République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION
23/09/2022

DATE D'AFFICHAGE
23/09/2022

DATE D'ACCUSE DE RECEPTION
PREFECTURE DES YVELINES
10/10/22

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 76

NOMBRES DE VOTANT : 74

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 29 septembre 2022 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

Étaient présents :
Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Ali BENABOUD, Monsieur Bruno BOUSSARD, Madame Anne CAPIAUX, Madame Sandrine CARNEIRO, Madame Catherine CHABAY, Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur Bertrand COQUARD, Madame Florence COQUART, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Noura DALI OUHARZOUNE, Madame Hélène DENIAU, Madame Claire DIZES, Madame Valérie FERNANDEZ, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Vivien GASQ, Monsieur Gérard GIRARDON, Madame Affoh Marcelle GORBENA, Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Jamal HRAIBA, Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI, Monsieur François LIET, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur Dominique MODESTE, Monsieur François MORTON, Monsieur Othman NASROU, Monsieur Eric NAUDIN, Madame Nathalie PECNARD, Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Monsieur Ali RABEH, Monsieur Sébastien RAMAGE, Madame Laurence RENARD, Madame Véronique ROCHER, Madame Alexandra ROSETTI, Madame Isabelle SATRE, Monsieur Brice VOIRIN.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :
Madame Josette GOMILA, Monsieur Yann LAMOTHE.

Secrétaire de séance : Monsieur Othman NASROU

Pouvoirs :
Madame Ketchanh ABHAY à Madame Claire DIZES, Monsieur Olivier AFONSO à Monsieur Bertrand COQUARD, Monsieur Rodolphe BARRY à Monsieur Laurent MAZAURY, Madame Catherine BASTONI à Monsieur Bruno BOUSSARD, Madame Françoise BEAULIEU à Monsieur Philippe GUIGUEN, Monsieur Laurent BLANCQUART à Madame Valérie FERNANDEZ, Monsieur José CACHIN à Madame Corinne BASQUE, Madame Chantal CARDELEC à Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Monsieur Michel CRETIN à Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Pascale DENIS à Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Ginette FAROUX à Monsieur Christophe BELLENGER, Madame Anne-Claire FREMONT à Madame Sandrine CARNEIRO, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC à Monsieur Lorrain MERCKAERT, Madame Catherine HATAT à Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur Nicolas HUE à Monsieur Ali RABEH, Madame Catherine HUN à Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Tristan JACQUES à Monsieur Bertrand HOUILLON, Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER à Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Madame Martine LETOUBLON à Madame Anne CAPIAUX, Madame Danielle MAJCHERCZYK à Madame Florence COQUART, Monsieur Richard MEZIERES à Madame Nathalie PECNARD, Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE à Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Madame Sarah RABAULT à Monsieur François MORTON, Monsieur Frédéric REBOUL à Madame Hélène DENIAU, Madame Christine RENAUT à Monsieur Didier FISCHER, Madame Eva ROUSSEL à Monsieur Othman NASROU.

Etudes Urbaines et Urbanisme Reglementaire
OBJET : 1 - *(2022-345)* - Saint-Quentin-en -Yvelines - Guyancourt - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Villaroy - Modification du dossier de création - Concertation préalable - objectifs poursuivis et modalités de concertation

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

OBJET : 1 - *(2022-345)* - Saint-Quentin-en -Yvelines - Guyancourt - Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Villaroy - Modification du dossier de création - Concertation préalable - objectifs poursuivis et modalités de concertation

Le Conseil Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU l'arrêté préfectoral n°78-2019-10-28-003 en date du 28 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

VU le Code de l'urbanisme, et notamment les articles L311-1 à L311-8 et R.331-1 à R311-12 relatifs aux zones d'aménagement concerté,

VU l'arrêté préfectoral n° 93-108 en date du 30 septembre 1993 portant approbation du dossier Création/Réalisation de la ZAC de Villaroy à Guyancourt ;

VU l'arrêté préfectoral n° 03-85 en date du 29 avril 2003 portant transfert de l'initiative de la ZAC de Villaroy de l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint-Quentin-en-Yvelines (EPASQY) au Syndicat d'Agglomération Nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines (SAN) ;

VU la délibération du de ladite ZAC de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 28 septembre 2006 portant modification de l'acte de création de ladite ZAC ;

VU la délibération du Conseil Communautaire en date du 24 mai 2007 portant approbation de la révision simplifiée du plan d'aménagement de zone (PAZ) de ladite ZAC et relative au bilan de la concertation portant sur cette révision simplifiée ;

VU la délibération du Conseil municipal de Guyancourt en date du 5 juillet 2022 formulant un avis favorable à modification du Création/Réalisation de la ZAC de Villaroy à Guyancourt, aux objectifs poursuivis et aux modalités de la concertation à mettre en œuvre ;

CONSIDERANT que le lancement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Villaroy à Guyancourt, par l'Etablissement Public d'Aménagement de Saint Quentin en Yvelines, a constitué un moment majeur de l'aménagement du plateau de Villaroy et un geste emblématique de la ville nouvelle qu'elle a permis de faire émerger sur près de 80 hectares un quartier doté de nombreuses fonctionnalités et aménités qui ont contribué à sa qualité urbaine : une haute tenue de l'espace public (qui s'incarne notamment dans le lac et l'esplanade de Villaroy, ainsi que le jardin des Gogottes), une offre de logements diversifiée ; des équipements et services publics nombreux ; des capacités d'accueil pour des activités économiques ; une offre variée de commerces et services et que le quartier de Villaroy reste ainsi un secteur attractif, comme en attestent les récents programmes en cours de réalisation, et dispose encore de nombreuses potentialités foncières.

CONSIDERANT que plusieurs éléments d'actualité conduisent aujourd'hui à réorienter le devenir de cette opération à la faveur des évolutions prévues sur le secteur : arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express ; opération du Quartier des Savoirs.

CONSIDERANT que la ligne 18 qui reliera à terme l'aéroport d'Orly à la gare de Versailles Chantiers, et dont la mise en service est prévue à l'horizon 2030, va entraîner une réorganisation complète des fonctions de mobilité sur la partie Est du territoire et constituer un accélérateur du développement pour les opérations d'aménagement actives ou à venir : ainsi de la ZAC de Villaroy, mais également de la nouvelle opération voisine du quartier des Savoir, qu'elle justifie ainsi la définition de programmations ambitieuses tant en matière de logement que de développement économique.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que parallèlement, l'opération du quartier des Savoirs, pilotée par l'Etablissement Public Paris Saclay, doit se déployer autour de la future gare sur l'ex-friche Thalès, qu'une fraction de la partie ouest du Technocentre et qu'une partie des terrains relevant aujourd'hui de la ZAC de Villaroy ; qu'elle vise à permettre le développement de près de 1800 logements et cible la création d'un pôle d'innovation, pilier économique du cluster Paris-Saclay en synergie avec le Technocentre Renault. Le potentiel global de ces programmes pourrait être d'environ 300 000 m² de SDP.

CONSIDERANT qu'il importe de souligner à cet égard que tant SQY que l'EPAPS et la commune de Guyancourt ont à cœur d'assurer un développement articulé et coordonné de la ZAC de Villaroy et de celle du quartier des Savoirs, tant en ce qui concerne la cohérence des programmations étudiées (besoins en équipements, typologies des logements, nature de l'activité…), que leur temporalité et leurs modalités de mise en œuvre, de façon à assurer un rythme de développement cohérent et réaliste au regard des conditions de marché. Un travail conjoint est mené en vue d'aboutir à la conception d'un projet urbain partagé ; Saint-Quentin-en-Yvelines et l'EPAPS partagent même certaines études, comme l'étude d'impact qui est commune aux deux opérations.

CONSIDERANT que e dossier de création/réalisation de la ZAC de Villaroy avait été approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 1993 et que le dossier de ZAC initial prévoyait la construction d'environ 1500 logements dont 50 % environ de logements en accession à la propriété et 50 % environ de logements locatifs, associée à un programme d'activités, de commerces, ainsi que d'équipements publics.

CONSIDERANT que la poursuite de l'aménagement de la ZAC a nécessité une modification de l'acte de création approuvée le 28 septembre 2006 pour autoriser la réalisation d'un nouveau programme de logements, sans augmentation de la surface de plancher.

CONSIDERANT que cette ZAC arrive aujourd'hui dans sa dernière phase de développement et plusieurs lots restent à y aménager, spécialement aux abords de l'avenue de l'Europe et le long de la RD 91 actuelle. Leur construction permettra de compléter l'urbanisation du secteur et de finaliser la mise en œuvre du parti urbain dessiné à l'origine pour le quartier, en tenant compte des développements majeurs liés à l'arrivée de la ligne 18 et du quartier des Savoirs adjacent.

CONSIDERANT que 7,73 ha de terrains y sont encore disponibles dont :
- 1,84 ha situés dans le secteur UM1a22 destinés à recevoir de l'habitat, des commerces, des services, et des équipements ;
- 5,89 ha situés dans le secteur UA7b22 destinés à recevoir de l'activité.

CONSIDERANT que toutefois la poursuite du développement de la ZAC dans ces conditions implique une évolution des droits à construire, qu'en effet, le dossier initial prévoyait la construction de 324 000 m² de surface de plancher dont un peu moins de 265 000 m² ont été consommés, faisant apparaître une constructibilité résiduelle de l'ordre de 60 000 m² environ. Au vu des premières études capacitaires, cette enveloppe est insuffisante pour assurer l'urbanisation de l'ensemble des lots pour les différentes destinations autorisées, qu'en conséquence, de nouveaux droits à construire doivent donc être ouverts pour autoriser la poursuite et la finalisation de cette opération.

CONSIDERANT qu'en second lieu, la ZAC de Villaroy doit aujourd'hui tenir compte de l'évolution du contexte urbain et de l'opération dite du quartier des Savoirs que cette opération a fait l'objet d'une prise d'initiative de l'Etablissement Public Paris Saclay (EPAPS) en 2019 et doit prendre elle-même la forme d'une ZAC dont les dossiers de création et de réalisation sont prévus à l'horizon 2024. Or il n'est juridiquement pas possible d'approuver un dossier de ZAC dont le périmètre est couvert même partiellement par un dossier de ZAC existant. C'est pourquoi cette modification a également pour objet d'ajuster le périmètre de la ZAC de Villaroy en vue de permettre à l'EPAPS de réaliser sa propre procédure. Une partie du foncier sera donc soustraite à la ZAC actuelle et intègrera celle de l'EPAPS, pour s'incorporer le cas échéant aux nouveaux lots du futur projet.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que l'ensemble de ces facteurs conjugués rend donc nécessaire une modification du dossier de ZAC existant**,** qu'en effet, cette procédure doit être engagée dès lors que les changements envisagés ont pour effet de bouleverser l'équilibre de l'ensemble de l'opération d'aménagement. En l'espèce, tant la modification du périmètre et celle du du programme qui, bien qu'imprécise à ce stade, nécessitera une augmentation de la constructibilité, que l'ajustement du périmètre lui-même, imposent le recours à une modification dans le respect du cadre règlementaire en vigueur.

CONSIDERANT que la poursuite de l'urbanisation sur le quartier de Villaroy nécessite l'établissement d'un nouveau programme, que les études préalables à engager permettront de définir.

CONSIDERANT que les besoins liés aux équipements d'infrastructure feront l'objet des études nécessaires au regard de la programmation envisagée. En ce qui concerne les équipements de superstructure, il n'est pas identifié à ce stade de besoins spécifiques qui imposeraient la création de nouveaux équipements. A partir d'un programme global qui aura fait l'objet d'une validation conjointe par SQY et par la commune de Guyancourt, il sera toutefois possible d'évaluer les différents besoins en équipements publics pour accueillir les nouveaux habitants et usagers.

CONSIDERANT qu'en application de l'article R 311-12 du Code de l'Urbanisme, la modification d'une zone d'aménagement concerté est prononcée dans les formes prescrites pour la création de la zone. Elle requiert par ailleurs en application de l'article L 103-2 du même code l'organisation d'une démarche de concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, qu'en conséquence, il est nécessaire de délibérer à la fois sur les objectifs poursuivis et les modalités de concertation mis en œuvre.

CONSIDERANT qu'en au vu de ce qui a été exposé, les objectifs qui président à la modification de la ZAC peuvent être formulés de la façon suivante :

- modifier le programme et faire évoluer la constructibilité en vue d'assurer la finalisation de l'opération d'aménagement réalisée dans le cadre de la ZAC de Villaroy ;
- ajuster le périmètre de ZAC au regard de l'opération qui sera mise en œuvre par l'Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay dans le cadre de la ZAC dite du quartier des Savoirs – Gare Guyancourt Saint Quentin.

CONSIDERANT que les modalités de la concertation à intervenir doivent quant à elle permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet.

Aussi est-il proposé de les fixer de la façon suivante pendant la durée de l'élaboration du projet :

- Affichage au siège de la Communauté d'Agglomération et à l'hôtel de ville de Guyancourt de la délibération relative à la concertation à mettre œuvre.

- Ladite délibération fera aussi l'objet d'une mention dans au moins un journal régional ou local diffusé dans le département et d'un avis placardé dans l'ensemble des panneaux municipaux d'affichage.

- Information sur les sites internet de Saint Quentin en Yvelines et de la commune de Guyancourt, ainsi que dans les presses municipales ou d'agglomération.

- Mise à disposition au siège de Saint Quentin en Yvelines ainsi qu'à la mairie de Guyancourt d'un dossier de présentation de la procédure de modification, qui sera alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public.

- Organisation d'au moins une réunion publique d'information en présentiel ou si les conditions ne le permettent pas via des outils numériques.

- Création d'une adresse mail dédiée destinée à recueillir les observations et questions du public.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

A l'issue de la concertation, Monsieur le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui en délibérera.

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités du 7 septembre 2022,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 ; Décide de mettre en œuvre une procédure de modification de l'acte de création de la ZAC de Villaroy à Guyancourt ;

Article 2 : Approuve les objectifs relatifs au projet de modification de la Zone d'Aménagement Concerté de Villaroy à Guyancourt :

- modifier le programme et faire évoluer la constructibilité en vue d'assurer la finalisation de l'opération d'aménagement réalisée dans le cadre de la ZAC de Villaroy ;
- ajuster le périmètre de ZAC au regard de l'opération qui sera mise en œuvre par l'Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay dans le cadre de la ZAC dite du quartier des Savoirs - Gare Guyancourt Saint Quentin.

Article 3 : Fixe de la façon suivante les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

- Affichage au siège de la Communauté d'Agglomération et à l'hôtel de ville de Guyancourt de la délibération relative à la concertation à mettre œuvre.

- Ladite délibération fera aussi l'objet d'une mention dans au moins un journal régional ou local diffusé dans le département et d'un avis placardé dans l'ensemble des panneaux municipaux d'affichage.

- Information sur les sites internet de Saint Quentin en Yvelines et de la commune de Guyancourt, ainsi que dans les presses municipales ou d'agglomération

- Mise à disposition au siège de Saint Quentin en Yvelines ainsi qu'à la mairie de Guyancourt d'un dossier de présentation de la procédure de modification, qui sera alimenté au fur et à mesure de l'avancement des études, ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public.

- Organisation d'au moins une réunion publique d'information en présentiel ou si les conditions ne le permettent pas via des outils numériques.

- Création d'une adresse mail dédiée destinée à recueillir les observations et questions du public.

A l'issue de la concertation, Monsieur le Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en présentera le bilan devant le conseil communautaire qui en délibérera.

Article 4 : Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage à la Mairie de Guyancourt et au siège de la Communauté d'agglomération pendant un mois et d'une mention dans au moins un journal local.

Article 5 : Précise que la présente délibération sera exécutoire :

- après sa réception en Préfecture de Versailles,
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Article 6 : Dit que la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet de Versailles,
- M. le Maire de Guyancourt,
- M. le Directeur de la Direction Départemental des Territoires des Yvelines.

Publié sur le site de la Communauté d'Agglomération https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr/fr

Adopté à la majorité par 59 voix pour , 9 voix contre (Monsieur BELLENGER, Madame CARNEIRO, Monsieur CHEVALLIER, Madame FAROUX, Madame FREMONT, Madame HATAT, Monsieur NAUDIN, Madame ROSETTI, Monsieur VOIRIN) , 6 abstention(s) (Madame DENIS, Monsieur GARESTIER, Monsieur LIET, Monsieur MEYER, Monsieur MODESTE, Madame ROCHER)

FAIT ET DELIBERE, SEANCE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

«signé électroniquement le **10/10/22**

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.