



VERSAILLES

Direction Générale
de la Gendarmerie Nationale



**MINISTÈRE
DE L'INTÉRIEUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Plateau de Satory-Est à Versailles (78)

Opération CAP SATORY

Mise En Compatibilité des Documents d'Urbanisme

BILAN DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

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/ Satory Est.

L'opération CapSatory consiste en un projet de transformation majeur 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 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 extérieurs ;
 - 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 à la protection des intérêts vitaux de l'État.
- **Modernisation durable et environnementale des infrastructures**
 - **Adaptation aux nouvelles missions**
 - **Efficacité économique et sobriété financière**
 - **Sécurité et bien-être des occupants**

Le projet suit quatre objectifs clés :

Les dispositions du PLU en vigueur sur le territoire de la commune de Versailles ne permettent pas la réalisation du projet en l'état. Aussi, sous l'autorité du préfet des Yvelines pendant une durée de 19 jours consécutifs du lundi 12 janvier à 09h00 au vendredi 30 janvier 2026 à 17h00 sur la commune de Versailles s'est tenue une concertation afin d'informer et recueillir l'avis du public sur le projet de modification de la carte d'urbanisme (MECDU) nécessaires à la réalisation de l'opération de la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale dénommée « CapSatory ».

Le présent document a pour objectif de présenter le bilan de cette concertation. Le document rappelle d'abord ce qu'est la concertation, puis la mise en compatibilité des documents d'urbanisme. Il revient ensuite sur le déroulement de la concertation et propose une analyse quantitative et qualitative de la participation du public. Les enseignements de la Direction Générale de la Gendarmerie Nationale, r



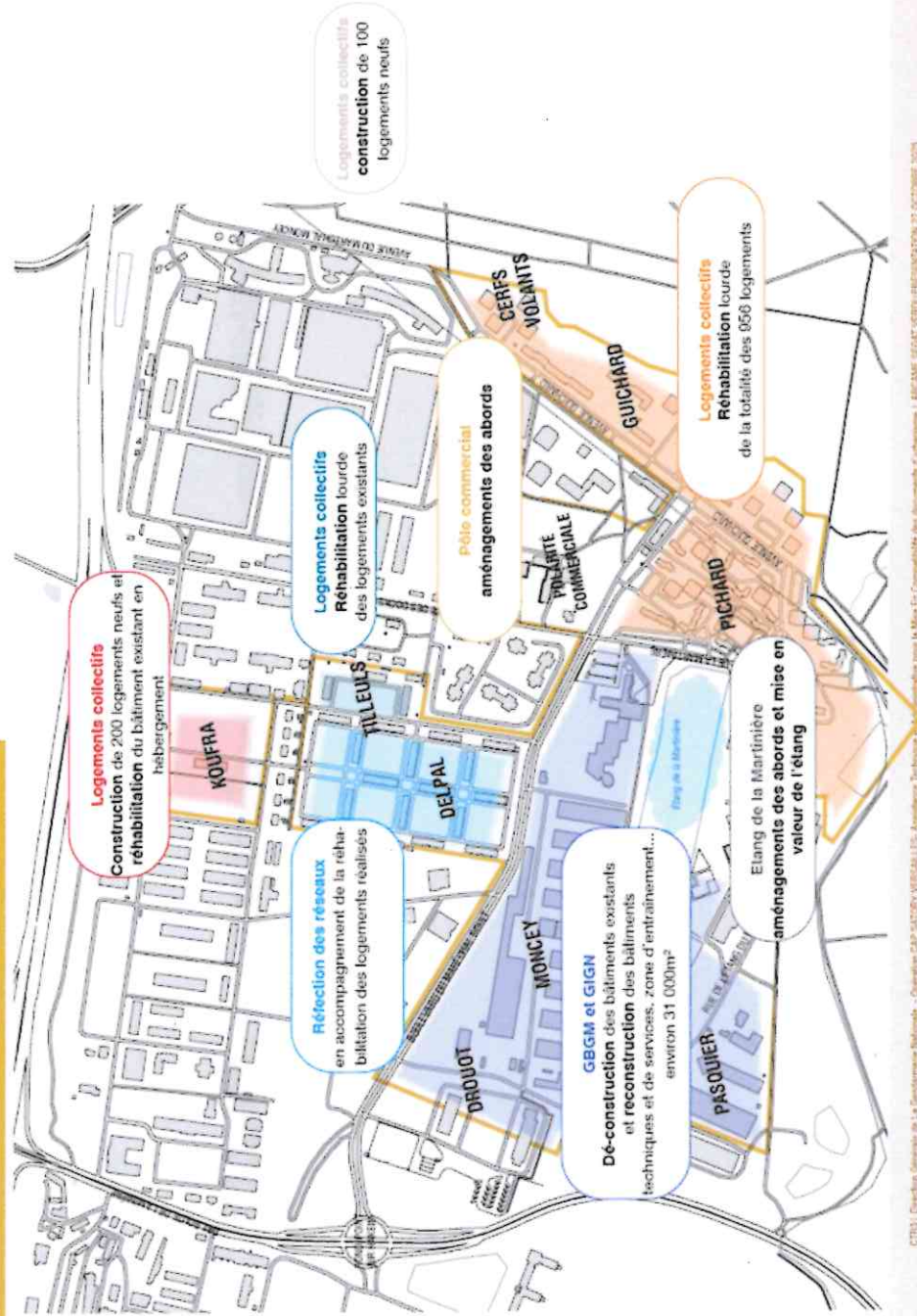
1. Rappel de la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU)



Le projet CapSatory a pour vocation de transformer et moderniser le plateau de Satory en un quartier militaire durable, sécurisé et performant, conciliant exigences opérationnelles, qualité de vie et intégration environnementale. Le projet CapSatory incarne un urbanisme durable, adapté aux enjeux climatiques et sociétaux actuels. Il intègre les exigences environnementales les plus rigoureuses, il répond à la double ambition de modernisation du territoire et d'exemplarité écologique de l'Etat.

Dans le cadre de la procédure engagée, la mise en compatibilité du PLU vise uniquement à adapter les règles d'urbanisme nécessaires à cette transformation.

PROGRAMME



Description synthétique du programme de l'opération :

- Réhabilitation ou déconstruction des bâtiments existants du GIGM du GBGM et reconstructions de nouveaux logements techniques et de services réalisation de nouveaux espaces d'entraînement...
- Construction de 300 logements neufs pour les gendarmes et feu le secteur Serment de Koufra
- Réhabilitation lourde de la totalité des 956 logements existants sur le quartier, 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, clé du site, sécurisation des espaces
- Aménagement des abords et mise en valeur de l'étang de la Martinière

1.2 La procédure de mise en compatibilité

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) est une procédure encadrée par le code de l'urbanisme. Elle vis adapter ou à actualiser certaines dispositions des documents d'urbanisme pour qu'ils soient rendus compatibles avec la réalisation l'opération CapSatory tel que défini aujourd'hui.

En application des dispositions de l'article L 103-2 du Code de l'urbanisme, une concertation préalable a été organisée dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Versailles nécessaire à la réalisation de l'opération « Cap Satory ».

La concertation s'est déroulée du **lundi 12 janvier 2026 à 9h00 au vendredi 30 janvier 2026 à 17h00**.

Elle avait pour objectifs :

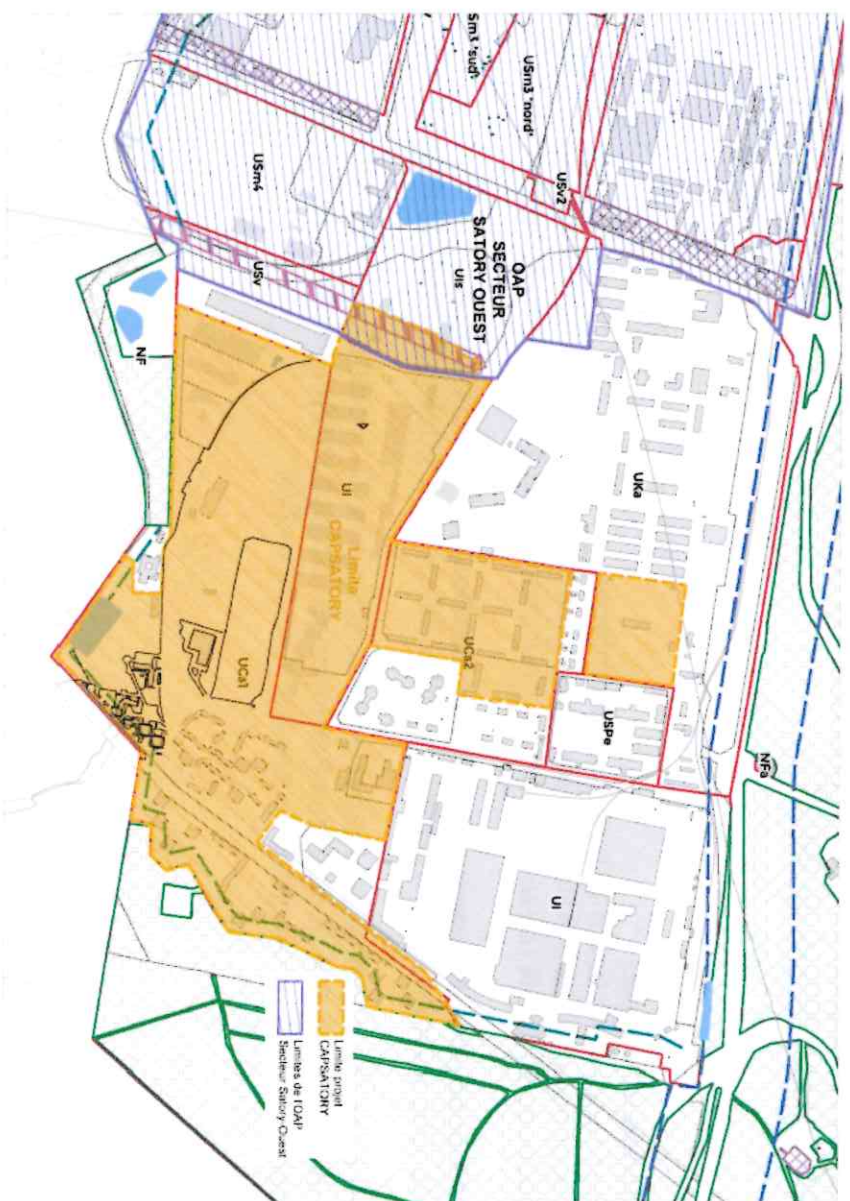
- d'informer le public sur les caractéristiques du projet et les évolutions envisagées du PLU ;
- de permettre au public de formuler des observations et propositions ;
- de recueillir les avis relatifs aux incidences environnementales des adaptations réglementaires envisagées.

La concertation portait exclusivement sur la mise en compatibilité du PLU rendue nécessaire par la réalisation du projet Cap Satory.

La procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) **porte sur le PLU de Versailles**.

Pour rappel le PLU est un document réglementaire et public, qui définit les règles de construction et d'occupation du territoire encadré par le code de l'urbanisme. La MECDU vise à adapter ou à actualiser certaines dispositions des documents d'urbanisme pour qu'ils soient compatibles avec la réalisation de l'opération CapSatorv tel que défini aujourd'hui.

L'actuel plan de zonage du PLU



- PRESCRIPTIONS LINÉAIRES**
- Impasse ou obligation en limite
 - Limite de protection des sites d'un massif boisé
 - Limite maximale d'imposition
 - Marges de recul
- PRESCRIPTIONS SURFACIQUES**
- Les décrets de principe à préserver
 - Espaces verts, infrastructures ou privés
 - Entretien bâti à préserver
 - Emplacements réservés pour équipements publics
 - Emplacements réservés pour logement
 - Locations pour équipements publics ou création de voies
 - Espaces verts classés
 - Particularités à traiter
 - Terminals dédiés à protéger
 - Schéma de PSNV
 - Stationnement au site patrimonial remarquable
 - Dispositions réglementaires particulières
 - Zones non aérées
 - Zones non abius forestières
 - Limite de zone

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).

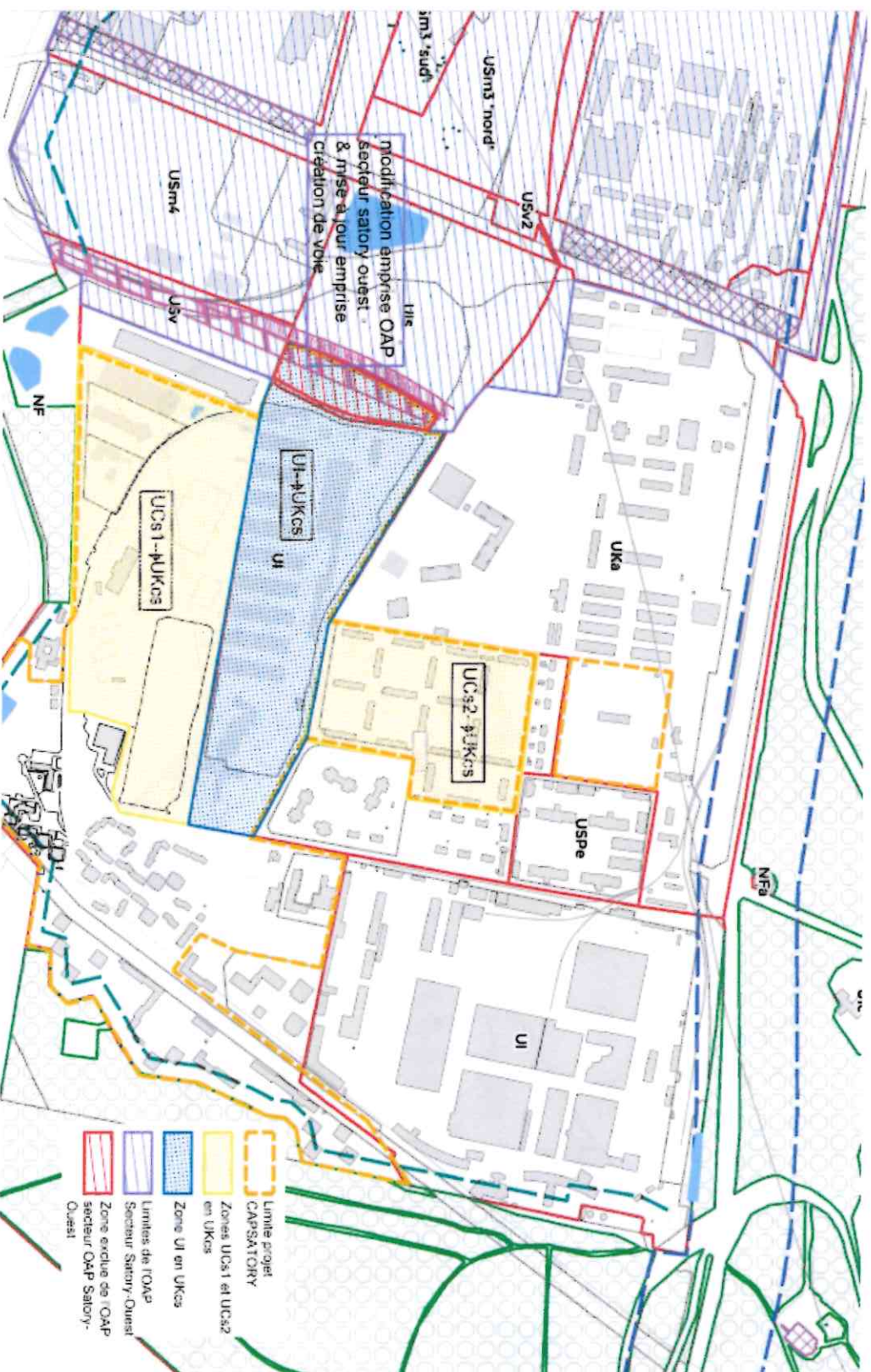
❑ **Le secteur Drouot est inclus dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Satory-Ouest**, dont le périmètre recoupe celui de la ZAC du même nom portée par l'Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay (EPAPS).

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.

- Création d'un grand secteur « UKcs » en lieu et place de zonages UI et UC, regroupant les quartiers Delpal, Tilleuls, Pasquier, Moncey et Drouot à l'Est de la future RD91), avec une vocation militaire, dans lequel seront autorisées les ICPE, mais également les logements de fonction des militaire 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 ce zonage en compatibilité :

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

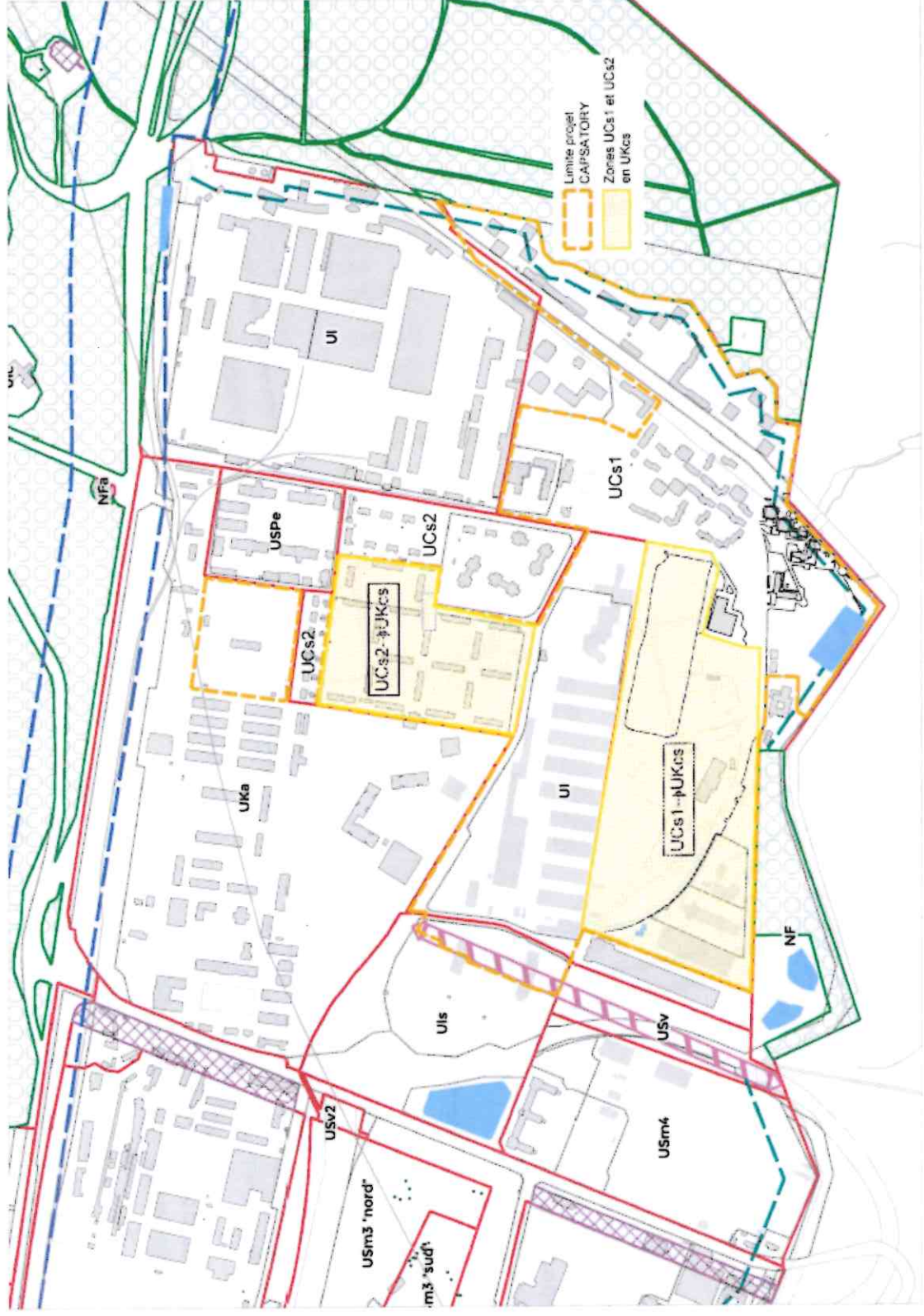
Les modifications principales de ce zonage seront :

- Augmentation de la hauteur maximale des constructions de 9 à 12 mètres à l'égout de Drouot et Moncey ;

- Autorisation des ICPE sur l'unité projet CAPSATOIRY.

Toutefois, afin de limiter l'impact des prescriptions existant actuellement sur le site, un secteur « UKcs » sera créé et reprendra de nombreuses prescriptions protectrices des zones UC.

1.5 L'évolution envisagée des règles d'urbanisme : quartiers 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 par 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.

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.

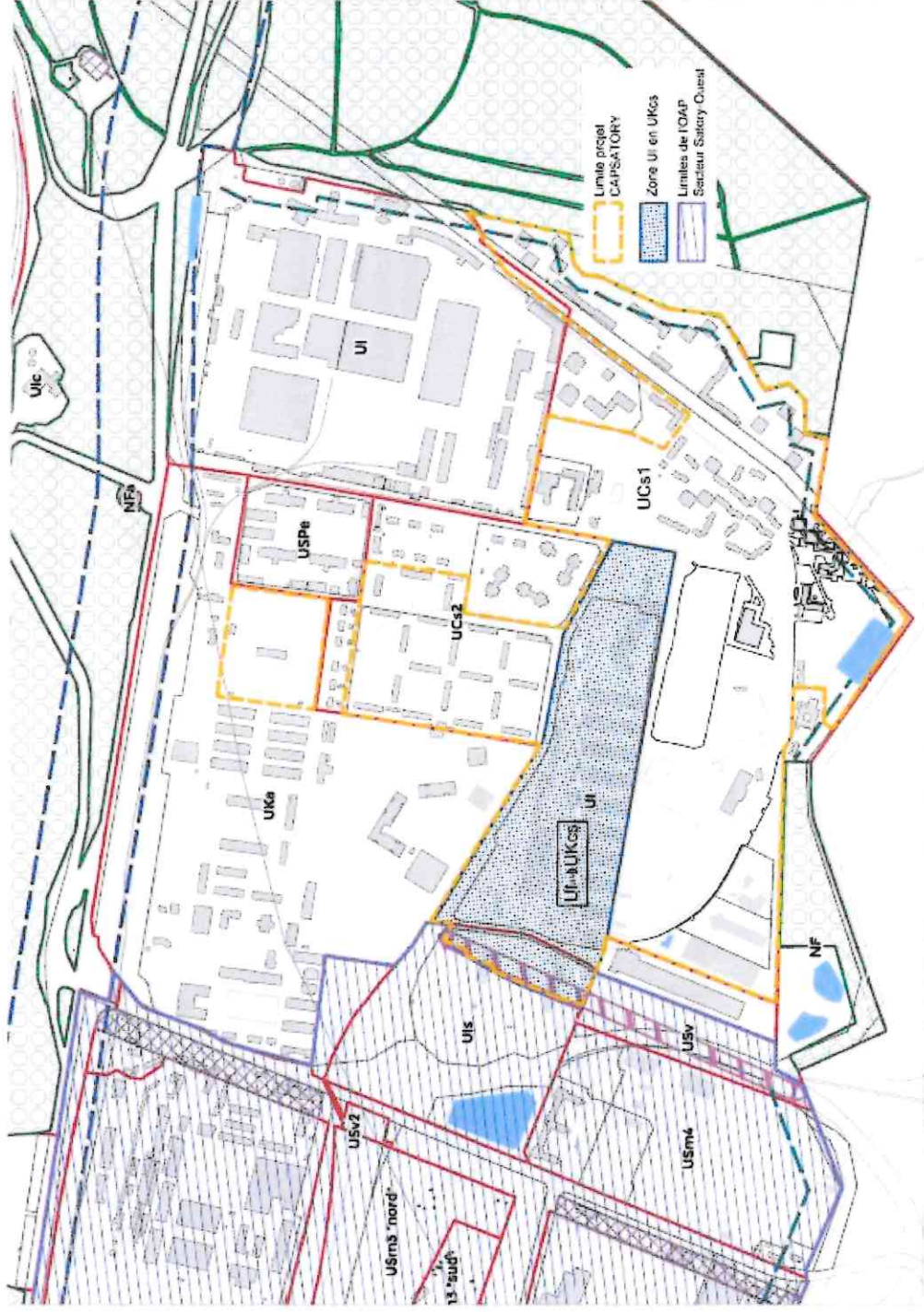
ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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 m² 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 m².

1.5 L'évolution envisagée des règles d'urbanisme Moncey et Drouot: de UI à UKcs



1.5 L'évolution envisagée des règles d'urbanisme Moncey et Drouot: de UI à UKcs

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 largeur (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 intérieures 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.

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 édifices 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

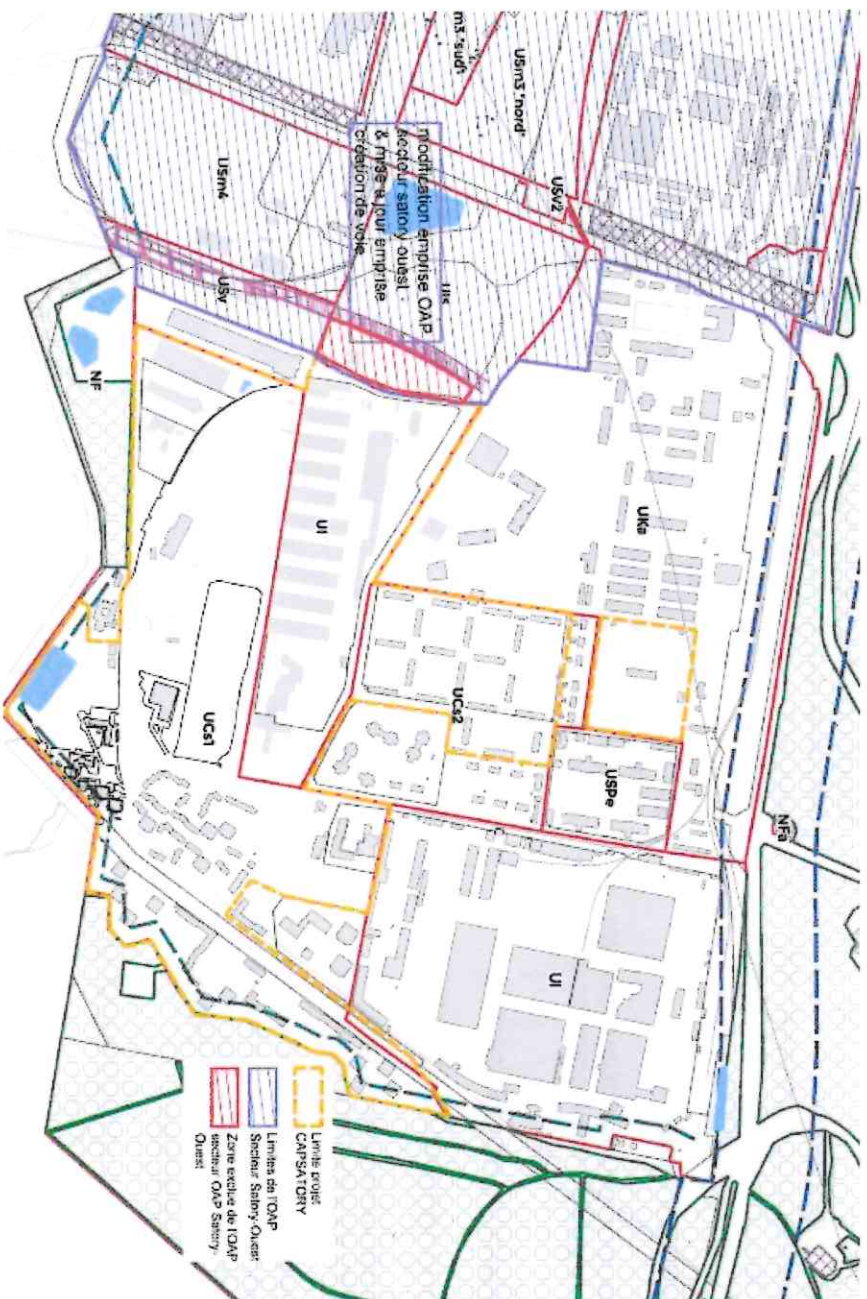
Les obligations en matière d'aménagement des espaces libres en espaces verts et de pleine terre et les clôtures végétales sont allégées entre la zone UC et la zone UK. Toutefois, afin de limiter l'allègement de ces obligations et de conserver une importante qualité paysagère et environnementale du site, 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 m² 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 m².

1.5 L'évolution envisagée des règles d'urbanisme 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'Établissement 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.

1.5 L'évolution envisagée des règles d'urbanisme : prise en considération des incidences environnementales

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.**

Autres mesures environnementales :

- Les constructions à destination de commerce ainsi que les aménagements liés aux activités de loisirs ou touristiques sont interdites.
- 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 de 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 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.
- 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...

2. Retour sur l'organisation la concertation

Le projet de mise en compatibilité des documents d'urbanisme a fait l'objet d'une concertation publique au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, préalable pour les procédures visant la mise en compatibilité du PLU soumise à évaluation environnementale.

Cette concertation a eu pour objectifs de :

- D'informer le public des objectifs et grandes orientations de l'opération CapSatory;
- D'informer le public sur le projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour la réalisation de l'opération CapSatory portée par la Direction générale de la Gendarmerie Nationale sur le plateau de Satory à Versailles, ainsi que le calendrier prévisionnel de la procédure de mise en compatibilité;
- D'informer le public sur la nature, les enjeux et les impacts de cette mise en compatibilité;
- De débattre sur les objectifs et les caractéristiques principales de mise en compatibilité;
- De recueillir les avis et les observations des acteurs et des habitants du territoire concerné notamment sur les évolutions du PLU envisagées et leurs incidences environnementales;
- De favoriser l'expression et la participation du public avant la révision du projet de mise en compatibilité puis la mise à enquête publique.

Cette **concertation a porté uniquement sur les modifications du PLU de Versailles**, document d'urbanisme nécessaire pour la réalisation du programme Cap Satory.

Elle n'a **pas pour vocation de discuter de l'opportunité du projet** qui a doit faire l'objet d'une enquête publique ultérieure.

Par ailleurs, elle n'a pas vocation à proposer des modifications des documents d'urbanisme qui ne seraient pas nécessaires à la réalisation du projet CapSatory.

2.1 Les outils d'annonce et d'information : la publicité de la concertation préalable

Le dossier de concertation, l'avis d'ouverture de la concertation et l'arrêté fixant les modalités de la concertation ont été mis en ligne :

Site internet dédié

Du 12/01/2026 à 9h00 et clos le 30/01/2026 à 17h00 sur le site **internet dédié** <https://www.registre-numerique.fr/concertation-capsatory>

Site internet de la Préfecture des Yvelines



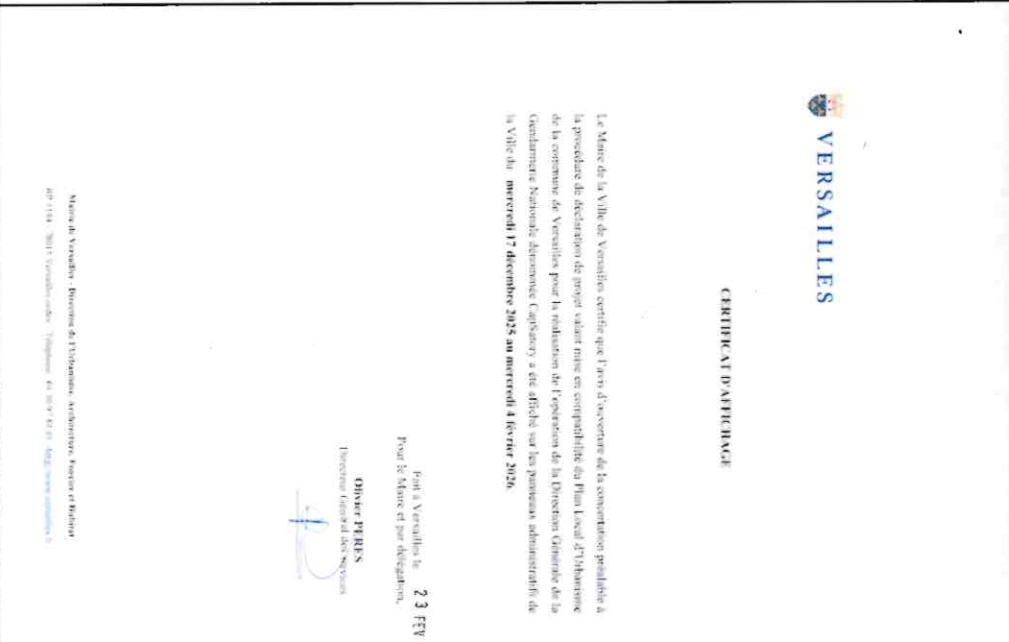
A compter du 12/01/2026 sur le site internet de la Préfecture des Yvelines <https://www.yvelines.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public>

Site internet de la ville de Versailles

A compter du 17/12/2025 sur le site internet de la Ville de Versailles dans la rubrique « enquête publique » du volet urbanisme, architecture, foncier <https://www.versailles.fr>

2.1 Les outils d'annonce et d'information : la publicité de la concertation préalable

Le dossier de concertation, l'avis d'ouverture de la concertation et l'arrêté fixant les modalités de la concertation ont été mis en ligne :

<p>Publication presse</p> <p>Publication du 31 décembre 2025 dans le journal Toutes les Nouvelles 78</p>	<p>Certificats d'affichage</p>	<p>Affichage en mairie</p>
		

2.1 Les outils d'annonce et d'information : la publicité de la concertation préalable

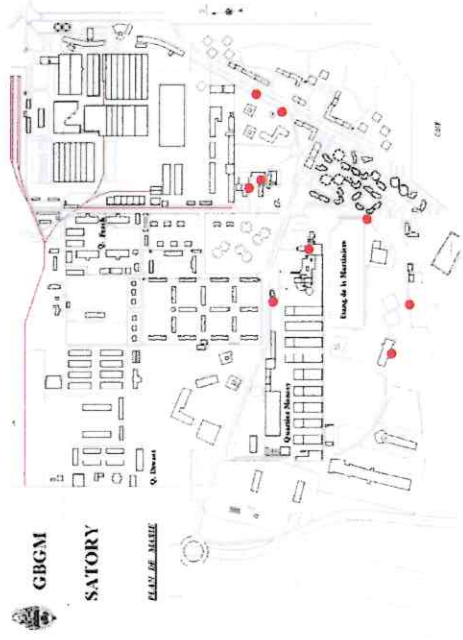
Affichage sur site:

Affichage points stratégiques

L'avis d'ouverture de la concertation a été affiché sur 9 points extérieurs sur le plateau de Satory à Versailles :

- École maternelle Les Alyzès
- École primaire Clément Ader
- École maternelle et primaire La Martinière
- Franprix Rte des Docks
- Entrée principale du GBGM Bd du Maréchal Soult
- Boulangerie La Satoryenne
- Piscine Satory
- Complexe sportif militaire de Satory

Et un affichage mixte GBGM Satory à l'entrée de chacun des bâtiments de logements



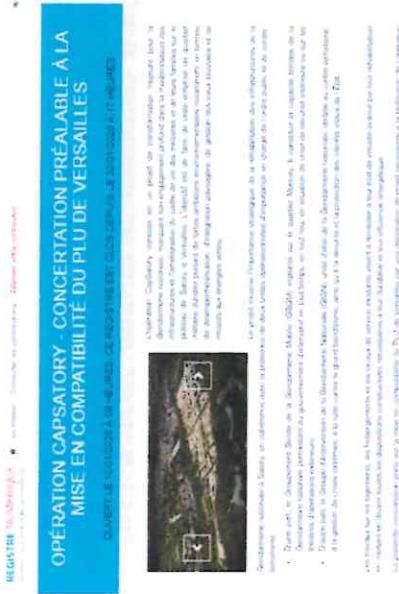
Affichage au poste de filtrage de l'entrée du CBGM

Affichages au poste de filtrage de l'entrée du CBGM



2.1 Les outils d'annonce et d'information : les communiqués

Du 12/01/2026 à 9h00 et clos le 30/01/2026 à 17h00 sur le site **internet dédié** <https://www.registre-numerique.fr/concertati-on-capsatory>



A compter du 12/01/2026 sur le site internet de la **Préfecture des Yvelines** <https://www.yvelines.gouv.fr/Publications/Consultation-du-public>

Compatibilité PLU Versailles - Opération DGGN CAPSATORY

Mise en ligne

La concertation publique préalable au projet de plan local d'urbanisme de compatibilité de la commune de Versailles pour la réalisation de l'opération de construction de logements, intitulée "Capsatory", est mise en ligne sur le site internet de la Préfecture des Yvelines.

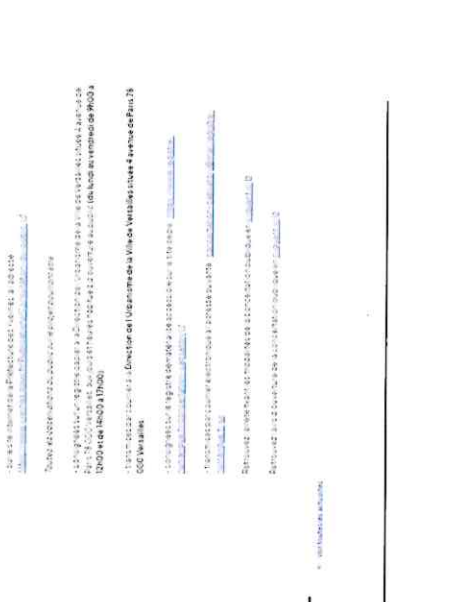
Cette concertation est ouverte du mardi 12 janvier 2026 à 9h00 au vendredi 30 janvier 2026 à 17h00.

La concertation publique préalable au projet de plan local d'urbanisme de compatibilité de la commune de Versailles pour la réalisation de l'opération de construction de logements, intitulée "Capsatory", est mise en ligne sur le site internet de la Préfecture des Yvelines.

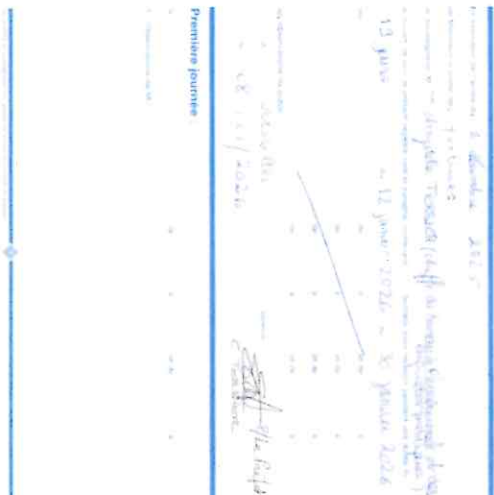

Le projet de plan local d'urbanisme de compatibilité de la commune de Versailles pour la réalisation de l'opération de construction de logements, intitulée "Capsatory", est mis en ligne sur le site internet de la Préfecture des Yvelines.

Le projet de plan local d'urbanisme de compatibilité de la commune de Versailles pour la réalisation de l'opération de construction de logements, intitulée "Capsatory", est mis en ligne sur le site internet de la Préfecture des Yvelines.

A compter du xxxx sur le site internet de la **Ville de Versailles** dans la rubrique « enquête publique » du volet urbanisme architecture, foncier <https://www.versailles.fr>



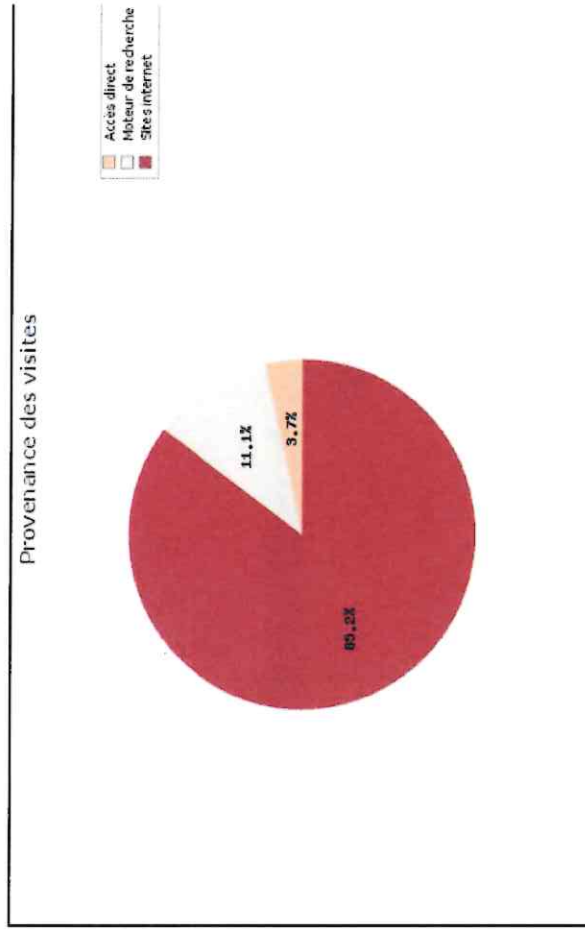
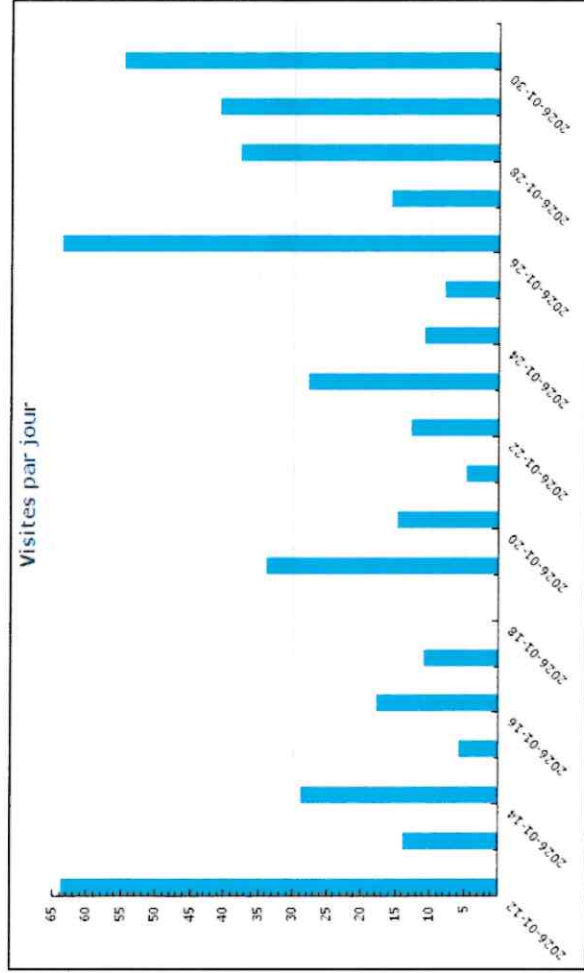
2.2 Les modalités de dialogue et de contribution

<p>Le registre papier</p>	<p>Le registre dématérialisé</p>	<p>Transmissions</p>
<p>Les observations ont pu être consignées sur un registre papier mis à disposition du public à la mairie de Versailles à la Direction de l'Urbanisme de la Ville aux jours et heures habituels d'ouverture au public (du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00); Du 12/01/2026 à 9h00 et clos le 30/01/2026 17h</p> <p>REGISTRE DE CONCERTATION PUBLIQUE PRÉALABLE du 12/01/2026 au 30/01/2026</p> <p>relatif à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la Commune de Versailles pour la réalisation de l'opération de la Direction Générale de la Démocratie Nationale dénommée "Capsatory"</p> 	<p>Les observations pouvaient être consignées sur un registre dématérialisé accessible sur le site dédié https://www.registre-numerique.fr/concertation-capsatory</p> <p>REGISTRE NUMERIQUE • LA SEGE • CONSULTER LES OBSERVATIONS • DEMANDER UN COMPTE</p> <p>OPÉRATION CAPSATORY - CONCERTATION PRÉALABLE À LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE VERSAILLES COPRINT LE LIEN POUR LA SAISON DE CONCERTATION EST DISPONIBLE ENFIN EN LIGNE</p>  <p>La concertation Capsatory constitue un point de performance additionnel pour la Démocratie Numérique, permettant d'apporter des retours et de participer à la mise en œuvre de la SEGE à Versailles. L'objectif est de faire de cette concertation un véritable espace de dialogue et de concertation entre les citoyens et les services de la Direction Générale de la Démocratie Nationale, afin de garantir la qualité et la pertinence des décisions prises au sein de la SEGE.</p> <p>La concertation Capsatory constitue un point de performance additionnel pour la Démocratie Numérique, permettant d'apporter des retours et de participer à la mise en œuvre de la SEGE à Versailles. L'objectif est de faire de cette concertation un véritable espace de dialogue et de concertation entre les citoyens et les services de la Direction Générale de la Démocratie Nationale, afin de garantir la qualité et la pertinence des décisions prises au sein de la SEGE.</p> <p>Historique d'ouverture Direction Générale de la Démocratie Nationale (DDDN) Place Charles Sarraute 92019 Nanterre Cedex</p> <p>LA CONCERTATION</p> <p>Autorité organisatrice Préfecture des Yvelines 2, Zénobe de Sureau 78000 Versailles</p> <p>Siège de la concertation</p> <p>Adresse de la concertation Mairie de Versailles 1, Avenue de la République 78000 Versailles</p> <p>Lieu de la concertation</p> <p>Adresse de la concertation Mairie de Versailles 1, Avenue de la République 78000 Versailles</p>	<p>Les observations pouvaient être transmises :</p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> Par courrier à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Versailles située 4 avenue de Paris 78 000 VERSAILLES <input type="checkbox"/> Par courrier électronique à l'adresse suivante : concertation-capsatory@gmail.com, registre-numerique-capsatory@gmail.com <p>Et parvenir avant la date et l'heure de clôture de la concertation publique soit avant vendredi 30 janvier 2026 à 17h.</p>

2.3 Retour sur la concertation en chiffres

Le registre numérique a enregistré **205 visites de la part de 130 visiteurs**, une majorité provenant de la Région Ile-de-France. Un visiteur à parcouru en moyenne 0 pages par visite. La durée moyenne de visite d'un visiteur sur le registre est de 10 minutes 11 secondes.

Un même visiteur peut avoir effectué plusieurs visites.



Le registre papier a enregistré **5 visites**

- Le 12/01/2026
- Le 29/01/2026
- Le 16/01/2026
- Le 30/01/2026
- Le 22/01/2026

14 contributions ont été déposées **sur le registre numérique** et **4 sur le registre papier** soit un total de **18 contributions**.

Sur les 18 contributions, 4 contributions concernaient l'objet de la concertation du document d'urbanisme. La majorité des contributions relèvent du p opérationnel, de l'étude d'environnementale du projet ou de la programmation future.

3. Les observations du public sur la mise en compatibilité et les réponses apportées par le maître d'ouvrage

Cette partie comprend uniquement les contributions et la réponse du maître d'ouvrage relatives à l'objet de la concertation, soit celles portant sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme

1- Interrogations et inquiétudes sur l'impact de l'augmentation des hauteurs de construction de 9m à 12m aux abords d'un site classé

Deux contributions déposées sur le registre numérique évoquent l'augmentation de la hauteur autorisée par la mise en compatibilité PLU de Versailles proposée et le risque d'atteinte aux perspectives paysagères, à la compatibilité de la hauteur des constructions avec protection patrimoniale et notamment le cône de visibilité depuis le Château et la vallée de la Bièvre.

Extraits des échanges :

"L'impact du projet doit être nul. (...) augmenter les hauteurs des constructions de 9m à 12m bordant un site classé n'est pas acceptable".

"L'impact de la construction des bâtiments, dont la hauteur envisagée pour certains, impose que ceux-ci ne défigurent pas les vues depuis le fond de la vallée ou ses côtes. Ce qui est le cas aujourd'hui. C'est l'occasion d'y remédier."

Apports du maître d'ouvrage

Comme en témoigne la contribution de la Ville de Versailles déposée à la fois sur les registres numérique et papier, cette modification souhaitée a été écrite en lien avec la ville et l'Architecte des Bâtiments de France.

L'État est sensibilisé au sujet des vues depuis la vallée de la Bièvre et ses côtes et s'attachera à ce que le projet les préserve. L'objectif est de collaborer avec l'ensemble des occupants du plateau et ses avoisinants dont le Ministère des Armées, l'EPAPS et la SGP, l'objectif est d'inscrire le projet dans le territoire

L'intégration patrimoniale doit faire l'objet d'une attention particulière. La proximité directe des sites naturels inscrits et du périmètre de protection du Château sont des invariants qui devront être pris en compte par les candidats.

Par ailleurs, cette mise en compatibilité soumise à évaluation environnementale doit faire l'objet d'une prochaine procédure d'enquête publique et à ce titre toutes les informations relatives aux impacts et incidences environnementales du projet seront précisées et examinées dans le cadre de cette enquête aux fins d'obtention de la déclaration d'autorisation.

Les règles d'implantation, de hauteur et d'aspect extérieur maintenues dans la zone UK et le sous-secteur UKcs garantissent l'intégration paysagère des constructions. La compatibilité avec les protections patrimoniales sera vérifiée dans le cadre de l'instruction du dossier d'autorisation environnementale unique.

2 - Interrogations sur l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux

Extraits des échanges :

« Page 10 consacré aux espaces imperméabilisés: le schéma d'accompagnement ne correspond qu'à une partie du périmètre d'étude; seul un secteur est renseigné (sans d'ailleurs en préciser la surface exacte. Cela ne permet pas de comprendre pour le périmètre total (...). A quelle zone correspond les « moins de 50% d'imperméabilisation » observée? »

« Nous comprenons que l'emprise au sol des constructions dans la limite du périmètre du projet CapSatory est limitée à 40%. (...). L'objectif de désimperméabilisation donc essentiel dans le projet de CapSatory. »

Apports du maître d'ouvrage

Le règlement modifié impose des prescriptions relatives à l'infiltration à la source et à la limitation des rejets. Les éléments quantitatifs techniques détaillés relèvent du dossier d'évaluation environnementale, qui sera soumis à enquête publique.

Le projet se conformera aux exigences du règlement du Syndicat intercommunal d'assainissement de la vallée de la Bièvre. La mise en compatibilité fixe le cadre réglementaire ; elle ne constitue pas un dossier technique d'exécution.

4. Les enseignements du maître d'ouvrage à l'issue de la concertation

1. Poursuivre le dialogue sur le projet

2. La participation, bien que limitée en nombre, a permis l'expression d'observations structurées.
Ces éléments pourront, le cas échéant, être examinés dans le cadre des procédures ultérieures applicables au projet.

3. Une majorité des contributions dépasse l'objet propre de la concertation publique préalable à la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Versailles pour la réalisation de l'opération Capsatory.

Dans le cadre de cette concertation MECDU, les participants se sont concentrés sur l'opportunité du projet et sur ces impacts. Peu de contributions concernent la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Versailles. Pour rappel, toutes les informations relatives aux impacts et incidences environnementales du projet seront précisées et examinées dans le cadre du dossier d'enquête publique lors de l'ouverture de l'enquête publique unique, puis tout au long de celle-ci et lors de la phase de procédure d'autorisation environnementale du projet.

4. La ville de Versailles, en lien avec l'Architecte des bâtiments de France, demande la prise en compte de la rédaction du règlement de la zone UK et sous-secteur UKcs complété des tableaux de l'article 11 du sous-secteur UKcs relatifs aux dispositions applicables aux constructions existantes et aux constructions futures.

L'ensemble de ces éléments annexés au registre seront pris en considération et intégrés dans la Mise en Compatibilité des Documents d'Urbanisme (MECDU).

5. L'importance des contributions du public porte en effet sur des aspects relatifs aux incidences environnementales globales, à la gestion des flux et d'eaux pluviales, l'imperméabilisation des sols, à l'insertion architecturale et paysagère qualitative, à l'organisation opérationnelle du site ou à sécurisation (détour), au périmètre, aux voies d'accès/mobilités/stationnement ou bien encore aux typologies de logements ou équipements publics programmés.

Ces observations relèvent principalement soit de la programmation soit du dossier d'évaluation environnementale et seront donc examinées dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale du projet

S'ajoute à cela que le programme définit de fortes ambitions écologiques et de réduction d'empreinte carbone encadrées par la concertation préalable a été organisée en application de l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Versailles ; à ce titre, elle portait exclusivement sur les adaptations apportées aux éléments graphiques, aux modifications du règlement de la zone UK et à la création du sous-secteur UKcs.

La concertation a permis d'assurer l'information du public sur la procédure de mise en compatibilité. Les adaptations apparaissant strictement nécessaires à la réalisation du projet.

Conformément à l'article 5 de l'arrêté préfectoral, le présent bilan sera :

- MIs à disposition du public pendant 12 mois,
- Joint au dossier d'enquête publique unique.

CAP
SATORY



