



B1500-Direction des grands projets-

## **DELIBERATION N° D.2022.12.114** **du Conseil municipal du 8 décembre 2022**

### **Zone d'aménagement concertée (ZAC) de Satory Ouest à Versailles.** **Participations des constructeurs sur les terrains non cédés par l'aménageur.**

Date de la convocation : 2 décembre 2022

Date d'affichage : 9 décembre 2022

Nombre de conseillers en exercice : 53

Secrétaire de séance : M. Pierre FONTAINE

Rapporteur : Mme Marie BOELLE

**Président** : Monsieur François DE MAZIERES

#### **Sont présents :**

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Emmanuel LION, M. Michel BANCAL, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, Mme Anne-France SIMON, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, M. Bruno THOBOIS, Mme Corinne FORBICE, M. Alain NOURISSIER, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, M. Christophe CLUZEL, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Xavier GUITTON, Mme Corinne BEBIN, M. Marc DIAS GAMA, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Stéphanie LESCAR, Mme Marie BOELLE, M. Michel LEFEVRE, Mme Sylvie PIGANEAU, M. Moncef ELACHECHE, Mme Brigitte CHAUDRON, Mme Béatrice RIGAUD-JURE, M. Thierry DUGUET, M. Pierre FONTAINE, Mme Marie POURCHOT, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT.

#### **Absents excusés:**

Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO, M. Fabien BOUGLE, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Jean SIGALLA, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Céline JULLIE, M. Olivier DE LA FAIRE.  
M. Wenceslas NOURRY (pouvoir à M. Eric DUPAU), Mme Marie-Agnes AMABILE (pouvoir à M. Pierre FONTAINE), M. Charles RODWELL (pouvoir à Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN), M. Nicolas FOUQUET (pouvoir à M. Bruno THOBOIS), M. Erik LINQUIER (pouvoir à M. François-Gilles CHATELUS), Mme Ony GUERY (pouvoir à Mme Corinne FORBICE), Mme Anne-Lise JOSSET (pouvoir à Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY), M. Philippe PAIN (pouvoir à Mme Martine SCHMIT), Mme Florence MELLOR (pouvoir à M. Alain NOURISSIER), Mme Muriel VAISLIC (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY).

\*\*\*\*\*

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

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

Vu l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme

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'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 du 24 mars 2022 relatif à l'accord de la ville de Versailles approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de Satory Ouest sur la Commune de Versailles

-----

• La zone d'aménagement concertée (ZAC) Satory Ouest à Versailles 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.

Le 26 juin 2019, le dossier de réalisation de la ZAC Satory Ouest a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'Etablissement public d'aménagement (EPA) Paris-Saclay. Le 10 décembre 2021, le dossier de réalisation dont le programme des équipements publics de la ZAC mis à jour a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPA Paris-Saclay. Ce nouveau dossier fixe les participations des constructeurs sur les terrains non cédés par l'aménageur.

En effet, le périmètre de la ZAC de Satory Ouest comporte plusieurs entités foncières dont les propriétaires portent des projets de construction en propre, sans cession de terrain à l'aménageur. La cession des terrains sera effectuée directement par lesdits propriétaires aux opérateurs constructeurs.

• L'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme prévoit que « *Lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent pour créer la zone d'aménagement concerté et le constructeur, signée par l'aménageur, précise les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone.* »

En conséquence, pour chaque opération réalisée sur un foncier non acquis auprès de l'aménageur, le

constructeur, la ville de Versailles, autorité compétente pour créer la ZAC si elle n'était pas située dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National OIN Paris-Saclay, et l'Établissement Public d'Aménagement de Paris-Saclay en qualité d'aménageur, concluront une convention de participation en application de l'article L. 311-4 du code de l'urbanisme.

Cette convention aura pour objet de définir les conditions juridiques et financières de participation au coût des équipements publics de la ZAC Satory Ouest engendrés par la construction, sous la forme du versement d'une participation forfaitaire fixée en fonction de la surface de plancher du projet.

Le dossier de réalisation de la ZAC approuvé par le Conseil d'Administration de l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay le 19 juin 2019 stipule dans sa pièce D :

*« Pour l'ensemble des programmes immobiliers hors logements développés sur des terrains n'ayant pas fait l'objet d'une cession, d'une location, ou concession d'usage consentie par l'aménageur, la participation au programme des équipements publics due au titre de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme est de 125 €/m<sup>2</sup> SDP, valeur juin 2019.*

[...]

*Les montants indiqués ci-dessus sont actualisables suivant l'indice INSEE du coût de la construction. Ils pourront être réajustés au fur et à mesure de la réalisation des équipements pour tenir compte de leur coût réel.*

La liste des équipements publics mis à la charge des constructeurs de la ZAC figure dans le programme des équipements publics du dossier de réalisation de la ZAC Satory Ouest qui sera prochainement approuvé par le Préfet des Yvelines.

Le paiement intégral de la participation due sera directement versé à l'Aménageur.

Seront annexés à chaque convention :

- un plan du terrain ;
- une convention d'association et un cahier des charges aménageur constructeur (CCAC) : ce cahier des charges, qui est distinct de la convention de participation, et ses annexes a pour objet de définir les conditions dans lesquelles le Constructeur participera à l'aménagement de la zone conformément aux dispositions de l'article L.311-5 du Code de l'urbanisme ;
- le dossier de réalisation approuvé par le Conseil d'Administration de la ZAC Satory Ouest le 10 décembre 2021.

En conséquence, la délibération suivante est soumise à l'approbation du Conseil municipal.

-----  
**APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,**

- 1) d'approuver la convention de participation type, conformément à l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme, énonçant que dans le cadre de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Satory Ouest *« lorsqu'une construction est édifée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone une convention est signée entre l'Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay, le constructeur, et la ville de Versailles, précisant les conditions dans lesquelles le constructeur participe au coût d'équipement de la zone. »*

Le montant de la participation au programme des équipements publics due au titre de l'article L311-4 du Code de l'urbanisme est de 125 €/m<sup>2</sup> SDP, valeur juin 2019, actualisable suivant l'indice INSEE du coût de la construction.

Sont annexés à chaque convention type un plan du terrain, une convention d'association et un cahier des charges aménageur constructeur (CCAC) et le dossier de réalisation approuvé par le Conseil d'administration de la ZAC Satory Ouest le 10 décembre 2021.

- 2) d'autoriser M. le Maire ou son représentant à signer la convention pour chaque opération concernée et tout document s'y rapportant.

\*\*\*\*\*

M. le Maire soumet les conclusions du rapporteur au vote du Conseil municipal.

Nombre de présents : 36

Nombre de pouvoirs : 10

Nombre de suffrages exprimés : 46 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à l'unanimité par 46 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.*

