

LRBA Vernon : Projet de reconversion du site



Sommaire

CONTEXTE	3
1. Eléments d'histoire.....	3
2. Le fait générateur	3
3. Cadre règlementaire et partenarial.....	4
DESCRIPTIF DU SITE	5
1. Les principaux secteurs.....	5
2. Les contraintes du site.....	6
ELEMENTS DE DIAGNOSTIC TERRITORIAL	8
.....
1. Le contexte socio-économique	8
2. Les perspectives territoriales de développement	9
LE PROJET DE RECONVERSION	10
1. Préambule	10
2. Axes stratégiques du contrat.....	10
3. Bilan financier opérationnel.....	14
4. Eléments de pilotage.....	15
ENGAGEMENTS FINANCIERS	16
MODALITE DE SUIVI DU CRSD	17
1. La Gouvernance.....	17
2. Le suivi du contrat.....	17
3. L'évaluation du contrat	17
L'ARCHITECTURE DU CRSD.....	18
TABLEAU DE FINANCEMENT DES ACTIONS	19
FICHES ACTIONS et FICHES PROJETS	20

Ce document a été réalisé avec l'appui des services des différentes collectivités et à partir des notes et études des acteurs suivants

- EPFN
- EAD
- EURE EXPANSION

- SOFRED
- SCET / SNI
- Cabinet PEYRICAL
- DGA

CONTEXTE

1. Éléments d'histoire

Le LRBA est créé le 17 mai 1946 peu après la fin de la Seconde Guerre mondiale. Ce laboratoire de recherche rassemble à l'origine les spécialistes allemands du missile balistique V2 que l'armée française a embauché avec un double objectif : d'une part permettre à la recherche et l'industrie française d'acquérir les connaissances qui lui faisaient défaut dans le domaine de la propulsion par moteur-fusée ainsi que le guidage et le pilotage des fusées, d'autre part développer de nouveaux engins extrapolés à partir des réalisations allemandes. Installés avec femmes et enfants dans une cité provisoire construite pour la circonstance à l'écart de la ville pour éviter tout contact avec une population hostile, plus d'une centaine de spécialistes allemands travaillent avec un encadrement français très léger d'abord sur une super fusée V2 puis, après abandon de ce projet, sur le missile anti-aérien « Parca » destiné à contrer la menace des bombardiers soviétiques à long rayon d'action. Les installations, dans un premier temps rudimentaires, sont construites sur un terrain militaire comprenant un champ de tir et des usines de munitions Brandt nationalisés le 1er janvier 1937 sous le nom d'Atelier de chargement de Vernon (AVN). Parmi ces spécialistes figurent Heinz Bringer, inventeur du moteur Viking des fusées Ariane, Helmut Habermann spécialiste des paliers magnétiques et Otto Müller spécialiste du guidage.

C'est en 1960 que se fait sentir le besoin d'un banc d'essai pour propulseurs à forte poussée, jusqu'à 100 tonnes, alors que les installations de l'époque ne permettent pas l'expérimentation au-delà de 30 tonnes. Les études et projets alors lancés aboutissent le 9 mars 1963, date à laquelle sont inaugurées de nouvelles installations qui permettront l'expérimentation du moteur du premier étage de la fusée Diamant.

Le LRBA a contribué à l'aventure spatiale française et a notamment largement participé au succès du lancement de la fusée Diamant le 26 novembre 1965 faisant de la France la troisième puissance spatiale mondiale. Les activités industrielles du LRBA se sont scindées en 1971. A cette date, les activités relatives à la propulsion de fusées ont donné naissance à la SEP Vernon devenue SNECMA, elle-même intégrée ultérieurement au groupe Safran, alors que les activités de recherche dans le domaine du guidage et de la navigation restèrent propres au LRBA, dans le giron du ministère de la défense. En 1976, les activités industrielles relatives aux paliers magnétiques du LRBA ont donné naissance à la Société de Mécanique magnétique (S2M) à Vernon devenue SKF Magnetics en 2007.

Pendant 60 ans, le LRBA n'a cessé de travailler sur les technologies innovantes, s'adaptant aux évolutions techniques, économiques et politiques. Ses équipes assurèrent l'expertise de la Direction Générale à l'Armement (DGA) du ministère de la Défense pour les systèmes de missiles et de navigation. Pour le public, le LRBA est souvent associé à Véronique, la fusée-sonde des années 1950, ou aujourd'hui, à Galileo, le futur système de radio navigation européen par satellites. Cependant, ces grandes aventures techniques emblématiques ne doivent pas masquer le reste de ses activités. Les essais aérodynamiques en particulier constituant un volet essentiel et pourtant méconnu des nombreuses activités du LRBA, même si Véronique, Concorde ou Ariane ont affronté le souffle puissant des souffleries de Vernon.

2. Le fait générateur

En 2008, le ministère de la Défense s'est engagé dans une vaste réforme de la carte militaire qui a conduit à la fermeture ou au redéploiement d'un certain nombre de sites militaires. Dans ce cadre, il a été décidé que le Laboratoire de Recherches Balistiques et Aérodynamiques (LRBA) de Vernon serait fermé fin 2012. Au 1^{er} janvier 2013, l'intégralité des activités de production auront été intégralement transférées vers d'autres sites du ministère de la Défense. La totalité des personnels employés auront quittés le site, pour la plupart reclassés. La sous-traitance liée aux activités informatiques, de sécurité et d'entretien sera quant à elle abandonnée.

Ce site de 370 hectares (dont 304 boisés), regroupe une vingtaine de bâtiments (tertiaire, industriels et de stockages), 133 pavillons, 4 immeubles de logements collectifs (dont deux ont été cédés à un opérateur privé) et des équipements sportifs. Il est situé sur les coteaux surplombant la Seine, le quartier de Vernonnet (rive droite) et la ville de Vernon dans son ensemble qui s'étend rive gauche.

Quartier de la ville quoiqu'isolé, le LRBA est enraciné dans l'histoire de Vernon et de sa région. Il a représenté une part importante de la démographie et de l'activité économique locale. Deuxième employeur de Vernon après la SNECMA, sa fermeture a des conséquences importantes. Ce sont près de 450 emplois directs et environ 50 emplois indirects auprès d'entreprises sous-traitantes (gardiennage, entretien,

restauration...) qui disparaissent. L'impact au plan de l'économie et de la vie locale est considérable. En effet, avec la relocalisation des emplois ce sont de nombreuses familles entières qui quittent le territoire de Vernon, soit près de 1000 personnes. Outre les pertes des recettes fiscales, l'arrêt des investissements du LRBA réalisés au bénéfice des entrepreneurs locaux, la perte de chiffre d'affaires pour les commerçants de proximité mais aussi pour l'ensemble du tissu économique local, c'est la vie locale même qui se voit impactée au plan de la vie associative (perte d'adhérents, perte de bénévoles impliqués) comme de la vie culturelle (perte d'abonnés des espaces culturels, pertes de spectateurs, perte d'artistes et de bénévoles accompagnant les grandes manifestations du territoire).

A l'échelle de la ville de Vernon et de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE), les enjeux de la reconversion de ce site sont donc majeurs.

3. Cadre réglementaire et partenarial

La loi n°2008-1425 du 27/12/08 de finances pour 2009, dans son article 67, dispose que les immeubles domaniaux reconnus inutiles par le ministre de la défense dans le cadre des opérations de restructurations réalisées entre le 1er janvier 2009 et le 31 décembre 2014 peuvent faire l'objet de cessions à l'euro symbolique et avec complément de prix différé aux communes les plus fortement affectées par les restructurations et qui en font la demande.

➔ La Ville de Vernon souhaite dans ce cadre se porter candidate à l'acquisition du LRBA.

Cependant, l'importance du site induit une opération d'aménagement de nature publique d'envergure qui requiert l'implication de l'ensemble des collectivités territoriales (Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure, Département de l'Eure et Région Haute Normandie).

Pour organiser ce transfert de biens, un comité de site de défense a été mis en place fin 2008 par le Préfet de l'Eure, chargé d'élaborer un « contrat de redynamisation de site de défense » (CRSD) visant à encourager la reconversion du site militaire et la mutation économique du bassin d'emploi. Sous l'égide de ce comité, un diagnostic territorial a été réalisé en 2009 par le cabinet SOFRED Consultants, concluant à des propositions d'orientations stratégiques générales pour la reconversion du site. Depuis et sur ces bases, deux études complémentaires ont été lancées et sont toujours en cours, l'une portant sur les aspects urbanistiques et techniques des bâtiments, l'autre sur le potentiel économique du site.

L'ensemble des études et travaux conduits visent à mettre en évidence les potentialités de réutilisation du site, à proposer un schéma directeur de reconversion et à alimenter les réflexions programmatiques des partenaires impliqués.

Pour accompagner la reprise du LRBA, dossier jugé prioritaire, il est prévu, au titre du Fonds National aux Restructurations, dans le cadre du CRSD, une enveloppe de crédits fixée à 5 millions d'euros (5 000 000 €). L'objectif du CRSD est de retrouver un niveau d'emplois et d'activités sur le bassin de Vernon approchant celui préexistant avant la fermeture, et d'éviter que l'emprise d'activité du LRBA, isolée et sans activité, ne devienne une friche industrielle.

Nonobstant, la même loi n°2008-1425 du 27/12/08 de finances pour 2009, dispose également qu'en cas de revente ou de cession de droits réels portant sur le bien considéré, pendant un délai de quinze ans à compter de la cession initiale, la commune ou le groupement verse à l'Etat, à titre de complément de prix, la somme correspondant à la moitié de la différence entre le produit des ventes et la somme des coûts afférents aux biens cédés et supportés par la commune ou le groupement, y compris les coûts de dépollution.

Dans un courrier daté du 15 février 2012, Monsieur le Préfet de l'Eure indiquait que, dans le cadre de dispositions de facilitation, la clause de retour à fortune pouvait être considérée sur un délai de 3 ans maximum.

DESCRIPTIF DU SITE

Le LRBA, composé de 370 hectares dont environ 304 hectares de forêt pour partie classée, est situé à 1,5 km du centre de Vernon, dans un site remarquable. Relativement isolé, le LRBA souffre d'une accessibilité très contrainte par la topographie du site, par l'urbanisme de Vernonnet, quartier de Vernon qui lui est contigu, ainsi que par l'activité de la SNECMA et les contraintes réglementaires et de sécurité associées.

En dehors de la forêt, le site se découpe en 4 secteurs répartis sur 60 hectares environ :

- Groupe AB : Zone d'activité industrielle du LRBA (12 ha)
- Groupe C : Zone pavillonnaire (16 ha)
- Groupe E et équipements sportifs : Hébergements collectifs et de casernement (22 ha)
- Groupe S : Friche industrielle « la soufflerie » (10 ha)



1. Les principaux secteurs

✓ Le groupe AB – *Tertiaire et Industriel*

Le groupe AB est la zone où se trouvait toute l'activité du LRBA. Composée de nombreux bâtiments, elle est entièrement clôturée et contigüe à la SNECMA dont elle est séparée par un mur sécurisé et surveillé. Elle s'étend sur une assiette foncière d'environ 12 hectares.

Plus de 20 bâtiments la compose représentant 58540 m² bâtis dont d'une part 23163 m² destinés à des activités techniques (laboratoires, moyens d'essais...) et de stockage (sans chauffage) et d'autre part 35377 m² destinés à des activités tertiaires (bureaux, salle de réunion, accueil...).

Le groupe AB est entièrement sécurisé par système électronique et enserré par une enceinte aujourd'hui gardée 24h/24.

Certains bâtiments présentent un réel intérêt et peuvent être un facteur d'attractivité même légèrement réhabilités. D'autres doivent faire l'objet de travaux lourds pour être rendus exploitables. Enfin, un certain nombre de bâtiments ne présentent pas d'intérêt particulier pour une exploitation future et contribuent à réduire l'attractivité du groupe AB.

✓ Le groupe C - *Pavillonnaire*

Le groupe C est une zone résidentielle. Elle s'étend sur une assiette foncière d'environ 16 hectares. Elle compte 133 logements individuels, pour l'essentiel jumelés par 2 et situés sur des parcelles comprises entre 800 et 1000 m². Les logements se répartissant comme suit : 55 de type F2/F3 - 54 de type F4 - 20 de type F5 - 3 de type F6 et plus. Récemment, 91 de ces pavillons ont été réhabilités pour un montant total de 4 750 000 €.

En plus des 133 pavillons précédemment décrits, 9 sont menacés d'effondrement et murés. Ces pavillons devront être démolis avant la cession du site à la collectivité.

Plusieurs batteries de garages émaillent le site et regroupent 55 unités.

Le groupe C est organisé autour d'un réseau de voiries sans trottoirs et de qualité moyenne.

Ce groupe, globalement paysagé, présente un intérêt urbanistique certain constituant un véritable quartier de vie au cœur d'un site préservé et privilégié.

✓ **Le groupe E – Résidentiel et sportif**

Ce groupe, organisé autour de la voie principale de desserte du site, comprend des équipements collectifs réutilisables mais de qualité très moyenne, des immeubles d'habitation et un ensemble sportif accueillant les pratiques des nombreux adhérents du CSADN.

- La zone sportive s'étend sur environ 5 hectares et comprend :
 - un complexe sportif regroupant un dojo, une salle omnisports (gymnase), une salle de danse, des sanitaires et des vestiaires
 - deux terrains de football
 - trois terrains de tennis extérieurs
 - un terrain de basket
 - un centre équestre
 - des bâtiments accueillant des locaux associatifs

Les équipements sportifs ne répondent plus aux normes ERP

- 3 immeubles ERP en relativement bon état de conservation y sont également présents :
 - une ancienne école maternelle
 - un foyer bar
 - le Mess Hôtel comprenant 11 chambres et une salle de réception. Le sous-sol du mess-hôtel abrite le club d'aquariophilie du CSADN disposant de très gros aquarium.
- Le groupe E comprend également 2 immeubles de logements collectifs, également cédés à la collectivité acquéreur :
 - Le bâtiment Corvette de 14 chambres et 15 studios construit en 1992
 - Le bâtiment Cormoran de 12 chambres et 6 studios construit en 1977
- Enfin, deux autres immeubles (CORA et CORALIS) de logement collectifs sont présents sur le site mais ont été cédés par la SNI, anciennement propriétaire, à un investisseur privé. Ces 2 bâtiments regroupent 35 logements qui seront proposés à la location participant de fait à une certaine mixité sociale sur le site.

✓ **Le groupe S – Friche industrielle**

Le groupe S, également appelé « soufflerie », est une friche industrielle depuis l'arrêt en 2000 des activités aérodynamiques. Elle s'étend sur 10 hectares dont 10 490 m² de bâtis pour l'essentiel en état avancé de vétusté. Ce groupe comprend 7 bâtiments principaux et est entièrement fermé et isolé du reste du site. Il n'est plus alimenté par aucun réseau.

2 Les contraintes du site

Le site du LRBA cumule un certain nombre de contraintes importantes, de nature à limiter les perspectives de reconversion, voire susceptibles de réduire son attractivité à terme :

✓ **Un site enclavé et isolé**

Pour des raisons historiques le LRBA s'est développé à l'écart de la ville et a longtemps fonctionné dans une relative autarcie. Dominant le territoire communal depuis le coteau de la rive droite de la Seine, son accès est complexe du fait de la topographie, d'un urbanisme contraint à Vernonnet qu'il

faut traverser, et de voiries mal adaptées. Pour ces différentes raisons, le site est enclavé et n'est pas accessible depuis la RD 181 (Vernon / Gisors). La voirie actuelle étant une voirie privée appartenant à la SNECMA.

✓ **Un site pour partie dégradé et à réadapter**

La cessation progressive des activités sur le site du LRBA a conduit la DGA à désinvestir progressivement certains bâtiments et à y réduire l'entretien voire à le stopper (zone S). De fait, si certains bâtiments sont en bon état de conservation, beaucoup induiront d'importants coûts de réhabilitation et d'autres, très dégradés, devront être démolis.

En matière de réseau, si l'éclairage public a été refait entre 2000 et 2003 et est en bon état, le réseau collectif d'assainissement devra être entièrement réhabilité car non conforme, induisant d'importantes dépenses et de lourds travaux y compris en réfection de voiries. Le réseau d'eau et le complexe sportif devront quant à eux subir des remises à niveau importantes.

✓ **Un site pollué**

De par son histoire, le site est fortement touché par une pollution pyrotechnique à la fois endogène (champs de tir Brandt) et exogène du fait des bombardements subis pendant la 2^{nde} guerre mondiale. Cette pollution, a été traitée pour partie (hors groupe AB et groupe S) et en surface (à une profondeur de 50 cm) entre 2000 et 2003. Elle contraint financièrement tous travaux de construction, de terrassement et d'excavation de façon plus ou moins importante en fonction des zones mais néanmoins sur l'intégralité du site.

✓ **Un site touché par un PPRT**

Le site, du fait de sa proximité avec la SNECMA pour l'activité de laquelle un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) a été arrêté, se voit contraint dans sa desserte et ses usages. Ce PPRT concerne l'intégralité du site du LRBA selon un zonage qui impacte différemment les secteurs à réaménager. Il a pour effet de limiter la capacité des ERP, qu'ils soient permanents ou temporaires et induit des surcoûts pour toute construction ou en cas de changement de destination des bâtiments existants (de l'ordre de + 10% à + 15%).

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Un diagnostic territorial 2011/2012 a été réalisé par la Maison de l'emploi et de l'entreprise du bassin d'Evreux (MD3E). Les différentes sources et données ont été produites par les partenaires institutionnels locaux et régionaux (*INSEE, CREFOR, Pôle Emploi, Direccte Haute-Normandie...*).

Ce diagnostic porte sur le bassin d'emploi de Vernon, issu d'une mise à jour récente des zones d'emploi intervenue en juin 2011, défini comme espace plus pertinent pour l'analyse du marché du travail au niveau local.

1. Le contexte socio-économique

1.1 Un territoire aux portes de l'Ile de France

Le bassin d'emploi de Vernon compte 111 communes, 120 451 habitants, soit 6,6 % de la population régionale. Il constitue la 5ème zone d'emploi de Haute-Normandie (après les zones d'emploi de Rouen, du Havre, d'Evreux et de Dieppe-Caux maritime).

Le territoire de la Communauté d'Agglomération des Portes de l'Eure (CAPE) représente 48,3 % de la population résidant dans cette zone (58 188 habitants pour la CAPE).

Le bassin bénéficie d'une proximité immédiate avec l'Ile de France. Une liaison ferroviaire et l'autoroute A13 permettent de relier Paris respectivement en 45 mn et 1 heure.

Sur le plan démographique, le bassin affiche un dynamisme certain. La population, plutôt jeune (38,8 % ont moins de 29 ans et 19,2 % ont 60 ans et +), en progression de + 6,1 % entre 1999 et 2008, est composée de 57 508 actifs, soit 6,8 % des actifs de la région Haute-Normandie avec un taux d'activité particulièrement élevé de 73,4 % (contre 71,7 % pour la France métropolitaine).

1.2 Une activité économique fortement orientée vers les emplois du secteur tertiaire et de l'industrie.

■ L'activité

Le secteur tertiaire et le secteur industriel totalisent 83,5 % des effectifs salariés et non-salariés (contre 84,4 % pour la France entière) avec 61 % des effectifs dans les services (71,7 % pour la France) et 22,5 % dans l'industrie (12,7 % pour la France).

Bien qu'il soit en déclin, le poids du secteur industriel reste important.

Le bassin d'emploi de Vernon présente une forte proportion d'établissements industriels (7,4 % contre 6,1 %), de la construction (12,2 % contre 10 %) et un peu moins de services (42,9 % contre 44,6 %) par rapport au territoire national.

Le secteur tertiaire est influencé par la présence de grands établissements industriels avec une bonne représentation d'activités de services aux entreprises, de conseils, d'informatique et d'administration des entreprises et de recherche.

■ L'emploi

Parmi l'ensemble des actifs ayant un emploi, 60 % travaillent à l'intérieur du bassin d'emploi de Vernon.

La progression des effectifs salariés et non-salariés entre 1999 et 2010 se situe dans les secteurs de la construction et des services. Les secteurs en retrait sont l'agriculture et l'industrie.

12,8 % des actifs occupent un emploi atypique (CDD, contrat aidé, mission intérimaire, contrat d'apprentissage ou de professionnalisation, stage). Ces contrats concernent 49,6 % des moins de 25 ans.

45 % des intentions de recrutement du bassin ont un caractère saisonnier, contre une moyenne nationale de 27 %. Il s'agit principalement de postes dans l'industrie agroalimentaire, l'agriculture et les services.

Par rapport à la situation qui prévaut sur le territoire national, les jeunes demandeurs d'emploi et les chômeurs de longue durée sont davantage en situation de fragilité.

Le bassin d'emploi se caractérise aussi par un taux d'activité féminin plutôt élevé (69 % contre 67,8 % pour la France métropolitaine).

Le niveau de formation peu élevé (BEP/CAP et inférieur) demeure important :

- 66.9 % ont un niveau CAP/BEP et inférieur (contre 60.6 % pour la France métropolitaine) ;
- 8.8 % ont un niveau supérieur à BAC + 2 (contre 12.4 % pour la France métropolitaine).

1.3 Un potentiel d'adaptation au marché du travail

■ Constat

Le bassin d'emploi de Vernon se caractérise par un taux de chômage élevé. Au 4^{ème} trimestre 2011, le taux de chômage s'élève à 11,4 % contre 9,4 % pour la France métropolitaine.

Entre 1999 et 2010, l'évolution de l'emploi salarié est nettement moins favorable qu'au niveau national avec + 2 % contre +10,6 %. Entre le 4^{ème} trimestre 2010 et 2011, les effectifs salariés baissent de – 0,5 % contre une progression régionale de 0,1 %.

Les ouvriers et employés restent fortement représentés (34,8 % contre 30,3 % pour la France métropolitaine).

■ Perspectives

72% des besoins de main d'œuvre du bassin d'emploi de Vernon sont liés à des activités de services (alors que la moyenne nationale est de 67 %). Les métiers de la vente, du tourisme et des services représentent près des deux tiers des intentions de recrutement. Cependant, selon les recruteurs, 35 % des postes dans tous secteurs confondus sont jugés difficiles à pourvoir.

Mais certains signes sont encourageants. Ainsi depuis 1999, la plus forte progression de l'emploi profite à la catégorie cadres et professions intellectuelles supérieures. La présence de nombreux ingénieurs (matière grise) attirés par des entreprises de haute technologie constitue une force pour le territoire.

Pour ce qui concerne les artisans, commerçants et chefs d'entreprise, il est constaté entre 1998 et 2008 une forte baisse (–5,5 % contre – 0,6 % pour la France métropolitaine). Puis, il est observé une reprise d'activité avec un auto-entrepreneuriat qui représente près de 60 % des créations d'entreprise dans le bassin d'emploi de Vernon.

Le territoire profite du fort dynamisme des créations d'entreprise, parallèlement constaté dans la région Haute-Normandie. Ainsi en 2012 le bassin d'emploi de Vernon représente 6,8 % des intentions d'embauche de la région, contre seulement 4,5 % l'an passé.

Pour préserver la dynamique, une vigilance particulière devrait être portée sur la question de l'adéquation entre le niveau de formation de la population/demandeurs d'emploi et le niveau d'exigence (actuel et à venir) des entreprises.

2. Les perspectives territoriales de développement

A partir du diagnostic, il a été décidé de mener les réflexions autour de quatre axes majeurs :

- La mise à niveau du site aux standards urbains et de développement durable ;
- La relance d'une activité économique en prise avec le territoire et les perspectives de développement ;
- Le développement d'une offre touristique nouvelle et le renforcement de l'offre sportive et de loisirs ;
- L'affirmation d'un site à l'urbanisme maîtrisé à la gestion écoresponsable.

LE PROJET DE RECONVERSION

1. Préambule

L'ensemble des études conduites traduisent à ce jour la nécessité de définir un projet d'aménagement sur le moyen-long terme, permettant une réutilisation optimale du site tout en réalisant les investissements lourds nécessaires à son attractivité à courts termes. La force du site réside dans sa capacité à être multiple et unitaire à la fois. Seul un projet global fort et ambitieux, dans lequel viennent se positionner des opérations complémentaires, au fur et à mesure de leur émergence, peut permettre l'atteinte des objectifs de redynamisation fixés, un développement cohérent et une véritable intégration durable du site dans le territoire.

La complexité du dossier est induite par la nécessité de combiner une cohérence globale, des investissements lourds propres à contribuer à l'attractivité du site, une nécessaire mise à niveau des équipements, des réhabilitations pertinentes, le tout dans une temporalité et des finances contraintes. La démarche (parfaitement légitime eu égard aux risques financiers) qui viserait à gérer au fil de l'eau, en fonction des opportunités, conduirait inmanquablement à une perte de cohérence et condamnerait également l'émergence de projets de développement plus importants. Seul un dessein global et cohérent, par les synergies recherchées entre chacun des projets qui y seront développés, peut contribuer au développement attendu et l'inscrire dans la durée. Ainsi, un aménagement de type cluster « enseignement / entreprises », s'il est en plus complété par une offre touristique et de loisirs adaptée, dans un urbanisme maîtrisé, satisfait ces exigences et permet d'envisager un projet équilibré. Il permet de prévoir rapidement un schéma directeur fédérateur qui fondera l'approbation de chaque implantation nouvelle.

Dans ce contexte, la ville de Vernon, acquéreur, et les collectivités locales partenaires, portent ensemble un projet global reposant sur quatre principes :

- ✓ Conserver le parti pris d'une mixité fonctionnelle et sociale, liant activités économiques et d'enseignement, activités de tourisme, sportives et de loisirs, et vie résidentielle ;
- ✓ Partager le portage d'une opération emblématique sur l'axe Seine, de nature à contribuer au rayonnement du territoire ;
- ✓ Orienter les financements de l'Etat au plus près du site lui-même et les mobiliser le plus largement sur la réalisation des aménagements nécessaires à sa reconversion, gage essentiel de son attractivité ;
- ✓ Développer un schéma de gouvernance en phase projet, propre à conduire la reconversion de façon collégiale, en garantissant la cohérence globale attendue au mieux des intérêts de chacune des collectivités partenaires, puis céder ou transférer les propriétés aux acteurs compétents (développement économique, gestion des équipements publics, eau potable, assainissement...).

2. Axes stratégiques du contrat

La stratégie d'intervention vise à impulser et conduire un développement économique harmonieux et durable, à la fois exogène et endogène, générateur de lien social et d'attractivité territoriale, en agissant sur l'ensemble des leviers qui y concourent. Ainsi, l'articulation concomitante des dimensions économique, urbaine et sociale, facilitera la réintroduction durable du site dans le territoire.

➤ Il s'agira donc de développer pour la reconversion de ce site un projet intégré, porteur d'une image cohérente autour de la richesse de l'espace naturel dans lequel il s'inscrit, mais aussi en lien avec son histoire industrielle et scientifique et en prise directe avec les réalités sociales et économiques du territoire.

Dans ce cadre et à la lumière du diagnostic de territoire et des différentes études menées, 4 axes stratégiques de développement guident le parti-pris d'aménagement du site du LRBA pour sa reconversion :

- **La relance d'une activité économique en prise avec le territoire et les grands enjeux qui guident son développement**
- **Le développement d'une offre touristique nouvelle et le renforcement de l'offre sportive et de loisirs**
- **L'affirmation d'un site à l'urbanisme maîtrisé, à la gestion écoresponsable, en cohérence avec son territoire et l'environnement naturel exceptionnel dans lequel il s'inscrit**
- **La maintenance et la mise à niveau du site aux standards urbains et de développement durable**

❖ **AXE 1 : LA RELANCE D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE EN PRISE AVEC LE TERRITOIRE ET LES GRANDS ENJEUX QUI GUIDENT SON DEVELOPPEMENT**

Le territoire de Vernon a subi une profonde mutation économique au cours des dernières décennies. La situation de l'emploi y est préoccupante et ne cesse de se dégrader. Si le départ du LRBA a fortement aggravé une situation déjà difficile, la crise économique n'a fait qu'accentuer le phénomène. Dans ce contexte, la nécessaire reconversion du site du LRBA doit être pensée comme une opportunité de redynamisation économique et c'est sur ce principe que les partenaires choisissent d'unir leurs forces et de s'engager ensemble.

Le groupe AB, du fait de sa composition, est à la fois la principale difficulté du dossier et sa principale opportunité. En effet, le nombre, la taille et la nature des bâtiments laissés par la Direction Générale de l'Armement (DGA) offrent d'importantes possibilités d'implantation d'entreprises. Cependant, les risques financiers sont à proportion et à analyser à l'aune des investissements nécessaires à accroître l'attractivité du site pour le rendre concurrentiel. Ainsi, tout l'enjeu de cet axe tient dans la capacité des partenaires à arrêter ensemble un programme ambitieux d'investissements, sur la zone AB en particulier, qui soit supportable financièrement et conduit dans des temporalités suffisamment courtes pour rester pertinentes.

Pour une large part, le groupe AB est composé de bâtiments de bureaux et de bâtiments de petites activités de stockage. Les locaux tertiaires sont pour la plupart en bon état et donc réutilisables en y apportant des adaptations en fonction des projets souhaités voir accueillis. Le site a, de par son histoire et la proximité de la Snecma, une possible vocation technologique orientée vers le secteur aéronautique et spatial. Par ailleurs, sa situation, sa configuration et ses équipements de sécurité peuvent constituer un atout pour l'implantation d'activités dites sensibles. En outre, la possibilité de disposer de locaux de stockage directement réutilisables, de laboratoires ainsi que de nombreuses surfaces de bureau permet d'ouvrir le champ des investigations et de répondre au besoin d'artisans et de TPE/PME issues du territoire pour un projet global de reconversion.

En complément des structures existantes à l'échelle de l'agglomération, le besoin de développer des réponses à la demande d'accompagnement de jeunes entreprises sur le territoire est identifié par les partenaires. La structuration sur le site d'une pépinière d'entreprise susceptible d'offrir des bureaux, des locaux techniques à prix attractif et éventuellement couplée à un hôtel d'entreprise thématique est envisagée.

Le fait que le site soit positionné dans un environnement paysager privilégié et configuré autour d'une clairière structurante comme le sont les campus, la disponibilité de bâtiments d'hébergement en chambres ou en studios, la possibilité de développer une offre de restauration in situ autant que la nature même de certains bâtiments, oriente la volonté des partenaires à favoriser l'implantation d'établissements d'enseignement supérieur.

Ainsi, la prospection en vue de réinvestir le groupe AB du site du LRBA s'articule autour de trois secteurs de projet :

- La constitution d'un pôle d'enseignement supérieur
- L'accueil d'entreprises sous-traitantes et cotraitantes du secteur aéronautique et spatial
- L'accueil d'entreprises ayant une activité dite "sensible" nécessitant des systèmes de sécurisation particuliers

Dans ce contexte, il est proposé de réhabiliter un certain nombre de bâtiments pour répondre rapidement aux besoins de ces implantations.

- Le groupe AB sera reconfiguré en unités fonctionnelles claires et indépendantes
- Les bâtiments ne présentant pas d'intérêt particuliers seront déconstruits
- Les bâtiments potentiellement cessibles seront remis en état afin d'accroître leur potentiel de commercialisation
- Certains bâtiments seront réhabilités afin de les rendre directement fonctionnel et d'enclencher par l'installation d'entreprises la redynamisation du site

❖ **AXE 2 : LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE TOURISTIQUE NOUVELLE ET LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE SPORTIVE ET DE LOISIRS**

Avec la présence du musée des impressionnistes et les jardins de Claude Monet à 5 km, le site de Giverny compte plus de 600 000 visiteurs par an. Toutefois, force est de constater que le territoire ne parvient à capter qu'un très faible nombre de touristes au-delà des 4 heures en moyenne passées à Giverny.

Le projet de reconversion du LRBA est articulé avec le schéma départemental du tourisme et avec les objectifs du contrat d'agglomération qui pointe notamment la nécessaire préservation et la redécouverte de la richesse environnementale et patrimoniale du territoire.

Attirer un public familial, recherchant des activités ludiques, culturelles et sportives est un des objectifs assignés au projet de reconversion du LRBA.

La forêt classée du plateau de l'espace, propice aux promenades, sera investie pour en faire un véritable pôle d'attractivité de pleine nature. Pour en faciliter l'accès, des entrées seront matérialisées, des parkings créés, des cheminements forestiers seront organisés et des promenades pédagogiques y seront proposées.

La Cape souhaite mettre en œuvre sa stratégie de développement et d'aménagement de circuits touristiques et itinéraires de randonnées de façon cohérente, structurée et organisée et ceci à l'échelle des 41 communes de son territoire afin de répondre au mieux aux attentes des habitants et des touristes. Le Conseil Général de l'Eure, dans le cadre d'une politique départementale, a élaboré son Schéma des « vélo routes » et voies vertes afin de développer le tourisme vert et les itinéraires de loisirs. Le site du LRBA devra être mis en connexion avec les ambitions communautaires, avec les chemins de randonnée développés par la ville de Vernon « les rêves en marche » et en lien avec les cheminements doux développés par le Conseil Général de l'Eure, tant en qualité de site de destination qu'en tant que site de passage.

Les infrastructures sportives déjà sur place permettent une réflexion sur l'exploitation du site à des fins de loisirs. Actuellement, le Club Sportif et Artistique de la Défense (CSADN) en est l'utilisateur principal. En parallèle de la préservation de cette fréquentation gage de vie et lien social, il faut envisager une nouvelle offre pour un usage plus ponctuel, se référant aux visiteurs occasionnels et aux touristes.

Ces infrastructures sportives sont de qualités moyennes (certains bâtiments, les vestiaires des terrains de football par exemple, sont vétustes), elles devront donc faire l'objet d'une remise à niveau préalablement à leur exploitation.

Autour des spécificités du site et de son environnement, différents aménagements touristiques sont d'ores et déjà imaginés : parc animalier permettant l'observation de la grosse faune endémique de nos forêts (cervidés, sangliers...), mare pédagogique au cœur d'une zone humide remarquable et protégée, sentiers de promenade, parcours équestre, parcours pédagogiques de découverte de la faune et de la flore endémique ...

Pour valoriser la forêt et diminuer l'impression de séparation avec la ville, la liaison avec les bords de Seine s'effectuera en partie par des sentiers de promenade possédant des vues panoramiques pour un dialogue entre les deux rives et une meilleure intégration du site dans ses atouts touristiques (vue vers Giverny, le château de Bizy, le centre-ville, la vallée de la Seine ...). L'un d'eux, plus fonctionnel, devra permettre de rejoindre le site à pied très rapidement depuis Vernonnnet et le centre-ville, créant ainsi un axe de cheminement touristique naturel depuis la gare et le cœur de ville en passant par le site des Tourelles et ouvert vers l'accès à Giverny.

Profiter de l'opportunité offerte par la disponibilité du site du LRBA pour doter le territoire d'un équipement à fort potentiel touristique est une ambition partagée par les partenaires. Cependant, compte tenu des investissements lourds qu'ils nécessitent, aucun projet de cette nature ne saurait être soutenu en l'absence d'éléments précis démontrant la viabilité économique du projet et sans un engagement extrêmement fort d'investisseurs privés. C'est dans ce contexte que l'implantation d'un pôle muséal orienté autour des nouvelles technologies et de l'histoire européenne de la conquête de l'espace pourrait être imaginée.

Tirant partie du caractère exceptionnel du cadre naturel dans lequel s'inscrit le site, il est également envisagé l'installation d'équipements à des fins de loisirs et d'évasion en complément de la requalification des équipements sportifs existants. Le centre équestre pourrait être développé et étendre ses activités au public de passage. Un espace dédié à la pratique de l'accrobranche est également envisagé ainsi qu'un éco-golf en cœur de site sous réserve que des entreprises privées en assurent à la fois l'implantation par les investissements nécessaires et la gestion.

- Le site sera organisé autour d'une grande clairière ou le cas échéant d'un éco-golf, en cœur de quartier, contribuant à l'image, à l'attractivité et à la convivialité du site
- Les secteurs Sud et Est de la forêt accueilleront des activités de loisirs proposées à un large public dans le cadre d'un conventionnement avec l'ONF gestionnaire forestier
- La zone S pourrait être cédée pour réaliser éventuellement un pôle muséal ainsi qu'un bâtiment de la zone AB le cas échéant
- Des solutions de dégagement de la ligne à haute tension coupant le site seront recherchées

❖ **AXE 3 : L’AFFIRMATION D’UN SITE A L’URBANISME MAITRISE, A LA GESTION ECORESPONSABLE, EN COHERENCE AVEC SON TERRITOIRE ET L’ENVIRONNEMENT NATUREL EXCEPTIONNEL DANS LEQUEL IL S’INSCRIT**

Peu dense, le site pourrait potentiellement accueillir des constructions résidentielles nouvelles. Cependant, de par l'urbanisme particulier de Vernonnet, de par les conditions d'accès au site, de par la nécessaire préservation du caractère privilégié du site et l'offre d'équipements publics sur la rive droite de la seine, il n'est pas souhaité densifier davantage la zone résidentielle à l'exception de l'implantation d'un programme d'hébergements touristiques.

Le site offre un cadre de vie exceptionnel qui sera donc préservé et renforcé. Les espaces naturels boisés seront rendus pénétrables par la création de cheminements piétonniers. L'implantation d'équipements de loisirs en relation avec la nature environnante permettra d'attirer une clientèle de week-end sur le site. Des dégagements visuels sur le paysage environnant permettront aux visiteurs comme aux usagers de bénéficier d'une vue sur l'ensemble de la vallée de la seine et sur la ville à laquelle le site se verra ainsi raccroché.

Dans un souci de préservation environnementale et de maîtrise de l'énergie, la Cape met en œuvre une série d'actions en faveur du développement durable. Dans ce cadre, elle fixe au contrat d'agglomération son souhait de structurer une filière locale de valorisation de la biomasse, en partenariat avec l'association CAP 'Energie. En lien avec l'objectif de développer le potentiel biomasse du territoire et d'encourager le recours aux énergies renouvelables, des actions concrètes ont d'ores et déjà été recensées sur le territoire de la CAPE. Dans ce contexte, le LRBA peut, par l'opportunité de stockage qu'il représente, par la possibilité offerte d'une exploitation forestière au plus proche du site, représenter une opportunité pour accompagner la structuration d'une filière Biomasse sur le territoire communautaire et ainsi contribuer à l'atteinte d'un des objectifs prioritaires du contrat d'agglomération.

A partir du 1er Janvier 2013, une loi devrait imposer pour toutes nouvelles acquisitions de bâtiments existants une mise aux normes proche de la RT 2015 ou BBC: objectif 400 000 logements par an de rénovation de logements et obligation de réaliser des travaux d'amélioration de la performance énergétique pour le tertiaire et le public. Il est donc important à ce stade du projet d'intégrer le fait que l'ensemble du parc immobilier existant sur le site devra être réhabilité à des normes thermiques contraignantes. Cet aspect devra être étudié pour la mise en vente des logements afin d'augmenter la valeur du patrimoine bâti. Dans le cas contraire, ces travaux de mise en conformité thermique seront à la charge de l'acquéreur ce qui diminuera la valeur à l'achat.

Dans ce contexte, la mise en place d'un réseau de chauffage collectif sur site, à partir de la biomasse en grande partie tirée de l'exploitation forestière locale, peut-être une opportunité pour valoriser l'ensemble du patrimoine et contribuer à son attractivité tant au plan économique que de l'image véhiculée.

L'aménagement d'un réseau de chaleur sur l'intégralité du site nécessiterait d'importantes opérations de génie civil cependant pour partie déjà imposées par la nécessaire réfection du réseau d'assainissement. Sur le groupe AB, la chaufferie existante au gaz, alimentant un réseau de chaleur, devra être remplacée dans les 5 années à venir. Aussi, une étude est envisagée afin de vérifier l'état du réseau existant et l'éventuelle possibilité d'implantation d'une chaufferie biomasse sur le site en optimisant l'existant et le potentiel qu'offre la ressource forestière locale.

- Un programme d'hébergements touristiques sera réalisé entre la zone C et le boisement sud
- Les pavillons de la zone C seront cédés permettant ainsi de dégager des financements au bénéfice du projet global
- Un réseau de chaleur biomasse sera étudié. Sa réalisation contribuerait à l'ancrage d'une filière à l'échelle de l'agglomération

❖ **AXE 4 : LA MISE A NIVEAU DU SITE AUX STANDARDS URBAINS ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Au-delà de la nécessité de répondre aux règles imposées à toute opération d'urbanisme et d'aménagement, l'attractivité du site pour l'accueil de nouvelles entreprises et l'installation de résidents passe par les fonctionnalités et l'esthétique générale que ce quartier offrira. Ainsi, la qualité des voiries et leur hiérarchisation, l'aspect des espaces publics, la dimension paysagère globale et l'intégration du site dans son environnement, sont des éléments qui devront faire l'objet d'une attention particulière et d'interventions à brèves échéances.

Un maillage de liaisons douces participera de la tranquillité et de la sécurité du site, donnera une cohésion à l'ensemble du projet d'aménagement et contribuera aussi à son rattachement à la ville. De même, la requalification des voiries existantes et leur hiérarchisation permettront de travailler un meilleur traitement paysagé en cohérence avec l'identité qu'il est souhaité renforcer.

Un découpage fonctionnel et domanial du site devra également servir l'appréhension de la diversité des usages mais également garantir une cohérence d'ensemble au projet d'aménagement. L'organisation du site autour d'un espace central attractif et fédérateur sera privilégiée.

Sur la zone AB, dans la volonté de pouvoir accueillir des projets d'implantation d'entreprises, les partenaires souhaitent pouvoir offrir des opportunités foncières en complément des bâtiments qui seront conservés et proposés à l'achat ou à la location. Les bâtiments vétustes ou trop peu réutilisables seront démolis pour favoriser une lecture claire des différentes unités fonctionnelles qui seront dégagées et offrir des possibilités de construction.

Une remise à niveau des réseaux et en particulier la réfection complète de l'assainissement doit être rapidement programmée pour satisfaire aux exigences réglementaires et aux standards urbains et de développement durable.

Le réseau eau devra également subir une remise à niveau importante. Des comptages devront être mis en place et les réservoirs sur tour nécessiteront une intervention.

- Le secteur C, dans ce contexte, est destiné à conserver son caractère pavillonnaire peu dense et à être vendus soit de façon globale via un investisseur unique, soit de façon individualisée. Les ventes permettront de financer une partie des travaux nécessaires pour la remise à niveau du site dans sa globalité. Il est à noter qu'il est souhaité conserver une part importante de propriétaires résidents afin de garantir un attachement fort au site.
- Les immeubles collectifs du secteur E contribueront aussi à une relative mixité sociale en offrant des appartements à la location et en permettant l'accueil d'étudiants.

3. Bilan financier opérationnel

Une préfiguration du site établie sur la base d'un découpage en cinq secteurs (tertiaire et industriel, pavillonnaire, immeubles collectifs, équipements sportifs et Soufflerie) prend en compte les recettes et les coûts générés pour chacun de ces secteurs à partir des hypothèses élaborées. Le bilan financier prévisionnel pour la reconversion du site intégrant les coûts liés aux travaux de voirie, de réseaux et de changements de destination de certains bâtiments pouvant être amené à recevoir du public, met en évidence que des risques financiers très importants pèsent sur l'opération d'aménagement. Ces risques évolueront en fonction des choix d'aménagement qui seront retenus.

4. Pilotage et suivi en phase projet

L'importance du site d'une part, le nombre des bâtiments d'habitation, d'activités industrielles et tertiaires, des équipements sportifs qui le composent d'autre part, et enfin des travaux d'aménagement nécessaires à rendre le site attractif rendent nécessaire une opération d'aménagement lourde, longue qui ne peut être prise en charge par la seule ville de Vernon.

L'opération de redynamisation du LRBA est clairement une **opération d'aménagement de nature publique**, qu'aucun opérateur privé ne semble pouvoir prendre en charge en l'état.

L'impact sur l'économie locale et l'impact urbain lié au devenir du site d'une part, l'importance des engagements financiers et des risques liés aux travaux de réaménagement du site d'autre part, motivent une implication des collectivités territoriales dans le projet de redynamisation du LRBA.

Il est envisagé qu'une structure partenariale de type Société Publique Locale (SPL) assure la maîtrise d'ouvrage déléguée du projet dans le cadre d'une concession d'aménagement. En effet, il apparaît que la mise en place d'une structure de ce type comprend plusieurs avantages au regard du projet concerné :

- une possibilité de démarrage très rapide de l'intervention de la structure (pas de mise en concurrence pour la mise en place de la concession d'aménagement)
- la possibilité de s'adapter en fonction de la réalité opérationnelle
- répartition des risques financiers entre les acteurs (Vernon, CAPE, Conseil Général de l'Eure)

Dans ce cadre, les missions confiées à l'aménageur seraient:

- Assurer le portage foncier (avec le concours éventuel de l'EPFN)
- Démolir certaines constructions
- Réaliser les travaux de VRD, de réhabilitation, de construction neuve
- Assurer les divisions foncières nécessaires à la commercialisation du site
- Céder les charges foncières et les bâtiments
- Louer des bâtiments d'activité économique et en assurer la gestion
- Maintenir le site et ses installations

Le cas échéant, un pacte d'actionnaires fixerait les conditions du partenariat et l'engagement des collectivités dans ce cadre.

ENGAGEMENTS FINANCIERS

Le CRSD de Vernon, accompagne un projet de reconversion chiffré à près de 30 millions d'euros qui vise la création d'environ 400 emplois en 5 ans.

Sur la totalité des actions prévues, 13 fiches action sont financées au titre du CRSD qui est conclu pour un montant total de près de 14 M€. Le soutien spécifique de l'État est chiffré à 5,8 Millions d'Euros.

A ce soutien financier direct s'ajoute des mesures d'accompagnements financiers et fiscaux mais aussi la cession à l'euro symbolique des emprises libérées, conformément aux dispositions de l'article 67 de la loi de finances pour 2009.

L'ensemble des aides à l'implantation d'entreprises et à la création d'emplois développées par les collectivités contribueront à renforcer l'attractivité du site qui bénéficie déjà des mesures associées au classement de la commune en ZRD.

Le périmètre du CRSD est circonscrit au site et à son immédiate périphérie compte tenu de l'ampleur des investissements à réaliser pour la reconversion du site.

Les collectivités territoriales partenaires s'engagent à apporter les financements complémentaires permettant d'accompagner et d'atteindre les objectifs fixés au présent contrat.

Concernant les participations prévisionnelles de la Région Haute-Normandie et du Département, chaque action devra faire l'objet d'un dossier de demande de subvention déposé avant le démarrage de l'opération. La décision d'attribution des subventions reviendra aux instances délibérantes respectives de la Région et du Département après instruction des dossiers complets au regard du Règlement Budgétaire et Financier de la Région, suivant les disponibilités budgétaires et les dispositifs d'aide en vigueur à la date d'instruction des dossiers.

Des dotations supplémentaires, des fonds européens, pourront éventuellement être mobilisés dans le cadre du présent contrat selon les critères d'éligibilité.

Le montant des contributions aux fiches actions de chacun des partenaires est défini dans le plan de financement prévisionnel détaillé ci-après.

MODALITE DE SUIVI DU CRSD

1. La Gouvernance du CRSD

Un comité de pilotage est constitué, sous la présidence du préfet de l'Eure, pour assurer le suivi, le contrôle et l'évaluation des mesures prévues au contrat.

Il est composé des membres suivants ou de leur représentant :

- le préfet de l'Eure ;
- le président du Conseil régional de Haute-Normandie ;
- le président du Conseil Général de l'Eure;
- le président de la CAPE ;
- le Maire de Vernon ;
- autres représentants des co-financeurs (syndicats mixtes, entreprises...)
- le président de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- le délégué régional aux restructurations de défense ;
- 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.

2. Le suivi du contrat

Le comité de pilotage se réunira au moins une fois par an.

En cours d'exécution du contrat, le comité de pilotage pourra proposer au CTI (comité technique interministériel) une réorientation des actions et des moyens financiers disponibles.

3. L'évaluation du contrat

Une évaluation de la mise en œuvre du présent CRSD sera effectuée une fois par an par le comité de pilotage, en fonction des indicateurs de suivi et d'évaluation proposés dans le programme de gestion PRÉSAGE-DÉFENSE : PATRA (programme d'accompagnement territorial du redéploiement des armées), en s'attachant plus particulièrement au :

- suivi budgétaire des projets développés au titre du CRSD ;
- nombre d'emplois créés ;
- nombre d'entreprises implantées ou développées ;
- perspectives à court et moyen termes.

L'architecture du CRSD

Dans le cadre du CRSD 13 « fiches action » jugées prioritaires bénéficient des financements de l'Etat ; cependant 9 « fiches projet » viennent les compléter pour atteindre les objectifs de reconversion fixés.

❖ **AXE 1 : LA RELANCE D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE EN PRISE AVEC LE TERRITOIRE ET LES GRANDS ENJEUX QUI GUIDENT SON DEVELOPPEMENT**

- ✓ **FICHE ACTION 1** : Démolition de bâtiments vétustes et d'intérêt limité afin de libérer des opportunités foncières pour l'installation d'entreprises (zone AB)
- ✓ **FICHE ACTION 2** : Organisation du site en unités fonctionnelles claires, comprenant chacune un accès spécifique, des stationnements, des espaces extérieurs dédiés + Proto-aménagements zone AB, zone C, zone E
- ✓ **FICHE ACTION 3** : Création d'une pépinière d'entreprise (réhabilitation d'un bâtiment de la zone AB)
- ✓ **FICHE ACTION 4** : Création d'un hôtel d'entreprises (réhabilitation d'un bâtiment de la zone AB)
- ✓ **FICHE ACTION 5** : Remise en état de bâtiments conservés (Bât N1)
- ✓ *FICHE PROJET 1 : Réhabilitation de bâtiments pour l'accueil d'un établissement d'enseignement supérieur*
- ✓ *FICHE PROJET 2 : Soutien à la création d'emploi par les entreprises*

❖ **AXE 2 : LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE TOURISTIQUE NOUVELLE ET LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE SPORTIVE ET DE LOISIRS**

- ✓ **FICHE ACTION 1** : Réhabilitation des équipements sportifs
- ✓ *FICHE PROJET 1 : Aménagement destinés à l'installation d'un éco-golf en cœur de site (gestion privée)*
- ✓ *FICHE PROJET 2 : Création des conditions d'accueil d'un parc animalier (gestion à déterminer)*
- ✓ *FICHE PROJET 3 : Création des conditions d'accueil d'un espace « accro-branches » et activités physiques et ludiques de pleine nature (gestion privée)*
- ✓ *FICHE PROJET 4 : Développement d'une zone résidentielle de tourisme (gestion privée)*
- ✓ *FICHE PROJET 5 : Accompagnement de la création d'un pôle muséal sous réserve de viabilité économique (gestion privée)*

❖ **AXE 3 : L'affirmation d'un site à l'urbanisme maîtrisé, à la gestion écoresponsable, en cohérence avec son territoire et l'environnement naturel exceptionnel dans lequel il s'inscrit**

- ✓ **FICHE ACTION 1** : Etude de faisabilité de l'installation d'un réseau d'énergie biomasse sur site
- ✓ *FICHE PROJET 1 : Installation d'un réseau d'énergie biomasse propre à alimenter le site et contribution à l'ancrage d'une filière liée à l'exploitation forestière (sous réserve des résultats de l'étude de faisabilité)*
- ✓ *FICHE PROJET 2 : Aménagement de voies forestières et de voies douces en cœur de site*

❖ **AXE 4 : LA MISE A NIVEAU DU SITE AUX STANDARDS URBAINS ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

- ✓ **FICHE ACTION 1** : Assurer la pérennité du site et en garantir l'attractivité
- ✓ **FICHE ACTION 2** : Réhabilitation complète du réseau assainissement
- ✓ **FICHE ACTION 3** : Remise à niveau du réseau d'Adduction d'Eau Potable
- ✓ *FICHE PROJET 1 : ACTIONS DE DESENCLAVEMENT ET D'AMELIORATION DES CONDITIONS D'ACCES AU SITE (TRAVERSEE DE VERNONNET, ROND-POINT D'ENTREE DE SITE, AMENAGEMENT DE PARKINGS D'ENTREE DE SITE, ...)*

❖ **INGENIERIE, PORTAGE, PROMOTION ET PROSPECTION**

- ✓ **FICHE ACTION 1** : Etude prospective en vue de la commercialisation du site (Eure expansion)
- ✓ **FICHE ACTION 2** : Définition d'un schéma directeur d'aménagement

Tableau de financement prévisionnel des actions cofinancées par l'Etat - CRSD de Vernon

Fiche-action	Maître d'ouvrage	Intitulé de l'opération	Coût opération	Etat FRED / FNA DT	Conseil général	Conseil Régional	EPFN	Autres	Autofinancement (SPL)
AXE 1 : La relance d'une activité économique en prise avec le territoire et les grands enjeux qui guident son développement									
1	SPL	Démolition de bâtiments vétustes et d'intérêt limité afin de libérer des opportunités foncières pour l'installation d'entreprises (zone AB)	2 005 000 €	1 000 000 €	0	300 495 €	351 672 €	0	352 833 €
2	SPL	Organisation du site en unités fonctionnelles claires, comprenant chacune un accès spécifique, des stationnements, des espaces extérieurs dédiés + Proto-aménagements zone AB, zone C, zone E	3 600 000 €	1 000 000 €	0	0	0	0	2 600 000 €
3	SPL	Création d'une pépinière d'entreprises	1 480 000 €	550 000 €	0	222 000 €	0	0	708 000 €
4	SPL	Création d'un hôtel d'entreprises	1 500 000 €	400 000 €	152 000 €	225 000 €	0	0	723 000 €
5	SPL	Remise en état de bâtiments conservés (Bât H1)	1 420 000 €	700 000 €	0	0	0	0	720 000 €
AXE 2 : Le développement d'une offre touristique nouvelle et le renforcement de l'offre sportive et de loisirs									
1	SPL	Réhabilitation des équipements sportifs	990 000 €	198 000 €	198 000 €	198 000 €	0	99 000 €	297 000 €
AXE 3 : L'affirmation d'un site à l'urbanisme maîtrisé, à la gestion écoresponsable, en cohérence avec son territoire et l'environnement naturel exceptionnel dans lequel il s'inscrit									
1	SPL	Etude de faisabilité de l'installation d'un réseau d'énergie biomasse sur le site du LRBA	80 000 €	20 000 €	0	24 000 €	0	20 000 € ADEME	16 000 €
AXE 4 : Mise à niveau du site aux standards urbains et de développement durable									
1	SPL	Assurer la pérennité du site et en garantir l'attractivité	655 000 €	400 000 €	0	0	0	0	255 000 €
2	SPL	Réhabilitation complète du réseau d'assainissement	1 050 000 €	375 000 €	0	0	0	300 000 € Agence de l'eau	375 000 €
3	CAPE / SPL	Remise à niveau du réseau d'Adduction d'Eau Potable	570 000 €	321 000 €	0	0	0	150 000 €	99 000 €
AXE 5 : Ingénierie, portage, promotion et prospection									
1	Eure Expansion	Etude prospective en vue de la commercialisation du site	325 625 € ttc	260 500 €	0	0	0	65 125 € Eure Expansion	0
2	SPL	Définition d'un schéma directeur d'aménagement	100 000 €	80 000 €	0	0	0	0	20 000 €
Total			13 775 625 €	5 304 500 €	350 000 €	969 495 €	351 672 €	634 125 €	6 165 833 €

FICHES ACTIONS

AXE n°1 : LA RELANCE D'UNE ACTIVITE ECONOMIQUE EN PRISE AVEC LE TERRITOIRE ET LES GRANDS ENJEUX QUI GUIDENT SON DEVELOPPEMENT

Fiche action n°1

Intitulé de l'opération :

Démolition de bâtiments vétustes et d'intérêt limité afin de libérer des opportunités foncières pour l'installation d'entreprises (zone AB)

Description de l'opération :

1ère tranche de déconstruction sélective de bâtiments vétustes et d'intérêt limité, avec gestion du risque pyrotechnique.

Il s'agit de libérer des espaces fonciers pour d'éventuelles entreprises et de contribuer à la requalification du site en supprimant des bâtiments vétustes, sans utilité particulière, présentant des dangers particuliers ou des coûts de réhabilitation prohibitifs.

Objectifs poursuivis :

- Reconfiguration de la zone AB en unités fonctionnelles claires et indépendantes
- Possibilité d'accueil de nouveaux bâtiments d'activité

Impact prévisionnel en termes d'emplois :

Création à termes d'environ 400 emplois sur le site

Calendrier de réalisation :

2013 - 2016

Maîtrise d'ouvrage :

EPF Normandie (dans le cadre du fonds régional des friches)

Coût prévisionnel de l'opération :

2 005 K€ HT

Indicateurs d'évaluation :

surfaces libérées pour de nouveaux usages

Plan de financement prévisionnel (HT):

Principaux postes de dépense	Financeurs	Taux de participation	Montant
<ul style="list-style-type: none"> • Déconstruction : 1 150 k€ • Désamiantage : 520 k€ • risque pyrotech. : 335 k€ 	Etat	49 %	1 000 000 €
	Région HN	15 %	300 495 €
	CG27	0 %	0 €
	EPFN	18 %	351 672 €
	SPL	18 %	352 833 €
	CAPE	0 %	0 €
	Ville de Vernon	0 %	0 €
Total :			2 005 000 €

Fiche action n°2

Intitulé de l'opération :

Organisation du site en unités fonctionnelles claires, comprenant chacune un accès spécifique, des stationnements, des espaces extérieurs dédiés + Proto-aménagements zone AB, zone C, zone E (voiries, espaces et éclairages publics, jalonnement ...)

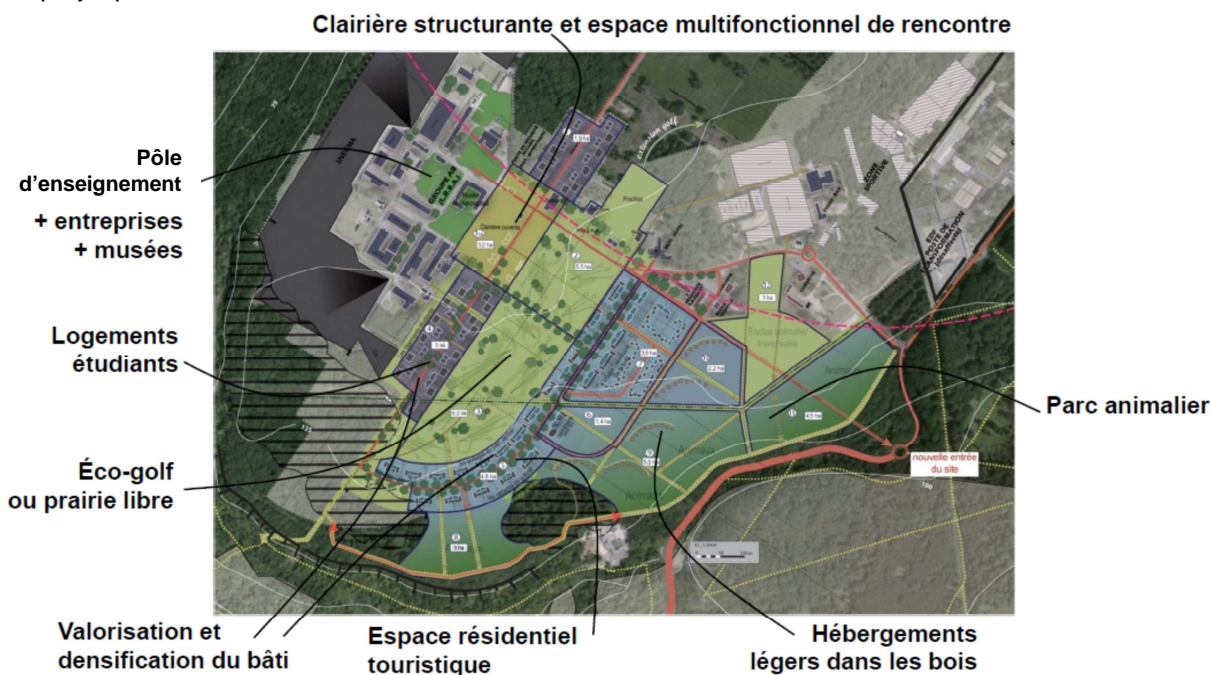
Description de l'opération :

Le site du LRBA est organisé par secteur fonctionnel.

- Secteur AB : centre de recherche sécurisé.
- Secteur C : Habitat pavillonnaire
- Secteur E : Habitat collectif et équipements sportifs

Il est important d'établir la division parcellaire du site en différentes entités fonctionnelles de façon à le rendre attractif et commercialisable rapidement. A partir du schéma d'aménagement qui sera arrêté et des études urbaines et techniques qui seront menées, les travaux de réaménagement, de mise aux normes et de mise à niveau des voiries et réseaux divers (dont l'éclairage public) seront réalisés sur l'ensemble des secteurs. L'action présentée consiste en ces divers travaux.

Plan projet prévisionnel :



Pour le secteur AB, les travaux d'aménagement seront conduits afin de permettre l'installation de nouvelles entreprises soit dans des bâtiments existants, soit sur des terrains libres de construction. Cette zone sera priorisée afin de répondre aux besoins exprimés par d'éventuels prospects et de retrouver rapidement de l'activité sur le site.

Les travaux d'aménagement qui seront conduits sont les suivants :

- Adaptations des réseaux (ERDF, GRDF, Chauffage, éclairage, Téléphone...)
- Réalisation des voiries et stationnements publics
- Reprise des espaces libres et verts

Cependant, les autres secteurs seront également concernés dans les temps imposés par le phasage des différentes interventions (travaux d'assainissement notamment) et en fonction des souhaits d'implantation des différents investisseurs conformément aux différents volets du schéma global d'aménagement.

Objectifs poursuivis :

- Mettre aux normes le site pour permettre l'accueil d'entreprises nouvelles
- Remettre à niveau des aménagements urbains pour garantir de bonnes conditions de vie sur le site
- Rendre le site commercialisable et attractif dans la limite des capacités financières de la SPL gestionnaire et en fonction des besoins et opportunités

Impact prévisionnel en terme d'emploi :

Création à terme d'environ 400 emplois sur le site

Calendrier de réalisation :

2013 à 2016

Maîtrise d'ouvrage :

Société Publique locale dans le cadre de la concession d'aménagement

Coût prévisionnel de l'opération (HT) :

- Adaptation des réseaux sur le secteur AB	1 000 K€
- Aménagement voiries, stationnements secteur AB	1 200 K€
- Reprise voirie et réseaux secteur C et E	800 K€
- Moe et couts divers	600 K€
Total :	3 600 k€

Indicateurs d'évaluation :

Réception des travaux par phase

Plan de financement prévisionnel :

Principaux postes de dépense	Financeurs	Taux de participation	Montant
• Adaptation des réseaux sur le secteur AB	Etat ()	28 %	1 000 000 €
	Région HN	0 %	0 €
• Aménagement voiries, stationnements secteur AB	CG27	0 %	0 €
	EPFN	0 %	0 €
• Reprise voirie et réseaux secteur C et E	SPL	72 %	2 600 000 €
	CAPE	0 %	0 €
• Moe et cout divers	Ville de Vernon	0 %	0 €
Total HT :			3 600 000 €

Fiche Action n°3

Intitulé de l'opération :

Création d'une pépinière d'entreprises

Description de l'opération :

Il s'agit de la création d'une pépinière d'entreprises, tertiaire et généraliste, dans le bâtiment M0 « Brant » pour partie réhabilitée à cet effet. Ce bâtiment, d'une surface de 1650 m², accueillera la pépinière créée ainsi qu'un hôtel d'entreprises (objet de la fiche 4 de l'axe 1). La réhabilitation de ce bâtiment sera conduite en 2 tranches distinctes (une tranche ferme financée au titre du CRSD et une tranche conditionnelle, hors CRSD):

- Tranche ferme : de 2013 à mi 2014, cofinancée par l'Etat au titre du CRSD, 400 m² dédiés à la pépinière d'entreprise
- Tranche conditionnelle : en fonction de l'équilibre de l'opération d'aménagement et de la demande, 450 m² financés par la SPL sans les crédits du CRSD

Au plan du fonctionnement, pour la pépinière d'entreprise créée, il est envisagé que la durée maximale d'occupation des locaux soit limitée à 48 mois par entreprise (soit une période de 2 ans renouvelable une fois). L'intérêt principal de l'hébergement proposé est la réduction des investissements et charges de départ pour le créateur d'entreprise. Cependant, l'accompagnement qui sera mis en place, la dynamique inter-entreprises qui sera ménagée et les services qui seront proposés, contribueront également à l'attractivité de cet équipement et à l'essor de nouvelles entreprises dans les meilleures conditions.

Les entreprises pourront bénéficier au sein de la pépinière de services et matériels communs, à des coûts partagés entre les différents créateurs hébergés :

- téléphone,
- mobilier,
- accès internet,
- visioconférence,
- salle de conférence,
- charges courantes, etc.

Un suivi régulier et personnalisé du créateur d'entreprise sera assuré pendant toute la durée de son séjour. Grâce à l'appui d'organismes partenaires (chambres consulaires, boutique de gestion, Eure Expansion ...), l'équipe de la pépinière d'entreprise pourra conseiller le créateur dans les domaines :

- Financiers (mise en relation avec des acteurs financiers sur le territoire (experts comptables, fiscalistes, investisseurs)),
- juridiques (mise en relation avec des experts juridiques, des avocats),
- commerciaux (conseils pour l'insertion économique).

Le créateur sera également préparé à la sortie de la pépinière en étant aidé dans sa recherche de locaux adaptés au développement de son activité.

Des modules de formations pourront également être proposés au créateur dans le cadre de l'accompagnement qui lui sera proposé. Le financement de ces ateliers pourra être pris en charge en partie ou en totalité en fonction de la situation du bénéficiaire.

Le fonctionnement de la pépinière sera porté par 2 ETP : 1 ETP pour l'animateur en charge de l'accompagnement individualisé des créateurs et le développement de l'offre de service et 1 ETP pour l'accueil/assistante.

Objectifs poursuivis :

- Favoriser la création d'entreprises innovantes
- Créer une dynamique de territoire autour de l'innovation et de l'entrepreneuriat
- Contribuer au développement rapide d'activités sur le site, gage d'attractivité

Impact prévisionnel en termes d'emploi :

Tranche ferme : Environ 40 emplois portés par les entreprises hébergées par la pépinière

Tranche conditionnelle : Environ 40 emplois

<u>Calendrier de réalisation</u> : Janvier 2013 à juin 2014 Etudes et chiffrages : janvier 2013 à mai 2013 Consultation maîtrise d'œuvre: juin 2013 Démarrage des travaux: Octobre 2013 Livraison du bâtiment: juin 2014
<u>Maîtrise d'ouvrage</u> : Société Publique locale dans le cadre de la concession d'aménagement
<u>Coût prévisionnel de l'opération</u> : 1 480 k€ HT Etudes et Maîtrise d'œuvre : 130 k€ Travaux (400 m ²) : 1 350 K€
<u>Indicateurs d'évaluation</u> : Taux de remplissage Nombre d'emplois créés dans les trois ans

Plan de financement prévisionnel :

Principaux postes de dépense	Financeurs	Taux de participation	Montant
<ul style="list-style-type: none"> • Etudes et maîtrise d'œuvre 130 k€ • Travaux 1 350 k€ 	Etat	37 %	550 000 €
	Région HN	15 %	222 000 €
	CG27	0 %	0 €
	EPFN	0 %	0 €
	SPL	48 %	708 000 €
	CAPE	0 %	0 €
	Ville de Vernon	0 %	0 €
Total HT :			1 480 000 €

Fiche Action n°4

Intitulé de l'opération :

Création d'un hôtel d'entreprises

Description de l'opération :

Il s'agit de la création d'un hôtel d'entreprises dans le bâtiment M0 « Brant » pour partie réhabilité à cet effet. Ce bâtiment, d'une surface de 1650 m², accueillera une pépinière d'entreprises (objet de la fiche 3 de l'axe 1) ainsi que l'hôtel d'entreprises créé.

La réhabilitation de ce bâtiment sera conduite en 2 tranches distinctes :

- Tranche ferme : de 2013 à mi 2014, cofinancée par l'Etat au titre du CRSD pour 450 m² dédiés à l'hôtel d'entreprise
- Tranche conditionnelle : pour 400 m² financée par la SPL sans les crédits du CRSD, en fonction du développement de la demande et de la capacité financière de la SPL

Il s'agit de l'aménagement de locaux tertiaires pour l'accueil d'entreprises matures en location. Les baux proposés seront de types commerciaux. Les entreprises locataires pourront bénéficier des services offerts par la pépinière d'entreprises voisines (mais à des coûts de marché) :

- téléphone,
- mobilier,
- accès internet,
- visioconférence,
- salle de conférence,
- charges courantes, etc.

La proximité de l'hôtel d'entreprise avec la pépinière permet de créer des synergies intéressantes tant vis-à-vis des entreprises nouvellement créées que vis-à-vis des entreprises plus matures qui peuvent avoir intérêt à se voir proposer divers services.

Objectifs poursuivis :

- Créer une dynamique de territoire autour de l'innovation et de l'entrepreneuriat
- Contribuer au développement rapide d'activités sur le site, gage d'attractivité
- Développer une nouvelle offre tertiaire sur le bassin de vie

Impact prévisionnel en terme d'emploi :

Tranche ferme : environ 45 emplois portés par les entreprises locataires

Tranche conditionnelle : environ 45 emplois

Calendrier de réalisation :

juin 2013 à décembre 2014

Maîtrise d'ouvrage :

SPL

Coût prévisionnel de l'opération : 1 500 k€ HT

Etudes et chiffrage : 130 k€

Travaux: 1 370 K€

Indicateurs d'évaluation :

Taux de remplissage

Nombre d'emplois créés dans les trois ans

Plan de financement prévisionnel :

Principaux postes de dépense		Financeurs	Taux de participation	Montant
• Etudes 130 k€ • Travaux 1 370 k€		Etat ()	27 %	400 000 €
		Région HN ()	15 %	225 000 €
		CG27 ()	10 %	152 000 €
		EPFN (50% des études)	0 %	0 €
		SPL	48 %	723 000 €
		CAPE	0 %	0 €
		Ville de Vernon	0 %	0 €
Total HT :				1 500 000 €

Fiche action n°5

Intitulé de l'opération :

Remise en état de bâtiments conservés (Bâtiment n° H1)

Description de l'opération :

Réalisation d'une opération de réhabilitation minimale (mise aux normes et recloisonnement léger) du bâtiment n°H1. Mise en œuvre d'une chaufferie indépendante au gaz (sous réserve des résultats de l'étude relative à la mise en œuvre d'une chaufferie biomasse objet de la fiche 1 de l'axe 3).

H1 I1

Rappel du diagnostic : description de l'existant et de son potentiel

10



SU totale	1890m2
Emprise	950m2
Longueur	53m
largeur	19m

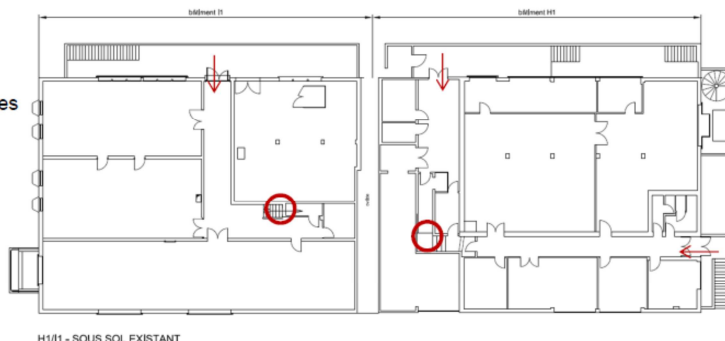
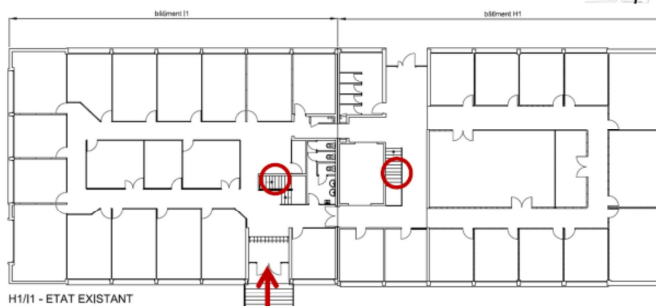
Potentiel

Cet ensemble offre une flexibilité d'aménagement :

- en l'état > bureaux
- en découloisonnant > 2 espaces de rassemblements (400m2) ou réorganisation selon programme en redivisant les bâtiments H1 et I1

Conclusions :

- programme de bureaux plus modestes de 450m2 chaque
- Programme ERP



Objectifs poursuivis :

- Permettre à une ou des entreprises de s'installer rapidement sur le site
- Vendre ou louer le bâtiment pour dégager des recettes au bénéfice de l'opération d'aménagement globale

Impact prévisionnel en termes d'emploi :

Création à terme d'environ 400 emplois sur le site

Calendrier de réalisation :

2013 à 2016

Maîtrise d'ouvrage :

Société Publique locale dans le cadre de la concession d'aménagement

Coût prévisionnel de l'opération (HT) : 1 420 k€ HT

Coût des travaux : 1 000 K€

Maîtrise d'œuvre : 120 K€

Coût divers : 300 K€

Indicateurs d'évaluation :

Réception des travaux par phase

Plan de financement prévisionnel :

Principaux postes de dépense	Financeurs	Taux de participation	Montant
• Mise aux normes et cloisonnement léger : 1 000 k€	Etat ()	49 %	700 000 €
	Région HN	0 %	0 €
	CG27	0 %	0 €
• Frais divers : 300 k€	EPFN	0 %	0 €
	SPL	51 %	720 000 €
	CAPE	0 %	0 €
• Maîtrise d'œuvre : 120 k€	Ville de Vernon	0 %	0 €
Total HT :			1 420 000 €

AXE N°2 : LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE TOURISTIQUE NOUVELLE ET LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE SPORTIVE ET DE LOISIRS

Fiche action n°1

Intitulé de l'opération :

Réhabilitation des équipements sportifs

Description de l'opération :

La réhabilitation des équipements sportifs existants nécessitera à la fois des travaux de réfection, de mises aux normes et d'adaptation.

Les travaux à réaliser sont notamment les suivants :

- Pour le complexe sportif (qui regroupe un dojo, une salle de danse et une salle omnisports)
 - Mise aux normes handicapées (douches et vestiaires en particulier) (200 k€)
 - Travaux afin de remédier aux problèmes structurels et d'infiltrations présentés par les toitures (300 k€)
 - Remise à niveau ou remise aux normes de certains matériels sportifs (5 k€)
- Remise aux normes et mise en sécurité du pas de tir à l'arc (5 k€)
- Travaux de remise en état des terrains de football (150 k€)
- Maison du gardien : mise aux normes et travaux de la maison pour y installer un gardien (100 k€)
- Achat de matériel d'entretien pour équipement sportif et terrains de sport (130 k€)
- Sécurisation du site : mise en place d'une clôture autour du complexe sportif (100 k€)

Objectifs poursuivis :

- Permettre la poursuite des activités du CSADN sur le site
- Offrir des équipements sportifs et de loisirs accessibles aux personnels des entreprises du site
- Renforcer l'attractivité du plateau de l'espace

Impact prévisionnel en termes d'emploi :

2 emplois créés pour le gardiennage et l'entretien. Maintien des emplois d'éducateurs sportifs du CSADN.

Calendrier de réalisation : durée des travaux 1 an

Entre 2013 et 2015

Maîtrise d'ouvrage :

Société Publique locale dans le cadre de la concession d'aménagement

Coût prévisionnel de l'opération (HT) :

990 k€ HT

Indicateurs d'évaluation :

Réception des travaux par phase

Evolution du nombre de pratiquants dans les différentes sections du CSADN et structures utilisatrices

Plan de financement prévisionnel :

Principaux postes de dépense	Financeurs	Taux de participation	Montant
<ul style="list-style-type: none"> • Travaux d'adaptation, de sécurisation et de mise aux normes du complexe sportif • Maîtrise d'œuvre 	Etat ()	20 %	198 000 €
	Région HN ()	20 %	198 000 €
	CG27 ()	20 %	198 000 €
	EPFN	0 %	0 €
	SPL	30 %	297 000 €
	CAPE	0 %	0 €
	Ville de Vernon	0 %	0 €
	Autre	10 %	99 000 €
Total HT :			990 000 €

Fiche action n°1

Intitulé de l’opération :

Etude de faisabilité de l’installation d’un réseau d’énergie biomasse sur le site du LRBA

Description de l’opération :

La mise en place d’un réseau de chauffage collectif sur site, à partir de la biomasse en grande partie tirée de l’exploitation forestière locale, peut-être une opportunité pour valoriser l’ensemble du patrimoine et contribuer à son attractivité tant au plan économique que de l’image véhiculée.

L’aménagement d’un réseau de chaleur sur l’intégralité du site nécessiterait d’importantes opérations de génie civil cependant pour partie déjà imposées par la nécessaire réfection du réseau d’assainissement.

Sur le groupe AB, la chaufferie existante au gaz, alimentant un réseau de chaleur, devra être remplacée dans les 5 années à venir. Aussi, une étude est envisagée afin de vérifier l’état du réseau existant et l’éventuelle possibilité d’implantation d’une chaufferie biomasse sur le site en optimisant l’existant et le potentiel qu’offre la ressource forestière locale.

Cette étude est l’objet de la présente fiche action.

L’étude de faisabilité de l’installation d’un réseau d’énergie biomasse sur le site du LRBA aura pour but :

- De caractériser les ressources bois du site
 - Détermination des gisements disponibles
 - Récapitulation et caractérisation de ces gisements
 - Caractérisation du coût de mobilisation des combustibles
- D’aider au choix des équipements
 - Description des équipements proposés
 - Détermination du type de chaudière bois à envisager
 - Détermination des équipements périphériques nécessaires
 - Organisation du stockage
 - Choix des fournisseurs
 - Organisation des réseaux de chaleur et de la desserte
 - Prise en compte de la réglementation
 - Proposition d’une implantation des installations
 - Proposition d’un mode d’exploitation (planification des travaux ; fonctionnement prévisionnel de l’installation)
- De proposer une étude économique et financière
 - Récapitulation des investissements
 - Exploitation prévisionnelle des chaufferies
 - Caractérisation du coût de mobilisation des combustibles
 - Proposition d’un plan de financement

Une note de synthèse devra être produite, reprenant notamment les résultats attendus et fixant un calendrier de mise en œuvre pertinent, afin de permettre une prise de décision.

Objectifs poursuivis :

- ➡ Valoriser le patrimoine du site
- ➡ Développer l’attractivité du plateau de l’espace
- ➡ Contribuer à renforcer l’image « verte » de ce site emblématique

Impact prévisionnel en termes d’emploi :

Création à termes d’environ 400 emplois sur le site

Emplois à créer en cas d’implantation d’une chaufferie biomasse

Calendrier de réalisation :1^{er} semestre 2013**Maîtrise d'ouvrage :**

SPL dans le cadre de la concession d'aménagement

Coût prévisionnel de l'opération (HT) :

Frais d'étude : 80 K€ HT

Indicateurs d'évaluation :

Clarté de l'étude

Exhaustivité et pertinence de l'étude : elle doit fournir des informations suffisantes pour la prise de décision et le cas échéant la réalisation des travaux

Respect du délai imparti

Plan de financement prévisionnel :

Principaux postes de dépense	Financeurs	Taux de participation	Montant
Travaux d'adaptation, de sécurisation et de mise aux normes du complexe sportif	Etat ()	25 %	20 000 €
	Région HN ()	30 %	24 000 €
	CG27 ()	0 %	0 €
	EPFN ()	0 %	0 €
	SPL	20 %	16 000 €
	CAPE	0 %	0 €
	Ville de Vernon	0 %	0 €
	ADEME	25 %	20 000 €
Total HT :			80 000 €

Fiche action n°1

Intitulé de l'opération :

Assurer la pérennité du site et en garantir l'attractivité

Description de l'opération :

Il s'agit de mettre en place une gestion du site permettant de maintenir, à minima, les bâtiments et les installations techniques afin de conserver toute l'attractivité du site, d'éviter tous les coûts supplémentaires liés à des dégradations prématurées en raison d'une absence d'entretien à des coûts « raisonnables et raisonnés », d'éviter tous les écueils et risques liés à une absence de présence technique minimale de surveillance.

Il est fait le choix de mettre en œuvre une organisation provisoire avec les dispositions suivantes :

- 1) Centraliser, organiser et fiabiliser l'ensemble des données de base (plans divers, notes techniques ...) pour les rendre facilement accessible à un ou plusieurs tiers via une interface à créer.
- 2) Mettre en place un gardiennage adapté aux nouveaux risques
- 3) Mettre en place les contrats d'accompagnement technique et de maintenance sur les installations vitales (Eau, Incendie, assainissement) ainsi que sur le bâti
- 4) Faire entretenir les espaces extérieurs pour conserver au site son attractivité
- 5) Accompagner les différents éventuels porteurs de projet

Les prestations retenues sont les suivantes :

- Assurer une présence humaine via un gardiennage 24h/24h avec ronde, cette présence permettra également d'assurer une surveillance visuelle technique de l'ensemble des bâtiments et de traiter en temps et heures tout problème dans les bâtiments que ce soit dans la zone AB ou pavillonnaire ou sportive, (300k€/an)
- Assurer un éclairage minimum des zones afin de faciliter le gardiennage de nuit et permettre aux habitants restants (SNI) de se sentir en zone urbaine « maîtrisé »
- Maintenir à minima les installations incendie (entretien des poteaux incendie et vannes de réseau 18k€/an) afin que les pompiers puissent intervenir sur site
- Entretenir à minima les toitures et les couvertures (80k€/an), avaloirs et pompes de relevage EP afin d'éviter tout dégât dans les bâtiments (15k€/an)
- Surveiller les galeries techniques dites « ovoïdes » en les dératissant et en les désinsectisant une fois par an afin de conserver un état d'hygiène sanitaire (3k€/an)
- Maintenir le réseau de chauffage enterré depuis la chaufferie centrale jusqu'au sous-stations en état d'hors gel et en faisant circuler les fluides afin de ne pas entraîner de dégâts sur ce réseau (aucun bâtiment ne sera chauffé) pour un coût hors fluide de 15k€/an
- Entretenir les espaces verts y compris le bas-côté des routes permettant à minima de conserver une esthétique attractive et éviter à terme tous frais de défrichage ou de replantation lié aux risques pyrotechniques (120k€/an)

Objectifs poursuivis :

- Entretien le site afin d'en maintenir la capacité à redémarrer sans trop de désordres
- Prévenir par une surveillance adaptée les risques de dégradation naturelle ou volontaire
- Eviter tout risque d'occupation illicite du site
- Identifier et mettre en place des tiers en charge des installations techniques
- Limiter les coûts sans obérer l'avenir

Impact prévisionnel en termes d'emploi :

Estimation de 16 ETP directes et indirects (sur la base d'un ratio de 40k€ par ETP)

Condition indispensable à la reprise de l'activité sur le site

Calendrier de réalisation :

Dès la pleine propriété de la ville et l'arrêt de la maintenance par la DGA

Calcul effectué sur l'année 2013
<u>Maîtrise d'ouvrage :</u> Ville de Vernon et CAPE puis SPL dans le cadre de la concession d'aménagement
<u>Coût prévisionnel de l'opération (HT) :</u> Frais divers (voir détail supra) : 655 K€
<u>Indicateurs d'évaluation :</u> Niveau de dégradation naturelle ou volontaire du site et des différents éléments qui le compose

Plan de financement prévisionnel :

Principaux postes de dépense	Financeurs	Taux de participation	Montant
Fluides (Electricité,gaz,eau) : 95 k€ gardiennage sur la base d'un agent cynophile en h24 et d'un agent mobile dédié à 2 rondes par jour dans la zone pavillonnaire : 300 k€	Etat () Région HN CG27 EPFN	61 % 0 % 0 % 0 %	400 000 € 0 € 0 € 0 €
Entretien des espaces verts sur l'ensemble de la zone : 120 k€	SPL CAPE	39 % 0 %	255 000 € 0 €
Entretien des bâtiments et des installations techniques à minima (poteaux incendie, couverture ...): 140 k€	Ville de Vernon	0 %	0 €
Total HT :			655 000 €

Fiche action n°2

Intitulé de l'opération :

Réhabilitation complète du réseau d'assainissement

Description de l'opération :

Pour les groupes, AB, C, le complexe sportif et le foyer bar, les différents réseaux sont de type unitaire. Ils recueillent les eaux résiduaires, les eaux pluviales puis les rejettent dans la nature environnante (ruisseau de Tilly route de Gisors). Pour le groupe E le réseau est du type séparatif. Les eaux résiduaires sont rejetées vers la station d'épuration de Vernon via les canalisations de la rue de la Ravine par un collecteur de diamètre 150. Les eaux pluviales sont rejetées dans la nature environnante.

Les eaux usées des groupes AB (à l'exception des immeubles Cormoran et Coralie), du groupe C et du groupe E rejoignent, en sortie de fosses septiques, des galeries dites ovoïdes. Ces ovoïdes mélangent les eaux usées et les eaux claires (eaux de pluie et process).

Au regard de l'arrêté du 07 mars 2012 fixant les prescriptions techniques des systèmes d'assainissement non collectifs, les fosses septiques en place sur le LRBA ne respectent plus les normes en vigueur (volume insuffisant, aération défaillante, ...) et ne sont donc plus aux normes.

Ce secteur est classé en Assainissement Collectif au Schéma Directeur d'Assainissement. Par ailleurs, le système d'assainissement actuel est mixte, car il associe un prétraitement des effluents au travers d'un élément d'assainissement non collectif (fosse septique non conforme) et un système de collecte des effluents de type collectif (réseau d'ovoïdes). Or un réseau d'assainissement collectif ne doit pas recevoir d'effluents prétraités par fosse, étant donné le risque de septicité pouvant dégrader les canalisations et le traitement en station d'épuration.

Les études menées par le LRBA sur leur réseau d'assainissement, et notamment celle du Groupe JSI en 2010, témoignent d'une dégradation importante des ouvrages (canalisations, regards, grilles, ...). L'étude conclue sur la vétusté générale des ouvrages, et la nécessité de procéder à un curage des canalisations avant d'effectuer un passage caméra.

En l'état, le réseau d'assainissement n'est donc pas réglementaire.

La commercialisation et la valorisation du site nécessitent donc avant tout aménagement une mise aux normes du réseau assainissement du LRBA.

Les travaux à envisager feront l'objet d'une étude menée par un maître d'œuvre, dont la mission commencera par une étude préalable (passage caméra, diagnostic du poste de refoulement, ...) et complément aux plans transmis par le LRBA (géomètre).

Ces travaux consisteront en la mise en place d'un réseau séparatif, qu'il conviendra de connecter au réseau séparatif de la SNECMA.

Objectifs poursuivis :

- Favoriser la reprise rapide de l'exploitation du site
- Développer l'attractivité du site
- Préserver l'environnement remarquable du site par une mise aux normes rapide des installations

Impact prévisionnel en termes d'emploi :

Création à termes d'environ 400 emplois sur le site

Calendrier de réalisation :

courant 2013

Maîtrise d'ouvrage :

SPL dans le cadre de la concession d'aménagement

Coût prévisionnel de l'opération (HT) : 1 050 000€ HT

Coût des travaux : 1 000 K€

Maîtrise d'œuvre : 50 K€

Indicateurs d'évaluation : Réception des travaux

Plan de financement prévisionnel :

Principaux postes de dépense	Financeurs	Taux de participation	Montant
▪ Etudes et Travaux d'adaptation, de sécurisation et de mise aux normes	Etat ()	36 %	375 000 €
	Région HN ()	0 %	0 €
	CG27 ()	0 %	0 €
	EPFN ()	0 %	0 €
	SPL	36 %	375 000 €
	CAPE	0 %	0 €
	Ville de Vernon	0 %	0 €
	Agence de l'eau	28 %	300 000 €
Total HT :			1 050 000 €

Fiche action n°3

Intitulé de l'opération :

Remise à niveau du réseau d'Adduction d'Eau Potable

Description de l'opération :

➤ **Mise en place des comptages et sectorisation :**

Dès la reprise du service par la CAPE, au 1^{er} janvier 2013, il faudra être en mesure d'une part d'identifier tous les usagers raccordés mais aussi de quantifier le volume distribué à chacun de ces abonnés. En termes de travaux, cela se traduit par l'individualisation des branchements et la mise en place de comptage:

- Identification sur site de chacun des branchements et comptage à mettre en place ;
- Définition des travaux à réaliser
- Réalisation des travaux.

Une centaine de branchements individuels pourrait être réalisée avec mise en place du comptage. Cette action devra être réalisée à 50% par la CAPE avant la fin de l'année 2012 (refacturé à la SPL après que cette dernière ait été créée), avec une avance du CRSD par anticipation, chiffrée à 56 000 €, et l'autre moitié en 2013 avec un portage assuré par la SPL

➤ **Prise en charge de la télégestion des installations**

A ce jour, les installations AEP du LRBA sont pilotées par un outil de télégestion et de supervision présent sur site.

Il convient dès la reprise du service par la CAPE que l'ensemble des données de cet outil de télégestion soit rapatrié sur l'outil de supervision de la CAPE pour permettre au service AEP de la CAPE d'une part d'être destinataire de toutes les alarmes émises par les outils de télégestion et d'autre part de pouvoir visualiser à distance le bon fonctionnement des installations.

Il est fort à penser que les outils de télégestion sont assez récents et courants et donc avec une compatibilité avec la supervision par la CAPE qui ne posera pas de difficultés

Cette action devra impérativement être réalisée par la CAPE avant la fin de l'année 2012, avec une avance du CRSD par anticipation et le solde refacturé à la SPL après que cette dernière ait été créée.

En termes de travaux, cela se traduit par :

- L'intervention du prestataire ONDEO SYSTEM pour l'intégration dans le système de la CAPE de toutes les données en provenance des télégestions du plateau
- Le possible besoin de mise en place de lignes téléphoniques pour le rapatriement des données

➤ **Interconnexion par la rue de la ravine :**

Il s'agit de réaliser un bouclage de l'alimentation du plateau de l'espace par la rue de la ravine afin de garantir une desserte permanente des bénéficiaires et un parfait état sanitaire de l'eau.

➤ **Reprise des infrastructures des 3 réservoirs sur tour :**

Les trois réservoirs sur tour présents sur le Plateau présentent un état des infrastructures qui nécessite une intervention à court terme : 3 à 4 ans maximum.

En termes de travaux, cela se traduit :

- Par la reprise et le traitement des fers apparents,
- La réfection totale des revêtements extérieurs de ces réservoirs,
- Il est sans doute à prévoir une rénovation de l'enveloppe interne de la cuve (seule une vision de l'état lors du prochain nettoyage permettra de valider ce dernier point)

Enfin, il est à préciser qu'on ne pourra se prononcer sur l'état des réseaux et des différents éléments qui les composent (vannes, purges ...) que lorsque ces équipements auront été manœuvrés. Il est donc indispensable de prévoir un budget pour le renouvellement d'un certain nombre d'instruments permettant une bonne exploitation du réseau.

Un diagnostic plus affiné sera possible dans les six mois qui suivront la reprise de l'exploitation du réseau AEP du LRBA.

Objectifs poursuivis :

Reprendre la production et la distribution de l'eau potable pour le plateau de l'espace et la SNECMA. Les installations existantes nécessitent des travaux à courts termes, d'autres à moyens termes pour garantir la sécurité de l'exploitation du service d'Adduction d'Eau Potable.

Impact prévisionnel en termes d'emploi :

Estimation de 16 ETP directes et indirects (sur la base d'un ratio de 40k€ par ETP)

Condition indispensable à la reprise de l'activité sur le site

Calendrier de réalisation :

Première action : 4ème trimestre 2012 pour moitié, et l'autre moitié en 2013

Seconde action : 4ème trimestre 2012

Troisième action : 2013

Quatrième action : 2013 - 2014

Maîtrise d'ouvrage :

La Société Publique Locale du Plateau de l'Espace sauf les actions à lancer avant fin 2012 qui seront portées par la CAPE en direct (comptage et sectorisation pour moitié – transfert de la télégestion).

Coût prévisionnel de l'opération (HT) :

L'opération de mise en place des comptages peut être estimée à 80.000 € H.T, auquel il conviendrait d'ajouter une enveloppe de 20.000 € H.T pour la mise en place d'une sectorisation. Cette action sera réalisée par la CAPE avant fin 2012 et l'autre moitié sera pilotée par la SPL en 2013.

La seconde opération, pour rapatrier la prise en charge de la télégestion à la CAPE peut être estimée à 20.000 € H.T

L'interconnexion à partir de la rue de la ravine peut être estimée à 150.000€

L'enveloppe de l'opération de reprise des infrastructures des 3 réservoirs sur tour peut être estimée à 2 fois 150.000 € H.T

Aléas et imprévus : 50.000€

Indicateurs d'évaluation :

Niveau de dégradation naturelle ou volontaire du site et des différents éléments qui le compose

Plan de financement prévisionnel :

Principaux postes de dépense	Financeurs	Taux de participation	Montant
▪ Mise en place des comptages avant fin 2012 pour moitié	Etat ()	56 %	321 000 €
▪ Mise en place des comptages (autre moitié en 2013)	Région HN	0 %	0 €
	CG27	0 %	0 €
▪ Prise en charge de la télégestion des installations en 2012	EPFN	0 %	0 €
	SPL	17 %	99 000 €
▪ Interconnexion par la rue de Ravine	CAPE	27 %	150 000 €
	Ville de Vernon	0 %	0 €
▪ Reprise des infrastructures des 3 réservoirs sur tour			
Total HT :			570 000 €

AXE N°5 : INGENIERIE, PORTAGE, PROMOTION ET PROSPECTION

Fiche action n°1

Intitulé de l'opération :

Etude prospective en vue de la commercialisation du site

Description de l'opération :

Le projet consiste en une prospection en vue de réindustrialiser le groupe AB du site du LRBA auprès d'établissements d'enseignements supérieurs, d'entreprises européennes du secteur aéronautique et spatial, d'entreprises ayant une activité dite « sensible ».

Le choix a été fait de centrer la prospection sur ces trois secteurs d'activité pour les raisons suivantes :

➤ **Des établissements d'enseignement supérieur :**

- L'offre immobilière actuelle du LRBA contient tous les éléments d'un «centre d'excellence universitaire» : locaux adaptés à l'enseignement, cantine, centre sportif, logements,
- Une faible présence de l'enseignement supérieur à l'échelle du Département ; la présence de Snecma et de Normandie Aerospace et d'autres filières ou pôles de compétitivités porteurs dans le Département,
- Un projet de « centre d'excellence universitaire » soutenu et partagé par le Rectorat de l'Académie de Rouen

➤ **Des entreprises européennes du secteur aéronautique et spatial :**

- La proximité de la SNECMA,
- La vocation d'origine du LRBA,
- Le développement de la filière Normandie Aerospace sur la région Haute Normandie

➤ **Entreprises ayant une activité dite « sensible » :**

- La préexistence de systèmes de sécurité performants et onéreux

le site du LRBA est en effet conçu de façon à offrir une protection maximale à ses occupants.
Exemples de cibles : entreprises ayant une activité de R&D confidentielle, ou travaillant sur des sujets classés « secret défense », entreprises stockant des métaux précieux ou convoités, stockage d'œuvres d'arts ...

Objectifs poursuivis :

- Eviter que le site du LRBA devienne une friche industrielle
- Recréer les emplois perdus
- Recréer de l'activité sur le site du LRBA

Impact prévisionnel en termes d'emploi :

Création à terme d'environ 400 emplois sur le site

Calendrier de réalisation :

1an (mars 2012 à mars 2013) : l'action est déjà en cours car les collectivités ont besoin des éléments de la prospection pour bâtir au mieux le programme de réindustrialisation du site du LRBA

Maîtrise d'ouvrage :

Eure Expansion

Coût prévisionnel de l'opération (HT) :

325 625 € TTC

Indicateurs d'évaluation :

Nombre de dossiers d'implantations détectés par les cabinets de prospection

Plan de financement prévisionnel (TTC):

Principaux postes de dépense	Financeurs	Taux de participation	Montant
▪ Coût des trois cabinets de prospection et ingénierie d'Eure Expansion	Etat ()	80 %	260 500 €
	Région HN	0 %	0 €
	CG27	0 %	0 €
	EPFN	0 %	0 €
	SPL	0 %	0 €
	CAPE	0 %	0 €
	Ville de Vernon	0 %	0 €
	Eure Expansion	20 %	65 125 €
Total HT :			325 625 €

AXE N°5 : INGENIERIE, PORTAGE, PROMOTION ET PROSPECTION

Fiche action n°2

Intitulé de l'opération :

Définition d'un schéma directeur d'aménagement

Description de l'opération :

La stratégie d'intervention définie pour la reconversion du site du LRBA vise à impulser et conduire un développement économique harmonieux et durable, à la fois exogène et endogène, générateur de lien social et d'attractivité territoriale, en agissant sur l'ensemble des leviers qui y concourent. Ainsi, l'articulation concomitante des dimensions économique, urbaine et sociale, facilitera la réintroduction durable du site dans le territoire.

➤ **Il s'agira donc de développer pour la reconversion de ce site un projet intégré, porteur d'une image cohérente autour de la richesse de l'espace naturel dans lequel il s'inscrit, mais aussi en lien avec son histoire industrielle et scientifique et en prise directe avec les réalités sociales et économiques du territoire.**

Dans ce cadre et à la lumière du diagnostic de territoire et des différentes études menées, 4 axes stratégiques de développement guident le parti-pris d'aménagement du site du LRBA pour sa reconversion :

- La relance d'une activité économique en prise avec le territoire et les grands enjeux qui guident son développement
- Le développement d'une offre touristique nouvelle et le renforcement de l'offre sportive et de loisirs
- L'affirmation d'un site à l'urbanisme maîtrisé, à la gestion écoresponsable, en cohérence avec son territoire et l'environnement naturel exceptionnel dans lequel il s'inscrit
- La maintenance et la mise à niveau du site aux standards urbains et de développement durable

L'action consiste donc en la définition d'un projet global d'aménagement, cohérent et économiquement viable, défini sur la base des résultats de la prospection portée par Eure Expansion, d'études urbaines, paysagères, architecturales, d'études des dessertes et stationnement, mais aussi d'études prospectives centrées sur l'axe 2 du projet d'acquisition qu'il convient d'accompagner.

Ce projet global d'aménagement devra traduire la volonté politique d'une reconversion visant à conserver le parti pris d'une mixité fonctionnelle et sociale, liant activités économiques et d'enseignement, activités de tourisme, sportives et de loisirs, et vie résidentielle.

Objectifs poursuivis :

- Définir un projet global d'aménagement cohérent et économiquement viable
- Encadrer la concession d'aménagement conformément au cadre fixé par le projet d'acquisition
- Doter la SPL d'un outil global permettant d'agir sur l'ensemble des différents volets du projet dès le début de la concession d'aménagement

Impact prévisionnel en termes d'emploi :

Création à terme d'environ 400 emplois sur le site

Calendrier de réalisation :

2013 – Lancement dès création de la SPL

Maîtrise d'ouvrage :

EPFN puis SPL dans le cadre de la concession d'aménagement

Coût prévisionnel de l'opération (TTC) :

100 000 € TTC

Indicateurs d'évaluation :

Nombre de dossiers d'implantations détectés par les cabinets de prospection

Plan de financement prévisionnel (TTC):

Principaux postes de dépense	Financeurs	Taux de participation	Montant
▪ Prospection et ingénierie	Etat ()	80 %	80 000 €
	Région HN	0 %	0 €
	CG27	0 %	0 €
	EPFN	0 %	0 €
	SPL	20 %	20 000 €
	CAPE	0 %	0 €
	Ville de Vernon	0 %	0 €
	Eure Expansion	0 %	0 €
Total HT :			100 000 €

FICHES PROJETS

Fiche projet 1

Intitulé de l'opération :

Réhabilitation de bâtiments pour l'accueil d'un établissement d'enseignement supérieur

Description de l'opération :

Il s'agit de mettre en place, au niveau de la zone AB, les conditions d'accueil d'un établissement d'enseignement supérieur en prévoyant qu'il puisse croître afin de l'accompagner dans son développement.

L'hypothèse de travail retenue est de permettre une montée en puissance du campus sur 10 ans.

Dans un 1er temps, le PBI retenu est celui d'une Ecole dont l'effectif est calibré autour de 250 étudiants pour un cursus étalé sur 3 années (type école d'ingénieurs). Ce projet pourrait s'inscrire sur une emprise de base comprenant les bâtiments J0, J1, J2 et J3 et pourrait éventuellement s'étendre à terme aux bâtiments contigus. L'aménagement est envisagé en deux phases principales :

PHASE 1 : Réaménagement d'un 1er module d'enseignement permettant l'accueil au plus de 260 élèves au niveau des bâtiments J0, J1, J2 et J3, intégrant la création de 3 amphithéâtres de 60, 140 et 150 places et de 7 salles de classes, intégrant les travaux de mise en conformité avec le PPRT, pour un ERP de catégorie 4.

Le montant des travaux est estimé à 3,38 M€ HT soit 4.04 M€ TTC pour une surface utile totale de 5 483 m² (coût équivalent neuf 6 680k€ HT),

PHASE 2 (hypothèse selon prospects): Réaménagement de modules complémentaires d'enseignements de 100 /150 élèves au niveau du K1 (amphi 150 places / 5 classes / documentation / Laboratoires / salles techniques) = 1 490 k€ HT pour une surface utile totale de 2 883 m² (coût équivalent neuf 2,9M€ HT).

En fonction des besoins que pourraient exprimer les futurs locataires / utilisateurs, des travaux d'adaptation et de cloisonnement pourraient être nécessaires (non inclus à ce stade du projet) au niveau des bâtiments très techniques et spécifiques (L1, L2, L5, L6, K5) .

Coût de remise à niveau estimé à 85k€ HT pour le L1 (service technique actuel onduleur), à 182k€ HT pour le L2 (service technique) et de 207k€ HT pour les L5, L6 et K5.

Ce choix permettra également pour les investisseurs de monter en puissance sur ce projet afin de permettre de réduire les coûts initiaux de capitaux et les coûts financiers induits.

Objectifs poursuivis :

- créer des conditions optimales pour l'accueil d'un établissement d'enseignement supérieur dans un espace de type CAMPUS
- valoriser les atouts du site dans sa pluralité en proposant de l'hébergement pour les étudiants (au niveau des bâtiments CORMORAN et CORVETTE de type Studio et F1 , ou colocation au niveau des pavillons) via une cession à des opérateurs de type bailleurs sociaux ou bailleurs spécialisés
- attirer les investisseurs potentiels par les qualités exceptionnelles du site au niveau de la zone sportive de 13 ha de verdure avec un complexe sportif composé de 2 terrains de football, 3 terrains de tennis, 2 salles de sports et 1 centre équestre
- essayer de tirer parti si possible de la typologie particulière de certains locaux (observatoire, laboratoire L2 L1 L5...)

Impact prévisionnel en terme d'emplois :

10 à 15 personnes (enseignements, administratifs et logistiques) au minimum en phase de fonctionnement. Estimation de 20 ETP en phase de chantier

Calendrier de réalisation :

En fonction des résultats de la prospection.

Maîtrise d'ouvrage :

Opérateur privé et/ou SPL

Coût prévisionnel de l'opération :

3,38 M € HT en phase 1

Indicateurs d'évaluation :

Nombre d'élèves sur site sur 2/3/4/5/10 ans à compter de l'ouverture de l'école.

Taux d'utilisation des salles de cours sur les mêmes périodes

Coût du m² réhabilité et coût du foncier par élèves sur les mêmes périodes

Eléments de financement :

Fonds publics ou privés selon statut de l'utilisateur et conditions (location ou cession)

Fiche projet n°2

Intitulé de l'opération :

Soutien à la création d'emploi par les entreprises

Description de l'opération :

Il s'agit d'aides directes, allouées aux entreprises créatrices d'emploi. Les opérations éligibles à une aide seront les suivantes :

- **La création directe d'emplois :** Pour être éligibles à une aide, les entreprises devront créer au moins 3 postes en CDI sur deux ans.
- **Les investissements qui conduiront à la création d'emplois :** Ces investissements pourront notamment relever les domaines suivants
 - Immobilier
 - Innovation
 - Environnement
 - Export

Les entreprises devront s'engager sur le nombre d'emplois que ces investissements permettront de créer. L'implantation ou la création d'entreprises sur le périmètre du CRSD, donnant lieu à création d'emplois

Ces aides pourront venir en complément des dispositifs d'aide déjà existants sur le territoire, notamment les aides fiscales et sociales attachées à la ZRD.

Elles pourront, en particulier, prendre les formes suivantes :

- Subventions
- Prêts participatifs

Pourront postuler à ces aides les PME (au sens Européen du terme) des secteurs suivants :

- Industrie,
- Artisanat de production,
- Services aux entreprises,
- Services touristiques.

Tout projet identifié dans le périmètre du CRSD et considéré comme valide après une analyse financière et économique qui fera chronologiquement l'objet :

1. d'une présentation à l'ensemble des partenaires,
2. d'un accompagnement porté par un chef de file désigné conjointement
3. d'un dossier de demande de subventions unique,
4. in fine, d'un avis de l'ensemble des partenaires sur l'opportunité et le montant de l'aide.

Une attention particulière sera portée sur les transferts d'activité. Les aides allouées au titre du CRSD n'ayant pas vocation à servir d'effet d'aubaine pour des entreprises migrantes au grès des opportunités.

Objectifs poursuivis :

- Favoriser la création directe d'emplois
- Promouvoir tout projet d'investissement au sein du périmètre du CRSD susceptible de créer des emplois

Impact prévisionnel en termes d'emplois :

Création à terme d'environ 400 emplois sur le site

Calendrier de réalisation :

Dès janvier 2013 et sur la durée du CRSD à concurrence des fonds dédiés

Maîtrise d'ouvrage :

Comité de pilotage du CRSD

Coût prévisionnel de l'opération :

500 K€ TTC (financement 100 % Etat)

Indicateurs d'évaluation :

Nombre d'emplois créés au sein du périmètre du CRSD

AXE N°2 : LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE TOURISTIQUE NOUVELLE ET LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE SPORTIVE ET DE LOISIRS

Fiche projet 1

Intitulé de l'opération :

installation d'un éco-golf en cœur de site

Description de l'opération :

Aménagement d'une vaste clairière centrale et accueil d'un éco-golf compact de 9 trous.

Cet équipement, dont le rayonnement est envisagé à l'échelle du bassin de vie et d'emploi, contribuera à faire du Plateau de l'Espace un lieu de vie, de convivialité et de détente. Il vise également à en renforcer l'attractivité vis-à-vis des entreprises et établissements d'enseignements attendus.

Une étude précise d'aménagement devra être menée pour déterminer les localisation et emprise exactes de cet équipement, compte-tenu notamment des contraintes bâties (zone pavillonnaire, réservoirs AEP et équipements sportifs conservés) et du PPRT (zone b1).

Il est envisagé de faire porter cet équipement par le secteur privé.

Objectifs poursuivis :

- contribuer à l'attractivité du site dans ses différentes composantes (tertiaire et enseignement, tourisme, loisirs)
- constituer un espace central fédérateur, complémentaire aux équipements sportifs existants
- contribuer à l'attractivité du site comme destination nature, favorisant le développement d'un hébergement touristique de loisirs
- contribuer à renforcer l'attractivité touristique du territoire et favoriser l'allongement des séjours

Impact prévisionnel en terme d'emplois :

2 à 3 ETP directs

Calendrier de réalisation :

En fonction des investisseurs privés mobilisés

Maîtrise d'ouvrage :

SPL via un opérateur privé

Coût prévisionnel de l'opération :

1,645 M€ (variable selon localisation exacte)

Indicateurs d'évaluation :

fréquentation du golf

Éléments de financement :

Proto-aménagements et études : contrat de territoire 2014 / 2020

Travaux : Fonds privés

AXE N°2 : LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE TOURISTIQUE NOUVELLE ET LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE SPORTIVE ET DE LOISIRS

Fiche projet 2

Intitulé de l'opération :

Création d'un parc animalier

Description de l'opération :

Aménagement d'une zone boisée et installation d'un parc animalier visant un tourisme de proximité mais également susceptible de contribuer à l'allongement du séjour des touristes de Giverny.

Il s'agit de permettre la promenade en famille, dans une forêt aux caractéristiques remarquables de la région et de favoriser la rencontre de la grosse faune endémique du territoire, dans une logique à la fois de découverte, pédagogique et de sensibilisation à la préservation de l'environnement.

Objectifs poursuivis :

- développer l'attractivité récréative du site pour les familles vernonnaises, avec la création d'un parcours piéton sécurisé
- contribuer à l'attractivité du site comme destination nature, favorisant le développement d'un hébergement touristique de loisirs
- contribuer à renforcer l'attractivité touristique du territoire et favoriser l'allongement des séjours

Impact prévisionnel en terme d'emploi :

1 à 2 ETP

Calendrier de réalisation :

En fonction de l'avancée des travaux de reconversion du site, de l'implantation d'entreprises et la capacité financière de la SPL.

Maîtrise d'ouvrage :

SPL / ONF (à préciser)

Coût prévisionnel de l'opération :

0,5 M€ HT

Indicateurs d'évaluation :

Taux de fréquentation du parc

Éléments de financement :

Contrat de territoire 2014 / 2020
SPL

AXE N°2 : LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE TOURISTIQUE NOUVELLE ET LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE SPORTIVE ET DE LOISIRS

Fiche projet 3

Intitulé de l'opération :

Création d'un parcours aventure dans les arbres (accrobranche)

Description de l'opération :

Aménagement d'un parcours aventure en zone boisée, visant un tourisme de proximité mais également susceptible de contribuer à l'allongement du séjour des touristes de Giverny.

Objectifs poursuivis :

- ➡ développer l'attractivité récréative du site pour les familles vernonnaises, avec la création d'un parcours piéton sécurisé
- ➡ contribuer à l'attractivité du site comme destination nature, favorisant le développement d'un hébergement touristique de loisirs
- ➡ contribuer à renforcer l'attractivité touristique du territoire et favoriser l'allongement des séjours

Impact prévisionnel en terme d'emploi :

5 à 10 emplois saisonniers

Calendrier de réalisation :

En fonction des investisseurs privés mobilisés

Maîtrise d'ouvrage :

Investisseur privé

Coût prévisionnel de l'opération :

90 000 € HT

Indicateurs d'évaluation :

fréquentation

Éléments de financement :

Fonds Privés

AXE N°2 : LE DEVELOPPEMENT D'UNE OFFRE TOURISTIQUE NOUVELLE ET LE RENFORCEMENT DE L'OFFRE SPORTIVE ET DE LOISIRS

Fiche projet 4

Intitulé de l'opération :

Développement d'une zone résidentielle de tourisme.

Description de l'opération :

Il s'agit de permettre le développement d'une zone résidentielle de tourisme, de type bungalow notamment, permettant l'accueil de familles pour de courts séjours en site naturel.

Un appel à investisseurs sera lancé sur la base de la définition d'un cahier des charges et de l'élaboration de supports de communication sur l'opération de reconversion du site dans son ensemble.

Les hébergements proposés devront s'intégrer parfaitement dans le paysage, contribuer à renforcer l'image « nature » du site. Ils devront également s'inscrire en cohérence avec les activités par ailleurs proposées (parc animalier, accrobranche, promenades en forêt, éco-golf...).

Des hébergements pour l'accueil de séminaires peuvent également être envisagés notamment dans la perspective de la valorisation d'une partie du patrimoine immobilier du site.

Objectifs poursuivis :

- ➡ valoriser une partie du patrimoine résidentiel et du foncier attenant
- ➡ développer l'accueil touristique par une offre d'hébergement complémentaire à celle existante à Vernon (destination nature), avec différentes cibles possibles: familles, séminaires...
- ➡ contribuer à renforcer l'attractivité touristique du territoire et favoriser l'allongement des séjours

Impact prévisionnel en terme d'emplois :

3 à 5 ETP

Calendrier de réalisation :

En fonction des investisseurs privés mobilisés

Maîtrise d'ouvrage :

SPL via opérateur privé

Coût prévisionnel de l'opération :

20 000 € HT pour études

2 M€ HT pour travaux

Indicateurs d'évaluation :

Fréquentation

Éléments de financement :

Proto-aménagements et études : contrat de territoire 2014 / 2020

Travaux : Fonds privés

Fiche projet 5

Intitulé de l'opération :

Accompagner la création d'un pôle muséal

Description de l'opération :

Soutenir des projets orientés sur les nouvelles technologies et/ou l'histoire européenne de la conquête de l'espace, en accompagnant dans un premier temps les études de faisabilité et de programmation, voire en mettant à disposition un bâtiment de la zone AB et/ou certains bâtiments de la zone S à sécuriser.

Il s'agit à terme de permettre le développement sur site d'une offre muséale attractive, économiquement viable, permettant de renforcer l'attractivité touristique du territoire, de renforcer l'image du plateau de l'espace et de contribuer à l'allongement des séjours du tourisme de Giverny.

Objectifs poursuivis :

- ➡ valoriser une histoire et un patrimoine industriel et aéronautique
- ➡ compléter l'offre touristique du territoire
- ➡ Favoriser l'allongement des séjours touristiques sur le territoire

Impact prévisionnel en terme d'emploi :

5 à 10 emplois

Calendrier de réalisation :

En fonction des investisseurs privés mobilisés

Maîtrise d'ouvrage :

privée ou associative (avec subventions publiques)

Coût prévisionnel de l'opération :

Études préalables estimées à 50 000 € TTC

Travaux : +/- 3 M€ HT (très variable selon projet et implantation)

Indicateurs d'évaluation :

Fréquentation du musée

Éléments de financement :

Proto-aménagements et études : contrat de territoire 2014 / 2020

Travaux : Fonds privés

Fiche projet 1

Intitulé de l’opération :

Installation d’un réseau d’énergie biomasse propre à alimenter le site et contribution à l’ancrage d’une filière liée à l’exploitation forestière (sous réserve des résultats de l’étude de faisabilité)

Description de l’opération :

Une étude de faisabilité de l’installation d’un réseau d’énergie biomasse sur le site du LRBA. Cette étude aura pour but :

- De caractériser les ressources bois du site
- D’aider au choix des équipements
- De proposer une étude économique et financière

Cette étude de faisabilité permettra de déterminer les modalités d’installation et de développement d’un réseau d’énergie biomasse sur le site du LRBA, ainsi que le coût estimatif en découlant.

Les investissements liés à la mise en place du réseau biomasse sur le site incluront notamment

- Une étude de maîtrise d’œuvre complète au sens de la loi MOP
- Les travaux de génie civil et de BTP liés à la mise en place de la chaufferie bois, du silo et du réseau
- L’acquisition des équipements (chaudière bois, silo, réseau, sous stations)
- Le raccordement à EDF / GDF

La mise en place d’un réseau de chauffage collectif sur site, à partir de la biomasse en grande partie tirée de l’exploitation forestière locale, peut être en effet une opportunité pour valoriser l’ensemble du patrimoine et contribuer à son attractivité tant au plan économique que de l’image véhiculée.

L’aménagement d’un réseau de chaleur sur l’intégralité du site nécessiterait d’importantes opérations de génie civil, cependant pour partie déjà imposées par la nécessaire réfection du réseau d’assainissement. Sur le groupe AB, la chaufferie existante au gaz, alimentant un réseau de chaleur, devra probablement être remplacée dans les 5 années à venir. Aussi, il peut être envisagée après vérification de l’état du réseau existant, la possibilité d’implantation d’une chaufferie biomasse sur le site en optimisant l’existant et le potentiel qu’offre la ressource forestière locale et/ou alentour.

Selon les résultats de l’étude de faisabilité, et surtout de l’étude de maîtrise d’œuvre, tout ou partie du site serait alimenté par un réseau de chaleur biomasse ainsi créé.

Objectifs poursuivis :

- contribuer à valoriser le patrimoine
- accroître l’attractivité du site du fait de la maîtrise des charges offerte aux bénéficiaires
- renforcer l’image éco-responsable du plateau de l’espace et de ses occupants

Impact prévisionnel en terme d’emploi :

1 à 2 ETP

Calendrier de réalisation :

Etude de faisabilité : premier semestre 2013

Travaux : à déterminer en fonction des résultats de l’étude de faisabilité.

Maîtrise d’ouvrage : SPL

Coût prévisionnel de l’opération : 4.060.000 € HT à déterminer au regard de l’étude réalisée en amont

Indicateurs d’évaluation :

- Performance énergétique de l’installation
- Nombre de personnes et entités raccordées
- Respect des délais impartis

Eléments de financement :

Travaux : Contrat de territoire 2014/2020, ADEME, FEDER

Fiche projet 2

Intitulé de l’opération :

Aménagement de voies forestières et de voies douces en cœur de site

Description de l’opération :

Il s’agit de mettre en valeur le caractère exceptionnel du site et de renforcer son attractivité, en créant un maillage des voies douces, tant forestières qu’à l’intérieur même des différentes zones du projet d’aménagement, pour contribuer à sa fréquentation autant qu’à la qualité de vie qui y est visée.

Objectifs poursuivis :

Il s’agit principalement de recréer des conditions d’une fréquentation diversifiée du site, au bénéfice de l’ensemble des habitants de Vernon mais aussi à l’échelle de l’agglomération et du département, voir au-delà, en visant à attirer une population venant de l’Ile de France pour des promenades familiales et pour la qualité de vie des occupants du site.

Le traitement des aménagements soigneux, l’entretien de la forêt et des accotements sera poursuivi pour mettre en valeur le point de vue exceptionnel sur la vallée de la Seine en face Sud.

Une perspective de développement de chemins de randonnées, de chemins de nature sera recherchée en liaison avec l’ONF, afin de préserver cet environnement. Ces promenades et chemins seront accrochés au maillage déjà développé par l’agglomération et par le département.

Un des enjeux de ces aménagements réside dans le fait d’en faire autant un territoire de passage du fait de son intégration dans les chemins préexistants que de destination en tant que telle.

Impact prévisionnel en terme d’emploi :

Néant

Calendrier de réalisation :

Mise en place progressive

Maîtrise d’ouvrage : mixte

Ville de Vernon /ONF /CAPE sur les chemins de randonnées et piste cyclables de liaison entre le site et le réseau existant. SPL pour les pistes cyclables et chemins internes au site dans son ensemble.

Coût prévisionnel de l’opération.

300 000 € dont 150 000 € de pistes cyclables ou voës cyclables et 150 000 € de mise en œuvre de cheminements de type randonnée avec mise en valeur du point de vue par pose d’une mire d’orientation et panneaux d’information du public.

Indicateurs d’évaluation :

Evolution de la fréquentation du site par cyclistes et piétons au fil du temps.

Eléments de financement :

Contrat de territoire 2014 / 2020

Fiche projet 1

Intitulé de l'opération :

Actions de désenclavement et d'amélioration des conditions d'accès au site (traversée de Vernonnet, rond-point d'entrée de site, aménagement de parkings d'entrée de site)

Description de l'opération :

Il s'agit de désenclaver le site et d'en améliorer l'accès autant que l'attractivité notamment par rapport à la desserte routière pour les véhicules légers et poids lourds.

Objectifs poursuivis :

Il s'agit de rechercher tout moyen permettant de désenclaver le site et d'améliorer la desserte routière et notamment il s'agira d'étudier avec la SNECMA la possibilité de la reprise de leur route d'accès principal afin de créer un deuxième accès plus routier via la route de Gisors (domaine du Conseil général de l'Eure).

Il sera également nécessaire de traiter le rond-point d'entrée de site au niveau de la route de la Queue d'Haye avec mise en place de dispositif de sécurité afin de réduire la vitesse aux abords de cette nouvelle entrée de ville.

La signalétique du site devra être revue depuis Vernonnet.

L'urbanisme très contraint de Vernonnet pourrait également imposer l'ouverture d'une voirie nouvelle ou la reprise de voiries existantes.

Impact prévisionnel en terme d'emploi :

Néant

Calendrier de réalisation :

En fonction de l'avancée du projet de reconversion et de la fréquentation du site

Maîtrise d'ouvrage :

Ville de Vernon

Coût prévisionnel de l'opération :

De 1,75 M€ HT (variable selon interventions nécessitées par la fréquentation du site)

Indicateurs d'évaluation :

Comptage des véhicules d'entrées et de sortie du site sur 3, 5 et 10 ans

Éléments de financement :

Contrat de territoire 2014 / 2020

ANNEXES

❖ **TABLEAU RECAPITULATIF PREVISIONNEL DES FINANCEMENTS** *(page 57)*

❖ **PLAN PREVISIONNEL D'AMENAGEMENT** *(page 58)*

axe	Fiche	Maître d'ouvrage	Intitulé de l'opération	Coût opération	Etat CRSD	Autres Financements publics	Investissements privés	Autofinancement SPL
1	Fiche action 1	SPL	Démolition de bâtiments vétustes et d'intérêt limité afin de libérer des opportunités foncières pour l'installation d'entreprises (zone AB)	2 005 000	1 000 000	652 167	0	352 833
1	Fiche action 2	SPL	Organisation du site en unités fonctionnelles claires, comprenant chacune un accès spécifique, des stationnements, des espaces extérieurs dédiés + Proto-aménagements zone AB, zone C, zone E	3 600 000	1 000 000	0	0	2 600 000
1	Fiche action 3	SPL	Création d'une pépinière d'entreprises	1 480 000	550 000	222 000	0	708 000
1	Fiche action 4	SPL	Création d'un hôtel d'entreprises	1 500 000	400 000	377 000	0	723 000
1	Fiche action 5	SPL	Remise en état de bâtiments conservés (Bât N1)	1 420 000	700 000	0	0	720 000
1	Fiche projet 1	Privé	Réhabilitation de bâtiments pour l'accueil d'un établissement d'enseignement supérieur (phase 1)	3 380 000	0	0	3 380 000	0
1	Fiche projet 2	SPL	Soutien à la création d'emploi par les entreprises	500 000	500 000	0	0	0
2	Fiche action 1	SPL	Réhabilitation des équipements sportifs	990 000	198 000	495 000	0	297 000
2	Fiche projet 1	Privé	Aménagement destinés à l'installation d'un éco-golf en cœur de site	1 645 000	0	45 000	1 600 000	0
2	Fiche projet 2	SPL	Création des conditions d'accueil d'un parc animalier	500 000	0	350 000	0	150 000
2	Fiche projet 3	Privé	Création des conditions d'accueil d'un espace « accro-branches » et activités physiques et ludiques de pleine nature (gestion privée)	90 000	0		90 000	0
2	Fiche projet 4	Privé	Développement d'une zone résidentielle de tourisme (gestion privée)	2 020 000	0	20 000	2 000 000	0
2	Fiche projet 5	Privé	Accompagnement de la création d'un pôle muséal	3 050 000	0	50 000	3 000 000	0
3	Fiche action 1	SPL	Etude de faisabilité de l'installation d'un réseau d'énergie biomasse	80 000	20 000	44 000	0	16 000
3	Fiche projet 1	SPL	Remplacement de la production d'énergie	100 000	0	0	0	100 000
3	Fiche projet 2	SPL	Aménagement de voies forestières et de voies douces en cœur de site	300 000	0	300 000	0	0
4	Fiche action 1	SPL	Assurer la pérennité du site et en garantir l'attractivité	655 000	400 000	0	0	255 000
4	Fiche action 2	SPL	Réhabilitation complète du réseau d'assainissement	1 050 000	375 000	300 000	0	375 000
4	Fiche action 3	CAPE / SPL	Remise à niveau du réseau d'Adduction d'Eau Potable	570 000	321 000	150 000 CAPE	0	99 000
4	Fiche projet 1	Ville de Vernon	Actions de désenclavement et d'amélioration des conditions d'accès au site (traversée de Vernonnet, rond-point d'entrée de site, aménagement de parkings d'entrée de site, ...)	1 750 000	0	1 750 000	0	0
5	Fiche action 1	Eure Expansion	Etude prospective en vue de la commercialisation du site	325 625	260 500	65 125	0	0
5	Fiche action 2	SPL	Définition d'un schéma directeur d'aménagement	100 000	80 000	0	0	20 000
Total prévisionnel (hors coûts généraux, frais de fonctionnement et financiers, imprévus)				27 110 625	5 804 500	4 820 292	10 070 000	6 415 833

Plan prévisionnel d'aménagement

Clairière structurante et espace multifonctionnel de rencontre

Pôle
d'enseignement
+ entreprises
+ musées

Logements
étudiants

Éco-golf
ou prairie libre

Valorisation et
densification du bâti

Espace résidentiel
touristique

Hébergements
légers dans les bois

Parc animalier

