une prise d'initiative de ZAC en avril 2014 pour le lancement d'une première phase opérationnelle.

Dans ce cadre, afin d'aider à cette prise d'initiative, l'action unique du contrat consiste à engager un ensemble d'études complémentaires visant à confirmer et affiner la viabilité économique et technique du projet d'ensemble. Ces études portent sur :

- Les modalités d'accessibilité et les principales infrastructures de desserte ;
- Les composantes programmatiques (activités économiques, logements équipements, services et commerces aux usagers et habitants) et les capacités ;
- L'évaluation des réseaux et l'estimatif des coûts ;
- La pollution du site.

3.1 Liste des études et calendrier :

2013

- 1- Approfondissement des conditions d'accessibilité globale et interne à Satory dont l'étude d'une liaison ferrée depuis St Cyr.
- 2- Diagnostic, dimensionnement, pré-chiffrage des réseaux, voiries et espaces publics
- 3- Etude de programmation de l'environnement économique et urbain du cluster de la mobilité du futur à Satory / conditions de réalisation et de fonctionnement l'écosystème
- 4- Méthodologie, procédures de dépollution et estimation :

2014

- 5- Etude de faisabilité prototypes / modèles urbains du schéma directeur
- 6- Programmation des équipements publics et étude de marché logements et commerces.
- 7- Faisabilité et dimensionnement d'un parking à haut niveau de service (PHNS)
- 8- Zoom de la porte d'entrée du plateau/ restructuration du rond-point de La Minière

3. 2. Coût global de l'action

Le montant global des études s'élève à 470 K€.

3.3 Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de trois ans, à compter de sa signature par chacune des parties, reconductible une fois par un avenant portant sur deux année maximum.

4. Les engagements financiers

Dans le cadre du PLR, l'Etat s'engage à apporter une subvention nette de 235.000 €.

L'EPPS, en qualité de porteur du projet, s'engage avec la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc et le Conseil Général des Yvelines à financer le solde de l'opération, soit 235.000 €.

Les assemblées des collectivités territoriales n'ayant pas encore délibéré sur les montants à engager, l'Etablissement public Paris-Saclay en assurera seul l'engagement en cas de non validation.

	Financement PLR (FRED)	Financement EPPS/collectivités
Coût global des études	235 K€	235 K€
AE 2013	125 K€	100 K€
AE 2014	110 K€	135 K€

5. Maîtrise d'ouvrage, gouvernance et évaluation

5. 1 Maîtrise d'ouvrage

L'Etablissement public Paris-Saclay sera maître d'ouvrage des études et en assurera le pilotage en partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc et le Conseil Général des Yvelines.

5. 2 Gouvernance

Un comité de pilotage et de suivi est constitué sous l'égide du Préfet des Yvelines, du Président de l'Etablissement public Paris-Saclay, pour assurer le suivi, le contrôle et l'évaluation des mesures prévues au contrat.

Il se réunira au moins une fois par an.

Il est composé des membres suivants ou de leurs représentants :

- Le Préfet des Yvelines,
- Le Président Directeur Général de l'Etablissement Public Paris-Saclay,
- Le Président du Conseil Général des Yvelines,
- Le Président de la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc,
- Un représentant des services de la Ville de Versailles,
- Un représentant de la délégation à l'accompagnement des restructurations (DAR - MinDéf)
- Un représentant de la Délégation Interministérielle à l'Aménagement du Territoire et à l'Attractivité Régionale (DATAR).

Le Comité de Pilotage pourra s'adjoindre toute personne qualifiée en tant que de besoin et, selon les études, d'autres maîtres d'ouvrages du territoire.

Le secrétariat du Comité sera assuré par la préfecture des Yvelines.

Au terme de chaque année d'application de la convention l'opportunité d'une réorientation des actions et des moyens financiers disponibles sera examinée par les signataires.

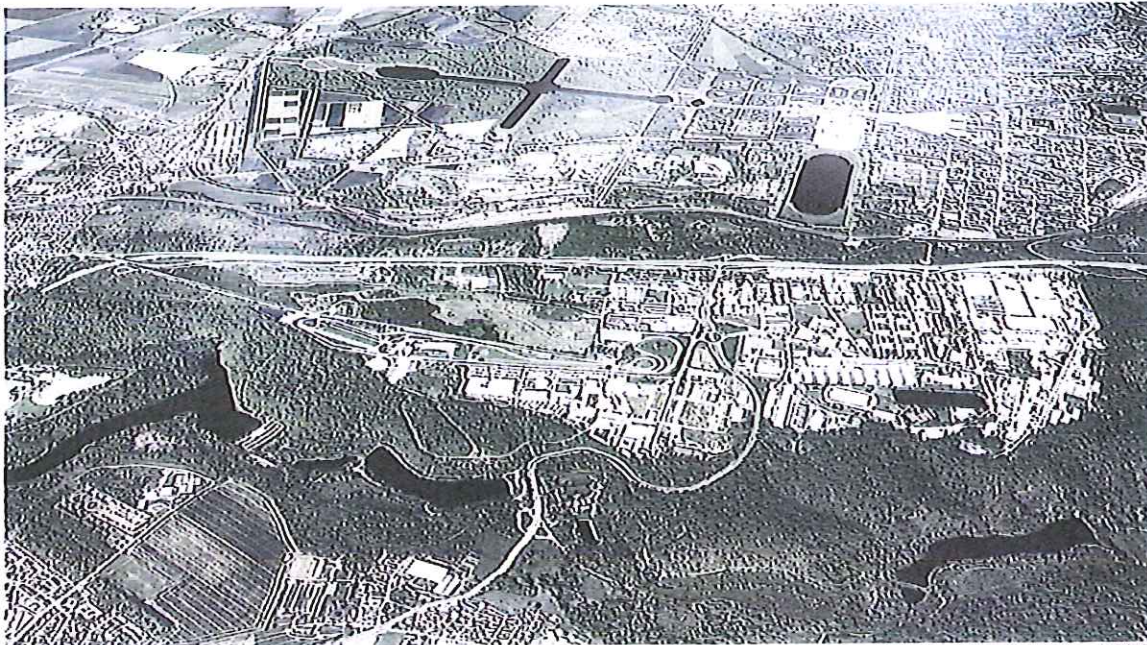
5.3 Evaluation

Une évaluation de la mise en œuvre du présent PLR sera effectuée une fois par an par le Comité de Pilotage, en fonction des indicateurs de suivi et d'évaluation proposés dans le programme d'accompagnement territorial de redéploiement des armées (PATRA), particulièrement :

- le suivi budgétaire des études engagées ;
- le niveau d'avancement et les orientations ou conclusions des études ;
- la validation ou non de la prise d'initiative de ZAC ;
- le suivi du calendrier, selon l'objectif fixé et selon, le calendrier actualisé.

Annexes

- Satory : site existant – Schéma directeur
- Fiche Action



Source : groupement MDP - XDGA FAA - AREP

Satory, Schéma directeur – Secteur Ouest du plateau



Source : groupement MDP - XDGA FAA - AREP

PLR des Yvelines – Fiche action n°1 – Etudes de faisabilité Satory Ouest

Description et objet de l'action

Le projet économique sur Satory représente une des composantes d'un futur quartier urbain. L'enjeu est de réussir le développement d'un quartier urbain mixte et innovant dont les différentes composantes fonctionnent en synergie, où activités économiques, logements, établissements d'enseignement et entreprises mutualisent les fonctions urbaines et permettent d'atteindre la masse critique nécessaire à sa création.

Un potentiel d'environ 300 000 m² d'activités économiques et d'environ 4 000 logements, des équipements, services et commerces a été identifié au terme de l'aménagement global du site.

Un schéma directeur d'aménagement de Satory Ouest, élaboré par le groupement Michel Desvigne Paysagiste et piloté par l'EPPS en étroite collaboration avec la CAVGP, a permis de définir la vision du site à terminaison de son aménagement et de poser les bases de ce nouveau quartier urbain, de son nécessaire phasage dans le temps et d'en approcher la faisabilité économique et financière préalablement à un choix de montage opérationnel et une consultation de maîtrise d'œuvre urbaine.

L'objectif de ce PLR est de contribuer à la réalisation d'études de faisabilités qui, dans la suite du schéma directeur réalisé, constitueront une aide à la décision en vue d'engager la phase opérationnelle d'aménagement du site par le moyen d'une prise d'initiative de ZAC et des procédures qui en découlent.

Financement de l'action

L'Etat s'engage à apporter une subvention nette de 235.000 €.

L'EPPS, en qualité de porteur du projet, s'engage avec la Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc et le Conseil Général des Yvelines à financer le solde de l'opération, soit 235.000 €.

Financement et description détaillés par sous-action				
Description des études (sous-actions)	AE	TOTAL	PLR (FRED)	EPPS / Collectivités
<p>1.1- Approfondissement des conditions d'accessibilité globale et Interne à Satory</p> <p>Scénario de desserte Saint Quentin/Versailles Satory/Versailles Chantiers (Porte de Buc) Compléments et expertise de l'étude DIRIF sur l'échangeur RD91/RN12. Etude de la desserte ferrée de Satory depuis St Cyr.</p>	2013	120	75	45
<p>1.2 - Etude de faisabilité prototypes / modèles urbains</p> <p>Approfondissement, identité et supports pédagogiques des prototypes de morphologie urbaine (gabarits-emprise au sol-densité, comparaisons avec des quartiers réalisés...)</p>	2014	50	20	30
<p>1.3 - Programmation</p> <p>Qualifications, dimensionnements et emplacements préférentiels à partir du schéma directeur phasé des équipements publics. Etudes de marché logements et commerces.</p>	2014	105	40	65
<p>1.4- Faisabilité et dimensionnement d'un parking à haut niveau de service (PHNS)</p>	2014	75	40	35
<p>1.5- Diagnostc, dimensionnement, pré-chiffrage des réseaux, voiries et espaces publics.</p>	2013	35	15	20
<p>1.6- Etude de programmation de l'environnement économique et urbain du cluster de la mobilité du futur à Satory : les conditions de réalisation et de fonctionnement de l'écosystème</p> <p>Cibles, offres de services, animation</p>	2013	50	25	25
<p>1.7- Méthodologie, procédures de dépollution, et estimations.</p>	2013	20	10	10
<p>1.8- Zoom de la porte d'entrée du plateau/ restructuration rond-point de La Minière</p> <p>Scénarios de fonctionnement, estimations des ouvrages.</p>	2014	15	10	5
TOTAL		470	235	235

Evaluation de l'action

Une évaluation de la mise en œuvre du présent PLR sera effectuée une fois par an par le Comité de Pilotage, en fonction des indicateurs de suivi et d'évaluation proposés dans le programme d'accompagnement territorial de redéploiement des armées (PATRA), particulièrement :

- le suivi budgétaire des études engagées ;
- le niveau d'avancement et les orientations ou conclusions des études ;
- la validation ou non de la prise d'initiative de ZAC ;
- le suivi du calendrier, selon l'objectif fixé et selon, le calendrier actualisé.