



DELIBERATION N° D.2018-10-02 du Conseil communautaire du 9 octobre 2018

**Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Satory Ouest à Versailles
portée par l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay.
Avis de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc
sur le dossier de création de la ZAC.**

Date d'affichage: 10 octobre 2018

Date de la convocation : 2 octobre 2018

Nombre de sièges au sein du Conseil communautaire : 83

Secrétaire de séance : M. Bellamy

Rapporteur : M. de Mazières

Président : M. François DE MAZIÈRES

Sont présents :

Mme Anne PELLETIER-LE BARBIER, M. Luc WATTELLE, M. Jean-Marc LE RUDULIER, M. Richard RIVAUD, M. Jacques BELLIER, M. Olivier DELAPORTE, M. Philippe BRILLAUT, Mme Caroline DOUCERAIN (sauf délibérations n°2018-10-01 à 04 – pouvoir à M. DE MAZIERES), M. Marc TOURELLE, M. Jean-François PEUMERY, M. Bernard DEBAIN, M. Pascal THEVENOT, M. Olivier LEBRUN et

Mme Stéphanie BANCAL, Mme Amélie GOLKA, M. Michel CONTE, M. Claude VUILLIET, Mme Nathalie JAQUEMET, Mme Juliette ESPINOS, M. Patrice PANNETIER, Mme Pascale RENAUD, M. Alain SANSON, Mme Frédérique KIBLER, M. Gilles CURTI, Mme Sylvie D'ESTEVE, M. Pierre SOUDRY, M. Jean-Christian SCHNELL, Mme Laurence AUGERE, Mme Florence NAPOLY, Mme Coralie BELMER, M. Richard DELEPIERRE, Mme Karin LE MENE, M. Michel CROUZAT (sauf délibérations n°2018-10-09 et 11 – pouvoir à Mme LE MENE), Mme Dorothee BILGER, M. Jean-Christophe LAPREE, Mme Violaine CHARPENTIER (sauf délibérations n°2018-10-09 et 11), M. Philippe DEVALLOIS, M. Arnaud HOURDIN, Mme Sonia BRAU, Mme Lydie DUCHON, M. Sébastien DURAND, M. Patrick CHARLES, M. Jean-Pierre CONRIE, M. Bruno DREVON, Mme Magali LAMIR (sauf délibération n°2018-10-01), M. Didier BLANCHARD, M. Alain NOURISSIER, M. Thierry VOITELLIER, Mme Magali ORDAS, M. François-Xavier BELLAMY (sauf délibérations n°2018-10-11), M. Laurent DELAPORTE, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, Mme Annick PERILLON, M. Jean-Marc FRESNEL, Mme Liliane HATTRY, M. Hervé FLEURY, Mme Christine DE LA FERTE, M. Olivier DE LA FAIRE, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Philippe PAIN, M. François SIMEONI, Mme Carmise ZENON, M. Benoît DE SAINT-SERNIN, Mme Jane-Marie HERMANN et M. Jean-Michel ISSAKIDIS.

Absents excusés :

M. Claude JAMATI a donné pouvoir à M. Bernard DEBAIN,
M. Philippe BENASSAYA a donné pouvoir à M. Michel CONTE,
M. Philippe BAUD a donné pouvoir à Mme Anne PELLETIER-LE BARBIER,
M. Jean-Marie CLERMONT a donné pouvoir à Mme Nathalie JAQUEMET,
Mme Géraldine LARDENNOIS a donné pouvoir à M. Marc TOURELLE,
M. Frédéric BUONO-BLONDEL a donné pouvoir à Mme Sonia BRAU,
Mme Marie BOËLLE a donné pouvoir à M. Alain NOURISSIER,
Mme Emmanuelle DE CREPY a donné pouvoir à Mme Annick PERILLON,
Mme Florence MELLOR a donné pouvoir à M. François-Xavier BELLAMY,
Mme Martine SCHMIT a donné pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN,
Mme Nathalie BRAR-CHAUVEAU, Mme Corinne BEBIN, M. Michel BANCAL,
M. François LAMBERT, M. Erik LINQUIER, Mme Marie DENAISON

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.311-1 et suivants, R.102-3 et R.311-1 et suivants ;

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 1^{er} janvier 2016 ;

Vu la délibération n° 64 du 27 juin 2014 de l'EPAPS 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.

Contexte

- Le secteur de Satory, situé au sud-ouest de Versailles, sur le territoire de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc, s'inscrit dans la dynamique du Plateau de Saclay, identifié dès les années 1950 comme un territoire majeur de développement et d'innovation.

Aujourd'hui, le Plateau de Saclay regroupe environ 15 % des effectifs de la recherche publique française (Commissariat à l'énergie atomique et aux énergies alternatives - CEA, Centre national de la recherche scientifique - CNRS, Institut national de la recherche agronomique - INRA, Université Paris-Sud...) et de puissants pôles de recherche et de développement privés, ainsi qu'environ 50 000 étudiants et chercheurs.

S'appuyant sur cet ensemble scientifique et économique exceptionnel, le projet de Paris-Saclay entend faire émerger un écosystème de l'innovation de rayonnement mondial, mettant à profit les ressources de la métropole francilienne et leur mise en réseau grâce à la ligne 18 de métro automatique du Grand Paris Express.

Pour assurer le succès de ce projet, l'Etat a inscrit depuis le 3 mars 2009, les opérations d'aménagement du Plateau de Saclay parmi les opérations d'intérêt national (OIN) et a créé l'Etablissement public Paris-Saclay (EPAPS) en 2010 par la loi du Grand Paris susvisée. Cet établissement, devenu l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS) en 2016, a pour objet l'impulsion et la coordination du développement du projet Paris-Saclay, ainsi que le pilotage des opérations d'aménagement au sein de l'OIN. L'EPAPS procède aux études nécessaires à la définition du projet Paris-Saclay, notamment dans ses composantes urbaines, techniques, économiques et environnementales, en étroite collaboration avec l'Etat, les collectivités (communes, communautés d'agglomération, conseil régional et conseils départementaux) et la communauté scientifique et économique.

Ce travail a abouti à l'élaboration d'un schéma de développement territorial concernant l'ensemble du projet du Plateau de Saclay, adopté par le Conseil d'administration de l'EPAPS en janvier 2012. Ce schéma a été décliné et détaillé dans des contrats de développement territorial (CDT).

- Dans l'objectif de mise en œuvre de ce vaste projet de territoire, le Conseil d'administration de l'EPAPS a pris l'initiative de la création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) le 27 juin 2014 sur le secteur de Satory Ouest à Versailles, a engagé une concertation préalable qui s'est déroulée du 27 juin 2014 au 3 juillet 2017, puis a tiré le bilan de la concertation et approuvé le dossier de création de la ZAC, le 19 juin 2018.

La 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.

Objet de la présente délibération et rappel de la procédure :

Conformément à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme susvisé, préalablement à sa création par arrêté préfectoral, l'avis de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc est sollicité sur le dossier de création de la ZAC de Satory Ouest. Le dossier sera également mis à la disposition du public.

Le dossier de création de la ZAC comprend :

- un rapport de présentation, qui expose l'objet de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, l'insertion de l'opération dans l'environnement naturel ou urbain ;
- un plan de situation et de délimitation du périmètre de la zone ;
- une étude d'impact ;
- l'exigibilité ou non de la taxe d'aménagement dans la zone.

Le dossier de création permet d'arrêter le périmètre de l'opération d'aménagement, couvrant une emprise totale de 236 hectares, et de préciser le programme global prévisionnel portant sur 550 000 m² de surface de plancher dont 60 % de logements (et les équipements publics liés) et 40 % de développement économique, commerces et services, accompagné de la préservation et de la mise en valeur des espaces boisés et de la création de vastes espaces publics structurant la trame végétale du secteur.

Il a par ailleurs été convenu que cette programmation serait revue proportionnellement à la baisse en cas de non mise à disposition de certains fonciers militaires, afin de s'assurer d'éviter une trop forte densification des fonciers aménagés.

L'aménagement de Satory Ouest sera nécessairement un processus long et continu avec trois grandes phases :

- à l'horizon 2025, amorcer la mutation du Plateau de Satory pour constituer le pôle des mobilités innovantes au cœur d'un nouveau quartier entre ville et nature,
- avec la gare de métro prévue en 2030, la conformation d'un quartier urbain et mixte,
- en 2035, après la mise en service de la gare de Satory, la requalification de la RD 91 permettra l'achèvement de l'aménagement du quartier.

Avis de la communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc :

Le programme prévisionnel de la ZAC est conforme aux orientations du CDT de Versailles Grand Parc / Saint-Quentin-en-Yvelines / Vélizy-Villacoublay, signé conjointement le 14 décembre 2015 par M. le Préfet des Yvelines, au nom de M. le Préfet de Région, par les présidents des communautés d'agglomération de Versailles Grand Parc et de Saint-Quentin-en-Yvelines, par 16 communes dont Versailles, ainsi que par le président du Conseil départemental des Yvelines.

Pour mémoire, par délibération du 10 février 2015 susmentionnée, le Conseil communautaire avait approuvé ce CDT sous réserve notamment que le nombre de 4 000 à 5 000 logements sur le secteur de Satory ne constitue qu'un potentiel maximum et que la nécessité de préserver des espaces verts soit suffisante pour assurer un cadre de vie attrayant conforme à la vocation de « Ville verte » de Versailles.

Au regard des études de maîtrise d'œuvre urbaine, Versailles Grand Parc se félicite que le principe structurant du futur projet urbain soit fondé sur une trame végétale intensifiée, la préservation et la valorisation des espaces boisés, une gestion qualitative de l'eau et des zones humides. A ce titre, l'Autorité environnementale, qui a rendu son avis le 26 juillet 2017, souligne la bonne qualité de l'étude d'impact réalisée.

Toutefois, 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 décrit dans le dossier, conçu de manière à accompagner l'arrivée de la ligne 18 à Versailles et la gare de Satory, 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 réduit à 600 logements 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 ;
- 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.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'adoption du Conseil Communautaire :

**Après avoir entendu l'exposé du rapporteur et délibéré,
décide :**

Avant de donner un avis favorable sur le dossier de création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Satory Ouest située à Versailles, sur le territoire intercommunal, portée par l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS), le Conseil communautaire demande que les assurances suivantes soient données par l'Etat et l'EPAPS :

- que le phasage de réalisation décrit dans le dossier, conçu de manière à accompagner l'arrivée de la ligne 18 à Versailles et la gare de Satory, soit 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 réduit à 600 logements 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.

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

Nombre de présents : 65

Nombre de pouvoirs : 11

Nombre de suffrages exprimés : 76 (incluant les pouvoirs)

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

**pour le Président et par délégation,
Le directeur général des services**