

RAPPORT D'ETAPE DU PREFET DE LA REGION ILE-DE-FRANCE AU PREMIER MINISTRE



**GRAND PROJET D'URBANISME D'INTERET NATIONAL
«MASSY, SACLAY,
VERSAILLES, SAINT QUENTIN-EN-YVELINES»**

5 Janvier 2006

Le Premier Ministre

Paris, le 18 NOV 2005

2196

Monsieur le Préfet,

Le plateau de Saclay a été identifié, depuis plus de 15 ans, comme le territoire privilégié d'un développement qui accueille des activités économiques d'excellence dans le domaine technologique et scientifique, ainsi que les populations concernées. Le schéma directeur de la région Ile-de-France l'a institué en "site stratégique" en 1994, puis le contrat de plan Etat Région l'a reconnu comme territoire prioritaire.

De nombreuses réflexions et études ont déjà été conduites. Le gouvernement a récemment retenu le site de Saclay au titre de l'appel à projet « pôles de compétitivité » pour ce qui concerne les projets « Systematic » et « Méditech santé ».

Le moment est venu de conduire sur le plateau de Saclay une « grande opération d'urbanisme d'intérêt national », dans ses différentes composantes économiques et résidentielles.

Il s'agit de conférer au secteur de Massy Saclay Saint-Quentin-en-Yvelines la stature d'un grand pôle scientifique de dimension internationale, en créant les conditions optimales pour y accueillir l'ensemble des activités d'excellence identifiées notamment dans le cadre de l'appel à projet.

.../...

Monsieur Bertrand LANDRIEU
Préfet de la région Ile-de-France
Préfet de Paris
29 rue Barbet-de-Jouy
75 700 PARIS

Cette démarche s'inscrira nécessairement dans le contexte d'un ambitieux projet de territoire qui soit de nature à :

- Conférer au plan international une forte attractivité pour les entreprises, les organismes de recherche et d'enseignement, leurs collaborateurs et leurs familles ;

- Mettre en synergie les pôles d'excellence existant et futurs des Yvelines et de l'Essonne ;

- Inscrire ce processus dans un projet urbain ambitieux, doté d'une identité forte, qui permettra de développer une offre de logements adaptée.

Dans le cadre de ces orientations, je vous demande d'explorer avec les collectivités locales, et en liaison avec les préfets de département, les conditions de mise en place du cadre d'action impliquant l'Etat et les collectivités concernées. Vous veillerez à associer les ministères concernés, et particulièrement le ministère de la défense présent à plusieurs titres sur le plateau et acteur du projet « systématic ».

Pour mener à bien l'ambition de développement urbain ainsi définie, plusieurs fonctions doivent être assurées. Tout d'abord une gouvernance à la bonne échelle. Il s'agit d'identifier les différents périmètres d'intervention : un périmètre de projet, qui sera celui du projet urbain « cœur de cible » et un périmètre d'influence du projet pour les actions à conduire en partenariat avec les acteurs concernés (action foncière, projets urbains d'accompagnement, par exemple). Il conviendra de déterminer les structures qui auront la compétence pour décider les orientations du projet de développement et pour engager et piloter les projets opérationnels.

En second lieu, la gouvernance doit pouvoir s'appuyer sur une ingénierie stratégique permettant d'assurer une bonne connaissance des territoires et de leurs évolutions et d'établir les projets urbains donnant à l'ensemble des acteurs les cadres de référence de leurs actions et garantissant la cohérence de l'aménagement urbain d'ensemble.

.../...

Enfin, la réalisation d'un aménagement urbain de l'envergure recherchée suppose une ingénierie opérationnelle compétente dotée d'une capacité suffisante pour tenir un rythme soutenu sur une durée de 15-20 ans. Elle implique nécessairement la mise en œuvre d'un dispositif d'intervention foncière efficace et adapté.

Je vous demande de me présenter vos propositions de structuration sur ces trois sujets, en formulant votre avis sur les conditions dans lesquelles l'implication de l'Etat sera la mieux assurée pour garantir les réalisations escomptées. Les propositions que vous formulerez à l'issue de vos travaux avec les collectivités locales seront adaptées aux spécificités et au contenu des projets à conduire et aux caractéristiques de ces territoires.

Le périmètre initial d'exploration avec les collectivités territoriales et locales est précisé en annexe.

Vous m'adresserez un premier rapport pour le 15 décembre 2005 au plus tard.

Le gouvernement examinera au vu de ce rapport s'il convient de conférer à ce projet le statut d'opération d'intérêt national, au sens du code de l'urbanisme et d'engager la mise au point d'une base contractuelle entre l'Etat et les différentes collectivités (région, départements, EPCI et communes) en vue de fixer les rôles et apports de chacun dans la réalisation du programme de développement de ces territoires. L'objectif est que le rapport sur cette deuxième étape puisse être établi avant la fin du printemps 2006.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'D de Villepin'.

Dominique de VILLEPIN

**Rapport
au
Premier Ministre**

5 Janvier 2006

Le présent rapport vous rend compte des démarches que j'ai conduites auprès des élus conformément à la mission que vous m'avez confiée le 18 novembre 2005.

En 1994, le schéma directeur de la région Ile-de-France a qualifié le plateau de Saclay de centre d'envergure européenne et de « site stratégique ». Le contrat de plan Etat Région l'a reconnu comme territoire prioritaire.

Ce territoire rassemble le plus grand ensemble national d'enseignement supérieur et de recherche. L'un des objectifs est d'y accueillir le cœur du pôle de compétitivité mondial System@tic et de favoriser, à partir de ce pôle, la convergence « NBIC » entre les Nanotechnologies, la Biologie, l'Informatique et les Communications.

Ce territoire, qui s'étend de Massy, à Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles, en englobant le plateau de Saclay, doit devenir le moteur d'un nouveau développement économique pour la région et pour la nation et faire jeu égal avec les plus grandes technopoles mondiales.

Cela suppose d'y créer les conditions optimales pour accueillir des activités d'excellence et concurremment d'y construire des logements en nombre adapté aux emplois actuels et futurs.

Après les nombreuses réflexions et études menées ces quinze dernières années, il s'agit de conduire sur le territoire une « grande opération d'urbanisme d'intérêt national », dans ses différentes composantes économiques et résidentielles.

La démarche de concertation préalable a cherché à définir quelles modalités d'implication de l'Etat, aux côtés des collectivités territoriales, permettraient de garantir les réalisations escomptées.

Le gouvernement a fixé trois orientations :

- Conférer au plan international une forte attractivité pour les entreprises, les organismes de recherche et d'enseignement supérieur, leurs collaborateurs et leurs familles.

Mettre en synergie les pôles d'excellence existants et futurs des Yvelines et de l'Essonne.

Inscrire ce processus dans un projet urbain ambitieux, doté d'une identité forte, qui permette de développer une offre de logements adaptée.

J'ai réuni le représentant du président du Conseil Régional, les présidents des Conseils Généraux de l'Essonne et des Yvelines, les présidents des intercommunalités, les députés et les maires des communes du périmètre exploratoire, à deux reprises, avec le préfet de l'Essonne le 22 novembre 2005 d'une part, et avec le préfet des Yvelines le 2 décembre 2005 de l'autre.

Ces contacts ont été complétés par les analyses d'experts, connaissant bien le territoire, ainsi que par les très nombreuses réflexions et études menées, notamment dans le cadre du centre d'envergure européenne, labellisé par le SDRIF de 1994.

Ce rapport trace, dans un premier temps, un bref descriptif du secteur et de ses enjeux. Il évoque ensuite les contacts et les deux réunions avec les élus du territoire. Puis il aborde successivement le projet, les différents périmètres d'intervention, l'organisation de la gouvernance, les principes de conduite de la deuxième étape.

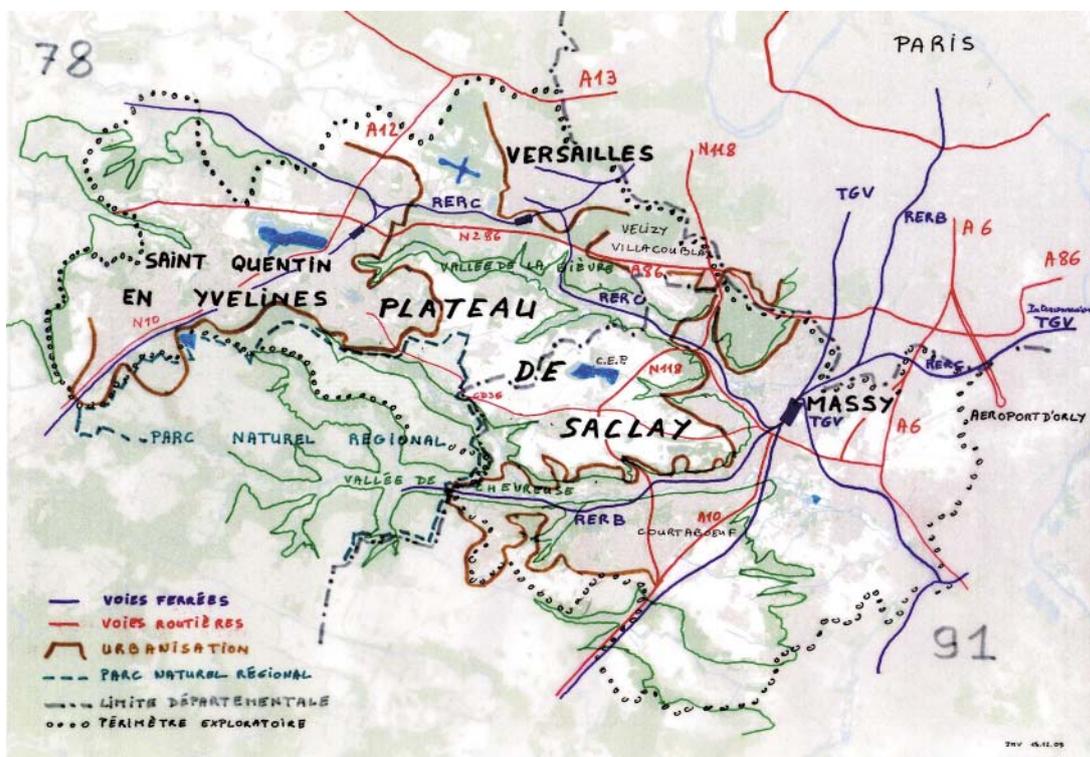
I-Bref descriptif et enjeux

1) Caractéristiques du territoire

Le territoire rassemble des ressources exceptionnelles de recherche et d'enseignement supérieur, résultant de 50 ans de politique de développement scientifique, sans que la puissance publique ait jamais réussi à organiser son développement territorial raisonné et coordonné.

L'initiative du Premier Ministre en 2005 est donc attendue comme devant mettre fin à une trop longue période de tergiversation généralisée.

Avec plus de 600.000 habitants, le périmètre exploratoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, Versailles, Vélizy, Saclay, Massy est de la taille d'une grande agglomération de province. Son taux d'emploi est élevé, 1,11 emplois par actif résidant, pour une production de 2000 logements par an, voisine du point mort. L'insuffisance de la construction de logements est un obstacle à la compétitivité du territoire.



Dans ce périmètre, la desserte et la qualité des services des transports en commun sont insuffisantes malgré des atouts forts : la gare TGV de Massy, les RER B et C. Les deux zones d'activité, très importantes au plan régional, de Vélizy (28 000 emplois en Yvelines) et Courtaboeuf (24 000 emplois en Essonne) dépendent très largement de la voiture particulière, car elles n'ont pas encore de transport en commun lourd. Le plateau de Saclay avec 17 000 emplois, comme la plaine de Massy, sont mal desservis. Au total, la part des déplacements en transport collectif reste anormalement modeste.

Bien que structurée par A86-N286 au nord, A6 et A12 à l'est et à l'ouest, N118 au centre, la desserte routière du territoire reste insuffisante et incompatible avec le développement de la zone. Les liaisons est-ouest et nord-sud sont difficiles.

La géographie et l'histoire du plateau au centre du secteur en font un territoire sensible. Château d'eau du Parc de Versailles, lieu d'implantation de fermes royales, siège aujourd'hui d'une dizaine d'exploitations agricoles, il a été traversé par les infrastructures du XX^{ème} siècle (lignes haute tension, voies rapides) et occupé, tel un lotissement de grandes parcelles, par des institutions d'enseignement supérieur et centres de recherche publics et privés prestigieux: Universités de Paris XI et de Versailles Saint Quentin, Ecole Polytechnique, SUPELEC, CEA, CEP, HEC, INRIA, INRA, Institut d'Optique, ONERA, ENSIA, synchrotron Soleil, Technocentre Renault, Nortell, Danone, Thalès, Motorola, centre de recherche de PSA, ... Il est bordé au sud par le parc naturel de la haute vallée de Chevreuse.

Administrativement et même psychologiquement, ce territoire est coupé en deux par la limite départementale créée dans l'ancien département de Seine et Oise au début des années 60. Cette limite a généré deux versants: l'un privilégiant l'installation d'entreprises de haute technologie et de recherche privée côté Yvelines, l'autre les centres d'enseignement et de recherche publics côté Essonne.

2) Enjeux

Il s'agit de permettre le développement du projet Systém@tic et de favoriser la convergence NBIC: nanotechnologies, biologie, informatique, communications.

Pôle mondial de compétitivité, il demande un territoire organisé pour l'accueillir, comportant tous les services attendus d'une ville :

un développement urbain dans toutes ses composantes logements, transports, équipements publics et privés, espaces verts mais aussi importants espaces naturels et agricoles à proximité.

Ce territoire participe également au développement du pôle de compétitivité mondial MédiTechSanté et accueillera, sur le plateau de Satory, le projet Vestapolis.

Quel que soit le concept d'aménagement finalement adopté (parc urbain ?) il s'agit à l'évidence de faire autre chose qu'une ville nouvelle des années 70.

Le lieu résultant doit être attractif, reconnu, identifiable, bien desservi pour un projet d'envergure internationale, doté de centralités assurant l'accueil et la rencontre des entreprises, des enseignants et des chercheurs et porteuses de l'image du pôle.

II Les contacts avec les collectivités territoriales

Après les premiers contacts exploratoires, la forte imprégnation du découpage départemental a conduit à réunir, dans un premier temps, les élus de l'Essonne d'une part, des Yvelines de l'autre.

Je souligne le climat positif qui a présidé aux réunions.

Les élus ont perçu l'importance d'une plus grande implication de l'Etat, facilitant notamment la mise en cohérence des projets, sans déposséder les élus de leurs pouvoirs en la matière. A plusieurs reprises le nécessaire déblocage de situations a été évoqué, et les discussions ont convergé sur la nécessité d'une gouvernance souple mais ferme, apte à prendre des décisions opérationnelles.

La dimension des enjeux régionaux et nationaux, le principe d'une démarche partenariale entre l'Etat et les collectivités font consensus.

L'OIN est perçue comme un élément positif, dans une configuration qui la limite, à l'intérieur du périmètre exploratoire, aux lieux à enjeux, identifiés sur une ou plusieurs communes contiguës.

Du fait même du mode de vie des habitants, travaillant ici, habitant là, et du fonctionnement sur le territoire des entreprises et des centres d'enseignement supérieur et de recherche, les élus ont clairement exprimé leur envie et leur intérêt à partager les complémentarités, à organiser entre les deux départements les mises en cohérences tout en conservant une identité départementale devenue très forte. Dans cette optique, la nécessaire vision globale et partagée entre les deux départements devra tenir compte de deux réalités au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Globalement, l'accord se fait autour d'un objectif, à définir, de construction de logements, pas seulement sociaux, à condition que cela s'accompagne d'un objectif de développement économique au sein d'un projet complet.

L'attente en matière d'infrastructures de déplacement est forte, la question du foncier est cruciale. En particulier, les surfaces importantes qui sont propriété de l'Etat ou de ses établissements publics ont une importance stratégique dans la réussite du projet.

La préservation d'espaces naturels et agricoles sur le plateau, l'articulation avec le parc naturel régional seront déterminantes.

Une première conclusion peut être dégagée à l'issue de ces premiers contacts: un consensus existe d'ores et déjà pour la création d'une agence d'urbanisme couvrant le périmètre d'influence sur les deux départements.

III Le projet

L'ambition de Systém@tic et de la convergence « NBIC » entre les nanotechnologies, la biologie, l'informatique et les communications est de faire de ce territoire le moteur d'un nouveau développement économique pour la région et pour la nation, à l'égal des plus grandes technopoles mondiales.

Les perspectives à long terme se situent entre 50 et 100 000 emplois nouveaux à créer.

Nulle part en France n'a été réalisée une opération d'une telle importance. Sophia Antipolis, qui est notre modèle français le plus abouti, accueille 27 000 emplois. Elle a été réalisée en quarante ans. Selon ses acteurs, il manque aujourd'hui à cette réalisation un centre de vie, des logements.

La réussite suppose, bien plus qu'ailleurs, de savoir :

Créer un concept clair et lisible susceptible de donner une image forte et internationalement reconnue au territoire,
Définir, financer et réaliser les équipements, notamment ceux qui seront nécessaires à la fertilisation croisée enseignement recherche, développement.

C'est la tâche des pôles de compétitivité.

Articuler à grande échelle développement, logement, infrastructures de transport, protection d'espaces naturels et agricoles

Etablir un partenariat efficace et stable sur le long terme (trente ans) entre État et collectivités territoriales.

Faire preuve de souplesse et de réactivité, en fonction des inévitables mutations économiques, incluant progressivité, articulation avec l'existant, adaptation à la demande, reconversions éventuelles.

Etablir une cohérence très forte des actions sur le territoire, qu'il s'agisse de l'aménagement, de l'animation, du marketing, des équipements.

C'est l'objet de la gouvernance du territoire.

Sur ces bases, un projet peut être esquissé.

D'ores et déjà, l'expression parc naturel urbain a été citée. Elle

suppose une forme d'aménagement qui permette d'articuler vallées et plateaux. Il faudra conjuguer pour cela une densification raisonnée en centre ville, autour des gares notamment, et un aménagement particulièrement attentif au développement durable et au cadre de vie.

La réalisation d'un projet de cette envergure implique le développement de plusieurs centralités, adossées aux centres urbains existants, mais la visibilité mondiale de System@tic et de la convergence NBIC exige peut être la création d'un centre de vie fédérateur, porteur de l'image du territoire.

La création de parcs technologiques ayant une image forte, dotés d'une offre de services aux sociétés innovantes, notamment aux PME et PMI, et partageant des moyens d'essais lourds avec les laboratoires publics fera partie du projet.

Selon les termes de Christian Blanc il s'agit de créer les conditions d'un « écosystème de la croissance » à partir de la recherche, de l'enseignement supérieur et des entreprises de hautes technologies, avec un effet d'entraînement sur la région et sur le pays.

Parallèlement, la localisation des logements nécessaires au développement du territoire et à l'attractivité de l'Ile de France nécessite de viser un équilibre global, sur le plateau et dans les vallées, qualitatif et quantitatif, tant pour loger les actifs du pôle de compétitivité que pour ceux de l'économie résidentielle.

La structuration du territoire de ce pôle mondial postule vraisemblablement la réalisation d'une infrastructure de transport en commun lourd, le reliant via le réseau régional, à l'Europe et au monde par le réseau TGV (100 millions de voyageurs/an) et les aéroports d'Orly et Roissy (65 millions de voyageurs/an).

Il serait en effet paradoxal qu'un pôle mondial, ayant vocation à tisser des liens étroits avec d'autres régions européennes, soit relié par les seuls services de transports actuels au reste de l'Europe et au monde. La liaison régionale à ces réseaux européens et mondiaux est donc essentielle.

La préservation du cadre de vie des habitants, essentiellement localisés dans les vallées, comme la desserte des différentes composantes urbaines des pôles de compétitivité impliquent d'envisager un tracé de ce transport en commun lourd sur le plateau, le cas échéant en solution variante de la tangentielle Sud-Ouest. Il va de soi qu'un tel

transport devrait desservir les centres de vie et irriguer les différentes composantes du projet de territoire.

Fédérateur, il aurait l'avantage tant pour les habitants que pour les entreprises de diminuer considérablement le temps d'accès au réseau RER, au TGV et aux aéroports d'Orly et de Roissy. L'accélération de la mise en œuvre de l'actuel TCSP de Massy à Polytechnique, dont le tracé permet une évolution vers un transport collectif lourd, est un premier pas dans cette direction.

En outre, la réalisation du barreau sud du contournement TGV de l'Ile-de-France accroîtrait considérablement l'efficacité du système de transport ferré et aérien. Il pourrait réduire à moins d'une heure le temps d'accès de ce territoire à l'aéroport de Roissy mais aussi à d'autres gares du réseau TGV, ainsi qu'au cœur de Paris, de la Bibliothèque de France au Quartier Latin.

A court terme les aménagements prévus au CPER pour l'amélioration de la régularité de la liaison entre la gare TGV de Massy et Roissy apporteront un gain essentiel. Il est urgent de finaliser les ultimes mises au point du projet.

L'offre de terrains aménagés passe également par un réseau d'infrastructures routières primaires permettant de lever les difficultés de circulation actuelles.

En particulier, le nécessaire lien entre l'est et l'ouest du territoire pourrait être abordé lors du débat public sur le prolongement de l'A 12 et son articulation avec le projet départemental concernant la RD 36. Un aménagement de type voie express convenablement dimensionné et branché, assurerait, conjugué à A 86, une desserte maillée du plateau.

Décisives pour la crédibilité du projet, des décisions susceptibles de dégager une offre foncière immédiate sont nécessaires afin d'enclencher les premières installations d'activités du pôle de compétitivité et être à même d'accueillir toute grande structure susceptible de s'implanter.

Dans cette logique, à court comme à moyen terme, les terrains appartenant à l'Etat ou aux divers établissements sous sa tutelle revêtent une importance stratégique. Souvent situés dans des secteurs urbanisables ou mutables du SDRIF, ils permettent en l'état actuel, diversifié, de leur occupation, d'accueillir des activités ou des logements. Un inventaire immobilier, Ministère par Ministère,

Etablissement par Etablissement, devra être conduit, afin de cerner l'ampleur, la nature et le type d'activités ou de programmes susceptibles d'être accueillies.

Parmi ces terrains, deux territoires revêtent une importance particulière. Placé au centre du plateau de Saclay, le Centre d'Essai des Propulseurs n'occupe qu'une partie de l'ensemble des terrains qui lui sont affectés. Une réflexion pourrait être engagée afin de valoriser mieux son emplacement exceptionnel, dans le cadre du projet global d'aménagement.

De même il conviendra, après avoir examiné dans quelle mesure les différentes options actuellement envisagées concernant l'utilisation du foncier aujourd'hui disponible sur le plateau de Satory sont compatibles entre elles (Vestapolis, logement...) de proposer des orientations fortes quant à l'avenir de ce plateau.

IV-Périmètres, gouvernance et contractualisation

1) Périmètres

De St Quentin en Yvelines à Massy en passant par Versailles et Saclay, le périmètre exploratoire compte 50 communes et 3 intercommunalités, sur les 2 départements de l'Essonne et des Yvelines. Ce périmètre d'influence a reçu l'assentiment des élus. Il est précisé en annexe 1.

A l'intérieur, il convient de délimiter un espace de projet, cœur de cible, qui fera l'objet de l'OIN. Il reste à définir. Il est proposé qu'il soit arrêté selon les principes retenus au cours des contacts exploratoires : délimitation à la parcelle des seuls lieux à enjeux à l'intérieur d'une ou plusieurs communes contiguës, sans nécessaire continuité territoriale.

Il s'agit de distinguer les espaces en prise directe avec le projet de ceux qui relèvent de son accompagnement dans un cadre global et contractuel à définir. A titre d'exemple, la création de logements par densification urbaine autour des gares RER relève de cette deuxième catégorie.

Ces principes ont reçu l'assentiment général.

Afin d'engager la concertation tant avec les élus qu'au sein des différents ministères, je propose de retenir, comme première base de discussion sur le périmètre de l'OIN, les emprises urbanisables au SDRIF, ainsi que les espaces à enjeux susceptibles de muter en tout ou partie : le Centre d'Essai des Propulseurs, la zone d'activité de Courtaboeuf et d'une façon générale les propriétés de l'Etat et de ses établissements publics présentant un intérêt pour le projet, notamment dans le triangle de Saclay, côté est de St Quentin en Yvelines, et à Versailles-Satory.

Le plan des surfaces urbanisables et mutables au SDRIF, joint en annexe, situe les lieux concernés à priori par le périmètre de l'OIN. Au cours de l'élaboration du schéma directeur du plateau de Saclay, une importante zone d'aménagement différé (ZAD), portant sur environ 600 hectares, avait été instituée par décret du 10 avril 1991, sur les emprises destinées à recevoir des développements. Mais cette disposition est arrivée à expiration, depuis mai 2005.

Afin de protéger les espaces à urbaniser des risques de spéculation foncière, il est proposé de pré zader à nouveau ces lieux dans les meilleurs délais: cette action souple et limitée dans le temps préserverait la maîtrise des réalisations escomptées et ses marges de manœuvre financière. Le délai de 2 ans ouvert par cette procédure permettrait de mettre au point avec les différentes collectivités les périmètres précis et les bénéficiaires de la ZAD, dans un délai compatible avec la mise au point du projet global.

2) Gouvernance

Un consensus s'est établi autour des grandes fonctionnalités de la structure de gouvernance : souple mais ferme, apte à débloquent les contradictions locales dans l'intérêt général, sans déposséder les élus de leurs pouvoirs, en capacité de mettre en cohérence les projets locaux et de les porter à la hauteur de l'ambition nationale du pôle de compétitivité, se centrant sur les seuls lieux structurants, ouverte aux partenariats et sachant déléguer.

En revanche, la forme juridique de cette gouvernance fait l'objet de débats.

Un consensus existe concernant la nécessité d'une agence d'urbanisme sur le périmètre d'influence du projet. Elle assurerait la connaissance des territoires et de leurs évolutions, donnerait à l'ensemble des acteurs le cadre de référence de leurs actions et garantirait la cohérence de l'aménagement urbain d'ensemble comme de ses rapports avec le parc naturel régional, l'agriculture et les espaces naturels, dans une logique de développement durable.

Trans-départementale, elle rétablirait un lieu où les besoins des habitants travaillant ici et résidant là, et ceux des entreprises pourraient être pris en compte globalement.

Au stade actuel de la réflexion, une agence d'urbanisme représenterait un progrès indéniable par rapport à la situation actuelle d'émission des projets : c'est pourquoi je propose de la retenir et d'en engager la mise en place sans délai.

Mais sur un périmètre large, 38 000 hectares soit 4 fois la surface de Paris, et 50 communes, une telle agence ne sera toutefois pas en mesure de conduire le projet cœur de cible, dans toutes ses composantes d'aménagement urbain et d'accueil d'activités. On doit constater à ce stade qu'il n'existe aucun outil opérationnel suffisant

pour assurer la « production » des aménagements à conduire. L'initiative devra donc être poussée plus avant.

Le président du Parc Naturel Régional de la haute vallée de Chevreuse, consulté, a émis un avis favorable au projet. Il conviendra d'associer le PNR, d'une manière à définir, au dispositif de gouvernance.

3) La base contractuelle

a) Les logements

L'objectif du mandat du gouvernement au Préfet de Région pour la révision du SDRIF s'établit à 60 000 logements par an en Ile de France. Décliné sur le périmètre d'influence, cet objectif correspond à 5 000 logements par an en rythme de croisière, soit le niveau atteint peu ou prou sur ce territoire quelques années auparavant. Une première tranche prioritaire de logements nouveaux est à localiser en relation notamment avec le foncier mobilisable et les moyens de transport actuels et futurs.

b) Le cœur de cible

Le cœur de cible comporte deux sortes de territoires: les principaux espaces urbanisables du SDRIF et les espaces actuellement urbanisés mais mutables. Ces derniers sont essentiellement des zones d'activité; leur évolution est à la fois inéluctable et nécessaire au projet d'aménagement.

La cartographie de ces espaces permet de situer les ordres de grandeur des capacités d'accueil ou d'évolution :

- 300 hectares sur St Quentin en Yvelines
- 300 hectares sur Grand Parc dont 200 hectares de tissu ancien
- 700 hectares sur la CAPS, dont 200 hectares de tissu ancien
- 700 hectares sur le secteur de Massy dont plus de 300 hectares de tissu ancien

c) Le foncier

L'Etat, ses établissements publics, la Région, les départements, les EPCI et les communes sont propriétaires d'emprises importantes sur le territoire.

En particulier, le foncier appartenant à l'Etat et à ses établissements publics revêt une importance stratégique, compte tenu de sa situation. Il sera un atout considérable pour la réalisation cohérente et organisée du projet.

d) Les déplacements

Le tracé d'un transport en commun lourd, montant sur le plateau et reliant les pôles générateurs de trafic actuels et futurs de Saint Quentin en Yvelines- Versailles- Saclay-Massy paraît déterminant pour la complémentarité Essonne Yvelines. Structurant, il déterminerait le schéma d'ensemble ainsi que les premières implantations d'accueil des pôles de compétitivité.

Il est proposé qu'une étude pilotée par le STIF soit lancée dans les plus brefs délais.

Le maillage routier permettant une bonne accessibilité du secteur et facilitant les déplacements au sein du territoire devra faire l'objet d'études approfondies.

e) La viabilisation primaire

Une première étude de dimensionnement des besoins en équipements primaires doit être également lancée au plus tôt : eau potable, eaux pluviales et usées, haut débit, voiries...

ANNEXES

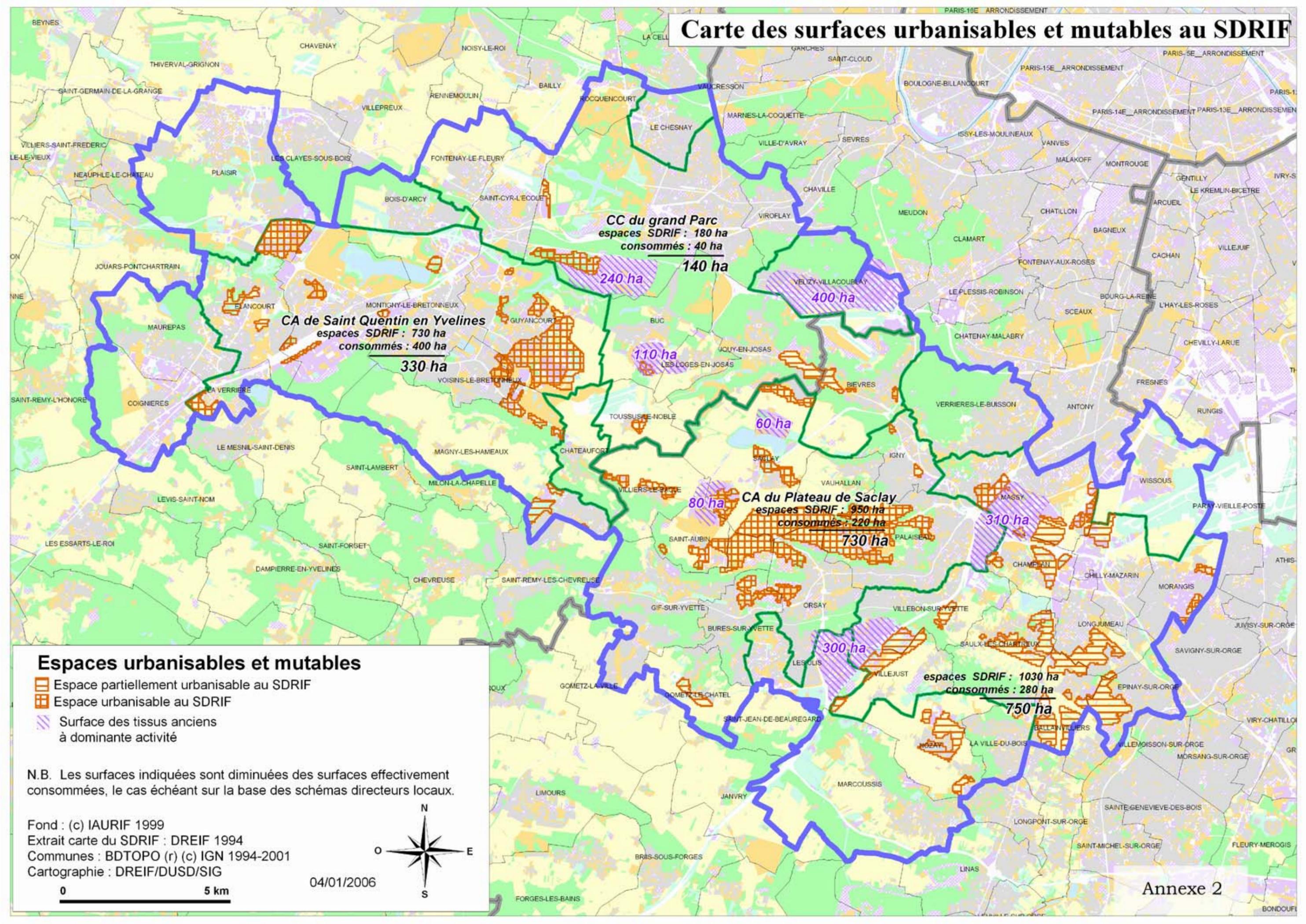
- liste des communes du périmètre d'influence du projet
- carte des surfaces urbanisables et mutables au SDRIF
- comptes-rendus des réunions avec les élus

**LISTE DES COMMUNES DU PERIMETRE D'INFLUENCE
DU PROJET**

78073	BOIS-D'ARCY	91044	BALLAINVILLIERS
78117	BUC	91064	BIEVRES
78143	CHATEAUFORT	91122	BURES-SUR-YVETTE
78158	LE CHESNAY	91136	CHAMPLAN
78168	COIGNIERES	91161	CHILLY-MAZARIN
78208	ELANCOURT	91216	EPINAY-SUR-ORGE
78242	FONTENAY-LE-FLEURY	91272	GIF-SUR-YVETTE
78297	GUYANCOURT	91275	GOMETZ-LE-CHATEL
78322	JOUY-EN-JOSAS	91312	IGNY
78343	LES LOGES-EN-JOSAS	91345	LONGJUMEAU
78356	MAGNY-LES-HAMEAUX	91363	MARCOUSSIS
78383	MAUREPAS	91377	MASSY
78423	MONTIGNY-LE-BRETONNEUX	91432	MORANGIS
78490	PLAISIR	91458	NOZAY
78524	ROCQUENCOURT	91471	ORSAY
78545	SAINT-CYR-L'ECOLE	91477	PALAISEAU
78620	TOUSSUS-LE-NOBLE	91534	SACLAY
78621	TRAPPES	91538	SAINT-AUBIN
78640	VELIZY-VILLACOUBLAY	91587	SAULX-LES-CHARTREUX
78644	LA VERRIERE	91635	VAUHALLAN
78646	VERSAILLES	91645	VERRIERES LE BUISSON
78686	VIROFLAY	91661	VILLEBON-SUR-YVETTE
78688	VOISINS-LE-BRETONNEUX	91665	LA VILLE-DU-BOIS
		91666	VILLEJUST
		91679	VILLIERS-LE-BACLE
		91689	WISSOUS
		91692	LES ULIS

Annexe 1

Carte des surfaces urbanisables et mutables au SDRIF

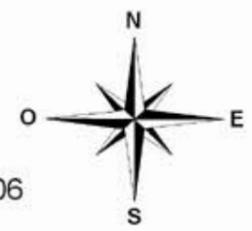


Espaces urbanisables et mutables

- Espace partiellement urbanisable au SDRIF
- Espace urbanisable au SDRIF
- Surface des tissus anciens à dominante activité

N.B. Les surfaces indiquées sont diminuées des surfaces effectivement consommées, le cas échéant sur la base des schémas directeurs locaux.

Fond : (c) IAURIF 1999
 Extrait carte du SDRIF : DREIF 1994
 Communes : BDTOPO (r) (c) IGN 1994-2001
 Cartographie : DREIF/DUSD/SIG



0 5 km

04/01/2006

Annexe 2

**Grande opération d'urbanisme d'intérêt national
Massy-Saclay - Versailles - Saint Quentin-en-Yvelines
sous la présidence du Préfet de Région
le 22 novembre 2005 à 16h30 en sous-préfecture de
Palaiseau**

Interventions

Accueil et introduction par le préfet B.Fragneau.

Le préfet B.Landrieu

- Quel est le sens de l'OIN :
 - l'État est prêt à s'engager pour le développement du territoire
 - ce secteur est le fleuron du potentiel d'activité de la région
 - nécessité de l'attractivité de l'Ile de France qui repose sur ses capacités d'innovation dans les hautes technologies et sur le logement. Ce sont les deux raisons pour lesquelles l'État souhaite s'impliquer.
 - La solution n'est pas déterminée, nous sommes dans une démarche partenariale et innovante. Le préfet vient écouter les élus.
- L'OIN est une disposition du code de l'urbanisme qui permet à l'État d'être compétent pour les PC et les ZAC(mais il peut déléguer ces compétences). L'objectif avec l'OIN est : davantage d'autorité et en conséquence aller plus vite avec les moyens juridiques qu'apporte l'État.
- l'OIN n'est pas une ville nouvelle, ce n'est pas nécessairement un EPA, on ne remet pas en cause la coopération intercommunale existante, ce n'est pas forcément sur l'intégralité du territoire des communes concernées. On peut envisager des découpages en « peau de léopard »
- Le sujet des moyens de transport, notamment en transport collectif, n'est pas tabou et on pourra en débattre.
- En ingénierie l'État est prêt à s'investir en temps d'hommes, de techniciens et d'ingénieurs dans ce projet.
- Calendrier, rapport au gouvernement pour le 15 décembre, décision du gouvernement pour la fin du printemps.

Le Président Berson

- d'accord sur les enjeux régionaux et nationaux (emploi+logement), et sur la démarche partenariale Etat-collectivités ; c'est important pour l'Essonne
- L'OIN s'impose aux SCOT et aux PLU ; au vue de la liste annexée dans la lettre de mission, le périmètre est très large et correspond au CEE . Celui-ci peut-il être opérationnel ? ne devons nous pas concentrer nos efforts ? La lettre de mission du Premier Ministre précise qu'il y a périmètre du projet et périmètre d'influence, c'est une distinction importante.

- même si l'on souhaite de la souplesse, il faut tout de même une instance de gouvernance qui puisse fixer les priorités et qui arbitre, avec un mandat clair et partagé par tous.
- Partage la nécessité de faire des logements, tous les types de logement.

Le préfet B.Landrieu

- l'OIN « C'est plus d'État », mais l'État sait déléguer.

Le Président Lamy

- accord sur l'État qui impulse et coordonne.
- rappel de la mention délibérée à l'unanimité par les élus de la CAPS le 29 septembre ; refus d'une ville nouvelle, ne voit pas la nécessité d'un EPA, une structure de gouvernance souple sera suffisante.
- préservation des 2 000 ha agricoles, respect des orientations définies par les élus.
- Deux périmètres: un périmètre d'influence qui peut correspondre au CEE élargi et un périmètre de projet dont le Plateau de Saclay du DIPS (91+78) peut être le socle.
- outil d'ingénierie, possibilité d'une Agence d'Urbanisme et de Développement. Démarche en cours avec la CA St Quentin, on peut élargir son périmètre.
- problématique centrale des transports avec la nécessité de réaliser rapidement les TCSP Massy-st Quentin, Massy Orly et Massy-les Ulis, et de s'interroger sur un lien Nord-sud.
- problématique du logement, 13 000 logements manquent, comme l'a souligné le projet de territoire élaboré par le conseil général ; il faut passer des déclarations à l'action ; certains élus n'ont pas pris conscience de l'urgence, l'OIN pourrait les y aider ; pour sa part le projet de PLU de Palaiseau prévoit la construction de 1700 logements.
- le territoire doit être une vitrine pour l'Ile de France, dans une logique du développement durable.

Le préfet B.Landrieu

- d'accord pour un outil de gouvernance souple et partenarial mais il faut qu'il soit fort. Le contexte est que sur l'OIN de Mantes, il y a déjà un EPA (l'EPAMSA). Pour Seine Amont un EPA est souhaité.

Mme. Marie Pierre Digard, conseillère régionale et présidente de l'ARENE (représentant le président Huchon)

- incompréhension sur la logique de l'action de l'État alors que décentralisation du SDRIF.
- le problème est en parti foncier, où en est l'État sur l'Établissement Foncier Régional ?
- la structuration intercommunale est importante sur ce territoire, il faut s'y appuyer.

M. Vincent Delahaye, maire de Massy

- la prochaine CA devrait répondre à ces ambitions.
- accord pour être des acteurs de cette opération.
- quelle opérationnalité pour le projet de territoire (2003) ?
- pas de refus à priori d'un EPA.
- mais attention de ne pas déposséder les communes de leur rôle, donc, nécessité de travailler avec les élus locaux car porteur des préoccupations des habitants qu'il faut également concerter. Le projet ne pourra pas se faire sans eux.
- le périmètre de projet pourrait déborder sur Massy voire sur Courtaboeuf.
- volonté de réaliser un SCOT et un PLH avec la CAPS.

M. Bernard Mantiene maire de Verrières le Buisson

- l'enjeu est l'agriculture. Elle n'est peut-être pas vitale pour les populations mais elle l'est pour la société française.
- le travail réalisé par Terre&Cité était à ce titre très intéressant.

Le préfet B.Landrieu:

- les préoccupations environnementales ne sont pas absentes de cette démarche (largement abordées dans le mandat SDRIF), il faut lier les deux mandats.
- Le SDRIF de 1974 prévoyait sur l'ensemble du territoire (Yvelines et Essonne) une surface de 950 hectares urbanisables, tout en préservant d'importants espaces naturels. 730 hectares restent à consommer. L'État a le souhait d'accompagner le projet. Mais cela ne se fera pas sans logement. Le constat est que l'Ile-de-France perd de son attractivité faute de logements en nombre suffisant.

M. Paul Loridant, maire des Ulis

- d'accord pour un État catalyseur.
- problématique essentielle des transports.
- problématique des logements et de leur diffusion sur le territoire, sans pour autant vouloir refaire les Ulis.
- d'accord pour que Courtaboeuf appartienne dans sa globalité au périmètre de projet.

M. Guyosionnest (directeur économie de services de Wissous)

- nombreuses démarches et réflexions existent déjà.
- la priorité c'est l'économie et non le logement, il faut créer de la richesse.
- chacun doit pouvoir exercer leurs compétences, en particulier les élus.
- aujourd'hui, il faut passer à la vitesse supérieure.

M. Philippe Janin maire de Bures sur Yvette

- conscience des enjeux.
- lutter contre l'étalement urbain, densifier la ville sur la ville.
- volonté de réaliser des logements sociaux mais le foncier est trop cher.

- besoin de subvention pour acheter le foncier.
- il ne faudrait pas se limiter à la cote 150 du plateau. Le plateau n'est pas un vide à combler.
- il faut associer la population en amont.

M. Dominique Fontenaille maire de Villebon

- les communes sont très contraintes (PEB, SDL) alors qu'elles souhaitent réaliser des projets. Certaines terrains agricoles ne sont plus exploitées sur Villebon, nous souhaitons pouvoir les urbaniser même si cela n'était pas prévu au SDL.

M. Le député Lasbordes

- le logement n'est pas la seule raison du manque d'attractivité de l'Ile-de-France
- nécessité de la protection d'un cadre de vie.
- d'accord pour un État Catalyseur mais les élus ont des projets.

Mme. Claudine Hecquet maire de St Aubin

- ne pas réduire le périmètre de projet au plateau.
- le développement des Hautes Technologies peut se concentrer sur celui-ci, mais le logement doit se diffuser.

Le préfet B.Landrieu

- le périmètre d'étude peut être un ensemble de petits périmètres non contigus (concept de la peau de léopard ; la procédure des ZAD peut s'appliquer.

Le Président Berson

- le projet de loi sur l'Engagement National pour le logement ne contient pas à l'heure actuelle de disposition sur les OIN ; on doit considérer que ce sont les textes actuels qui s'appliquent.. Pour sa mise en oeuvre il faut travailler ensemble la base contractuelle.
- quelques réflexions personnelles : il n'y a pas d'OIN en France sans EPA. C'est un outil stratégique fort avec des vraies décisions et un outil opérationnel mais de nombreuses questions se posent, en particulier la composition du conseil d'administration, les modalités de la désignation du directeur, la définition de ses fonctions exactes, les élus peuvent-ils détenir la majorité des sièges du conseil d'administration d'un EPA; la nomination du directeur (dont le rôle est majeur) peut il être soumis à l'avis préalable du conseil d'administration ?

Le préfet B.Landrieu

- tout ceci peut en effet être discuté. L'EPAMSA est un exemple proche, qui peut être étudié par les élus de l'Essonne.

Le Président Lamy

- il n'y a pas besoin d'EPA, les outils existent. Les deux problèmes sont le foncier (l'État doit libérer son foncier et le vendre à la CAPS) et le problème des communes qui ne souhaitent finalement pas mettre en oeuvre les urbanisations prévues au SDL. L'OIN aidera à trouver une solution à ce dernier problème.

Le préfet Landrieu

en conclusion:

- se réjouit de la qualité de la réunion et des échanges, ne note pas d'opposition sur le principe d'une OIN.
- une réunion sera organisée avec des élus des deux départements
- pour alimenter la réflexion des éléments peuvent être transmis aux préfets de région et de départements.
- chacun doit prendre ses responsabilités. C'est au niveau de l'État et des élus qu'il faudra s'engager, toute concertation sera possible par ailleurs avec le monde économique et les habitants.

**Grande opération d'urbanisme d'intérêt national
Massy-Saclay-Versailles-Saint Quentin-en-Yvelines
Réunion du 2 décembre 2005
en préfecture de Versailles**

Le préfet Landrieu

- L'OIN n'est pas une nouvelle ville nouvelle. C'est un moyen d'accélérer un certain nombre de choses.
- Un projet complet, même si c'est la problématique logement qui l'a déclenché.
- Des compétences peuvent être déléguées aux élus.
- L'OIN ne concernera pas nécessairement la totalité des territoires des communes concernées.
- Situation différente entre les deux départements (91 et 78). L'OIN peut permettre de régler certaines questions dans les Yvelines aussi ; cf Satory. Il faudra tenir compte des particularités de chaque département dans la gouvernance.
- Pas de sujet tabou. Cf. problématique des infrastructures ; TCSP entre Massy et Saint Quentin en Yvelines.

Le président Cadalbert

Sur ce territoire, le Conseil Régional est en phase avec l'Etat. Tous les acteurs sont persuadés des potentialités.

- L'OIN doit permettre de mettre plus de cohérence et plus d'efficacité entre les projets, dont chaque collectivité est porteuse. Il faut constituer un projet partagé à partir des projets des uns et des autres qui sont complémentaires.
- Le périmètre d'études qui englobe la CAPS, la CC du Grand parc, la CA Saint Quentin en Yvelines, et d'autres communes (Massy, Vélizy, les Ulis, etc.) est un périmètre sur lequel la Région souhaite soutenir la création d'une agence d'urbanisme.
- Dans le projet, il faut allier souplesse et fermeté.
- La participation doit être basée sur la volonté de chaque collectivité.
- L'idée de « peau de léopard » rejoint ce qui a été fait sur la ville nouvelle en son temps (ZAN et hors ZAN).
- L'EPA n'est pas la bonne formule. Il faut innover dans la gouvernance pour avoir une solution réduite en terme de structure, mais efficace. Cite l'idée d'un GIP.
- Relations avec le PNR de Chevreuse à ne pas évacuer.

M. Malerba (Conseil Général des Yvelines)

- Le département souhaite participer à la démarche.
- A une position proche de celle exprimée par M. Cadalbert : une agence d'urbanisme interdépartementale, avec une forte implication des élus.
- Pour l'opérationnel un outil plutôt allégé.

M. Pinte (Maire de Versailles)

- Quelle articulation avec le Centre d'envergure européenne, avec les pôles de compétitivité, avec l'intercommunalité ?
- Besoin de l'aide et de l'accompagnement de l'Etat dans certains cas, pour débloquer des situations.
- Satory : le partenaire Ministère de la Défense doit être associé aux réflexions d'OIN.
- Ajouter Versailles dans l'intitulé de l'opération.

Mme Péresse (député, vice-présidente du PNR)

- Complémentarité entre Essonne et Yvelines, du fait de mode de vie même des habitants.
- Importance de l'articulation avec le PNR de Chevreuse.
- Inquiétudes sur les conditions de circulation et d'accès à cette opération d'urbanisme.
- Question de la préservation des coupures vertes.

M. Le Vot (Maire adjoint de Magny les Hameaux)

- « peau de léopard » : être attentif aux conséquences sur le plan administratif (cf. fiscalité).
- Il faut commencer par les infrastructures, avant d'implanter des équipements et d'urbaniser.
- Les priorités : transport collectif entre Saint Quentin et Massy ; RD 36.

M. Fourgous (Maire d'Elancourt)

- Importance des acteurs économiques dans le développement du territoire.

M. Mertian de Muller (Maire de Buc)

- Un vœu : que l'OIN soit vraiment opérationnelle.
- Priorité sur la question des déplacements : liaisons sud-nord.
- Difficultés d'accessibilité sont un frein au développement économique.

M. Loison (Maire de Vélizy)

- Les infrastructures doivent être la priorité.

M. Pinto (Ajoint au Maire de Bois d'Arcy) :

- Souhait de la commune de faire partie de l'agence d'urbanisme.

M. Pannetier (Maire de Chateaufort) :

- Quelle prise en compte de l'environnement et de l'impact sur les espaces agricoles ?

M. Tabarie (Guyancourt) :

- Il faut faire des villes à vivre.
- Interrogations sur le financement des projets (cf. peu de perspectives de développement économique ; situation financière de l'Etat, etc.)

Le préfet Niquet:

en conclusion

- Sentiment qu'il y a accord sur le périmètre
- Convergence pour une gouvernance souple mais ferme.
- Idée de « peau de léopard » paraît retenue.
- L'OIN doit permettre de mettre de l'ordre dans les projets.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFECTURE DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE