



Architecture - Urbanisme



Urbanisme réglementaire



Évaluation environnementale



Plateau de Satory-Est à Versailles (78)  
Opération CAP SATORY

Mise En Compatibilité des documents d'urbanisme  
CONCERTATION PRÉALABLE  
Dossier du 12 décembre 2025

## 1 - Présentation du site Satory-Est



## I - Description du site

Le plateau de Satory, situé au sud-est de la commune de Versailles, jouxte la ville historique et est entouré de vastes massifs forestiers.

Il est scindé en deux parties, séparées par la route départementale RD91 du nord au sud :

- **Satory-Ouest** est une zone d'activités faisant l'objet d'un aménagement au travers de l'établissement public d'aménagement Paris-Saclay (ZAC Satory-Ouest), s'inscrivant notamment dans le cadre de l'arrivée de la gare Satory de la ligne 18 du Grand Paris Express, prévue en 2030.

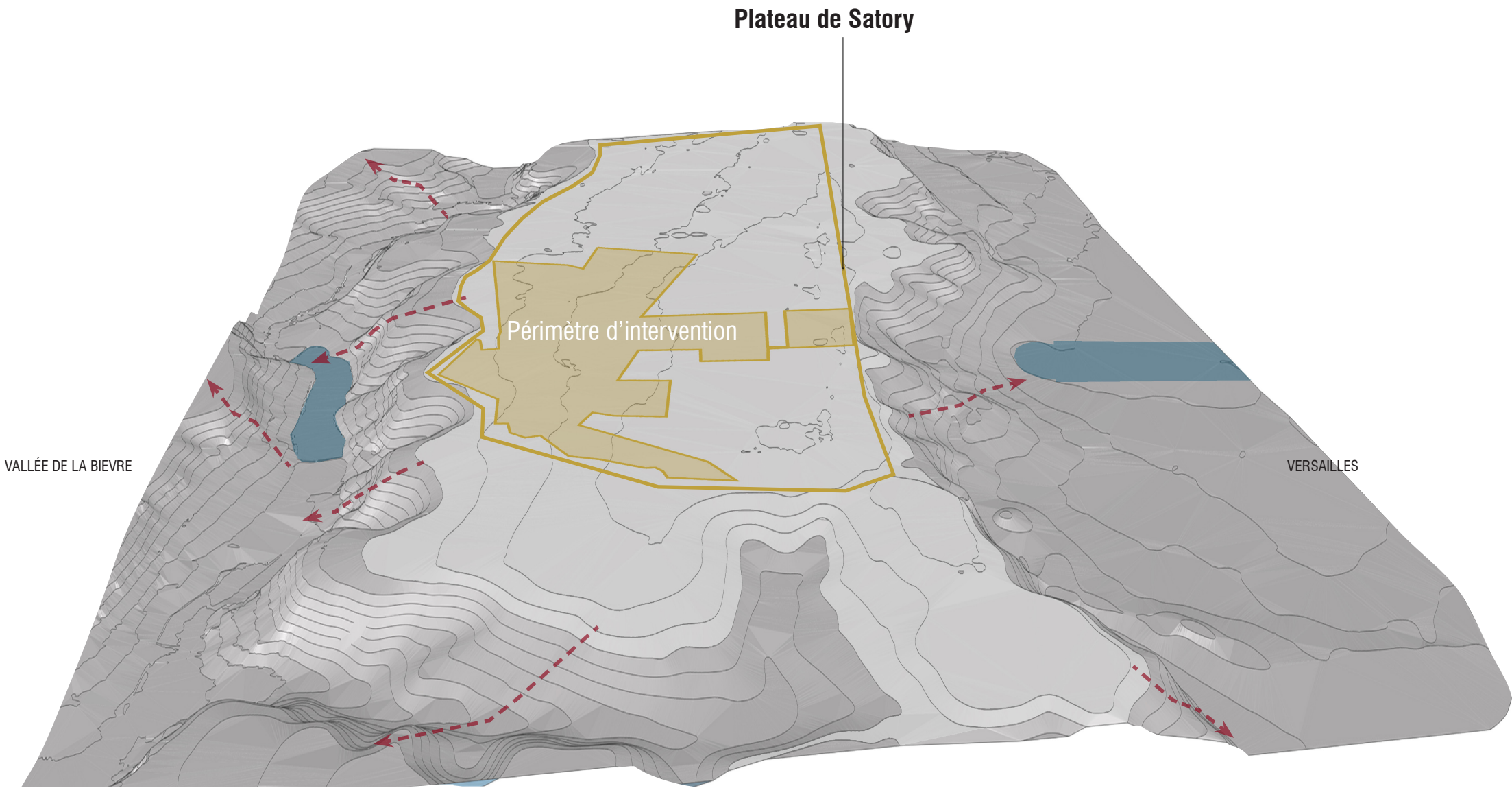
Il a vocation à accueillir un pôle économique d'innovation s'appuyant sur les filières de la mobilité et de la Défense, au sein d'un quartier de ville mixte, exemplaire et innovant entre ville et nature, ainsi que de mobilité urbaine.

- **Satory-Est** est un quartier exclusivement militaire où sont implantées diverses unités et formations à vocation opérationnelle et logistique de l'Armée de Terre et de la Gendarmerie. Il comprend également des zones de logements réservées aux 1500 familles de militaires.





# I - Description du site - la topographie

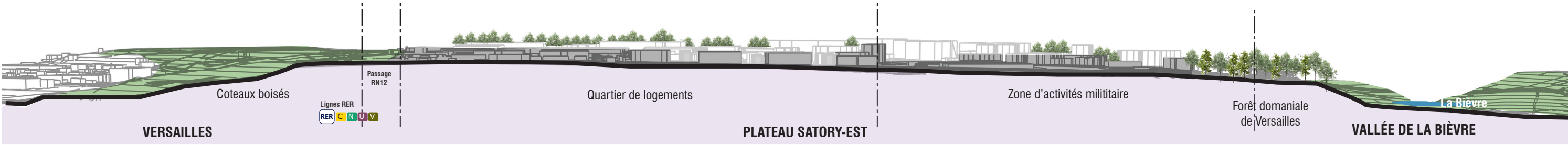


Vue aérienne depuis l'est



Vue aérienne depuis le sud

La topographie particulière de Versailles inscrit le site d'étude en promontoire à la fois au nord sur le centre-ville et au sud sur la vallée de la Bièvre.





I - Description du site - l'armature urbaine



1 Avenue Guichard



2 Boulevard Maréchal Soult

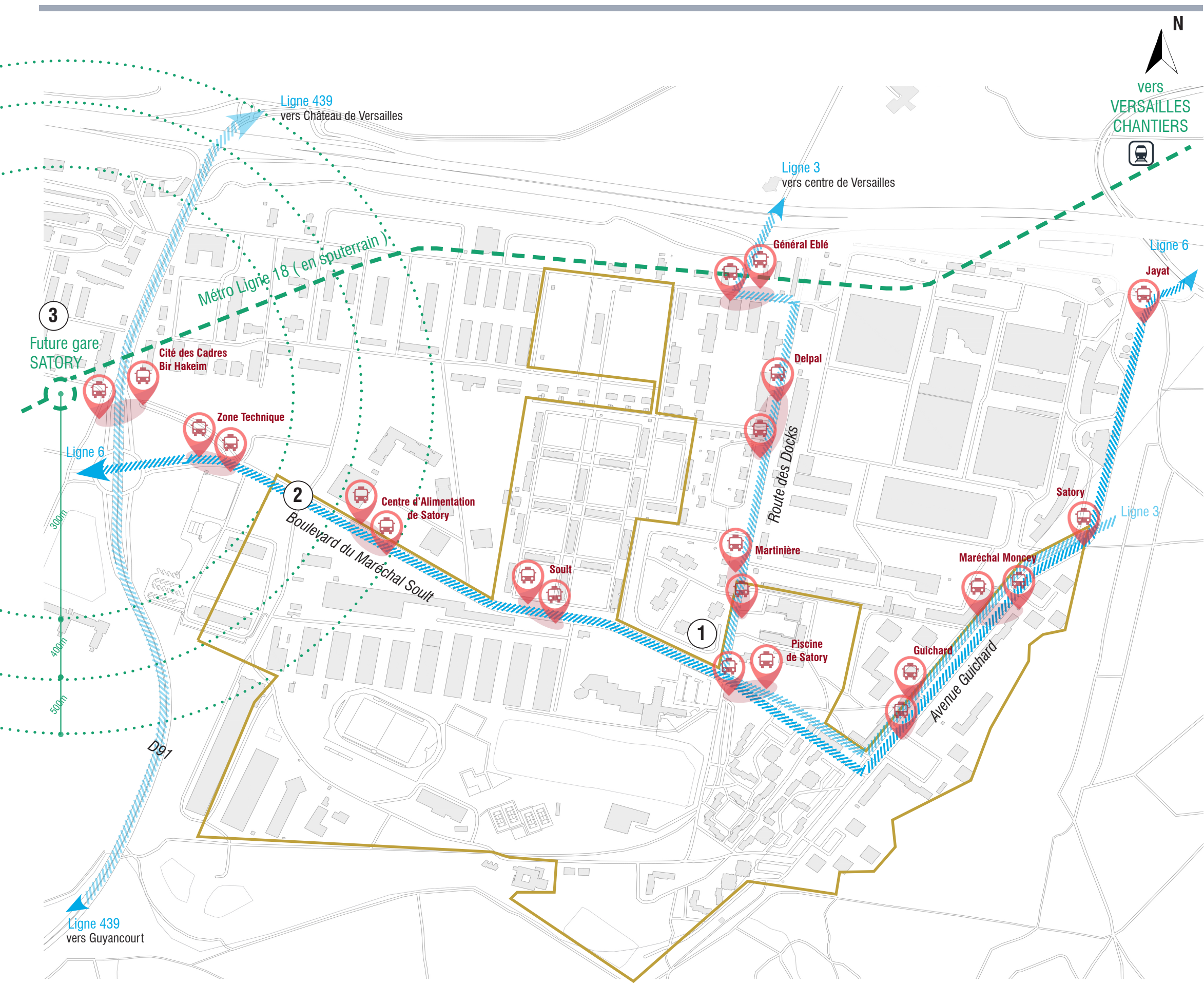


3 Route des Docks

Les grandes voiries telles que le boulevard du Maréchal Soult, la rue des Docks et l'avenue Guichard sont les grands axes de circulation du quartier.



# I - Description du site - les dessertes en transports en commun



1 Arrêt de bus -La Martinière-



2 Arrêt de bus -Centre d'Alimentation de Satory-

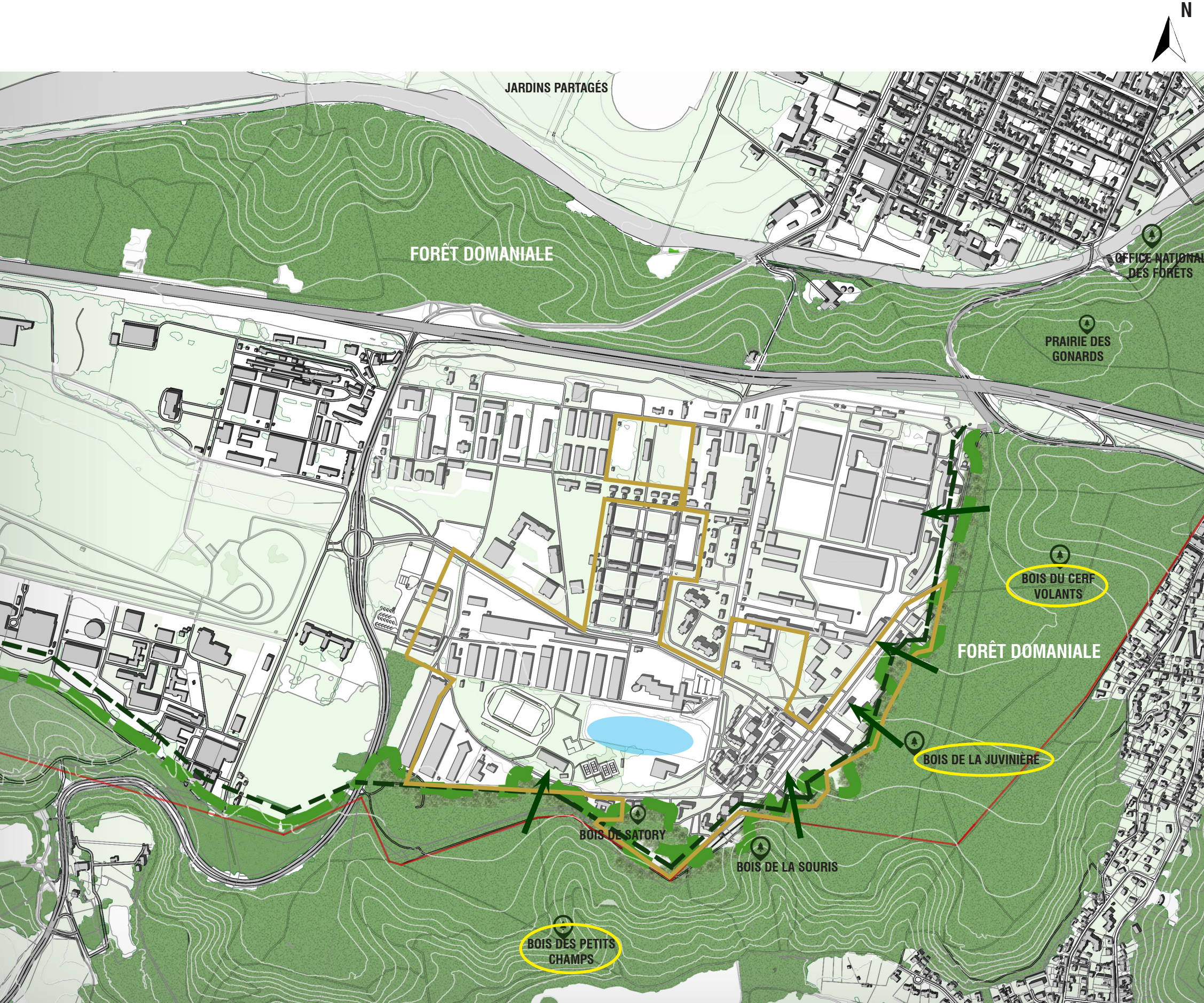


3 Future gare de métro L18 -Satory-

Drainé par plusieurs lignes de bus, le site se connecte aux quartiers et villes limitrophes, et les liaisons seront renforcées avec l'arrivée de la ligne 18 du métro.



# I - Description du site - le patrimoine paysager



1

Étang de la Martinière



2

Bois de la Juvinière



3

En lisière de forêt

Le site est cadré par une frange naturelle, la forêt domaniale au sud et à l'est, mais également au nord et à l'ouest par des infrastructures auto routières. De nombreux espaces plantés existent en coeur du site à valoriser.



# I - Description du site - le patrimoine paysager

## Un patrimoine paysager remarquable à valoriser

Le site bénéficie d'un paysage remarquable de qualité, entre la plaine de Versailles et la vallée de la Bièvre. Le patrimoine arboré important façonne l'identité paysagère du territoire.

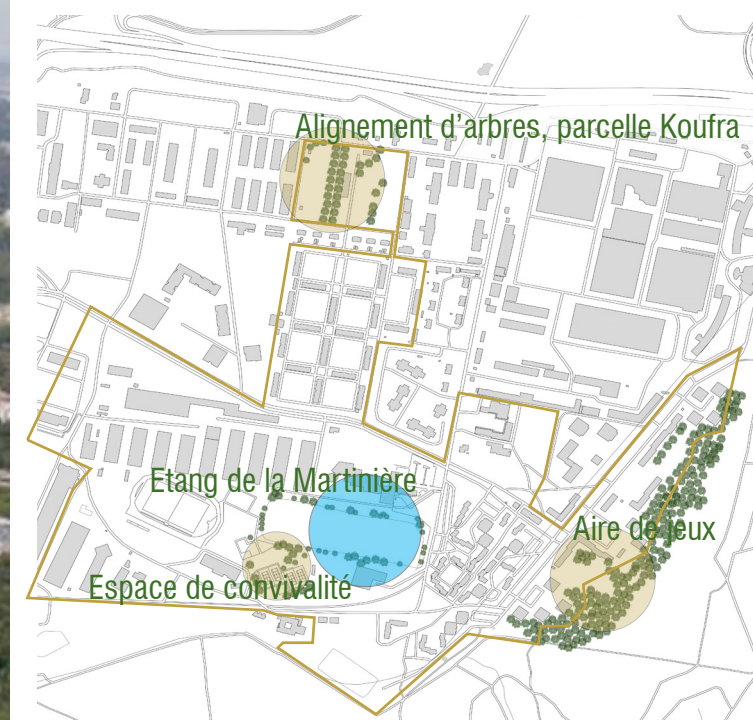
Cependant, le contraste entre les espaces boisés et les zones d'activités et artificialisées de Satory est fort. L'omniprésence de la voiture, la présence de nombreux parkings, de voiries dégradées, d'immeubles vieillissants et d'espaces minéralisés dégrade l'insertion du site dans son paysage environnant, tandis que la proximité avec la forêt est un atout à valoriser.

## Un environnement naturel aux fortes potentialités

Le site du projet, très artificialisé et peu diversifié, contraste avec son environnement naturel proche. Il est localisé à proximité immédiate de la forêt domaniale de Versailles, classée ZNIEFF de type II (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique), et maillon essentiel de la trame verte et bleue du territoire.

Au cœur du site, plusieurs espaces végétalisés structurent les quartiers mais sont peu valorisés :

- L'étang de la Martinière : une zone humide remarquable et centrale pour la biodiversité du site mais peu accessible
- Les espaces plantés et alignements d'arbres : fortement gérés et peu diversifiés
- Transition entre la forêt domaniale et les quartiers d'habitation : lisière franche, absence de la strate arbustive.



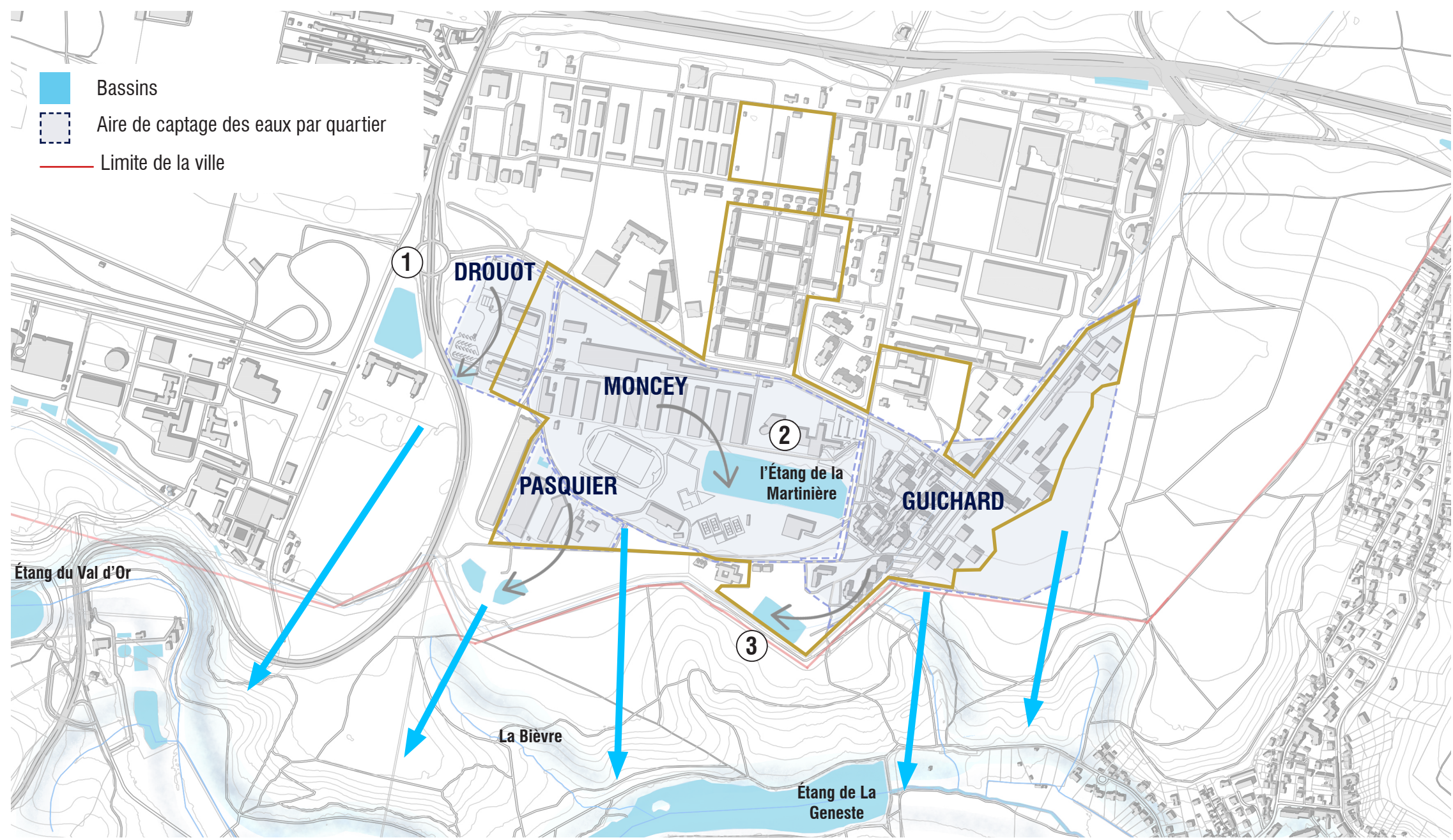


# I - Description du site - la gestion des eaux pluviales

Dans le cadre de la gestion des eaux pluviales du plateau, plusieurs bassins ont été créés.

Aujourd'hui, ces bassins sont pour la plupart vides, illustrant un dysfonctionnement de l'acheminement de l'eau.  
De plus, les ruissellements des eaux pluviales et les rejets vers le milieu naturel ne respectent pas la réglementation en vigueur.  
Ces dysfonctionnements entraînent une pollution chronique des eaux de la Bièvre et affectent la qualité chimique des eaux souterraines.

L'étang de la Martinière est une zone humide favorable au maintien de la biodiversité locale et ancrée dans la trame verte et bleue du territoire.  
Une gestion des eaux pluviales défailante peut affecter la qualité des eaux du bassin et la biodiversité associée.



ÉTANG DE LA MARTINIÈRE



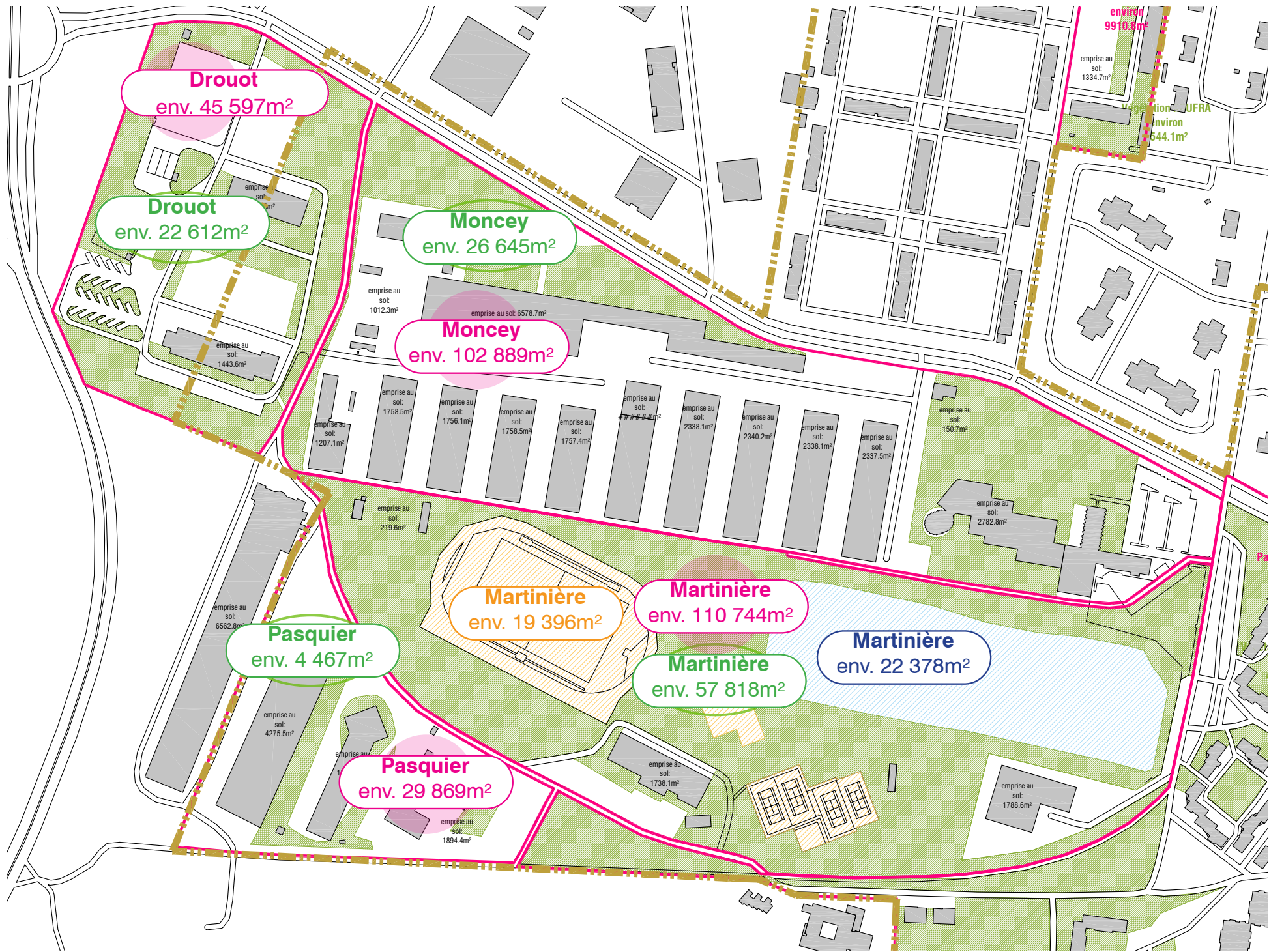
# I - Description du site - les espaces imperméabilisés

Les espaces végétalisés sont hétérogènes sur le site de SATORY.

Malgré la présence de l'étang de la Martinière, de nombreux quartiers sont caractérisés par une forte imperméabilisation des espaces.

L'imperméabilisation des espaces et des quartiers d'habitation rend le site sensible aux îlots de chaleur en période estivale.

**Avec le dérèglement climatique et l'intensification des vagues de chaleur, il est essentiel d'adapter les espaces urbains afin de les rendre plus résilients.**



Chaque secteur est renseigné sur les emprises

- bâties : surfaces des emprises bâties indiquées en rouge
- espaces verts : surfaces des emprises végétalisées indiquées en vert
- espaces imperméables : surfaces des emprises imperméabilisées indiquées en vert jaune
- lac : surface du lac indiquée en bleu

Sur l'ensemble du périmètre CAPSATORY les espaces bâtis et imperméables actuels sont inférieurs à 50%



I - Description du site - au sein de l’emprise du projet 10 quartiers concernés





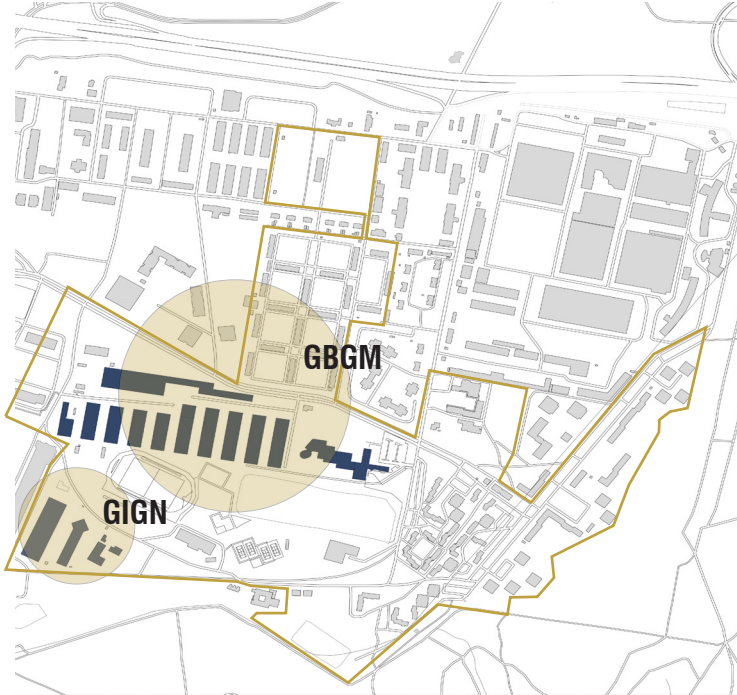
# I - Description du site - les quartiers Moncey et Pasquier



GBGM



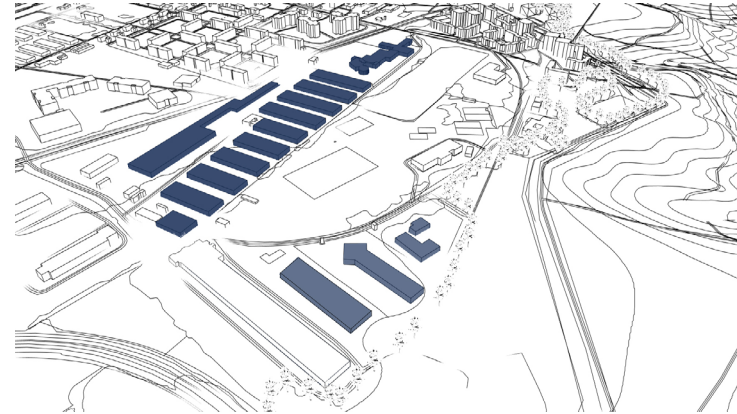
GBGM



GBGM



GBGM



Activités administratives, techniques, entraînement militaire

Les quartiers Moncey et Pasquier regroupent le GBGM et le GIGN. Majoritairement composés de hangars en R+1. L'émergence en R+4 de l'administration centrale constitue le principal signal de l'entrée principale.



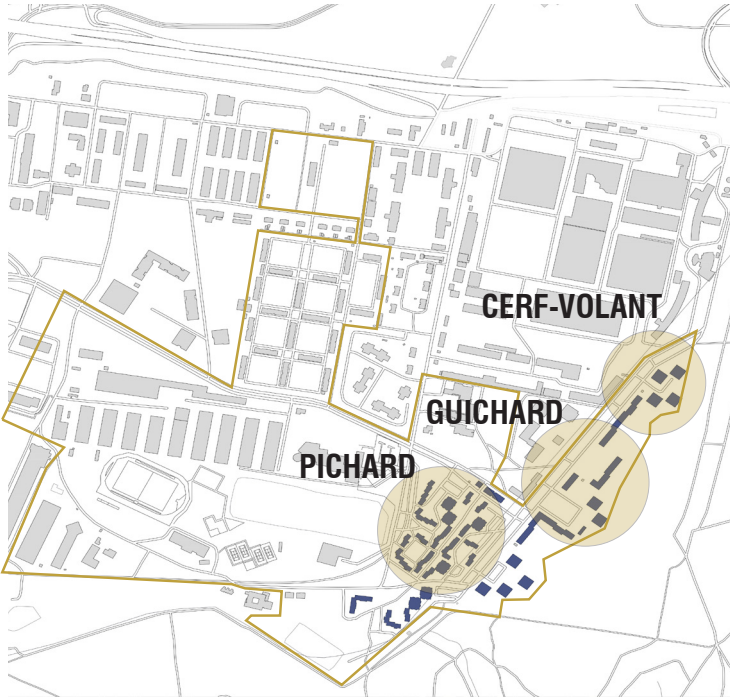
# I - Description du site - les quartiers Guichard - Pichard et Cerf-Volant



Cerf-Volant



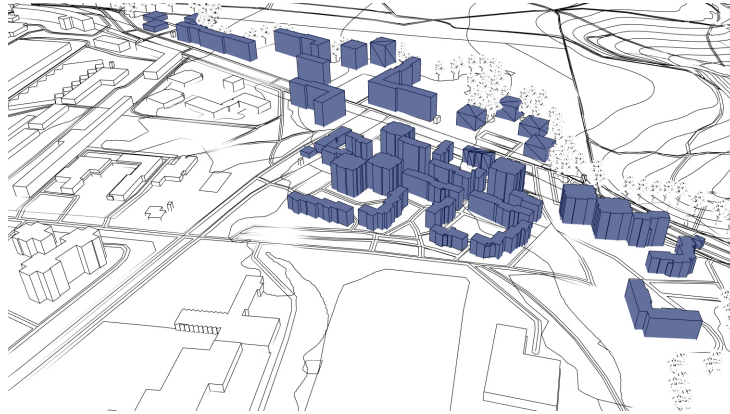
Guichard



Pichard



Guichard



Habitat collectif dédié aux militaires

Ces quartiers regroupent 956 logements et sont dédiés à l'habitat collectif.  
La forme architecturale et urbaine est typique de leurs années de construction et se développe en plots et en bâtiments linéaires de R+4 à R+8.



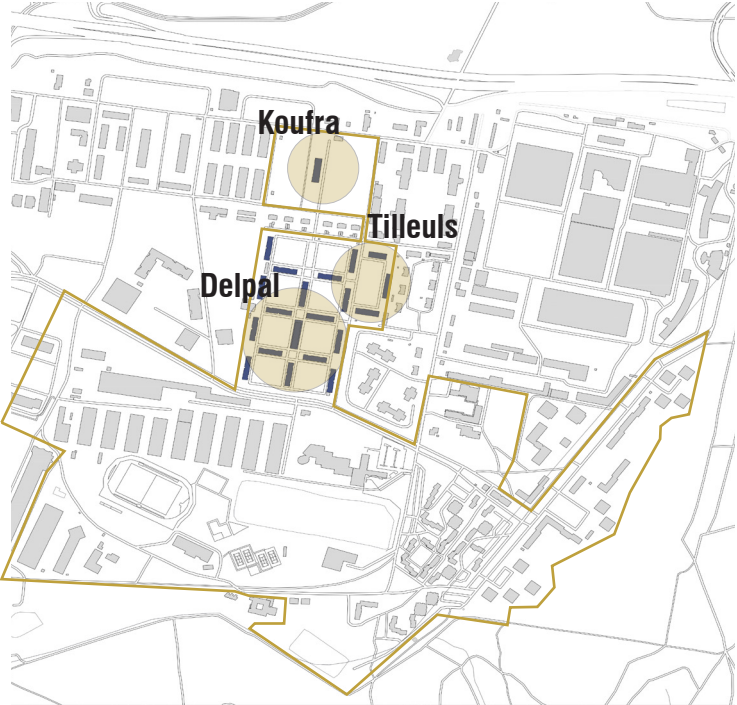
# I - Description du site - les quartiers Delpal - Koufra et Tilleuls



Delpal



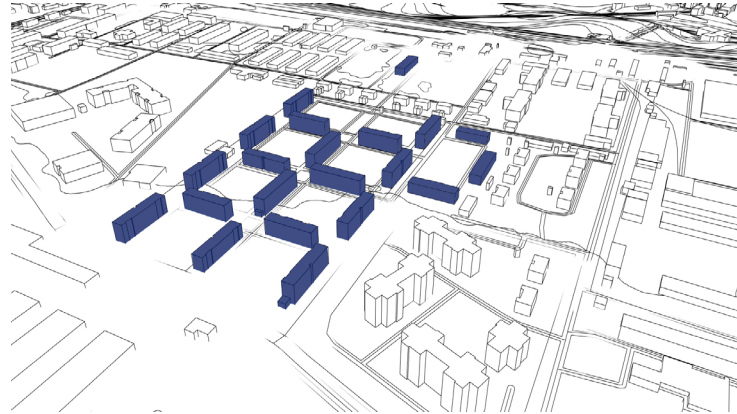
Tilleuls



Villas Bournazel



Koufra

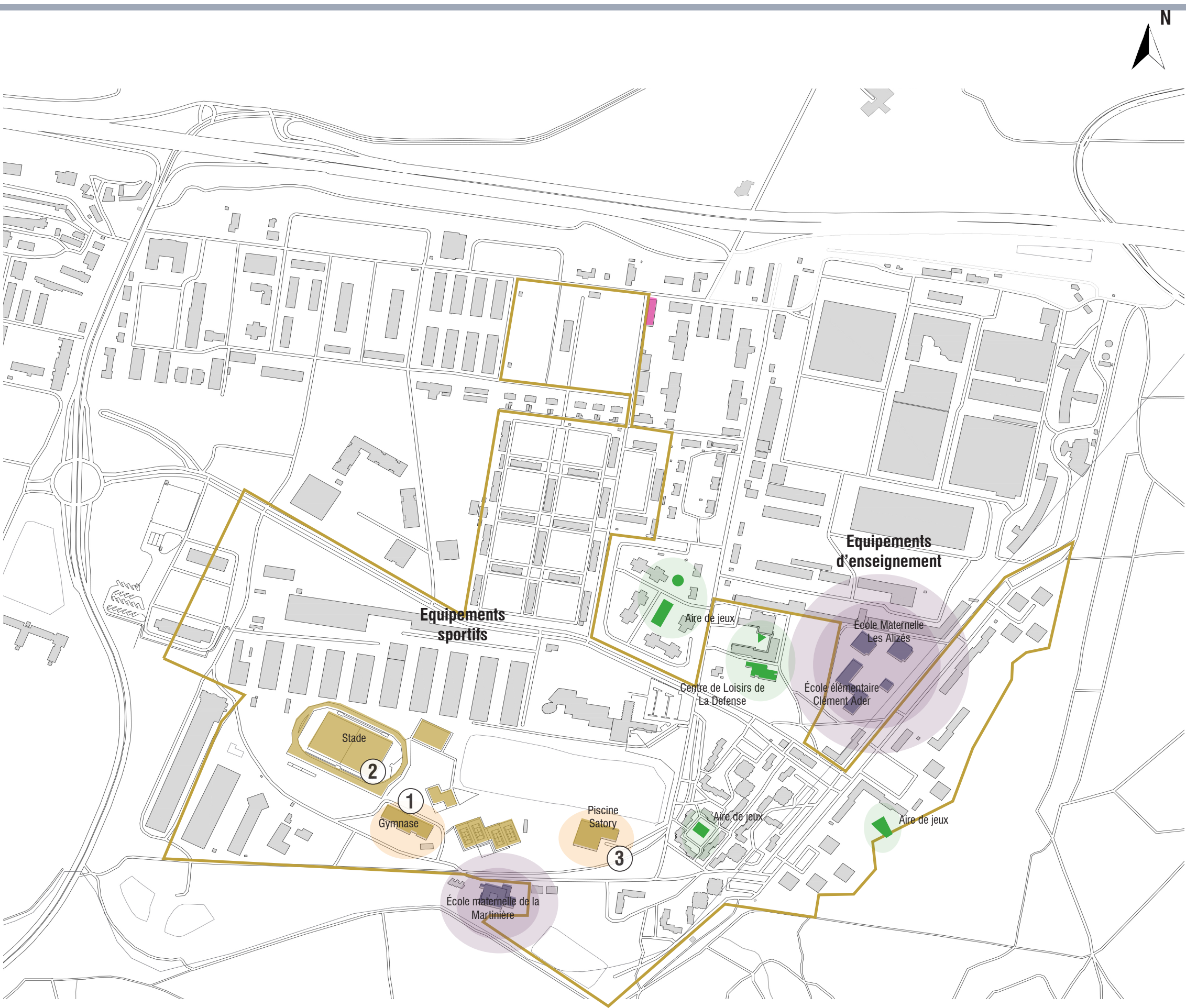


Habitat collectif dédié aux militaires

Les quartiers Delpal, Koufra et Tilleuls se démarquent par une composition urbaine et architecturale représentative des années 30, avec l'utilisation de matériaux qualitatifs. Les quartiers dédiés aux logements collectifs militaires varient du R+2 au R+6.



I - Description du site - les équipements



1 Gymnase



2 Stade

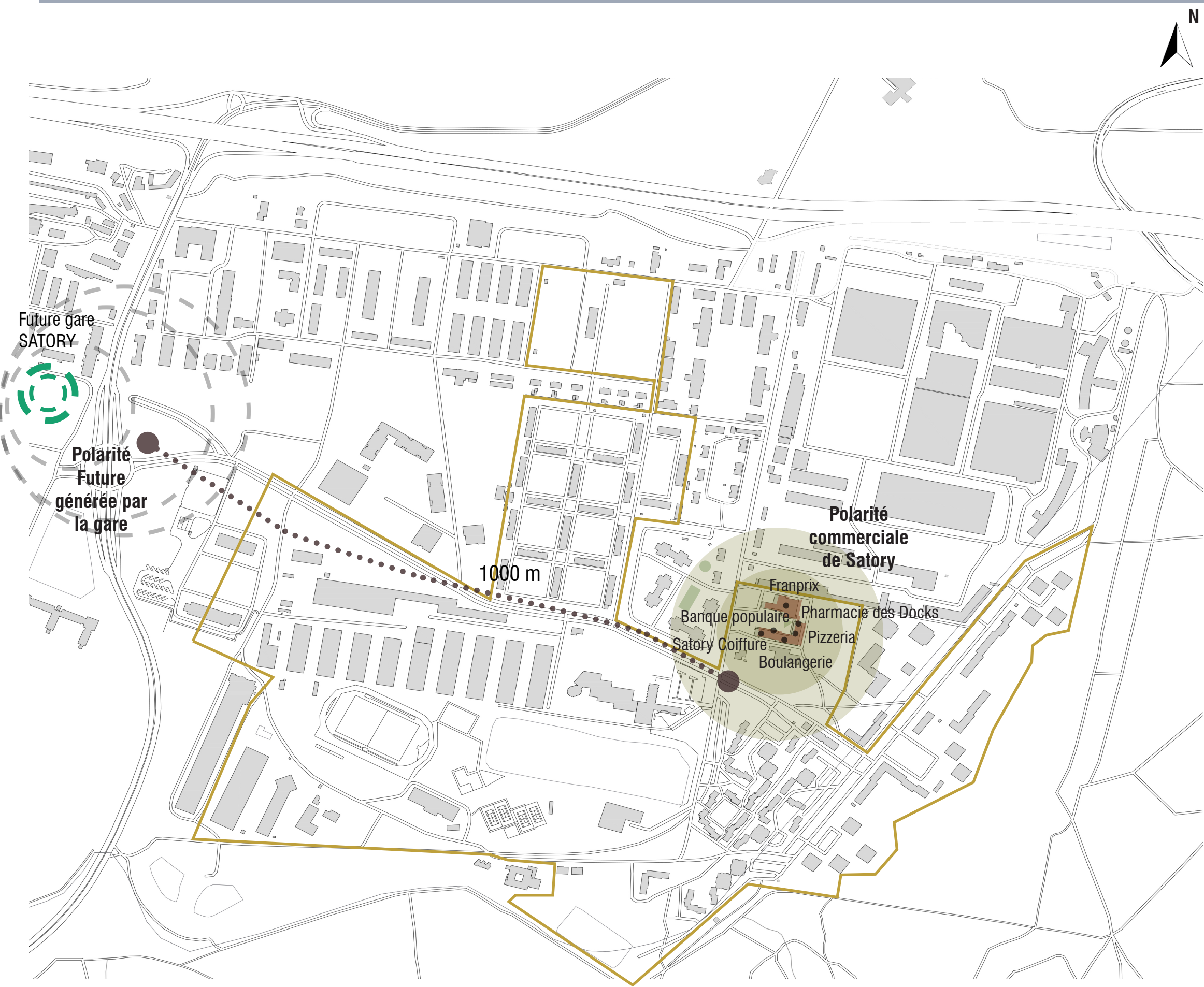


3 Piscine

Le site est pourvu de plusieurs équipements publics sportifs et scolaires



# I - Description du site - le pôle commercial



Société de Banque et d'Expansion



Boulangerie Aux Saveurs de Versailles



Pharmacie des Docks

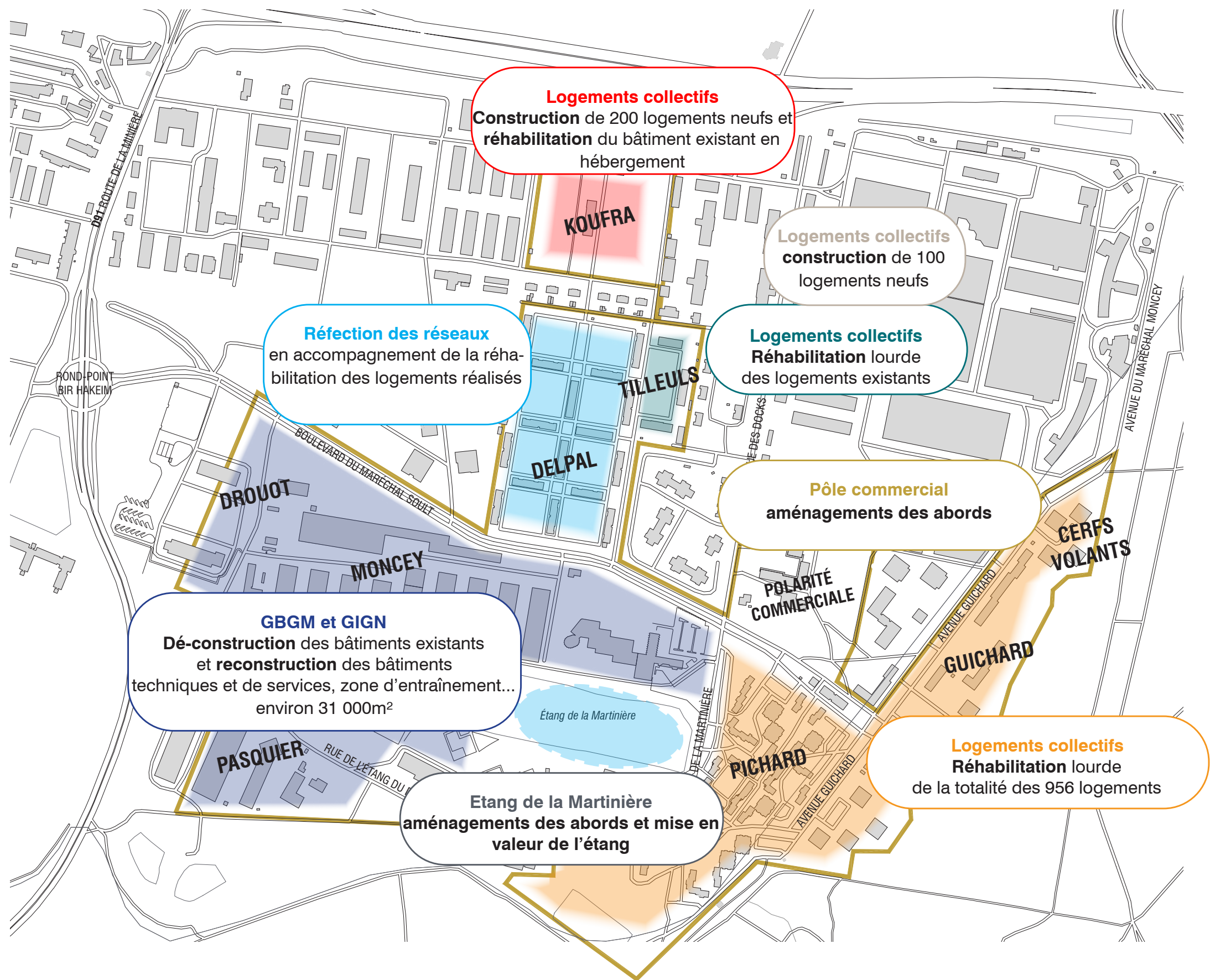
Une polarité commerciale est implantée le long de la route des Docks, autour d'un espace de jeux végétalisé.



## 2 - Description de l'opération CAPSATORY



# I - Présentation générale du projet



## Description synthétique du programme de l'opération :

- Réhabilitation ou dé-construction des bâtiments existants du GIGN et du GBGM et reconstructions de nouveaux bâtiments techniques et de services, réalisation de nouveaux espaces d'entraînement...
- Construction de 300 logements neufs pour les gendarmes et leurs familles dont 200 logements neufs sur le secteur Serment de Koufra
- Réhabilitation lourde de la totalité des 956 logements existants sur Pichard, Guichard et Cerf-Volant ;
- Requalification des voiries et réseaux, dés-imperméabilisation des sols (réduction des stationnements en surface), valorisation des espaces extérieurs ;
- Résidentialisation des îlots, clôture du site, sécurisation des espaces.
- Aménagement des abords et mise en valeur de l'étang de la Martinière ;



## II - Présentation du projet et de ses enjeux

---

**L'opération CAPSATORY** consiste en un projet de transformation majeure pour la Gendarmerie nationale, marquant son engagement profond dans la modernisation des infrastructures et l'amélioration du cadre de vie des militaires et de leurs familles sur le plateau de Satory à Versailles.

Le projet incarne l'importance stratégique de la réhabilitation des infrastructures de la Gendarmerie nationale à Satory, en cohérence avec la présence de deux unités opérationnelles d'importance en charge de l'ordre public et de contre-terrorisme :

- **D'une part, du Groupement Blindé de la Gendarmerie Mobile (GBGM)** qui est implanté sur le quartier Moncey. Il constitue la capacité blindée permettant au gouvernement d'intervenir en tout temps, en tout lieu, en situation de crise de sécurité intérieure (crises de sécurité civile, sanitaires, maintien et rétablissement de l'ordre, insurrection, terrorisme, défense militaire...) ou sur les théâtres d'opérations extérieures ;

- **D'autre part, du Groupe d'Intervention de la Gendarmerie Nationale (GIGN)** qui est une unité d'élite de la Gendarmerie nationale française, dédiée au contre-terrorisme, à la gestion de crises extrêmes, à la lutte contre grand banditisme, ainsi qu'à la sécurité et la protection des intérêts vitaux de l'État.  
Le projet suit quatre objectifs clefs :

### **Modernisation durable et environnementale des infrastructures**

Les travaux sur les logements, hébergements et locaux de service existants visent à remédier à leur état de vétusté avancé en procédant à leur réhabilitation, et en mettant en œuvre toutes les dispositions constructives nécessaires à leur durabilité et leur efficacité énergétique.

### **Efficacité économique et sobriété financière**

L'efficacité économique et la sobriété financière passent par :

- la réduction des consommations énergétiques ;
- la maîtrise des actions curatives sur les bâtiments réhabilités.

### **Adaptation aux nouvelles missions**

Avec l'arrivée des nouveaux blindés Centaure et l'émergence de nouvelles missions, l'infrastructure doit être adaptée.

En outre, l'amélioration du contrat opérationnel nécessite l'optimisation des parcours et la rationalisation des espaces.

### **Sécurité et bien-être des occupants**

La sécurité des gendarmes et de leurs familles est également une priorité, tout autant que l'amélioration de leur qualité de vie, déclinée en deux objectifs généraux :

- le bien-être des résidents avec la conception de logements leur assurant un confort de vie et l'aménagement d'espaces extérieurs agréables ;
- des conditions de travail des personnels de chaque unité améliorées avec la conception d'espaces adaptés et fonctionnels.



### **III - Un projet d'amélioration des conditions de vie et de travail des résidents du plateau**

#### **Quartier Moncey et Drouot**

Au regard de l'obsolescence de ses infrastructures, le GBGM et les bâtiments dédiés au soutien (restauration, hôtellerie et antenne médicalisée) font l'objet de nombreux travaux de démolition, de reconstruction ou réhabilitation. La conception des futurs ouvrages devra suivre le principe d'optimisation opérationnelle et de mutualisation des structures, l'amélioration du cadre de vie et privilégier le réemploi de l'existant dès que possible.

Ce site accueillera des espaces d'entraînement pour le GIGN et de nouveaux espaces de travail permettant de dé-densifier les locaux actuels exigus et sous-dimensionnés eu égard à l'augmentation des effectifs de cette unité depuis plusieurs années.

Ces interventions s'accompagnent d'une part, de la remise à niveau de l'ensemble des VRD avec requalification de voirie et désimperméabilisation des sols et d'autre part, de travaux de sécurisation.

#### **Quartier Pasquier**

Le site du GIGN fait l'objet de travaux d'extension de l'existant, de remise à niveau de l'ensemble des VRD avec requalification de voirie, de désimperméabilisation des sols et de travaux de sécurisation.

#### **Quartiers Guichard, Pichard, Cerf-volant et Serment de Koufra**

Le plateau héberge plus de 5 000 usagers/habitants (gendarmes et leurs familles) qui habitent sur le plateau de Satory dans les différents quartiers de logements (Delpal, Guichard, Pichard, Cerf-Volant, Place des Tilleuls, Bournazel). Cette concentration entraîne la gestion et l'entretien d'un parc de près de 1500 logements domaniaux. Le site comprend également des hébergements destinés aux gendarmes résidant sur le plateau sur une durée plus courte notamment pour les stages.

Dans le cadre de l'amélioration des conditions de vie des gendarmes et de leurs familles, les quartiers d'habitation Guichard, Pichard et Cerfs-Volants comptant un total 956 logements feront l'objet d'une réhabilitation lourde (mise à nu de la structure et reprise intégrale du clos couvert, aménagements intérieurs et réseaux).

Par ailleurs, le parc de logements de service sera augmenté par la construction de 300 logements neufs dont 200 sur la parcelle de Serment de Koufra.



## **IV - Un projet qui inscrit le plateau dans les ambitions environnementales de l'Etat et du territoire**

Le projet environnemental de l'opération CAPSATORY s'inscrit dans une ambition forte de transition écologique et de performance énergétique, en accord avec les politiques nationales et européennes. Porté par une volonté d'exemplarité de l'État, ce projet intègre les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone (SNBC) dans son programme ainsi que les démarches HQE Aménagement Durable et Biodiversity READY.

### **Une approche environnementale intégrée et ambitieuse**

La conception du projet repose sur six axes majeurs :

**1-Une sobriété énergétique accrue** grâce à la démarche Négawatt, mettant en avant l'optimisation thermique des bâtiments, la limitation des déperditions d'énergie et le recours aux matériaux biosourcés.

**2-Une efficacité énergétique renforcée**, avec des systèmes performants de chauffage, ventilation et climatisation.

Le projet vise notamment à développer la production d'énergie renouvelable sur le site, notamment le solaire, la géothermie, la récupération de chaleur...

**3-Une insertion paysagère retravaillée**, avec :

- La valorisation et le renforcement du cadre naturel et patrimonial de la forêt domaniale de Versailles ;
- La création d'une continuité écologique et le renforcement des connexions entre la forêt et le quartier ;
- La réduction de la place de la voiture en réaménagement l'espace public ou les espaces communs et en favorisant les mobilités douces ;
- Le rééquilibrage des composantes urbaines, par la désimperméabilisation et la préservation de l'identité paysagère ;
- L'amélioration de la qualité des logements et la mise en valeur du patrimoine bâti ;

**4-Un fort potentiel écologique valorisé avec :**

- La dés-imperméabilisation (notamment en remplaçant les espaces de stationnement asphaltés par des espaces perméables) ;
- Le développement de la trame verte et bleue ;
- La priorité donnée à l'implantation d'essences locales et l'adaptation des pratiques de gestion de la végétation ;
- La valorisation de la lisière forestière ;



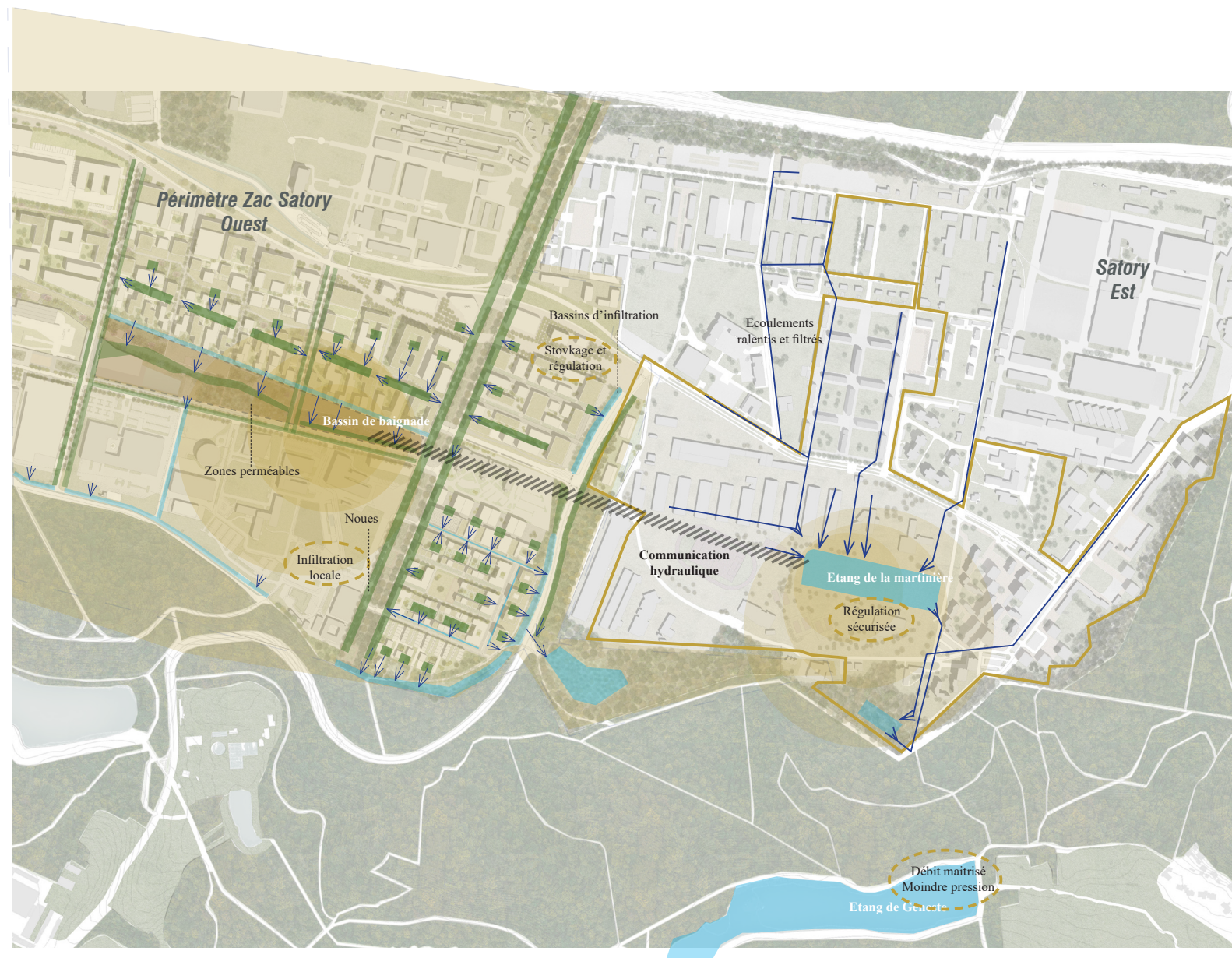
## IV - Un projet qui inscrit le plateau dans les ambitions environnementales de l'État et du territoire

### 5 - Une gestion intégrée des eaux pluviales :

Le projet préservera la qualité de l'eau et des milieux naturels par une meilleure gestion des eaux pluviales, notamment par une dés-imperméabilisation des sols, des noues paysagères, des bassins d'infiltration fonctionnels, la création de zones perméables...

Cela permettra de:

- Réduire le rejet de polluant urbain vers le milieu naturel ;
- Restaurer la qualité des eaux superficielles ;
- Prendre en compte les effets du dérèglement climatique : intensification des épisodes pluvieux, risque d'inondation et de ruissellement.. ;
- Éviter la surcharge de l'étang de la Martinière et éviter les ruissellements incontrôlés ;
- Structurer une trame bleue en intégrant la gestion de l'eau comme structure paysagère, en préservant et recréant des zones humides, en valorisant les espaces verts et en maintenant les corridors écologiques.



Exemples de noues paysagères



## IV. Un projet qui inscrit le plateau dans les ambitions environnementales de l'État et du territoire

### 6 - Une adaptation du site pour un environnement résilient :

- Adapter les espaces urbains pour limiter les impacts des épisodes climatiques extrêmes (canicule, inondation, sécheresse) ;
- Adapter les infrastructures aux effets du changement climatique ;
- Réduire l'impact des îlots de chaleur en favorisant la végétation et les espaces verts.



un site très imperméabilisé



## V - Inscrire le plateau dans les ambitions environnementales de l'Etat et du territoire

---

### 1 - Une maîtrise des impacts carbone et des matériaux durables :

L'approche bas-carbone du projet vise une réduction drastique des émissions de gaz à effet de serre, avec une évaluation rigoureuse du cycle de vie des bâtiments. Les choix constructifs s'orientent vers des solutions modulables et réversibles, réduisant ainsi l'obsolescence des infrastructures.

- **Matériaux biosourcés et de réemploi**, avec une priorisation du bois certifié et français, du béton bas carbone et des isolants à faible énergie grise.
- **Réemploi et recyclage des déchets de chantier**, en optimisant le tri et la valorisation des ressources issues des déconstructions.
- **Préservation du foncier naturel**, en limitant l'artificialisation des sols et en préservant les franges arborées. Le projet fera l'objet d'une gestion stricte du déboisement en planifiant très en amont celui-ci, en réalisant un diagnostic phytosanitaire pour identifier les arbres malades et en replantant dans le cadre de l'aménagement paysager. Un plan arbre de CapSatory sera décliné sur la base du plan arbre de la ville de Versailles.
- **Neutralité carbone de l'exploitation**, en fixant des objectifs de réduction des émissions de CO2 contraignante dans le cadre du projet. Les objectifs visés sont une diminution de 50% des émissions de CO2 générées sur le site dès la fin des travaux et une neutralité carbone complète à l'échelle du site en 2050, en accord avec les accords de Paris.

### 2 - Un projet au service des usagers et du cadre de vie :

Le projet environnemental ne se limite pas à une performance technique : il intègre une démarche de bien-être des habitants et des usagers.

- Confort thermique et visuel optimisé, grâce à une conception bioclimatique favorisant l'apport lumineux naturel et la ventilation naturelle.
- Qualité de l'air intérieur contrôlée, avec des systèmes de ventilation performants et l'utilisation de matériaux faiblement émissifs.
- Mobilités douces et espaces publics adaptés, avec un maillage de pistes cyclables, des parkings silo réduisant l'emprise au sol et des cheminements piétons sécurisés.

### 3 - Un projet respectueux de l'héritage historique et architectural

Situé dans un territoire à forte valeur patrimoniale, le projet CapSatory veille à s'inscrire en harmonie avec l'héritage architectural de Versailles :

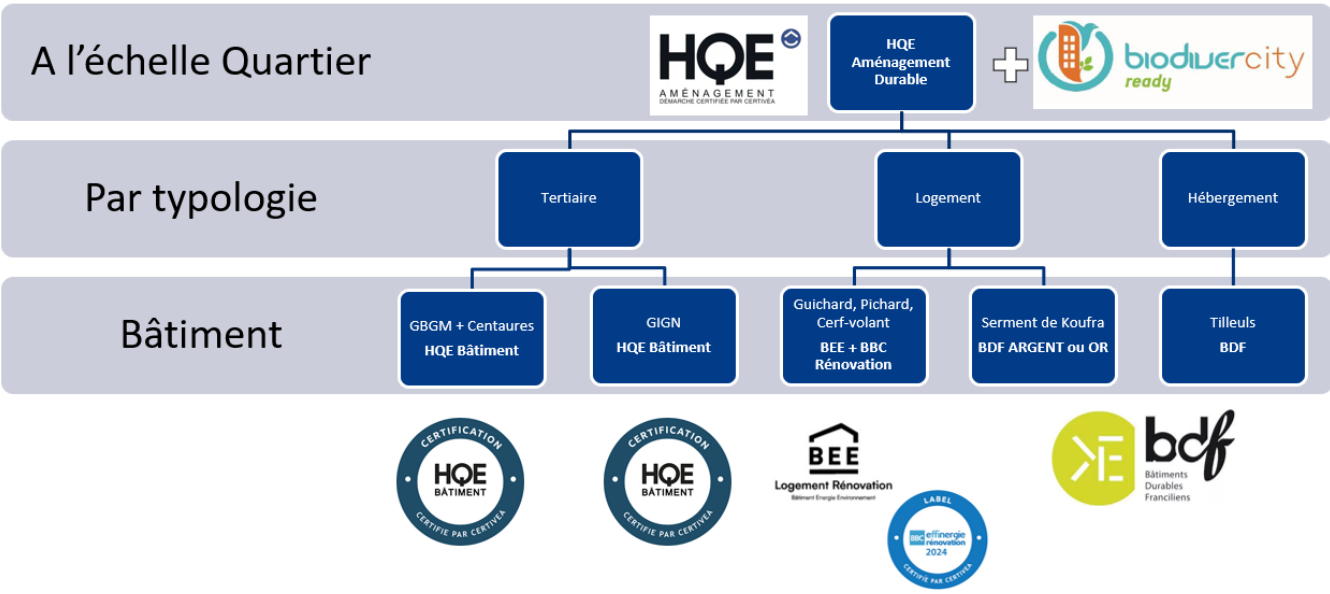
- L'aménagement urbain et les constructions s'appuieront sur les principes du patrimoine bâti local en respectant l'identité architecturale en particulier pour Serment de Koufra
- Respect des trames paysagères historiques
- Mise en valeur du patrimoine local, notamment le mur des fédérés et exposition/musée des blindés de gendarmerie



## V. Inscrire le plateau dans les ambitions environnementales de l'Etat et du territoire

### 4 - Enfin, un projet qui garantit l'atteinte de ces objectifs environnementaux

par l'obtention de certifications nationales vérifiées par des tierces parties :  
Sur cette opération, une architecture de démarches environnementales est déclinée aux différentes échelles et typologies considérées. Un organigramme général est présenté ci-dessous :



Une certification environnementale française et ambitieuse à l'échelle de quartier qui permettra de valoriser l'exemplarité de l'Etat.

- Certification HQE Aménagement Durable par Certivéa.
- + Démarche Biodiversity Ready sans recherche de labélisation.

Des labels de qualité environnementale pour chaque typologie de bâtiments, adaptés à leurs enjeux propres et leurs spécificités qui viendront renforcer la vision environnementale et ancrera chaque quartier à son identité propre.

Le projet CapSatory incarne un urbanisme durable, adapté aux enjeux climatiques et sociétaux actuels.  
En intégrant les exigences environnementales les plus rigoureuses, il répond à la double ambition de modernisation du territoire et d'exemplarité écologique de l'Etat.  
La ville de Versailles, engagée dans une démarche environnementale ambitieuse, trouvera dans ce projet un modèle porteur d'innovation pour l'avenir.



## VI - Montage et planning prévisionnels de l'opération

L'opération CAPSATORY sera réalisée par un opérateur économique titulaire d'un marché de partenariat au sens de l'article L. 1112-1 du code de la commande publique : cet opérateur réalisera une mission globale ayant pour objet la conception du projet, la réalisation des travaux, l'entretien-maintenance des ouvrages construits, ainsi que le financement des investissements.

**Aussi, les principales procédures nécessaires à cette opération sont les suivantes :**

- Mise en compatibilité du PLU de Versailles soumise à évaluation environnementale ;
- Procédure de sélection du titulaire du marché de partenariat ;
- Evaluation environnementale (étude d'impact)
- Autorisation environnementale (ICPE).

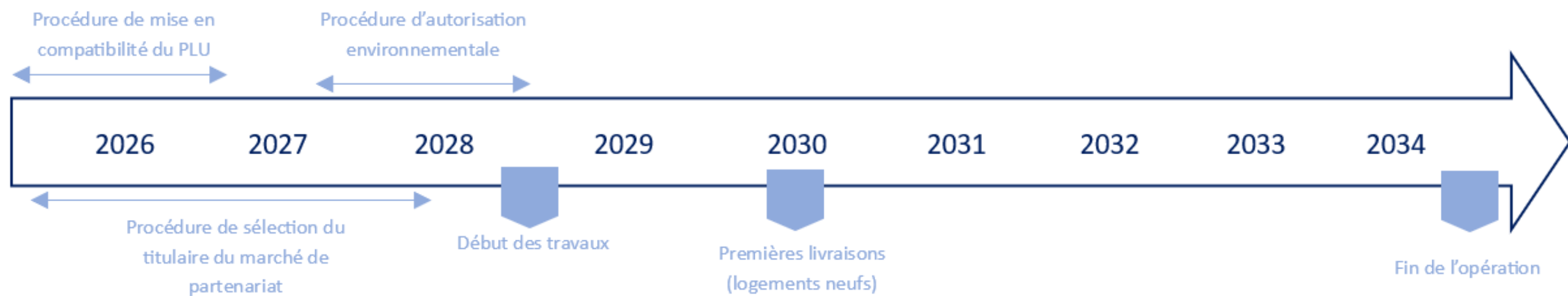
Le projet est actuellement dans sa phase de consultation et la désignation du lauréat du marché de partenariat devrait intervenir fin 2027.

**Le délai global des travaux est estimé à 7 années suivies de 20 années d'exploitation maintenance.**

Cette opération se fera en plusieurs phases pour la construction de logements sur la parcelle Serment de Koufra et la réhabilitation lourde des quartiers Gui-chard, Pichard et Cerf-Volant.

Le dialogue avec les candidats permettra de définir le phasage optimisé des travaux. A ce stade, il est envisagé que les travaux se déroulent par tranches à partir de 2028, pour des livraisons progressives estimées entre 2030 et 2034.

**Le planning envisagé est aujourd'hui le suivant (soumis à évolutions) :**





## VII - La procédure de mise en compatibilité du PLU

Le présent dossier est relatif à la procédure de mise en compatibilité du PLU de Versailles.

En effet, en tant que mise en compatibilité soumise à évaluation environnementale, elle est soumise à concertation préalable (article L. 103-2 du code de l'urbanisme).

La mise en compatibilité fera également l'objet d'une procédure d'enquête publique, aujourd'hui prévue au dernier trimestre de 2026.

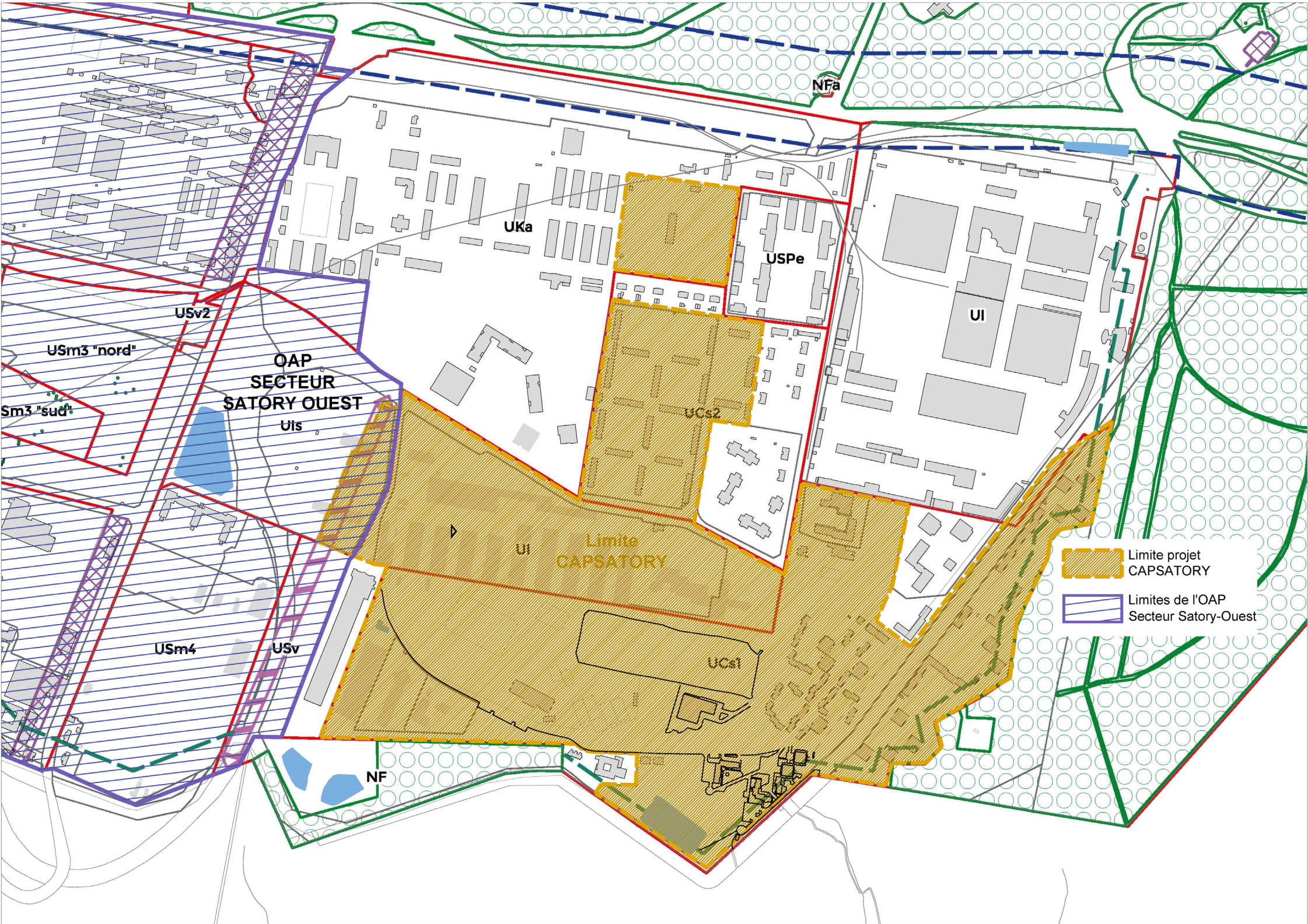
Le planning de la mise en compatibilité aujourd'hui envisagé est le suivant (soumis à évolutions) :

PROCEDURE DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU		2026											
		Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septembre	Octobre	Novembre	Décembre
Concertation préalable	Arrêté préfectoral définissant les modalités et les objectifs de la concertation												
	Concertation préalable												
	Arrêté préfectoral tirant le bilan de la concertation												
Consultation AE et PPA	Saisine de l'autorité environnementale												
	Instruction de l'autorité environnementale (3 mois)												
	Avis de l'autorité environnementale												
	Mémoire en réponse du maître d'ouvrage												
	Réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées												
	Arrêté d'ouverture d'enquête												
	Enquête publique												
	Rapport du commissaire enquêteur												
Approbation	Délibération Ville sur la MEC (fin septembre 2026)												
	Arrêté préfectoral de déclaration de projet												



### 3 - L'incompatibilité du projet avec les règles d'urbanisme actuelles





- PRESCRIPTIONS LINÉAIRES**
- Implantation obligatoire en limite
  - Limite de protection des lisières d'un massif boisé
  - Limite maximale d'implantation
  - Marge de recul
- PRESCRIPTIONS SURFACIQUES**
- Les éléments de paysage à préserver
- Espaces verts intérieurs publics ou privés
  - Éléments bâtis à préserver
- Emplacements réservés pour équipements publics
- Emplacements réservés pour logement
- Localisations pour équipements publics ou création de voirie
- Espaces boisés classés
- Plantations à réaliser
- Terrains cultivés à protéger
- Périmètre du PSMV
- Extension du Site Patrimonial Remarquable
- Dispositions réglementaires particulières
- Zone non aedificandi
- Zone non altius-tolendi
- Limite de zone



## Les incompatibilités relevées

---

Le PLU actuel ne permet pas la réalisation de l'opération, notamment au vu des 3 incompatibilités suivantes :

**Les quartiers Delpal, Tilleuls, Pasquier, Pichard, Guichard et Cerfs Volants sont classés en zone UC** (secteur UCs1 ou UCs2).

La zone UC regroupe des secteurs constitués d'ensembles d'habitations collectives et de grands espaces ouverts. Elle interdit les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Or, le programme envisagé comprend la réalisation d'ICPE qui pourraient être implantées sur le secteur Pasquier, notamment :

- Des ateliers de réparation et d'entretien du GIGN et du GBGM ;
- Un chenil ;
- De la géothermie ;
- Des fluides frigorigènes.

**Les secteurs Moncey et Drouot sont classés en zone UI.**

La zone UI regroupe des espaces destinés à l'accueil d'activités économiques.

La hauteur des bâtiments y est aujourd'hui limitée à 9 mètres maximum, ce qui n'est pas compatible avec les opérations envisagées sur les bâtiments du GBGM et du GIGN (besoin d'une hauteur maximale à 12 mètres à l'égout du toit).

**Le secteur Drouot est inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Satory-Ouest,**  
dont le périmètre recoupe celui de la ZAC du même nom portée par l'Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay (EPAPS).

Selon cette OAP, Drouot doit être un quartier mixte, à aménager en phase 3 de la ZAC, soit à partir de 2030.

Or, depuis la création de la ZAC et de l'OAP, il a été décidé que l'emprise de Drouot située à l'est de la future RD91 resterait propriété de la Gendarmerie Nationale et serait ainsi sortie du programme de la ZAC.



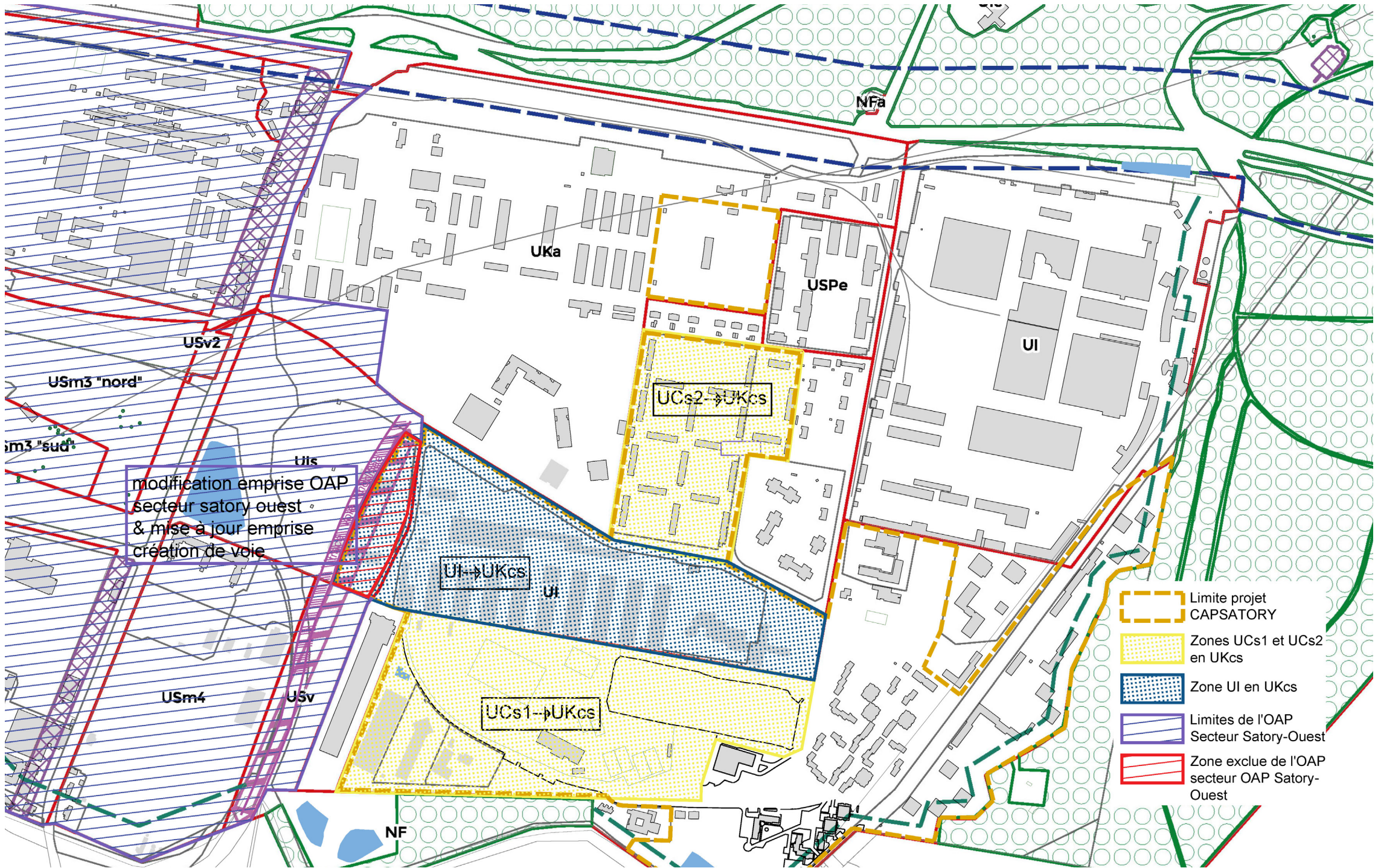
## 4 - L'évolution envisagée des règles d'urbanisme



# I. Le plan de zonage du PLU envisagé

Les principales évolutions envisagées sont les suivantes :

- **Création d'un grand secteur « UKcs »** en lieu et place de zonages UI et UC, regroupant les quartiers Delpal, Tilleuls, Pasquier, Moncey et Drouot (emprise à l'Est de la future RD91), avec une vocation militaire, dans lequel seront autorisées les ICPE, mais également les logements de fonction des militaires. Les immeubles de logements seront soumis aux prescriptions de la zone UC, afin de garantir leur confort et leur qualité architecturale.
- **Modification de l'OAP Satory Ouest** par exclusion de l'emprise de Drouot située à l'est de la future RD91.



## Philosophie générale de cette mise en compatibilité :

Le zonage UK est un zonage spécifiquement créé pour accueillir les activités militaires et les logements de fonction nécessaires à ces activités. C'est dans cet esprit que l'extension de ce zonage est proposée sur les secteurs Delpal, Tilleuls, Moncey, Pasquier et Drouot.

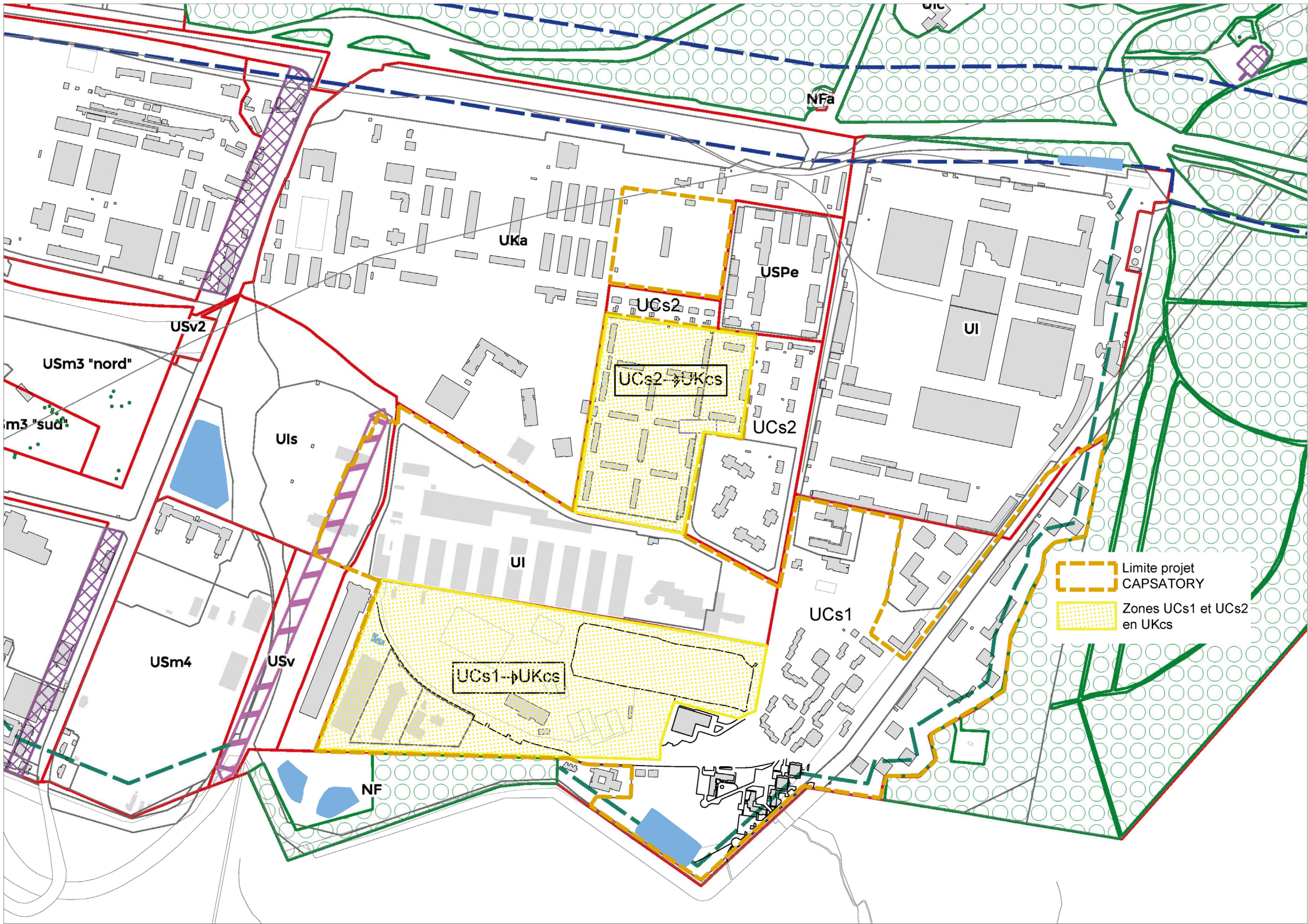
## Les modifications principales dues à cette modification seront :

- Augmentation de la hauteur maximale des constructions de 9 mètres à 12 mètres à l'égout de toit sur les secteurs Moncey et Drouot ;
- Autorisation des ICPE sur le secteur Pasquier.

Toutefois, afin de limiter l'atteinte aux prescriptions existant actuellement sur le site, un secteur « UKcs » serait créé et reprendrait de nombreuses dispositions protectrices des zonages UI et UC.



II. Delpal, Tilleuls et Pasquier : de UC à UKcs





## II. Delpal, Tilleuls et Pasquier : de UC à UKcs

Les évolutions notables de la réglementation applicable sur cette emprise seront les suivantes :

### ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les ICPE et les activités industrielles ne seront plus interdites.

### ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les logements, bureaux ou équipements publics ne deviendront autorisés que s'ils sont liés et nécessaires au fonctionnement des activités militaires.

### ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En zone UK, quelques prescriptions complémentaires sont ajoutées concernant la desserte des terrains par rapport à UC. En particulier les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur et moins de 50 mètres de longueur. Toutefois, ces prescriptions sur les voies nouvelles seront exclues en secteur UKcs, car elles ne sont pas adaptées au site qui a besoin de voiries internes adaptables à tous ses espaces et à toutes ses fonctionnalités.

### ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Il n'y a aucune évolution de ces prescriptions entre la zone UC et la zone UK.

### ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'y a aucune évolution de ces prescriptions entre la zone UC et la zone UK.

### ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions, qui doivent aujourd'hui être implantées à l'alignement de la voie, devront respecter une marge de reculement de minimum 10 mètres de l'alignement des voies publiques en secteur UKcs.

### ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les obligations en matière de retrait des constructions par rapport aux limites séparatives seront allégées en UK par rapport à UC.

En UC le retrait doit :

Pour les parties de constructions comportant des baies assurant l'éclairage des pièces principales, être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L = H$ ), avec un minimum de 8 mètres ;

Pour les parties de construction comportant des baies assurant l'éclairage des pièces secondaires ou ne comportant pas de baie, être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 4 mètres.

En UK le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction ( $L = H/2$ ) avec un minimum de 6 mètres.

Toutefois, afin de conserver la qualité et le confort des logements à construire, les prescriptions d'implantation des constructions de la zone UC pour les immeubles de logements seront reprises dans le secteur UKcs.



## II. Delpal, Tilleuls et Pasquier : de UC à UKcs

---

### ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les obligations en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété sont allégées.

#### En UC la distance entre les constructions doit :

Lorsqu'une façade comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales, être au moins égale à la hauteur de la construction ( $L = H$ ) avec un minimum de 12 mètres ;

Lorsqu'aucune des façades ne comporte des baies assurant l'éclairage des pièces principales, être au moins égale à la moitié de la hauteur ( $L = H/2$ ) de la construction avec un minimum de 6 mètres.

#### En UK la distance devra être de 6 mètres minimum.

Toutefois, afin de conserver la qualité et le confort des logements à construire, les prescriptions d'implantation des constructions de la zone UC pour les immeubles de logements seront reprises dans le secteur UKcs.

### ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions en secteur UCs1 est limitée à 40%.

En zone UK elle n'est pas limitée. Toutefois, afin de ne pas augmenter les potentialités d'imperméabilisation du sol par rapport à la situation actuelle, le secteur UKcs reprendra cette limitation de 40% d'emprise au sol.

### ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions restera de 12 mètres à l'égout du toit. En secteur UKcs, une limitation de la hauteur des édifices en terrasse est également fixée à 13,5 mètres.

### ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

De nombreuses prescriptions architecturales de la zone UC sont supprimées en zone UK.

Toutefois, afin de conserver la qualité architecturale des immeubles de logements, un maximum de prescriptions architecturales de la zone UC seront reprises en secteur UKcs pour ces derniers.

De plus, les prescriptions de la zone UI seront également reprises en secteur UKcs.

### ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'y a pas d'évolution sur les prescriptions en matière d'aires de stationnement entre la zone UC et la zone UK. Une obligation d'aménagement paysager des aires de stationnement est toutefois ajoutée. .

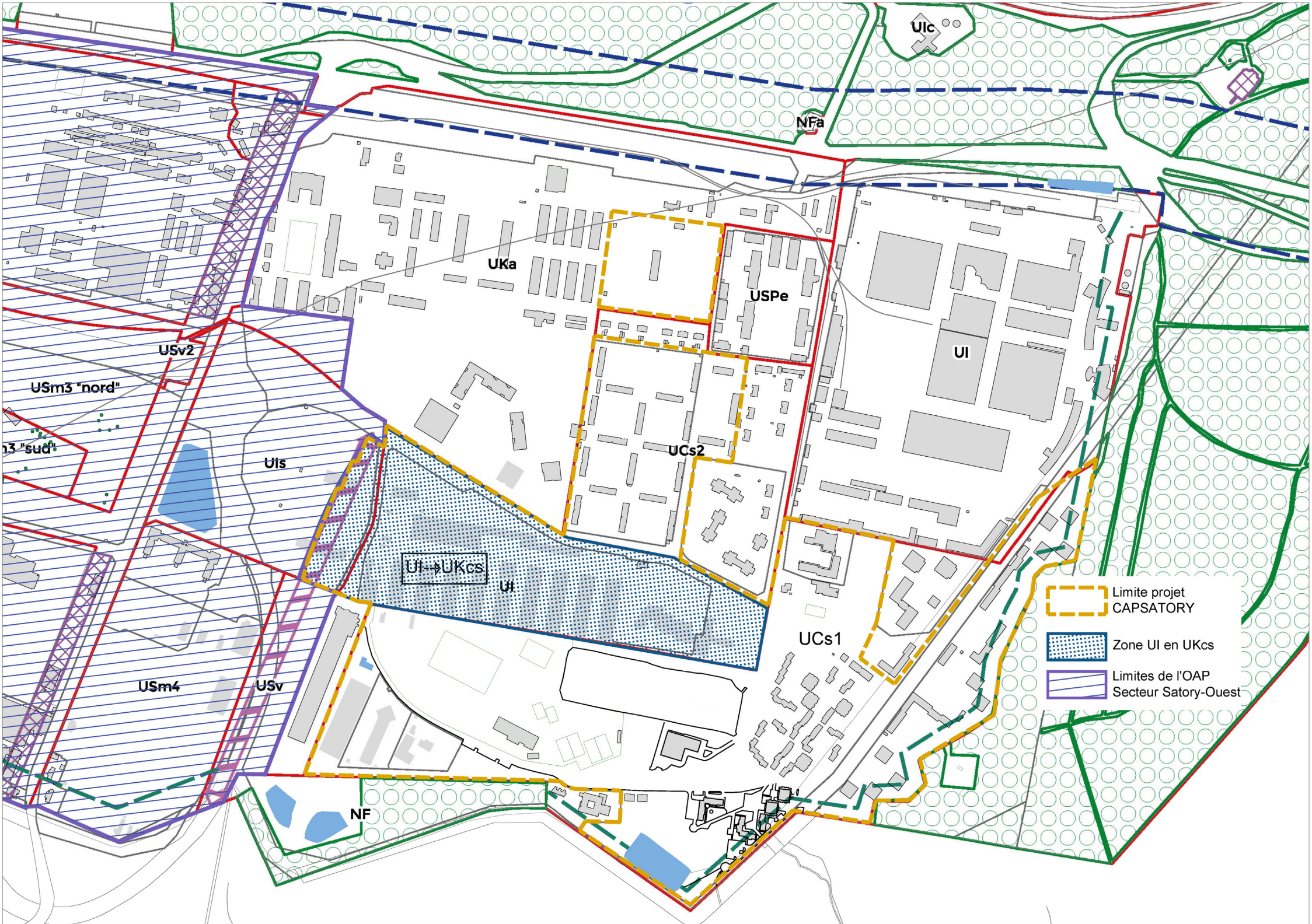
### ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les obligations en matière d'aménagement des espaces libres en espaces verts et de pleine terre, les clôtures végétales et la protection des lisières de massifs boisés sont allégées entre la zone UC et la zone UK.

Toutefois, afin de limiter l'allègement de ces obligations et de conserver une importante qualité paysagère et environnementale du site, de nombreuses prescriptions sont reprises en secteur UKcs, notamment concernant le traitement paysager des espaces libres et des aires de stationnement, le choix des essences végétales et les clôtures végétales.

L'obligation, existant en UK, de planter un arbre au moins par 40 m<sup>2</sup> de surface de terrain ne sera pas applicable en secteur UKcs. En compensation, les aires de stationnement doivent bénéficier d'un aménagement paysager, et des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.







### III - Moncey et Drouot : de UI à UKcs

---

Les évolutions notables de la réglementation applicable sur cette emprise seront les suivantes :

**ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Tous les commerces (et non plus seulement les commerces de détail) deviennent interdits.  
Les constructions à destination de bureaux exclusivement liés à une activité tertiaire ne sont en revanche plus interdites.

**ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les logements sont aujourd’hui autorisés s’ils sont liés et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone. Demain, seuls les logements liés et nécessaires au fonctionnement des activités militaires seront autorisés.

**ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D’ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

En zone UK, quelques prescriptions complémentaires sont ajoutées concernant la desserte des terrains par rapport à UI. En particulier les voies nouvelles doivent avoir une emprise minimale de 4 mètres de largeur (obligation déjà existante en zone UI) et moins de 50 mètres de longueur (obligation spécifique à la zone UK). Toutefois, ces prescriptions sur les voies nouvelles seront exclues en secteur UKcs, car elles ne sont pas adaptées au site qui a besoin de voiries internes adaptables à tous ses espaces et à toutes ses fonctionnalités.

**ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D’EAU, D’ÉLECTRICITÉ, D’ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D’UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL**

Il n’y a aucune évolution de ces prescriptions entre la zone UI et la zone UK.

**ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Il n’y a aucune évolution de ces prescriptions entre la zone UI et la zone UK.

**ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Que ce soit en UI ou en UK les constructions doivent respecter un retrait de 15 mètres par rapport à l’axe des voies publiques. Toutefois, en secteur UKcs, une marge de reculement de minimum 10 mètres de l’alignement des voies publiques devra être respectée et, pour les voies privées ouvertes à la circulation publique, l’implantation sera libre.

**ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Il n’y a aucune évolution de ces prescriptions entre la zone UI et la zone UK.  
Toutefois, en secteur UKcs, les implantations d’immeubles de logements seront plus strictement réglementées, par la reprise des prescriptions de la zone UC.

**ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n’y a aucune évolution de ces prescriptions entre la zone UI et la zone UK.  
Toutefois, en secteur UKcs, les implantations d’immeubles de logements seront plus strictement réglementées, par la reprise des prescriptions de la zone UC.



### III - Moncey et Drouot : de UI à UKcs

---

#### ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions en secteur UI est limitée à 40%. En zone UK elle n'est pas limitée. Toutefois, afin de ne pas augmenter les potentialités d'imperméabilisation du sol par rapport à la situation actuelle, le secteur UKcs reprendra cette limitation de 40% d'emprise au sol.

#### ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, de 9m en UI, passera en UK à 12 mètres à l'égout du toit. En secteur UKcs, une limitation de la hauteur des édicules en terrasse est également fixée à 13,5 mètres.

#### ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les prescriptions architecturales prévues en zone UI sont plus exigeantes que celles en zone UK. Le secteur UKcs reprendra les prescriptions de la zone UI.

#### ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les modalités de réalisation des aires de stationnement évoluent légèrement :

En zone UI 75% des aires de stationnement doivent être réalisés en sous-sol, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe ;

En zone UK, 100% des aires de stationnement doivent être réalisées en sous-sol, en rez-de-chaussée, dans le volume de la construction ou dans une construction annexe. En cas d'impossibilité, une dérogation pour réaliser les aires de stationnement en surface est possible mais 25% minimum de la superficie du terrain doivent alors rester libres.

L'obligation d'un aménagement paysager des aires de stationnement en surface existant en zone UI sera reprise en secteur UKcs.

Il n'y a en revanche pas d'évolution sur le nombre de places minimales de stationnement.

#### ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les obligations en matière d'aménagement des espaces libres en espaces verts et de pleine terre et les clôtures végétales sont allégées entre la zone UC et la zone UK. Toutefois, afin de limiter l'allègement de ces obligations et de conserver une importante qualité paysagère et environnementale du site, des prescriptions de UI sont reprises en secteur UKcs, notamment concernant les clôtures végétales.

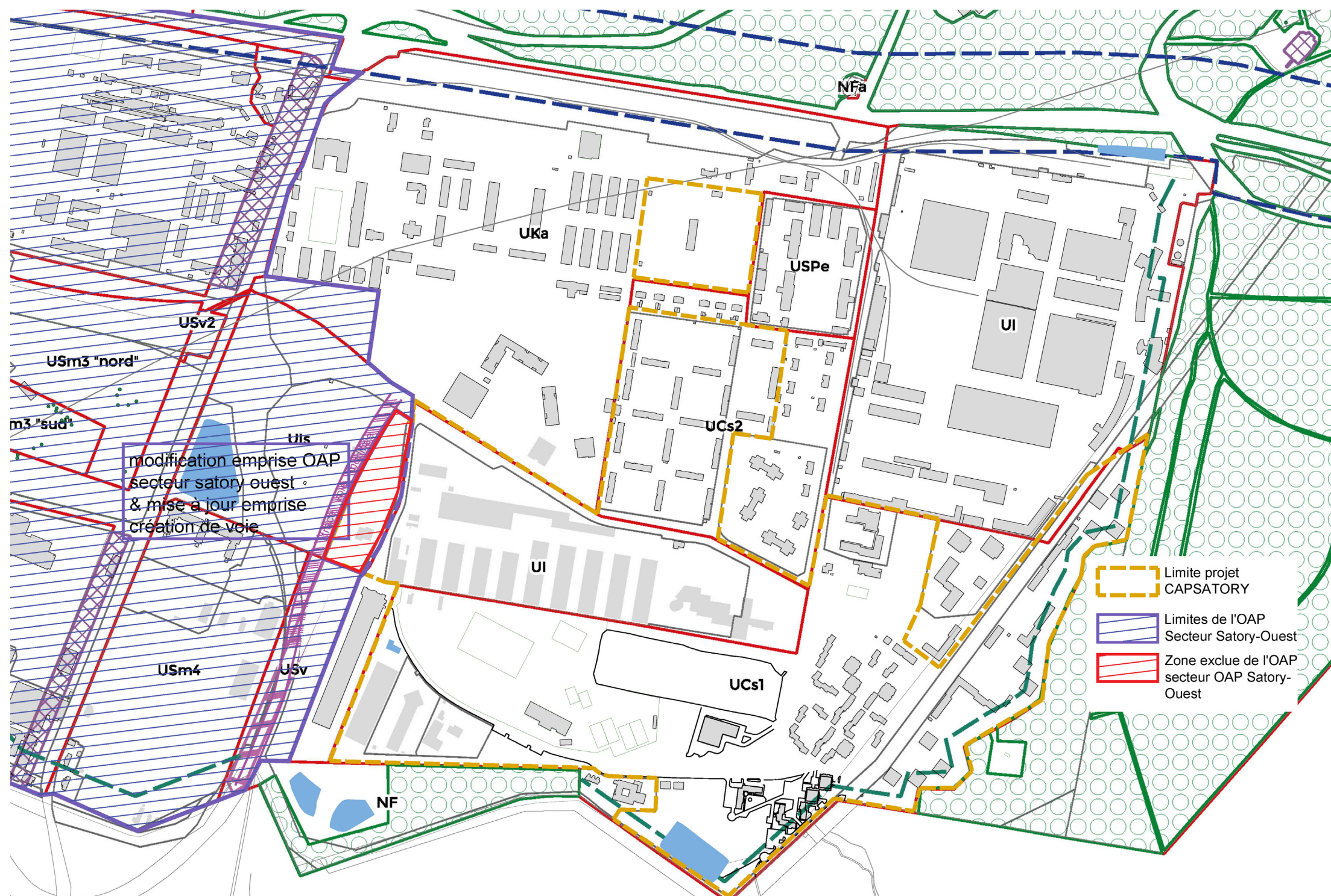
L'obligation, existant en UK, de planter un arbre au moins par 40 m<sup>2</sup> de surface de terrain ne sera pas applicable en secteur UKcs. En compensation, les aires de stationnement doivent bénéficier d'un aménagement paysager, et des écrans plantés d'arbres de haute tige doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m<sup>2</sup>.



## V. Drouot Est : exclusion de l'OAP Satory Ouest

Le secteur Drouot est compris dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Satory Ouest, qui vise à garantir la qualité et la cohérence de la ZAC Satory Ouest dans toutes ses composantes fonctionnelles, structurelles et programmatiques, au cours de sa réalisation progressive dans le temps.

Cette OAP prévoit notamment que le secteur Drouot (ou Bir-Hakeim) sera aménagé en phase 3 de la ZAC, en un quartier mixte comprenant des logements, des bureaux, des commerces de détails, des services, une offre hôtelière, des équipements d'intérêt collectif, des parkings...



Or, si la partie Ouest du secteur Drouot est bien cédée à l'Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay (EPAPS) afin que le programme de la ZAC y soit mis en œuvre, le foncier Est est, en accord entre la Gendarmerie et l'EPAPS en réalité conservé par la Gendarmerie et a vocation à rester affectée au ministère de l'Intérieur et est intégrée dans le projet CapSatory. Afin de permettre l'affectation militaire de cette emprise, la mise en compatibilité exclura cette dernière de l'OAP Satory Ouest.

Aussi, seul le périmètre de l'OAP sera légèrement réduit, et les autres dispositions resteront inchangées.



## 5 - Prise en considération des incidences environnementales



## Mesures Environnementales

---

Les conséquences principales de la mise en compatibilité du PLU sont les suivantes :

- Autorisation des ICPE dans des secteurs où elles étaient auparavant interdites (zones UC) ;
- Augmentation de la hauteur sur le secteur Moncey et Drouot (zone UI).

Aussi, afin de limiter ces incidences, des mesures environnementales seront prises.

### Principales mesures environnementales :

- **Limiter l'emprise au sol des constructions à 40%, ce qui permet de maîtriser l'imperméabilisation des sols.**  
Cette mesure vise à favoriser la pleine terre et la végétalisation, et contribue à améliorer la gestion des eaux pluviales, à lutter contre les îlots de chaleur et à accroître le confort thermique durant l'été. Elle constitue un encadrement fort pour le projet.
- **Intégrer la gestion des eaux pluviales dans l'aménagement des constructions, en favorisant l'infiltration des eaux pluviales et en respectant les prescriptions du SAGE de la Bièvre.**  
L'absence de rejet et d'infiltration doit être privilégiée par la mise en place de revêtements perméables et de noues.  
Ces mesures, si elles existent déjà sur le site, sont de nature à prendre en compte les enjeux forts concernant la ressource en eau sur le territoire, en lien notamment avec la vallée de la Bièvre.
- **Favoriser les espaces de pleine terre en désimperméabilisant et en développant les espaces végétalisés et l'utilisation d'essences locales ;**
- **Limiter la hauteur des constructions à 12 mètres à l'égout du toit afin de prendre en compte les enjeux paysagers et patrimoniaux, forts sur le site.**



## Mesures environnementales

---

### Autres mesures environnementales :

- Les constructions à destination de commerce ainsi que les aménagements liés aux activités de loisirs ou touristiques sont interdites, afin de garantir les aménagements en lien avec l'activité militaire.
- Certains secteurs sont exposés à des niveaux élevés de bruit en lien direct avec les infrastructures de transport. Les nouvelles constructions d'habitation devront faire l'objet d'un isolement acoustique particulier.
- Les voies ouvertes au public seront aménagées afin de satisfaire aux règles de sécurité notamment contre le risque incendie, la protection des riverains, l'accès aux secours, etc. La végétalisation des voies est également recommandée. L'ensemble de ces éléments doit être intégré dans l'aménagement des voiries et l'accès des véhicules.
- L'implantation des constructions à destination d'habitation devra prendre en compte la nature des pièces de vie afin d'assurer l'éclairage des pièces principales, en lien avec le confort et la qualité de vie, avec un retrait de 8 mètres minimum. L'organisation entre les constructions doit permettre un bon éclairage naturel des pièces selon leur usage (principal ou secondaire), afin de garantir la qualité du cadre de vie.
- L'insertion du site dans son environnement doit être étudiée, que ce soit pour le choix des matériaux bruts, le traitement des façades et des formes. De nombreuses prescriptions architecturales seront également à respecter.
- Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysager comportant des plantations. Il s'agit de favoriser les espaces de pleine terre et l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.
- Les mobilités douces sont aussi valorisées, notamment le stationnement des deux-roues non motorisés.
- Pour prendre en compte la biodiversité et les enjeux environnementaux : obligation de plantation d'arbres de haute tige autour des aires de stationnement, traitement paysager des espaces libres, choix des essences locales, clôtures végétalisées, protection des lisières des massifs boisés...



