



Présentation synthétique du projet

**Projet mixte comprenant une résidence étudiants sociale, des commerces et un Data Center
sise 8-10 avenue Morane Saulnier**



Sommaire

1. Localisation et présentation générale du site de projet	3
2. Présentation des objectifs de l’opération	4
3. Présentation synthétique des composantes du projet immobilier	5
4. Perspectives du projet	9

1. Localisation et présentation générale du site de projet

La commune de Vélizy-Villacoublay comporte 7 quartiers ayant chacun une identité bien marquée et recouvrant des réalités géographiques, urbaines et fonctionnelles spécifiques.

Le site du projet est localisé au Sud-est de la ville, dans le quartier de l'Europe, au sein d'une zone à vocation principale d'activités, au 8-10 de l'avenue Morane Saulnier (RD57).

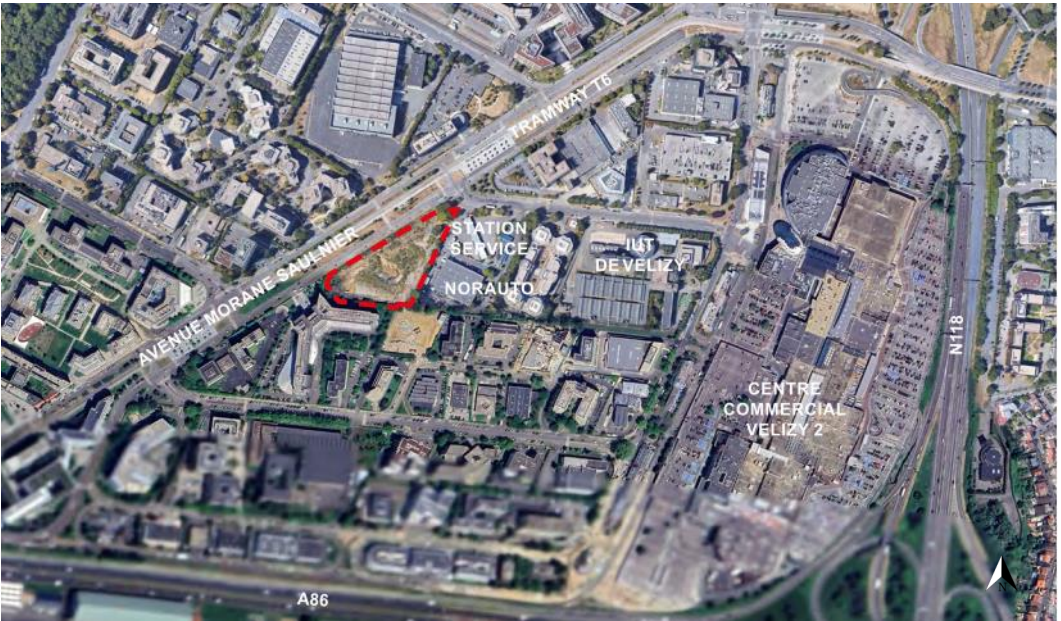
L'emprise du site est composée de deux parcelles cadastrées en section AE n°447 et n°444 d'une **superficie totale de 11 893 m² (soit 1,2 ha)**.

Site anciennement construit puis démoli, **le terrain constitue actuellement une friche, libre de construction** excepté un local transformateur (datant des années 80) implanté à l'angle nord.

L'environnement actuel est composé principalement de bâtiments à destination d'activités tertiaires :

- Au Sud : un bâtiment de bureaux en R+7 et un projet de résidence étudiante en cours de construction ;
- A l'Est : une station service « Auchan » et un bâtiment de commerce et services liés à l'automobile (sous enseigne « Norauto ») en rez-de-chaussée élevé ;
- Au Nord et à l'Ouest, de l'autre côté de l'avenue : des immeubles collectifs mêlant activités tertiaires voire logements (R+6 / R+7).

Emprises cadastrales du projet – état existant et vue aérienne du contexte



2. Présentation des objectifs de l'opération

A. L'implantation d'une résidence étudiants et d'un data center sur la zone a pour objet de conforter la dynamique sociale et économique du territoire et ce, en cohérence avec les orientations du SDRIF en vigueur

L'aménagement de la zone est d'ores et déjà prévu à long terme par Schéma Directeur de la Région Idf (SDRIF) : **l'emprise du projet s'inscrit dans un secteur à fort potentiel de densification.**

A cet égard, le choix de développer cette opération mixte s'inscrit dans deux objectifs spécifiques du SDRIF :

- « **encourager la densification et l'intensification** » : le développement d'une résidence étudiants dans l'opération vise à répondre aux besoins locaux en matière de structure d'accueil et d'hébergement pour étudiants sur un territoire qui compte un pôle universitaire d'importance ;
- « **refonder le dynamisme économique francilien** » : les « Data centers » contribuent à l'économie de la ville en attirant des entreprises qui ont besoin d'un accès à des réseaux de données à haut débit.

B. Le choix d'implantation d'un « Data center » sur le site prend en compte les orientations de la doctrine régionale en matière de développement des centres données

L'implantation des centres de données doit s'inscrire dans les orientations préconisées par le SDRIF et, plus généralement, **être compatible avec les politiques d'aménagement durable du territoire.**

A ce titre, les projets de centres de données sont soumis à agrément dès lors qu'ils dépassent 5 000 m² SDP.

Conformément aux critères d'instruction des demandes d'agrément issus de la doctrine régionale, le projet :

- vise à **réutiliser une ancienne friche industrielle** comme support de nouveaux bâtiments (Data center et résidence étudiante) plutôt que l'artificialisation d'un nouvel espace ;

- s'inscrit au sein d'un **secteur urbanisé** ;
- s'implante dans une zone à dominance tertiaire et est **compatible avec le PLU en vigueur** ;
- veille à proposer **compacité et densité afin de limiter l'artificialisation des sols** ;
- respecte un code de conduite européen et des certifications afin d'assurer des **performances énergétiques ambitieuses** (aussi bien pour le Data center que pour les programmes de logements) ;

Par arrêté n°IDF-2024-05-29-00009, le Préfet de la Région Ile-de-France a accordé la demande d'agrément pour l'implantation d'un data center sur la commune de Vélizy, avenue Morane Saulnier.

La surface de plancher accordée est de 8 100 m², cette surface constituant un maximum autorisée.

C. Le développement d'une résidence étudiants sociale s'inscrit dans le besoin local en logements étudiants et logements sociaux sur la commune

Fidèle à sa réputation de terre d'innovation, Vélizy-Villacoublay possède trois établissements d'enseignement supérieur tournés vers les métiers de l'ingénierie et des nouvelles technologies, tous implantés dans la zone d'activités « Inovel Parc » (répartie en trois secteurs, Sud, Nord et Est) : deux entités de l'université de Paris-Saclay (IUT/ISTY) et une école privée (ESEO) qui proposent une variété de formations.

En 2023, près de 1 820 étudiants sont inscrits à l'échelle de ces trois établissements.

Le site de projet est localisé à moins de 10 minutes à pied de l'IUT de Vélizy et à 5 minutes de l'ESEO, ce qui lui confère un emplacement privilégié pour le développement d'un programme de logements pour étudiants.

En outre, et à travers la nature des logements proposés (PLUS / PLS**), **il participe également à son échelle, aux besoins de production en logements sociaux sur la commune.**

*** Les logements PLUS - Prêt Locatif à Usage Social - correspondent aux locations HLM (habitation à loyer modéré) / Les logements PLS - Prêt Locatif Social - sont attribués aux candidats locataires ne pouvant prétendre aux locations HLM, mais ne disposant pas de revenus suffisants pour se loger dans le privé.*

3. Présentation synthétique des composantes du projet immobilier

L'opération développe **environ 15 800 m² SDP au total et s'organise sur deux emprises constructibles – Est et Ouest.**

Sur la **partie Est du site**, le projet prévoit l'implantation d'un **bâtiment mixte** comprenant:

- une résidence étudiante sociale comprenant 365 logements (363 studios et 2 T4 de fonction ainsi que des espaces communs) ;
- deux espaces « Etablissements Recevant du Public » (ERP) en RDC, destinés à des programmes commerciaux**.

Sur la **partie Ouest**, l'opération prévoit le développement d'un **Data Center** associé à un programme de **bureaux**.

En plus de ces nouvelles constructions, le projet prévoit également la démolition du local de transformation électrique existant désaffecté sur le site (sur l'extrémité Est) **et sa reconstruction au même emplacement.**

*** En lien avec les recommandations de la MRAe et les besoins réels de la ville de Vélizy, il a été convenu de ne plus développer de crèche dans l'un des ERP prévus mais de réserver ces espaces à des programmes exclusivement commerciaux.*

Des précisions sont apportées sur ce changement au sein du mémoire en réponse à l'avis de la MRAe.

Cette modification intervenant postérieurement à la rédaction de l'étude d'impact mais n'entachant pas ses observations et conclusions, les plans suivants peuvent ne pas avoir été mis à jour.

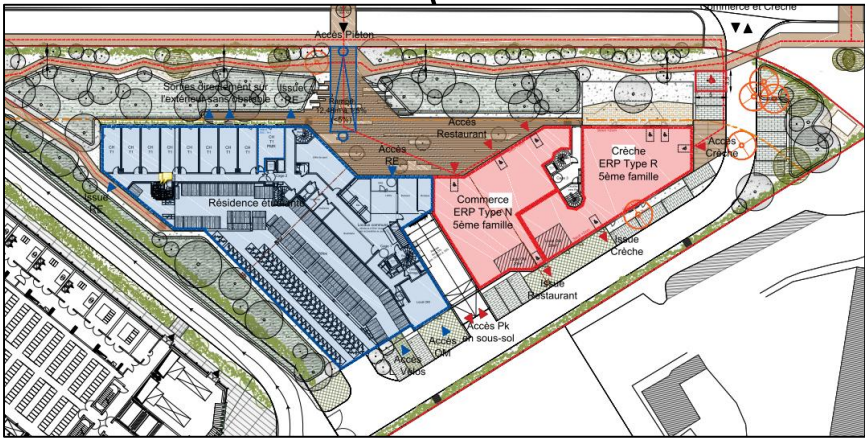
Plan masse du projet (et division schématique en deux emprises constructibles)



Localisation des deux ERP en RDC de la résidence étudiants sociale

Légende

- Zones de circulations et cheminements extérieurs piétons
- Cheminements extérieurs piétons
- ERP Objet de la demande
- Résidence étudiante



Source : agence IF Architectes / agence Silvio d'Ascia architecture / atelier PLANTAGO, 2024

Concernant spécifiquement le « Data Center », on rappelle qu'il s'agit d'un espace hébergeant, de manière sécurisée, des équipements informatiques (serveurs, baies de stockage, ...) permettant le stockage, le traitement et la protection de données dématérialisées.

Cet équipement regroupe quatre fonctions principales distinctes: des salles informatiques aménagées pour recevoir les équipements informatiques destinés au stockage, traitement et partage des données, des locaux techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment, des bureaux pour les équipes d'exploitation du data center et enfin des zones de livraison et stockage permettant l'approvisionnement et le retrait de matériel.

La majorité des data center fonctionne 24h/24 et doivent apporter à l'utilisateur des garanties en termes de sécurité et de performance.

Le niveau de secours de ces installations devant être extrêmement élevé, **4 groupes électrogènes au sein de locaux clos en RDC** (dont les cheminées sont positionnées en toiture du bâtiment) sont prévus.

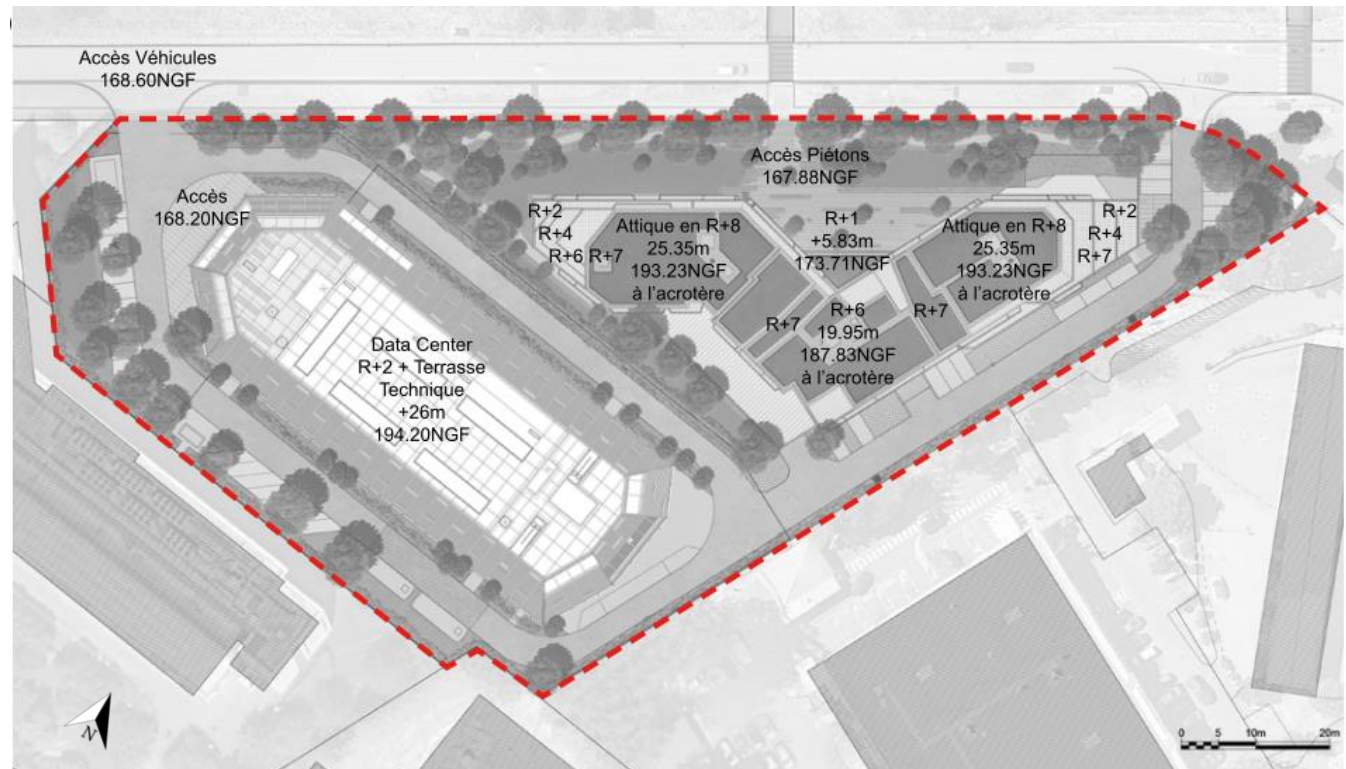
Ces équipements ne seront utilisés qu'en cas de coupure de courant ou feront également l'objet d'essais de manière périodique à hauteur d'environ 1h par mois à pleine charge.

Répartition des hauteurs dans le projet

En terme de volumétrie, l'ensemble de l'opération respecte la hauteur maximale de 35 m des constructions imposé par le PLU en vigueur (ainsi que les servitudes aéronautiques et radioélectriques comprises entre 209 NgF, 216 NgF et 222 NgF).

Au regard des bâtiments :

- La résidence étudiante : elle est limitée à 7 étages sur RDC surmonté d'un attique en retrait (**attique en R+8**) ;
- Le Data Center : comporte 4 niveaux sur RDC ainsi qu'une terrasse technique (soit **R+2+Terrasse technique**, le dernier niveau accessible se situant à +13 m du niveau d'accès).



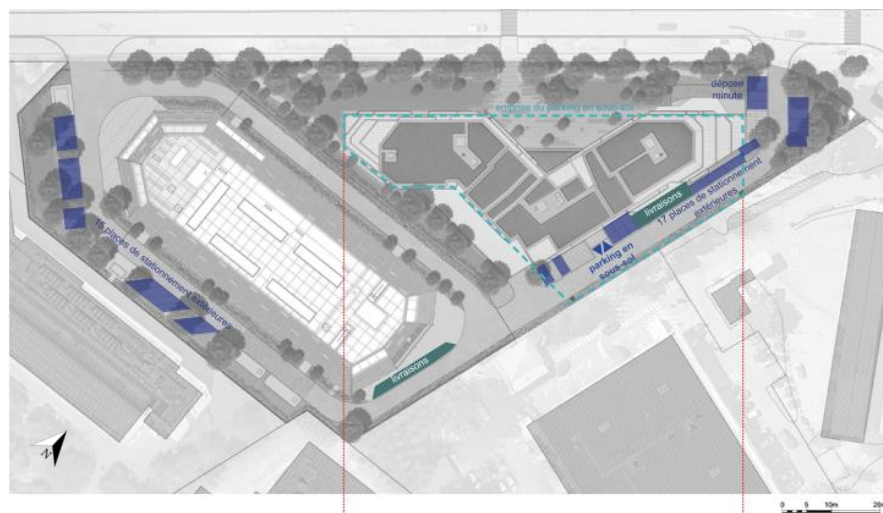
En terme d'accès des bâtiments depuis la voirie publique :

- pour la résidence étudiante/commerces : l'accès véhicules se fait depuis l'avenue Morane Saulnier par une entrée existante, desservant le stationnement extérieur, la livraison pour les commerces ainsi que l'accès au parking souterrain et une sortie secondaire pour les secours.

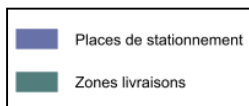
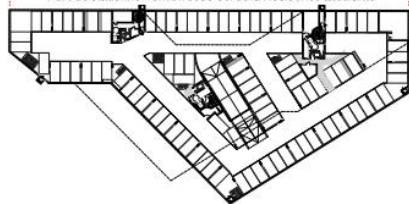
Pour les piétons, ces derniers peuvent accéder au site depuis le trottoir public, via un cheminement paysager ou un accès central donnant sur une nouvelle place.

- pour le Data center : l'entrée principale est également sur l'avenue Morane Saulnier, menant à une voie unique qui encerle le bâtiment et assure la livraison et le stationnement extérieur des véhicules. Les accès sont sécurisés et contrôlés par un Poste de Contrôle au rez-de-chaussée.

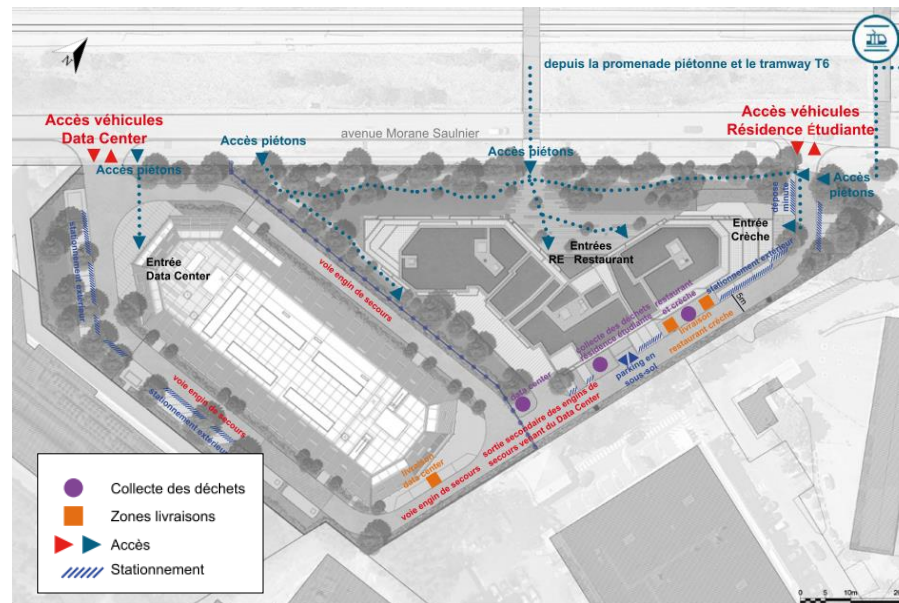
Stationnements véhicules (aérien/sous-sol)



Parc de stationnement en sous-sol de la Résidence Etudiante



Plan de circulation du projet



Concernant les stationnements et afin de pourvoir aux besoins des usagers, et en accord avec le PLU en vigueur, **l'opération prévoit la création de 127 places de stationnement au global** (dont une très grande partie en sous-sol de la résidence étudiants sociale sur un seul niveau).

La répartition est la suivante :

- pour la résidence étudiante/commerces : 112 places de stationnement (comprenant 17 végétalisées en extérieur et 95 places en sous-sol accessibles via une nouvelle voie intérieure);
- pour le Data Center : 15 places de stationnement extérieures, toutes végétalisées et situées de plain-pied autour du bâtiment.

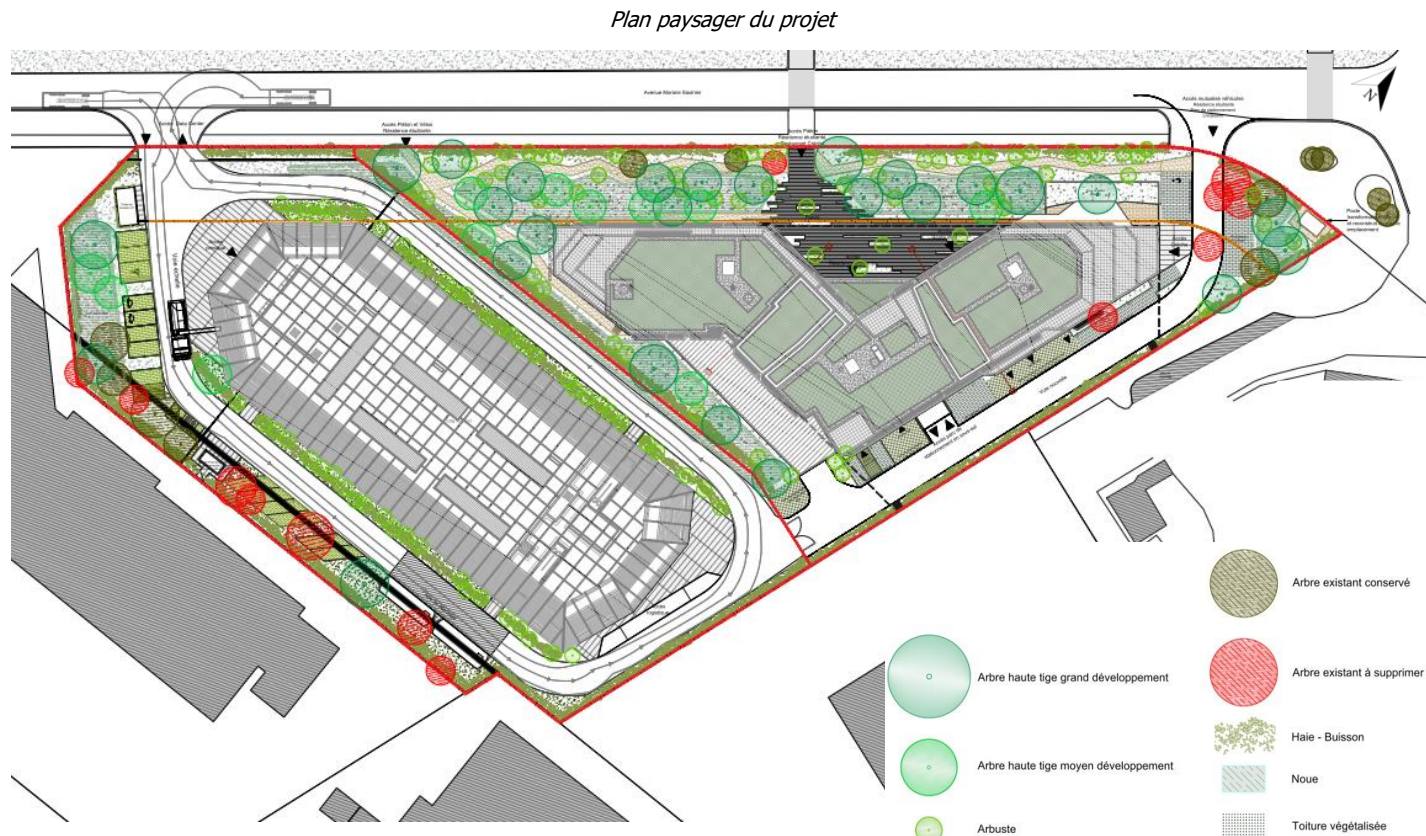
Enfin, deux aires de livraison sont prévues, une pour chaque bâtiment.

Le projet prévoit également des locaux vélos pour chacun des bâtiments (un local vélo de 373 emplacements pour la résidence et un local de 12 places pour le Data Center).

En terme paysagers, les intentions paysagères de l'opération tiennent à l'ouverture d'une place accessible sur les commerces à RDC depuis l'avenue Morane Saulnier et le développement d'un mail largement arboré entre les bâtiments.

Plusieurs nouveaux « milieux paysagers » sont à relever :

- **un parvis au niveau de l'entrée principale de la résidence étudiants,** parvis planté de massifs de plantes vivaces fleuries et de graminées persistantes, avec de petites cépées pour l'ombre ;
- **des espaces d'accompagnement aux voies de dessertes (véhicules et piétons) et des limites traitées de façon plus « naturelle »,** qui intègrent également les zones de gestion des eaux pluviales.
- **à l'entrée du site côté Data Center, un soin particulier est porté à l'intégration du Poste de livraison HT :** des câbles tendus, positionnés sur trois de ses façades, deviennent le support d'une végétation grimpante ;
- **les façades de la résidence seront végétalisées par du chèvrefeuille** afin d'assurer cohérence et élégance végétale à l'échelle du site et ses **toitures majoritairement végétalisées** en fonction des hauteurs ;
- **des loggias et des serres sont prévues au sein du Data center.**



Au global, le projet prévoit environ 3 800 m² d'espaces paysagers (espaces plantés et arborés avec 45 arbres sur site prévus dont 8 arbres existants et conservés ; cheminements paysagers) **et environ 340 m² d'espaces plantés sur dalle.**

4. Perspectives du projet

Perspective de la résidence étudiante au niveau de l'avenue Morane Saulnier depuis l'Est vers l'Ouest



Source : agence IF Architectes / agence Silvio d'Ascia architecture / atelier PLANTAGO, 2024

4. Perspectives du projet

Perspective de l'ensemble des bâtiments au niveau de l'avenue Morane Saulnier depuis le l'Ouest en direction de l'Est



Source : agence IF Architectes / agence Silvio d'Ascia architecture / atelier PLANTAGO, 2024