



C2110-Direction de l'aménagement et des déplacements-Aménagement et habitat

DELIBERATION N° D.2022.04.17 **du Conseil communautaire du 5 avril 2022**

Projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Satory Ouest à Versailles. **Avis de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc.**

Date de la convocation : 29 mars 2022

Date d'affichage : 6 avril 2022

Nombre de conseillers en exercice : 76

Secrétaire de séance : Mme Vanessa AUROY

Rapporteur : M. François DE MAZIERES

Président: M. François DE MAZIERES

Sont présents :

M. Jacques ALEXIS, M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN, Mme Vanessa AUROY, M. Michel BANCAL, M. Jean-François BARATON, Mme Martine BELLIER, M. Patrice BERQUET, Mme Dorothée BILGER, M. Fabien BOUGLE, Mme Annick BOUQUET, Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU, Mme Sonia BRAU, Mme Christine CARON, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, Mme Violaine CHARPENTIER, M. Jean-Pierre CONRIE, M. Gilles CURTI, Mme Sylvie D'ESTEVE, M. François DARCHIS, Mme Emmanuelle DE CREPY, M. François DE MAZIERES, M. Olivier DELAPORTE, M. Richard DELEPIERRE, M. Jérémy DEMASSIET, Mme Elodie DEZECOT, Mme Caroline DOUCERAIN, M. Bruno DREVON, Mme Lydie DULONGPONT, M. Stéphane GRASSET, M. Kamel HAMZA, Mme Jocelyne HANNIER, Mme Jane-Marie HERMANN, M. Jean-Michel ISSAKIDIS, Mme Nathalie JAQUEMET, Mme Anne-Lise JOSSET, M. Christophe KONSDORFF, Mme Géraldine LARDENNOIS, M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Olivier LEBRUN, M. Emmanuel LION, M. Jean-Philippe LUCE, Mme Florence MELLOR, M. Alain NOURISSIER, M. Philippe PAIN, Mme Anne PELLETIER-LE-BARBIER, M. Jean-François PEUMERY, Mme Pascale RENAUD, M. Benoît RIBERT, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Richard RIVAUD, M. Alain SANSON, M. Jean-Christian SCHNELL, Mme Anne-France SIMON, M. Pascal THEVENOT, M. Marc TOURELLE, Mme Sophie TRINIAC, M. Luc WATTELLE

Absents excusés:

Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Arnaud HOURDIN, M. Erik LINQUIER, M. Charles RODWELL.

Mme Martine SCHMIT (pouvoir à Mme Béatrice RIGAUD-JURE), M. Gwilherm POULLENNEC (pouvoir à M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE), Mme Magali LAMIR (pouvoir à M. Jean-Pierre CONRIE), Mme Sylvie PIGANEAU (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX (pouvoir à M. Alain NOURISSIER), M. Olivier DE LA FAIRE (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), Mme Marie BOELLE (pouvoir à M. Alain NOURISSIER), M. Pierre SOUDRY (pouvoir à Mme Sylvie D'ESTEVE), Mme Valérie PECRESSE (pouvoir à M. Pascal THEVENOT), Mme Lucie LONCLE DUDA (pouvoir à M. Tanneguy AUDIC DE QUERNEN), M. Henri LANCELIN (pouvoir à M. Kamel HAMZA), Mme Anne-Sophie BODARWE (pouvoir à M. Alain SANSON), M. Renaud ANZIEU (pouvoir à Mme Lydie DULONGPONT), Mme Marie-Hélène AUBERT (pouvoir à M. Gilles CURTI), Mme Lydie DUCHON (pouvoir à Mme Sonia BRAU).

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu le décret n° 2009-248 du 3 mars 2009 inscrivant les opérations d'aménagement du Plateau de Saclay parmi les opérations d'intérêt national (OIN) ;

Vu la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, portant création de l'Etablissement public de Paris-Saclay (EPPS) ;

Vu le décret n° 2015-1927 du 31 décembre 2015 relatif à l'Etablissement public de Paris-Saclay, devenu Etablissement public d'aménagement de Paris-Saclay (EPAPS) au 1er janvier 2016 ;

Vu la délibération n° 64 du 27 juin 2014 de l'EPPS sur la prise d'initiative d'une Zone d'aménagement concerté (ZAC) sur le secteur de Satory Ouest à Versailles ;

Vu la délibération n° 2015-02-11 du Conseil communautaire de Versailles Grand Parc du 10 février 2015 relative à l'avis de la communauté d'agglomération sur le contrat de développement territorial (CDT) entre cette dernière, la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la ville de Vélizy-Villacoublay dans le cadre de l'enquête publique ;

Vu le CDT signé le 14 décembre 2015 entre la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la ville de Vélizy-Villacoublay ;

Vu l'avis délibéré n° 2017-34 de l'autorité environnementale (conseil général de l'environnement et du développement durable) relatif à la ZAC Satory-Ouest du 26 juillet 2017 ;

Vu les réponses apportées par l'EPAPS dans son mémoire complémentaire de mars 2018 aux observations et recommandations de l'autorité environnementale ;

Vu la délibération n° 2018-79 du Conseil d'administration de l'EPAPS du 19 juin 2018 relative à l'approbation du bilan de la concertation de la ZAC de Satory Ouest ;

Vu la délibération n° 2018-80 du Conseil d'administration de l'EPAPS du 19 juin 2018 relative à l'approbation du dossier de création de la ZAC de Satory Ouest sur le territoire de la commune de Versailles ;

Vu la délibération n° 2018.07.83 du Conseil municipal de Versailles du 5 juillet 2018 relative à l'avis de la Ville sur le dossier de création de la ZAC de Satory Ouest à Versailles ;

Vu la saisine du 26 juin 2018 de l'EPAPS sollicitant l'avis de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc sur le dossier de création de la ZAC de Satory Ouest ;

Vu le dossier de création de la ZAC de Satory Ouest. ;

Vu la délibération n° D.2018-10-02 du Conseil communautaire du 9 octobre 2018 relative à l'avis favorable de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc sur le dossier de création de la ZAC ;

Vu l'article R.311-7 du Code de l'urbanisme qui expose que la personne publique à l'initiative de la ZAC doit recueillir l'accord des collectivités auxquelles incombent normalement la maîtrise d'ouvrage et le financement des équipements publics de la ZAC, sur le principe de réalisation de ces équipements, les modalités de leur incorporation dans leur patrimoine et, le cas échéant, sur leur participation au financement ;

Vu l'arrêté préfectoral du 16 janvier 2019 entérinant le dossier de réalisation de la ZAC ;

Vu la délibération n° D.2019-04-08 du Conseil communautaire du 8 avril 2019 relative à l'accord préalable sur le principe de réalisation, de reprise en propriété et en gestion du réseau d'adduction d'eau potable créé dans le cadre de la ZAC de Satory Ouest de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc sur le dossier de création de la ZAC ;

Vu la délibération n°D.2019.06.51 du Conseil Municipal du 6 juin 2019 relative à l'accord préalable sur le principe de réalisation, de reprise en propriété et en gestion des équipements publics et infrastructures créées dans le cadre de la ZAC de Satory Ouest ;

Vu la délibération n°D.2021.11.112 du Conseil Municipal du 18 novembre 2021 relative à l'incorporation des places de stationnement en parkings silo mutualisés aux équipements publics créés par l'EPA Paris-Saclay ;

Vu la délibération n°2021-181 du Conseil d'administration l'EPA Paris-Saclay du 10 décembre 2021 relative à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC de Satory Ouest sur la Commune de Versailles.

Vu la délibération n°D.2022.03.21 du Conseil municipal de Versailles portant sur la réalisation de la

ZAC de Satory Ouest.

- La Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Satory Ouest a vocation à accueillir un pôle d'innovation sur les mobilités du futur et à constituer un nouveau quartier mixte, économique et résidentiel avec une offre diversifiée d'habitat et de services associés.

Les objectifs du projet d'aménagement sont multiples :

- mettre en œuvre un projet de territoire cohérent à l'échelle versaillaise, par la transformation de ce secteur en un quartier urbain mixte, connecté au centre-ville et s'appuyant sur la position centrale de la future gare du métro Grand Paris Express ;
 - donner à Satory Ouest une nouvelle urbanité dans un esprit de ville-nature, écrin du pôle des mobilités du futur ;
 - créer un cadre de vie animé, ouvert aux utilisateurs actuels et futurs du quartier, grâce à une mixité des programmes, des circulations apaisées, une plus grande place aux modes doux et aux transports en commun et la réalisation de vastes espaces publics qualitatifs ;
 - réaliser une opération exemplaire en termes de développement urbain durable en gérant de manière innovante les enjeux liés à la mobilité, l'énergie, la gestion de l'eau et le redéploiement de la biodiversité dans la Ville.
- L'Etablissement public d'aménagement de Paris-Saclay (EPAPS), à l'initiative de la création de la ZAC, soumet à l'approbation de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc le dossier de réalisation, qui s'inscrit dans la suite de la procédure. Il comporte conformément à l'article R*311-7 du Code de l'urbanisme :
 - le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone,
 - le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
 - les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps,
 - une version actualisée de l'étude d'impact.
 - La communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc sera particulièrement vigilante dans la poursuite de la mise en œuvre du projet, notamment en s'assurant que :
 - le phasage de réalisation sera conçu de manière à accompagner l'arrivée de la ligne 18 et sera adapté en fonction du calendrier effectif de réalisation des infrastructures routières de desserte du quartier et de la ligne de métro ; en particulier, l'accent sera mis sur le développement économique dans la période qui précédera la mise en service de la gare,
 - le nombre de logements réalisés dans la toute première phase sera limité sur les 9 hectares du terrain dit « Nexter-Est », en proportion de la superficie totale du foncier mobilisé, et conditionné à l'adaptation des infrastructures de desserte du plateau, à savoir a minima le redimensionnement concomitant de l'échangeur RN12/RD91 ;
 - les surfaces brutes réellement libérées et les surfaces construites par l'aménageur seront bien corrélées : les 550 000 m² de surface de plancher devront être revus à la baisse en cas de non libération de terrains militaires prévus dans le périmètre initial du dossier de création de ZAC approuvé par délibération du conseil d'administration de l'EPAPS le 19 juin 2018 ;
 - l'équilibre des surfaces programmées, qui dédie 40 % de celles-ci à l'activité et au développement économique, sera garanti dans le temps, afin d'affirmer Satory comme étant le lieu d'implantation du cluster scientifique et technologique de rang mondial spécialisé sur les mobilités du futur et l'industrie terrestre de défense, tout en veillant à préserver une qualité architecturale et paysagère qui puisse permettre le développement ultérieur du quartier en logements
 - La communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc précise que la mise en compatibilité du plan local de l'urbanisme (PLU) réalisé par l'EPAPS, en vue de la déclaration d'utilité publique du projet de la ZAC Satory Ouest, qui a été approuvée par arrêté préfectoral du 20 juillet 2020, fixe des exigences en matière de qualité urbaine et paysagère à l'échelle de l'opération, comme à l'échelle de chaque quartier, et notamment :
 - renforce les règles favorisant la qualité urbaine et paysagère des quartiers par une recherche de cohérence des hauteurs, des distances entre les constructions, des surfaces végétalisées et de pleine terre.

A ce titre, le dossier de réalisation de la ZAC établi par l'EPAPS mérite d'être précisé sur plusieurs points :

- « **Une nature intégrée à la conception des quartier** » (page 23 du dossier de réalisation) :

La distance entre les constructions « allant jusqu'à 15 mètres pour les habitations ». Cette écriture est parfois trop imprécise. Selon la règle du PLU, la distance de 15 mètres est une distance minimale entre deux façades de construction à destination d'habitation dès lors qu'une des façades comporte des baies éclairant des pièces principales. Il s'agit bien d'une distance minimale et non d'une distance maximale.

- « **Première phase** » (page 33 du dossier de réalisation) :

« Les plantations, notamment les alignements de grands sujets marquant la trame paysagère structurante du projet, sont réalisées au plus tôt en fonction des possibilités opérationnelles (libération des terrains, dépollution). Le premier quartier mixte Lisière peut alors se développer ».

La communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc a toujours émis la volonté que la réalisation du premier quartier d'habitation (Lisière) soit accompagnée lors de la phase 1 par des aménagements paysagers structurants : plantations des mails, aménagement des plantations boisées et du parc central. Pour ce dernier, la finalisation complète se fera lors des phases 2 et 3, la première phase devant au minimum permettre de réaliser un espace végétalisé accessible au public.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) transcrites dans le PLU expriment clairement qu'en première phase soient notamment réalisés :

- la préfiguration de la trame paysagère et aménagements viaires partiels (mail principal, mails secondaires) ;
- l'aménagement du parc ;

Il convient donc que le dossier de réalisation de la ZAC précise que la réalisation du quartier mixte Lisière est conditionnée à la réalisation préalable de son environnement paysager.

De même, il est indispensable que les liaisons douces reliant le quartier Saint-Louis au quartier de Satory Ouest, au sein du nouvel échangeur RD91/ RN12 soient réalisées pour desservir le quartier Lisière dès la réalisation des premiers logements.

- « **deuxième phase** » (page 34 du dossier de réalisation) :

L'onde verte active n'est présentée que comme le « support du tracé du transport collectif en site propre (TCSP) ».

Dans les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) du PLU, l'onde verte active a non seulement un rôle de support du TCSP mais est également présentée comme constituant la colonne vertébrale paysagère d'accès et de distribution à l'urbanisation des quartiers Gare, Parc et Bastion.

« Si la première vocation de cet axe est d'être le vecteur des mobilités de traversée est-ouest du plateau, en modes doux, en véhicule particulier et en transports en commun, sa fonction paysagère est importante. L'onde et ses méandres sont composés par un paysage arboré puissant et remarquable qui fixe l'atmosphère paysagère du plateau. L'onde est constituée de séquences allant du paysager à l'urbain, depuis l'extrémité ouest du site jusqu'au parvis de la future gare. » (page 8 des OAP).

L'importance de l'onde verte active dans son rôle paysager mérite d'être plus affirmée dans le dossier de réalisation de ZAC.

Concernant les équipements publics (page 31 du dossier de réalisation), l'agglomération souhaite que l'EPAPS:

- garantisse une surface minimum de plancher (SDP) de 18 000 m², comprenant 14 000 m² de SDP au minimum pour la création des équipements publics dont :
 - Petite enfance : 2 crèches qui totalisent entre 90 et 100 berceaux,
 - Groupes scolaires : un groupe de 8 classes, deux groupes de 17 classes,
 - Equipements sportifs : un gymnase,
 - Equipements culturels et de loisirs : une salle d'activités dans le quartier Lisière, une maison de quartier intégrant une salle polyvalente dans le quartier Gare.

En outre, 4000 m² de SDP sont prévus afin de s'adapter à une éventuelle évolution des besoins publics, et pour des locaux administratifs et techniques annexes.

Par définition, ces SDP n'intègrent pas les surfaces d'aménagement extérieures nécessaires à un fonctionnement confortable des équipements publics et à la qualité de vie du quartier (cours d'école, de crèche, terrains de sport extérieurs, etc.) qui devront donc être précisées.

- garantisse un nombre de 250 de places publiques minimum dans les parkings mutualisés, qui

devront être réalisés progressivement en fonction du développement du quartier. Etant précisé que ces surfaces de parkings ne sont pas comprises dans le bilan des surfaces des équipements publics et s'inscrivent en complément.

Il est rappelé que les estimations annoncées pour les coûts de réalisations des équipements sont en valeur 2021 tels qu'exprimés dans le dossier de réalisation et hors taxes, et qu'ils seront actualisés selon l'indice INSEE du coût de la construction. A terme, l'excédent éventuel, sera réaffecté au programme des équipements publics.

En outre, compte tenu de l'enjeu majeur que représente la qualité de l'aménagement de l'entrée de ce nouveau quartier, la Communauté d'agglomération souhaite qu'une attention toute particulière soit portée au traitement architectural des équipements (la gare de la ligne 18, les ouvrage annexes, les parkings ...) structurants composant cette entrée, par leur insertion urbaine cohérente alliant la recherche d'un lien équilibré et harmonieux entre paysages arborés et nouvelles constructions.

La délibération suivante est donc soumise à l'approbation du Conseil communautaire :

APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,

D'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de Satory Ouest sur la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, sous réserve :

- que les modifications nécessaires dans la rédaction du dossier de réalisation soient réalisées pour être en parfaite cohérence avec les prescriptions du plan local de l'urbanisme (PLU) mis en comptabilité, notamment en termes de distance entre bâtiments, phasage d'aménagement, de végétalisation et de plantations des grands sujets (parc, l'avenue principale d'entrée de quartier dit « mail 60 », onde verte active) afin d'accueillir les premiers habitants dans un environnement de qualité.
- que la surface minimum de plancher pour les équipements publics soit de 18 000 m² de SDP comprenant 14 000 m² de SDP au minimum pour la création des équipements publics en lien avec :
 - La petite enfance (2 crèches qui totalisent entre 90 et 100 berceaux),
 - Les groupes scolaires : un groupe de 8 classes, deux groupes de 17 classes,
 - Les équipements sportifs : un gymnase,
 - Les équipements culturels et de loisirs : une salle d'activités dans le quartier Lisière, une maison de quartier intégrant une salle polyvalente dans le quartier Gare.
 - 4000 m² de SDP, prévus afin de s'adapter à une éventuelle évolution des besoins publics, et pour la création des locaux administratifs et techniques annexes.
- que ces SDP soient complétées par les surfaces d'aménagement extérieures nécessaires à un fonctionnement confortable des équipements publics et la qualité de vie du quartier (cours d'écoles, de crèches, terrains de sport extérieurs, etc.).
- que le nombre de places publiques dans les parkings mutualisés soient au minimum de 250. Les parkings devront être réalisés progressivement en fonction du développement du quartier (ces surfaces de parkings ne sont pas comprises dans le bilan des surfaces des équipements publics).
- que les liaisons douces reliant le quartier Saint-Louis au quartier de Satory Ouest soient réalisées au sein du nouvel échangeur RD91/ RN12 pour desservir le quartier Lisière dès la réalisation des premiers logements.
- qu'une attention particulière soit portée au traitement architectural des équipements structurants de l'entrée de ce nouveau quartier (La gare de la ligne 18, les ouvrage annexes, les parkings ...) par leur insertion urbaine cohérente alliant la recherche d'un lien équilibré et harmonieux entre paysages arborés et nouvelles constructions.
- que le phasage de réalisation sera conçu de manière à accompagner l'arrivée de la ligne 18 et sera adapté en fonction du calendrier effectif de réalisation des infrastructures routières de desserte du quartier et de la ligne de métro ; en particulier, l'accent sera mis sur le développement économique dans la période qui précédera la mise en service de la gare,
- que le nombre de logements réalisés dans la toute première phase soit limité sur les 9 hectares du terrain dit « Nexter-Est », en proportion de la superficie totale du foncier mobilisé, et conditionné à l'adaptation des infrastructures de desserte du plateau, à savoir a minima le redimensionnement concomitant de l'échangeur RN12/RD91 et un accès pour les

transports en commun et les modes doux entre le plateau et la Gare de Saint-Cyr RER ;

- que les surfaces brutes réellement libérées et les surfaces construites par l'aménageur soient bien corrélées : les 550 000 m² de surface de plancher devront être revus à la baisse en cas de non libération de terrains militaires prévus dans le périmètre initial du dossier de création de ZAC approuvé par délibération du conseil d'administration de l'EPAPS le 19 juin 2018 ;
- que l'équilibre des surfaces programmées, qui dédie 40 % de celles-ci à l'activité et au développement économique, soit garanti dans le temps, afin d'affirmer Satory comme étant le lieu d'implantation du cluster scientifique et technologique de rang mondial spécialisé sur les mobilités du futur et l'industrie terrestre de défense, tout en veillant à préserver une qualité architecturale et paysagère qui puisse permettre le développement ultérieur du quartier en logements ;
- que la distance indiquée entre les constructions « allant jusqu'à 15 mètres pour les habitations ». Cette écriture est parfois trop imprécise. Selon la règle du PLU, la distance de 15 mètres est une distance minimale entre deux façades de construction à destination d'habitation dès lors qu'une des façades comporte des baies éclairant des pièces principales. Il s'agit bien d'une distance minimale et non d'une distance maximale.

M. le Président soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil communautaire.

Nombre de présents : 57

Nombre de pouvoirs : 15

Nombre de suffrages exprimés : 72 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 72 voix

Cet acte est susceptible d'être déféré devant le tribunal administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage.