

Préfecture des Yvelines - Direction de la Réglementation  
et des Elections

78-2020-07-20-002

Arrêté déclarant d'utilité publique le projet  
d'aménagement de la zone d'aménagement concerté  
(ZAC) Satory Ouest et valant mise en compatibilité du  
plan local d'urbanisme de la commune de Versailles

Préfecture  
Direction de la Réglementation et des Élections  
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques

**Arrêté déclarant d'utilité publique le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Satory Ouest et valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Versailles**

**Le Préfet des Yvelines,  
Officier de la Légion d'Honneur**

- Vu** le code de l'environnement ;
- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le code de l'urbanisme ;
- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Versailles ;
- Vu** le décret du 4 avril 2018 portant nomination de M. Jean-Jacques BROT en qualité de préfet des Yvelines ;
- Vu** le décret du 7 septembre 2018 portant nomination de M. Vincent ROBERTI, en qualité de sous-préfet, secrétaire général de la préfecture des Yvelines ;
- Vu** l'arrêté préfectoral du 15 juin 2020 portant délégation de signature à M. Vincent ROBERTI ;
- Vu** l'avis délibéré n° 2017-34 du 26 juillet 2017 de la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable portant sur l'étude d'impact du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Satory Ouest sur la commune de Versailles ;
- Vu** le mémoire en réponse aux observations et recommandations émises le 26 juillet 2017 par la formation d'Autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;
- Vu** la délibération n° 2018-081 en date du 19 juin 2018 du conseil d'administration de l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay approuvant le principe de lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la ville de Versailles ;
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 78-2019-01-16-004 en date du 16 janvier 2019 portant création de la zone d'aménagement concerté « Satory Ouest » à Versailles ;
- Vu** l'avis délibéré n° 2019-10 en date du 28 mars 2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet de mise en compatibilité par déclaration

1/3

Adresse postale : 1 rue Jean Houdon – 78010 Versailles Cedex  
Accueil du public : 1 avenue de l'Europe – Versailles  
Tél : 01.39.49.78.00

Retrouvez nos jours et horaires d'ouverture d'accueil du public sur le site : [www.yvelines.gouv.fr](http://www.yvelines.gouv.fr)

d'utilité publique du plan local d'urbanisme de Versailles pour permettre le projet d'aménagement « Satory Ouest » ;

**Vu** le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale ;

**Vu** le courrier en date du 17 décembre 2018 par lequel l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS) sollicite l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté Satory ouest emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Versailles et au parcellaire ;

**Vu** le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint tenue le 18 février 2019 sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Versailles ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 19-048 du 23 mai 2019 portant ouverture de l'enquête publique unique sur le territoire de la commune de Versailles du 20 juin au 20 juillet 2019 à 11h30, préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Satory Ouest valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Versailles et au parcellaire ;

**Vu** l'arrêté préfectoral n° 19-076 du 11 juillet 2019 portant prolongation de la durée de l'enquête publique prévue par arrêté préfectoral n° 19-048 du 23 mai 2019, jusqu'au 3 août 2019 à 11h30 ;

**Vu** le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 17 septembre 2019, qui émet :

- un avis favorable assorti de trois recommandations pour la déclaration d'utilité publique,
- un avis favorable assorti d'une réserve à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Versailles,
- un avis favorable au parcellaire ;

**Vu** le mémoire en réponse de l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay aux recommandations et à la réserve du commissaire enquêteur ;

**Vu** la délibération n° D.2020.06.67 en date du 25 juin 2020 du conseil municipal de Versailles ;

**Considérant** qu'il est d'utilité publique de permettre la réalisation de la ZAC Satory Ouest qui a vocation à accueillir un pôle économique d'innovation s'appuyant sur les filières de la mobilité et de la Défense, au sein d'un quartier de ville mixte, contribution majeure à l'effort de production de logement en Ile-de-France, exemplaire et innovant en matière d'interpénétration entre ville et nature, ainsi que de mobilité urbaine.

**Considérant** que ce projet, qui s'inscrit dans le cadre de l'opération d'intérêt national Paris-Saclay, présente un potentiel de développement, de mise en valeur et de reconquête de vastes espaces actuellement en friche, qui étaient jusqu'à présent utilisés par les services de l'armée ;

**Considérant** que l'utilité publique emporte mise en compatibilité du PLU de Versailles pour le projet d'aménagement de la ZAC Satory Ouest ;

**Sur proposition** du secrétaire général de la préfecture des Yvelines,

#### **Arrête :**

**Article 1<sup>er</sup>** : Est déclaré d'utilité publique, au profit de l'Établissement Public Foncier Ile-de-France, le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Satory Ouest, sur le territoire de la commune de Versailles, conformément au plan général des travaux joint en annexe 1 du présent arrêté.

2/3

**Article 2 :** En application des dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la présente déclaration d'utilité publique tient lieu de déclaration de projet.

Les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération sont exposés dans l'annexe 3 au présent document.

**Article 3 :** En application de l'article L153-58 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Versailles conformément aux plans et documents d'urbanisme joints en annexe 2<sup>1</sup> du présent arrêté.

**Article 4 :** Pendant une durée de 5 ans, l'Établissement Public Foncier Ile-de-France est autorisé à acquérir, soit à l'amiable, soit s'il y a lieu, par voie d'expropriation, les emprises foncières nécessaires à la réalisation de cet aménagement comprises dans le périmètre tel qu'il figure au dossier d'enquête.

Ce délai pourra être prolongé dans les conditions prévues par l'article L. 121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Article 5 :** À défaut d'obtenir la prolongation de la durée de validité de la présente déclaration d'utilité publique, cette dernière sera considérée comme nulle et non avenue si l'expropriation à effectuer pour la réalisation du projet n'est pas menée à terme dans un délai de cinq ans à compter de la date du présent arrêté.

**Article 6 :** Conformément aux articles L122-2 du Code de l'Expropriation et L121-1-1 du Code de l'Environnement, les mesures destinées à éviter les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine, réduire les effets éventuels n'ayant pu être évités et, lorsque cela est possible, compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être évités, ni suffisamment réduits, précisés dans l'étude d'impact et dont la synthèse figure en annexe 4, sont mises à la charge du maître d'ouvrage.

Conformément à l'article R122-13 du Code de l'Environnement, le maître d'ouvrage devra s'assurer de la bonne mise en œuvre des mesures prescrites en annexe 4.

**Article 7 :** Conformément aux dispositions de l'article R153-21 du Code de l'Urbanisme, le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture des Yvelines et affiché à la mairie de Versailles pendant une durée de deux mois. L'accomplissement de cette mesure incombera au Maire de Versailles et sera certifié par lui. Une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

**Article 8 :** En application des dispositions de l'article R. 421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles, dans le délai de 2 mois à compter de sa publication.

**Article 9 :** Le secrétaire général de la préfecture, le Directeur général de l'Établissement Public Foncier Ile-de-France et le maire de Versailles sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

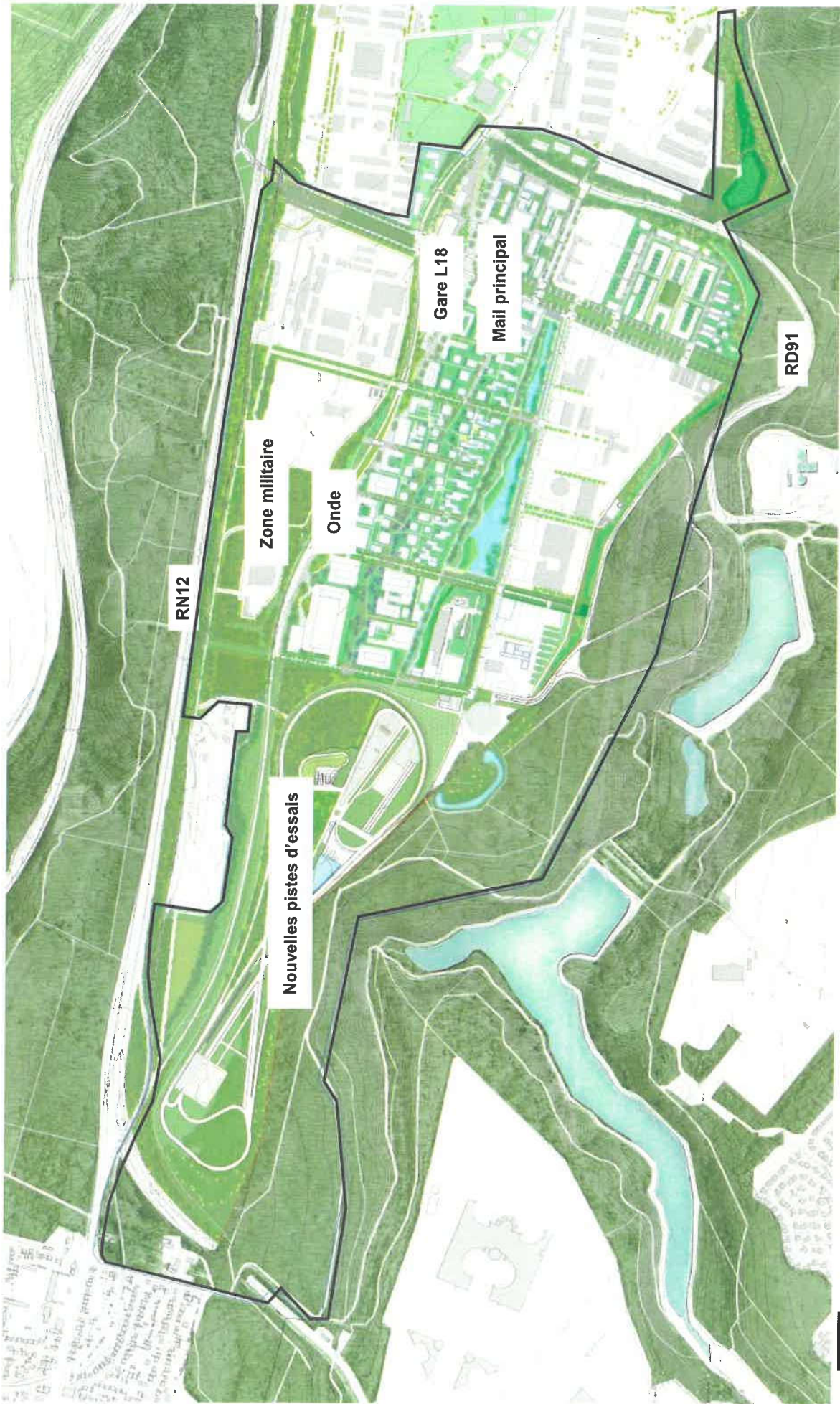
Fait à Versailles, le  
Le Préfet

20 JUL. 2020

<sup>1</sup> L'annexe 2 est consultable à la mairie de Versailles et à la préfecture des Yvelines (DRF/BENVEP) aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public



Orientations d'aménagement prévisionnelles à terme, octobre 2018



□ Périmètre DUP

## Annexe 3

### Motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'aménagement de la ZAC Satory Ouest à Versailles

#### I. RAPPEL DU CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

Le plateau de Satory est situé au sud de la commune de Versailles et bénéficie d'une situation géographique d'exception : dominant la plaine de Versailles au nord et la vallée de la Bièvre au sud, il est entouré par la forêt domaniale de Versailles.

La route nationale 12 le sépare de Versailles et du parc de son château, monument historique inscrit sur la liste du patrimoine mondial de l'Unesco en 1979.

Le projet est intégralement situé dans sa zone tampon approuvée en 2007.

Dans le cadre de l'opération d'intérêt national (OIN) Paris-Saclay, la zone d'aménagement concerté (ZAC) Satory Ouest a été créée par arrêté préfectoral du 16 janvier 2019.

Le contrat de développement territorial (CDT) Versailles Grand Parc – Saint-Quentin-en-Yvelines – Vélizy-Villacoublay du 14 décembre 2015 identifie le plateau de Satory comme un site présentant un atout majeur : un pôle économique et technologique puissant sur les questions de mobilités.

Localisée au centre du plateau, la future gare de la ligne 18 du Grand Paris Express sera le principal vecteur du développement urbain de Satory.

Le projet est principalement fondé sur deux idées directrices :

- 1) Un quartier ville-nature avec une trame paysagère importante, un quartier gare, un grand parc central et une architecture adaptée. L'ensemble intégrera la nature et la biodiversité.
- 2) Un quartier actif à la pointe de l'industrie de la Défense et des mobilités innovantes en faisant de Satory l'un des coeurs économiques de Paris-Saclay et en ayant une nouvelle approche de la mobilité dans le quartier.

#### II. LES OBJECTIFS ET ENJEUX DU PROJET

Le plateau de Satory présente un potentiel de développement et de mise en valeur exceptionnel à l'échelle régionale et plus spécifiquement à celle de l'OIN ainsi que cela est identifié au SDRIF.

Le projet de ZAC Satory Ouest consiste à créer, sur un ancien plateau militaire de 236 ha de la commune de Versailles, 550 000 m<sup>2</sup> de logements, d'équipements publics et d'activités.

Il prévoit notamment :

- une grande allée urbaine nord-sud conduisant à modifier le tracé de la RD 91 existante, ainsi qu'un réseau secondaire parallèle de trois autres allées ;
- un ensemble d'axes structurants est-ouest de différentes natures ;
- la création de six quartiers : le quartier Lisière, le quartier Bir-Hakeim, le quartier gare, le quartier Parc, le quartier Bastion et le quartier des Marronniers,
- la reconfiguration de pistes d'essais liées à des activités industrielles existantes.

Le projet a également pour ambition de se fonder sur l'héritage historique et géographique du lieu.

Ainsi, la conception paysagère du projet s'appuie sur quatre axes :

- 1) concevoir l'organisation du site dans sa géographie (axe est-ouest), en recherchant la continuité des axes de composition historiques



- 2) préserver et amplifier l'écrin végétal des coteaux boisés pour préserver l'intimité des lieux et concourir à l'insertion d'un développement urbain
- 3) s'appuyer sur la topographie existante pour favoriser une gestion gravitaire et à ciel ouvert des eaux pluviales
- 4) rechercher l'exigence d'une qualité urbaine et architecturale.

Constatant que le projet permet de répondre aux objectifs de développement économique et technologique du site ainsi que de mise en valeur du territoire, le commissaire enquêteur a émis, à l'issue de l'enquête publique réalisée du 20 juin au 20 juillet 2020, un avis favorable sur le projet, assorti de trois recommandations :

« - constituer un observatoire permanent des milieux aquatiques, floristiques et faunistiques du territoire concerné, ouvert aux associations agréées pour la préservation de l'environnement. Cet organisme aura pour mission de vérifier que les mesures compensatoires mises en œuvre par l'EPA Paris-Saclay remplissent durablement les objectifs recherchés et annoncés. Il pourra s'assurer d'un réemploi conforme des terres polluées ;

- présenter en détail l'option retenue pour l'assainissement des eaux usées ;
- poursuivre et intensifier la concertation avec la population et ses représentants. »

Dans un document transmis à Monsieur le Préfet des Yvelines le 4 avril 2020 l'établissement public d'aménagement Paris-Saclay a apporté les éléments permettant de répondre aux recommandations : un suivi faune-flore sera réalisé dans le cadre, notamment, de l'autorisation environnementale unique ; des compléments concernant l'assainissement des eaux usées ont été apportés et l'assurance que des réunions et ateliers sont et seront régulièrement organisés pour informer les associations.

### III. INTÉRÊT GÉNÉRAL DE L'OPÉRATION

Le plateau de Satory présente un potentiel de développement et de mise en valeur exceptionnel à plusieurs échelles : régionale avec l'Opération d'Intérêt National (OIN) ainsi que cela est identifié au SDRIF, et locale.

Le projet mené sur le plateau de Satory s'inscrit totalement dans les objectifs portés par le SDRIF, et tout particulièrement sur les questions de la mobilité, du respect de l'environnement et de la mixité.

En outre, le plateau de Satory a été identifié par le Contrat de Développement Territorial (CDT) Versailles Grand Parc – Saint-Quentin-en-Yvelines – Vélizy-Villacoublay comme un site majeur du projet Paris-Saclay.

Le potentiel du plateau de Satory permet la concrétisation d'un projet urbain grâce à :

- la restructuration de l'armée qui engendre la libération de vastes espaces, actuellement en friche,
- la mise en œuvre du projet Grand Paris Express avec la programmation de la ligne 18, qui à vocation à relier Orly à Versailles-Chantiers, avec l'implantation d'une gare au centre du plateau de Satory,
- l'inscription du site dans la dynamique globale du développement du cluster Paris-Saclay.

Par ailleurs, il existe un besoin de construire des logements à Versailles de manière à contrebalancer une baisse démographique. Le projet d'aménagement Satory Ouest à Versailles figure donc parmi les grands projets urbains prévus sur le territoire.

Ainsi, le programme d'aménagement de la ZAC prévoit la construction d'environ 4 000 logements dont des résidences spécifiques (seniors, étudiants, jeunes actifs).

Le programme de logements est également une réponse en matière de mixité sociale : une part des logements construits sera allouée à de l'accès locatif social qui sera répartie sur les différents secteurs. Le projet va permettre ainsi une diversification de l'habitat du plateau par un apport de logements collectifs et individuels répondant aux typologies qui font particulièrement défaut sur le territoire communal (petits logements, locatifs...).



## Annexe 4

### Mesures d'évitement, de réduction et de compensation et modalités de suivi

Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation et les modalités de suivi détaillées ici sont celles des articles 6 à 8 de l'arrêté préfectoral portant création de la Zone d'Aménagement concerté « Satory Ouest » à Versailles du 16 janvier 2019.

#### 1 Pollution des sols : risque pyrotechnique et pollution chimique historique

La plus grande partie des surfaces à aménager fait l'objet d'une gestion et d'un traitement adaptés avant tout développement des espaces bâtis et de la plupart des espaces publics afin de garantir la compatibilité sanitaire du sol avec les usages futurs.

La gestion de la pollution chimique est réalisée conformément à la réglementation en vigueur s'appliquant aux sites et sols pollués et à la note du 19 avril 2017 relative à la mise à jour des textes méthodologiques de gestion des sites pollués de 2007.

La méthodologie de dépollution chimique s'appuiera ainsi sur les principes directeurs posés par la méthodologie nationale de gestion des sites et sols pollués préconisée par le ministère de la transition écologique et solidaire, consultable à l'adresse <https://www.developpement-durable.gouv.fr/sites-et-sols-pollues>.

Compte tenu des contaminations identifiées et des différentes options de gestion possibles, les objectifs du maître d'ouvrage en termes de niveau de risque lié à la pollution des sols pour les populations des différents secteurs habités ou fréquentés de la ZAC et les éléments qui ne peuvent être connus au stade du dossier de création concernant l'estimation des volumes de terres à gérer, ainsi que leurs modalités de gestion, seront précisés au plus tard au stade de la demande d'autorisation environnementale unique (AEU).

La gestion de la dépollution pyrotechnique sera réalisée dans le respect des dispositions du décret n° 2005-1325 du 26 octobre 2005 modifié par le décret n° 2010-1260 du 22 octobre 2010.

#### 2 Gestion de l'eau

##### 2-1 Gestion des eaux pluviales

Sans préjudice de procédures et des prescriptions définies au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage prend toute mesure pour maîtriser les impacts du projet sur l'eau et pour assurer la compatibilité du projet de la ZAC avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie, avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) du bassin versant de la Bièvre.

Les modalités de gestion des eaux de pluie (temps de vidange, modalités de gestion et de rejet,...) qui ne peuvent être précisées au stade du dossier de création en l'absence d'informations sur les options de gestion de la pollution des sols retenues le seront, au plus tard, au stade de la demande d'autorisation environnementale unique (AEU).

## **2-2 Zones humides**

Les investigations relatives à la caractérisation des zones humides sont complétées, au plus tard au stade de la demande d'autorisation environnementale unique (AEU), afin que les principes d'aménagement garantissent le maintien de l'alimentation des zones humides existantes et l'évitement du risque d'assèchement.

Les zones humides doivent être caractérisées sur l'ensemble des secteurs de la ZAC affectés par des aménagements ou susceptibles d'accueillir des mesures de compensation. Pour l'application de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, il est tenu compte des précisions apportées par la note technique du 26/06/2017 (TREL1711655N) publiée au bulletin officiel MTES du 10 juillet 2017.

Les surfaces de compensation sont définies par référence aux surfaces calculées dans l'état initial, dans le respect des prescriptions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Seine-Normandie.

## **3 Milieux naturels**

Les investigations concernant les milieux naturels seront complétées, au stade du dossier de réalisation, sur l'ensemble des secteurs de la ZAC susceptibles d'être directement ou indirectement affectés par des aménagements ou d'accueillir des mesures de compensation.

Le choix des sites de compensation (surfaces de restitution) se portera préférentiellement sur des secteurs à fonctionnalité écologique faible afin de garantir des gains de fonctionnalité.

## **4 Qualité de l'air**

Afin de pouvoir caler la modélisation de la qualité de l'air pour les principaux polluants (oxydes d'azote, particules en suspension PM10 et PM2,5), une campagne de mesure, dans l'état initial, sur les points les plus représentatifs de l'exposition future des occupants de la ZAC est réalisée, au stade du dossier de réalisation.

Une étude complémentaire destinée à compléter l'analyse des impacts sur l'air et sur la santé à une échéance représentative de la phase 1 (2020/2025), notamment sur les secteurs aménagés au cours de cette phase, est par ailleurs réalisée.

## **5 Bruit**

Une mise à jour de l'étude acoustique jointe à l'étude d'impact est réalisée au stade du dossier de réalisation de la ZAC afin de prendre en compte la géométrie affinée des pistes d'essais.

Nonobstant les mesures constructives d'isolation et les dispositifs de protection acoustique mis en œuvre pour atténuer l'émission acoustique des pistes, le plan d'aménagement (répartition programmatique, disposition du bâti, formes urbaines, implantation et orientation des bâtiments) veille à éviter, autant que possible, l'implantation des bâtiments sensibles (habitations), à proximité immédiate des pistes.

## **6 Mesures de suivi**

Les effets du projet sur l'environnement ou la santé humaine font l'objet d'un suivi tout au long de la réalisation de la ZAC, selon les modalités définies au chapitre 4 de l'étude d'impact jointe au dossier de création. Le suivi est mis en place dès l'entrée en phase opérationnelle de l'opération (phase chantier) et tout au long de sa mise en œuvre.

S'agissant des impacts sur l'eau, un réseau de piézomètres est, par ailleurs, mis en place afin d'assurer un suivi du niveau et de la qualité des eaux dans les futurs aménagements, notamment pour être en capacité d'évaluer l'efficacité des mesures de gestion des sols, ainsi que les impacts des eaux superficielles sur les différents milieux aquatiques.

De même, les mesures de compensation proposées, pour les zones humides comme pour les espèces protégées, sont assorties d'indicateurs de résultat permettant de garantir l'effectivité de la compensation ou à défaut d'adopter des mesures correctives.

Pour ce qui concerne les espèces remarquables identifiées dans le périmètre de la ZAC lors des inventaires faune et flore initiaux, un suivi annuel est réalisé les trois premières années après la mise en œuvre des mesures de compensation puis toutes les cinq années durant trente ans.

S'agissant de la flore, un suivi pluriannuel des espèces dont la dynamique est potentiellement invasive est assuré. De plus, lors de la livraison de nouveaux milieux paysagers, un suivi est assuré, dans l'année suivant leur livraison, pour détecter toute apparition éventuelle de ces espèces et évaluer leur dynamique.

## **7 Précisions**

Les prescriptions environnementales contenues dans le présent arrêté s'appliquent sans préjudice de celles relevant d'autres autorisations prises en application des dispositions du code de l'environnement. Elles ne sont, en particulier, pas exclusives de celles auxquelles le pétitionnaire sera assujéti au titre de l'autorisation environnementale unique (AEU) à laquelle est soumis le projet de ZAC.