



D3600-Direction de l'urbanisme, de l'architecture, de l'habitat, du commerce et du tourisme-

## DELIBERATION N° D.2022.11.91 du Conseil municipal du 17 novembre 2022

### Avis du Conseil municipal de Versailles sur l'autorisation environnementale unique concernant le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concertée (ZAC) Satory Ouest.

Date de la convocation : 10 novembre 2022  
Date d'affichage : 18 novembre 2022  
Nombre de conseillers en exercice : 53  
Secrétaire de séance : Mme Marie-Agnès AMABILE  
Rapporteur : Mme Marie BOELLE

**Président** : Monsieur François DE MAZIERES

#### **Sont présents :**

M. Jean-Pierre LAROCHE DE ROUSSANE, M. Erik LINQUIER, M. Emmanuel LION, M. Michel BANCAL, Mme Marie-Agnes AMABILE, Mme Annick BOUQUET, M. François DARCHIS, M. Charles RODWELL, M. Nicolas FOUQUET, Mme Claire CHAGNAUD-FORAIN, M. Jean-Yves PERIER, M. Bruno THOBOIS, Mme Muriel VAISLIC, M. Alain NOURISSIER, Mme Nadia OTMANE TELBA, M. Arnaud POULAIN, Mme Anne-Lys DE HAUT DE SIGY, Mme Marie-Pascale BONNEFONT, M. Xavier GUITTON, M. Jean SIGALLA, M. Marc DIAS GAMA, Mme Anne JACQMIN, Mme Emmanuelle DE CREPY, Mme Dominique ROUCHER-DE ROUX, Mme Marie BOELLE, M. Michel LEFEVRE, M. Gwilherm POULLENNEC, Mme Anne-Lise JOSSET, Mme Céline JULLIE, Mme Moncef ELACHECHE, Mme Brigitte CHAUDRON, Mme Marie POURCHOT, M. François DE MAZIERES, M. François-Gilles CHATELUS, M. Philippe PAIN, Mme Florence MELLOR, M. Eric DUPAU, Mme Nicole HAJJAR, Mme Martine SCHMIT, M. Olivier DE LA FAIRE.

#### **Absents excusés:**

M. Fabien BOUGLE.

M. Wenceslas NOURRY (pouvoir à Mme Anne-Lise JOSSET), Mme Marie-Laure BOURGOUIN-LABRO (pouvoir à M. Alain NOURISSIER), Mme Anne-France SIMON (pouvoir à Mme Marie POURCHOT), Mme Corinne FORBICE (pouvoir à Mme Annick BOUQUET), M. Christophe CLUZEL (pouvoir à Mme Brigitte CHAUDRON), M. Pierre FONTAINE (pouvoir à M. Arnaud POULAIN), Mme Ony GUERY (pouvoir à Mme Muriel VAISLIC), Mme Stéphanie LESCAR (pouvoir à M. Jean-Yves PERIER), Mme Sylvie PIGANEAU (pouvoir à M. François DE MAZIERES), Mme Béatrice RIGAUD-JURE (pouvoir à Mme Martine SCHMIT), M. Thierry DUGUET (pouvoir à Mme Florence MELLOR), Mme Corinne BEBIN (pouvoir à Mme Emmanuelle DE CREPY).

\*\*\*\*\*

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

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement et notamment les articles L.214-1 et suivants, L.411-1, L.411-2 et suivants, L.341-10 et R.181-38 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-54 à L. 153-59 et R. 153-14 ;

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 ;

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 le contrat de développement territorial (CDT), approuvé par délibération n° 2015.07.90 du Conseil municipal de Versailles du 9 juillet 2015 et 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 le plan local d'urbanisme (PLU) de Versailles approuvé le 8 septembre 2006 et mis à jour en dernier lieu le 20/07/2020 ;

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 le bilan de la concertation préalable ;

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

Vu l'arrêté préfectoral portant création de la Zone d'aménagement concerté « Satory Ouest » à Versailles du 16 janvier 2019 ;

Vu la délibération n° 2018-81 du 19 juin 2018 de l'EPAPS sur le principe du lancement de la procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU de Versailles au profit de l'EPAPS ;

Vu le dossier de demande d'autorisation environnementale unique du projet d'aménagement de la ZAC Satory Ouest à Versailles ;

Vu la saisine du Préfet par courrier du 26 septembre 2022 ;

-----

- Le secteur de Satory s'inscrit dans la dynamique du développement du Plateau de Saclay dont les opérations d'aménagement ont été reconnues, en 2009 par l'Etat, comme des opérations d'intérêt national (OIN). La zone d'aménagement concerté (ZAC) de Satory Ouest a été créée par arrêté préfectoral le 16 janvier 2019.

Pour rappel, 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. Ce vaste projet de territoire s'appuie sur la position centrale de la future gare de la ligne 18 du métro Grand Paris Express.

Le programme global prévisionnel de l'opération, présenté au Conseil municipal du 5 juillet 2018, porte sur 550 000 m<sup>2</sup> 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 dans un esprit de ville-nature.

Préalablement à l'arrêté préfectoral de création de la ZAC, le Conseil municipal avait émis un avis favorable à sa création par délibération le 5 juillet 2018, tout en précisant notamment que :

- le phasage de l'aménagement de la ZAC soit conçu en fonction du calendrier effectif de réalisation de la ligne 18 du Grand Paris Express ;
- l'équilibre des surfaces programmées qui dédie 40 % de celles-ci à l'activité économique soit garanti dans le temps ;
- le plan local d'urbanisme (PLU) de Versailles soit adapté en respectant les objectifs de qualité urbaine et de densité affichés dans l'ambition de l'opération.

- La Zone d'aménagement concerté (ZAC) Satory Ouest, entre dans une nouvelle étape réglementaire avec la demande d'autorisation environnementale unique permettant la réalisation du projet.

Cette demande, portée par l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS), a entraîné l'ouverture d'une enquête publique qui portait sur :

- l'autorisation « Loi sur l'eau »,
- la demande de dérogation à la protection des espèces protégées,
- l'autorisation de travaux en site classé.

Celle-ci a eu lieu du jeudi 29 septembre 2022 au vendredi 28 octobre 2022.

Aussi, conformément à l'article R. 181-38 du Code de l'environnement, le Préfet, par courrier du 26 septembre 2022, a saisi la ville de Versailles pour recueillir son avis sur la demande d'autorisation environnementale unique du projet d'aménagement de la ZAC Satory Ouest.

Le dossier d'autorisation environnementale unique concernant le projet d'aménagement de la ZAC Satory Ouest comporte trois volets :

- Loi sur l'eau

### → *Gestions des eaux pluviales*

En l'état, la gestion des eaux pluviales sur le plateau Satory ne répond pas à la réglementation en vigueur de rejets vers le milieu naturel. En effet, les débits mesurés sur l'ensemble des exutoires dépassent largement la limite imposée par les conventions en vigueur.

L'état projeté prévoit une gestion des eaux pluviales par la création de sous-bassins versants.

Les eaux pluviales des voiries, stationnements, trottoirs et circulations douces seront collectées par des noues plantées (larges fossés qui permettent la rétention, l'acheminement et l'infiltration des eaux pluviales) et des grilles de collecte renvoyées vers les noues. Les eaux pluviales ainsi collectées seront dirigées vers des espaces verts creux de tamponnement avant restitution à débit régulé vers les exutoires existants. Les noues plantées de plantes héliophytes permettront la fixation des éventuels polluants issus des voiries. Les noues à redans fonctionneront en surverse afin de maximiser l'infiltration.

Pour le reste, la gestion des eaux pluviales se fera à l'échelle de l'îlot par le cahier des charges de cessation de terrain réalisé par l'EPAPS, ce dernier utilisera l'encadrement contractuel et juridique des constructeurs en ZAC pour que la réalisation des mesures de gestion des eaux pluviales sur les terrains de personnes privées soit pleinement effective.

La réalisation du présent projet d'aménagement permet de diviser par 37 les débits actuels.

### → *Gestion des eaux usées*

Les eaux usées du plateau Satory sont actuellement dirigées vers le collecteur du Syndicat intercommunal de la vallée de la Bièvre.

L'aménagement de la ZAC et l'augmentation de la population qui en découle va induire une augmentation des rejets en eaux usées. L'estimation du rejet des eaux usées s'élève à environ 2 610 m<sup>3</sup>/j.

Pour faire face à cette augmentation, le comité du syndicat mixte HYDREAULYS, par délibération du 19 juin 2018, a donné son accord de principe pour permettre à l'EPAPS de se raccorder à la station d'épuration de Carré de Réunion localisé sur la commune de Saint-Cyr-L'Ecole.

### → *Les zones humides*

Il a été recensé sur le site de la ZAC Satory 32,05 hectares de zones humides.

La mise en application de la démarche « Eviter et Réduire », a permis de maintenir 12,41 hectares sur les 32,05 hectares de zones humides délimitées sur la zone de projet, soit le maintien de 38,72 % des surfaces de zones humides initialement présentes sur la zone de projet.

Seront impactés directement 17,12 hectares et 2,52 hectares indirectement, pour un total de 19,64 hectares de zones humides impactés par le projet.

En mesures d'accompagnement, les partis pris et contraintes réglementaires en termes de gestion des eaux pluviales vont contribuer à générer des zones à caractères humides au sein du projet d'aménagement de Satory Ouest.

Ainsi, ce sont 9,4 ha d'espaces paysagers de gestion des eaux pluviales susceptibles de présenter un caractère humide qui seront créées dans le projet d'aménagement.

Pour la mise en œuvre des mesures compensatoires, 4 secteurs de compensations ont été retenus, ceux de Près Clos, de Wissous, de Jouy-en-Josas et de Lévis-Saint-Nom. Ces sites permettent d'atteindre l'équivalence fonctionnelle.

En complément de ces sites l'EPAPS propose 3 sites supplémentaires sur les secteurs initiaux de Lévis-Saint-Nom, Buc, Jouy-en-Josas et Wissous qui permettront de dépasser l'équivalence fonctionnelle.

Au final, pour un impact sur les zones humides de Satory de 19,64 hectares, le projet de compensation porte sur 39,94 hectares de compensation de zones humides.

#### ○ La dérogation à la protection des espèces protégées

Le projet d'aménagement de la ZAC Satory Ouest va impacter lors de sa phase de travaux et sa phase d'exploitation de nombreuses espèces et leurs milieux.

La majorité des impacts sur la faune, la flore et les milieux naturels auront lieu lors des travaux de dépollution et de débroussaillage. Ils auront pour impacts la destruction d'habitats naturels et d'espèces, et la détérioration des conditions d'habitats.

Un certain nombre de mesures d'évitement et de réduction ont été mises en place afin de réduire l'impact des différentes phases de l'aménagement du projet. Classiquement, plusieurs mesures de bonnes pratiques et d'adaptation de planning en phase de travaux sont développées. Elles permettent de minimiser voire d'éviter des impacts lors du chantier, aussi bien concernant les atteintes aux habitats que les perturbations ou risques de destruction de spécimens.

Afin de pallier aux impacts significatifs qui découlent de ce genre d'opérations, des mesures

compensatoires ont été mises en place.

Ainsi, il a été prévu une compensation de 26,175 hectares de milieux ouverts, 42,134 hectares de milieux semi-ouverts et buissonnants, 3,023 hectares de milieux humides, 4,13 hectares d'habitats favorables à la reproduction des amphibiens et 31,18 hectares d'habitats favorables à l'hivernage des amphibiens.

Le premier réseau de sites compensatoires se situe au nord-ouest du plateau de Satory, les parcelles se situent sur les communes de Noisy-le-Roi, Fontenay-le-Fleury, Bailly, Rennemoulin, Villepreux et Saint-Cyr-l'Ecole, pour une surface de 230 hectares.

Un autre site de compensation se situe sur la commune de Buc au sud-est du plateau de Satory.

o Site classé

La réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Satory Ouest, soumis aux dossiers « loi sur l'eau » et « espèces protégées » prévoit des mesures de compensations. Celles-ci prennent place sur plusieurs sites compris dans le périmètre du site classé de la Plaine de Versailles.

Ces compensations vont avoir un impact paysager sur le site de la Plaine de Versailles. Chaque site impacté fera l'objet d'un aménagement paysager de qualité, renforçant ainsi la richesse naturelle du site tout en respectant les deux objectifs d'aménagement du site classé : la promotion des pratiques de gestion compatibles avec la préservation des richesses du site et l'objectif de faire de la Plaine de Versailles un symbole du développement durable en périphérie urbaine.

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

-----

**APRES AVOIR DELIBERE, DECIDE,**

- 1) La Ville émet un avis favorable au dossier d'autorisation environnementale unique concernant le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de Satory Ouest, dans la mesure où les assurances suivantes seront confirmées par l'Etat et l'EPAPS :
  - le phasage des travaux de la ZAC Satory devra correspondre au phasage de la ligne 18 du Grand Paris Express afin de conditionner la réalisation de la ZAC à celle de la ligne 18 ;
  - les équipements publics réalisés devront répondre à des normes de qualité à la hauteur de l'ambition du projet de la ZAC Satory et leur capacité d'accueil devra correspondre à la démographie du quartier ;
  - la végétalisation des espaces publics, notamment sur le futur mail et le parc, devra être réalisée avant l'arrivée des premiers habitants ;
  - l'accès aux différents massifs forestiers en périphérie du site de la ZAC devra être assuré afin de participer à la qualité du cadre de vie des nouveaux quartiers ;
- 2) de transmettre l'avis du Conseil municipal de la ville de Versailles à Monsieur le préfet des Yvelines.

\*\*\*\*\*

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

Nombre de présents : 40

Nombre de pouvoirs : 12

Nombre de suffrages exprimés : 48 (incluant les pouvoirs)

Le projet de délibération mis aux voix est adopté à la majorité par 45 voix , 3 voix contre (Monsieur Jean SIGALLA, Madame Céline JULLIE, Moncef ELACHECHE.) , 4 abstentions (Madame Anne-France SIMON, Monsieur Marc DIAS GAMA, Madame Anne JACQMIN, Madame Marie POURCHOT.)

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