

Réunion publique n°2

Poursuite de la concertation relative à la modification de la ZAC Villaroy



22 mars 2024 - 19h00

Mairie de Guyancourt

salle du Conseil 14 rue Ambroise Croizat - 78 280 Guyancourt



Déroulé de la séance

- Accueil et introduction
- Contexte
- Objet de la modification de la ZAC
- Calendrier

ACCUEIL - MOTS D'INTRODUCTION

M. François Morton / Maire de Guyancourt

M. Lorrain Merckaert / Vice-Président délégué à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire, Agglomération SQY

M. Helleu / SQY - Directeur du Développement Urbain

CONTEXTE

❖ VILLARROY, UN QUARTIER EMBLÉMATIQUE EN PLEINE ÉVOLUTION

La ZAC Villarroy est une opération de haute qualité urbaine qui offre à ses habitants une vraie vie de quartier avec :

- des espaces publics généreux
- des équipements publics caractéristiques
- des bâtiments qui marquent l'identité du quartier
- une offre de logement diversifiée
- une offre variée de commerces et services



Jardin des gogottes



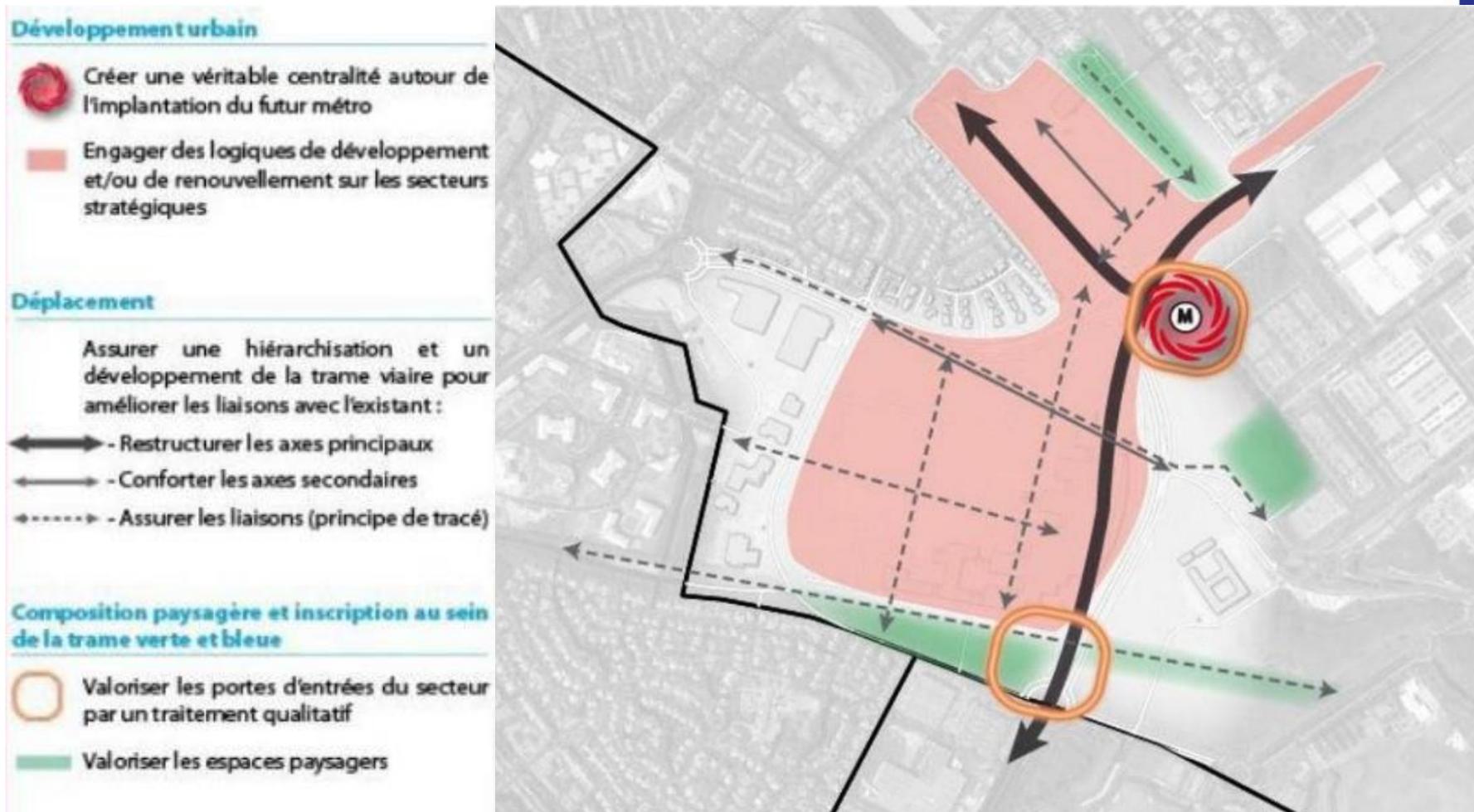
Les Caryatides



Le lycée Villarroy

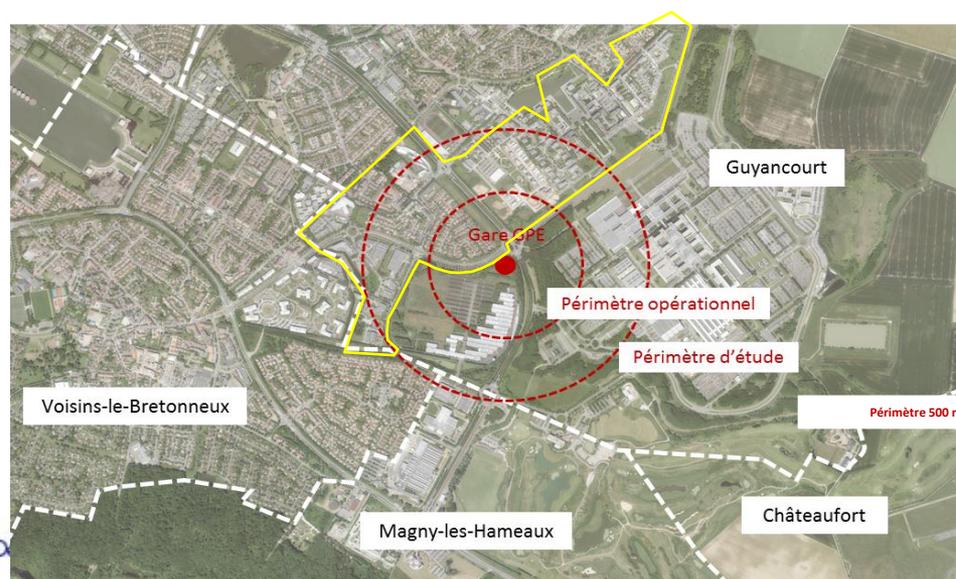
Ces intentions urbaines ont été traduites dans l'OAP du PLUI

Orientation d'aménagement et de programmation « Guyancourt Est Thalès »



❖ EVOLUTION DU CONTEXTE URBAIN EN LIEN DIRECT AVEC LA ZAC

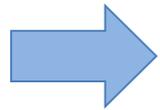
- Arrivée de la ligne 18 du métro Grand Paris Express qui reliera à terme l'aéroport d'Orly à la gare de Versailles chantier a horizon 2030
- Création de la future ZAC du «Gare Guyancourt / Saint Quentin» par l'Établissement Public Paris Saclay vise la création d'environ:
 - 145 000 m² SdP dédiés au logement
 - 155 000 m² de SdP dédiés aux activités économiques
 - 5 000 m² de SdP dédiés aux équipements



❖ POURQUOI UNE MODIFICATION DE ZAC ?

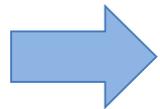


- 1) **Assurer la bonne articulation entre les deux ZAC de Villaroy et ZAC Gare Guyancourt / Saint Quentin.**



Ajustement du périmètre de ZAC Villaroy nécessaire sur un plan réglementaire

- 2) **Développer une programmation au plus près des besoins des futurs habitants et usagers, en lien avec les perspectives ouvertes par le futur métro, en vue de finaliser l'opération d'aménagement**



Evolution des droits à construire sur la ZAC Villaroy

Ce travail itératif est mené en commun entre SQY, l'EPAPS et la Ville de Guyancourt pour assurer un développement cohérent des deux opérations :

- conception technique
- études réglementaires (*par ex: étude d'impacts conjointe*)
- programmation

OBJET DE LA MODIFICATION

❖ MODIFICATION DU PÉRIMÈTRE

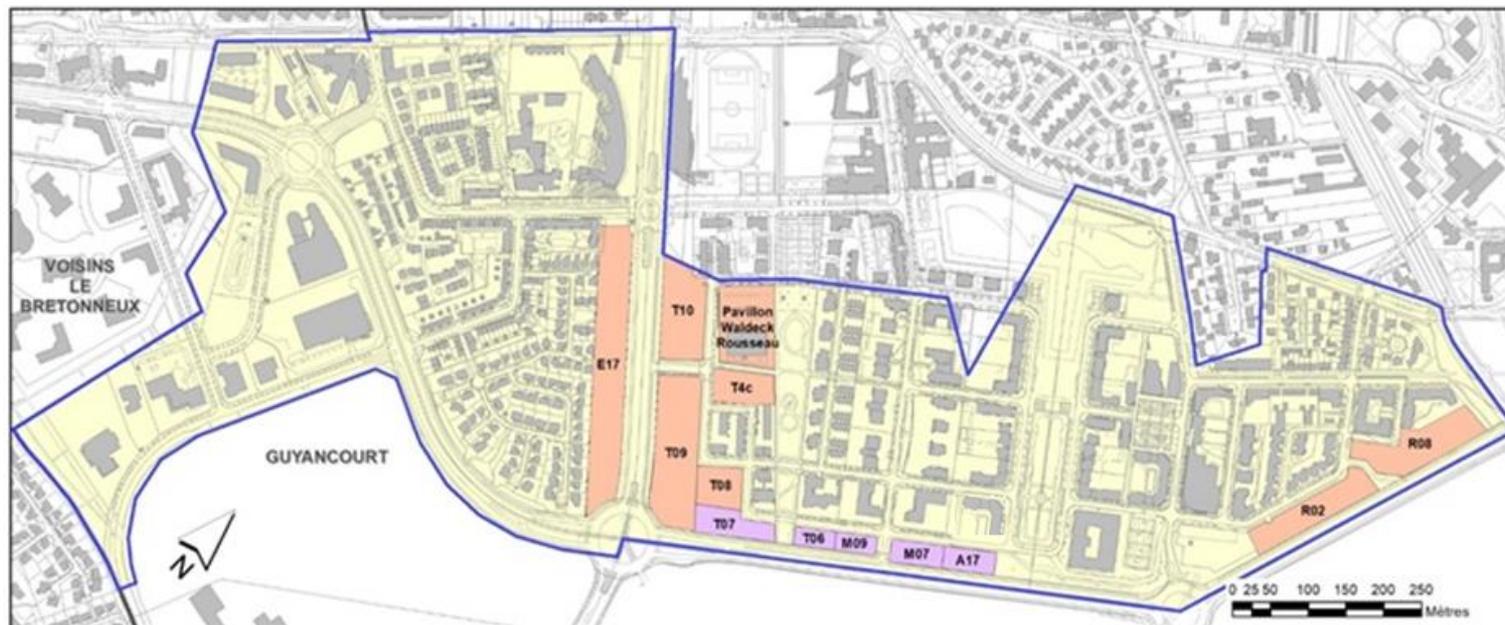
Le périmètre de la ZAC Villaroy est appelé à être modifié pour tenir compte de la création prochaine de la ZAC dite « Gare Guyancourt / Saint Quentin » par l'Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay.

En effet le périmètre de cette future ZAC couvre à la fois

- des lots (lots T07, T06, M09, M07, A17)
- des voiries (rues Guynemer et Léon Blum) actuellement inscrites dans la ZAC Villaroy.

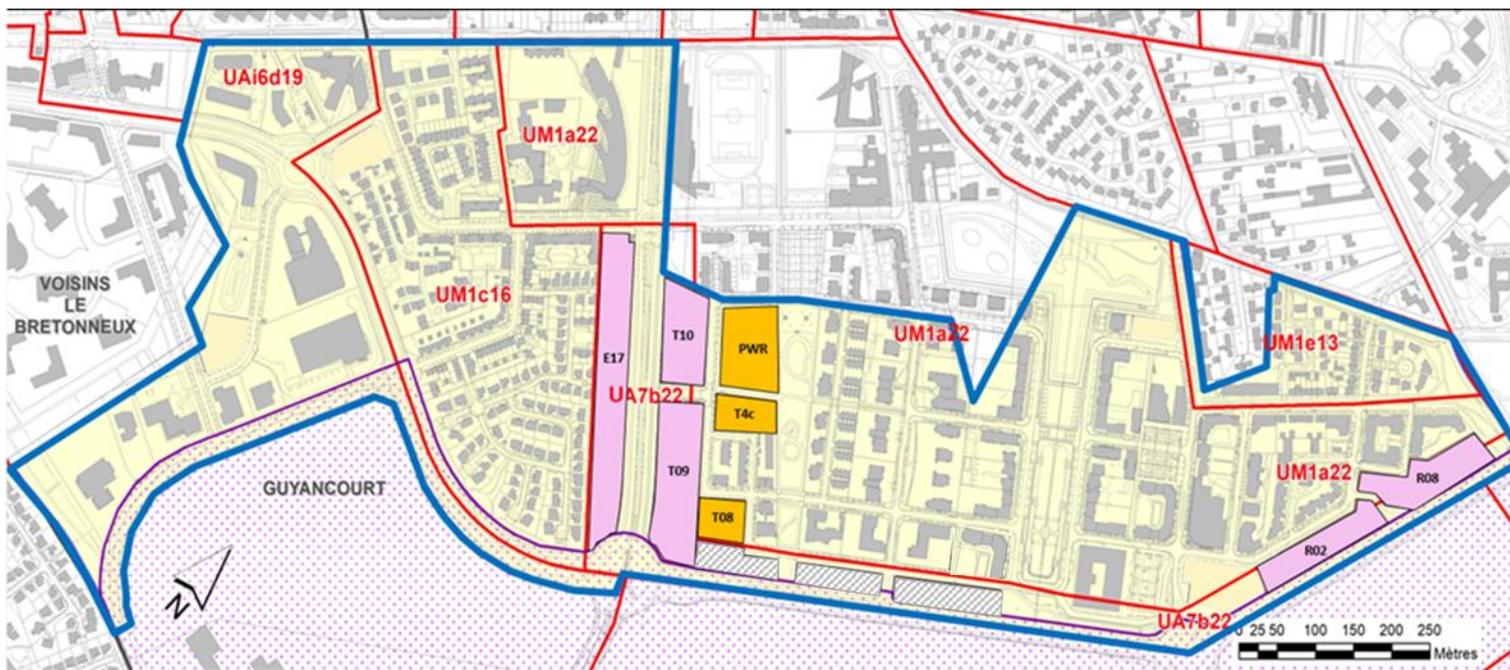
Une partie du foncier de la ZAC Villaroy sera donc soustraite et intégrée à la ZAC « Gare Guyancourt / Saint Quentin ».

❖ ETAT ACTUEL DES LOTS RESTANT À BÂTIR DE LA ZAC VILLAROY



-  Limite de la ZAC avant modification
-  Lots restants à commercialiser, conservés dans le périmètre de la ZAC Villaroy
-  Lots intégrés au périmètre de la future ZAC « Gare Guyancourt / Saint Quentin »

❖ ETAT FUTUR DES LOTS RESTANT A BÂTIR SUR LA ZAC VILLARROY MODIFIÉE



-  Limite de la ZAC avant modification
-  Limite de zonage du PLUi
-  Périmètre OIN
-  Lots en développement économique
-  Lots en développement résidentiel
-  Terrains rattachés au périmètre de la future ZAC « Gare Guyancourt / Saint Quentin »

❖ PLAN DU PÉRIMÈTRE MODIFIÉ

SQ

Terre d'innovations



FONCIER

Commune de
GUYANCOURT

Secteur "VILLAROY"

**CRÉATION ET
MODIFICATION
DE PÉRIMÈTRES
DE ZAC**

SOLUTION 1

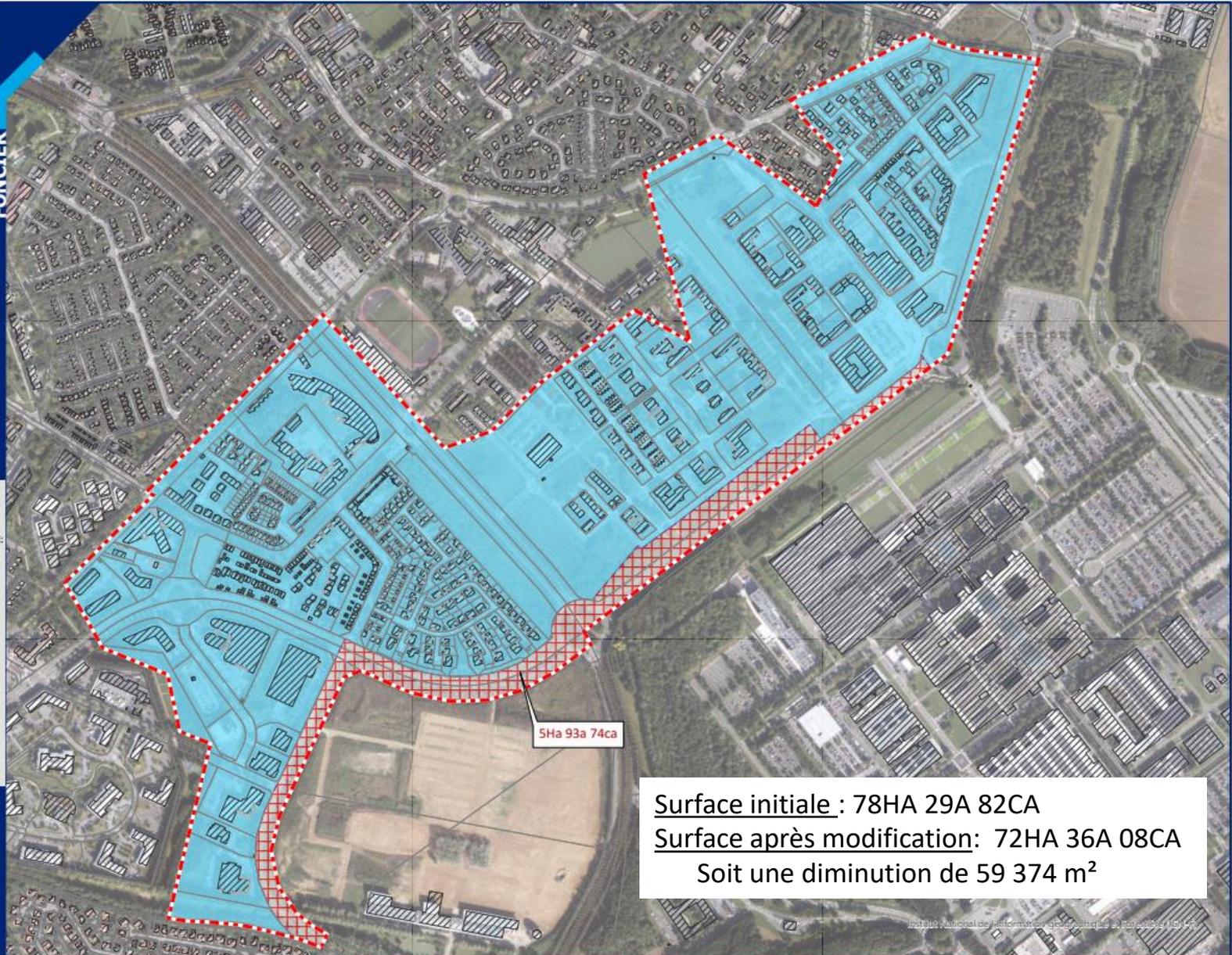
NOM ZAC

-  VILLAROY
-  ZAC VILLAROY EXISTANTE:
78Ha 29a 82ca

Date: 19/01/2024
Echelle : 1 : 500

\\CARTO\FONCIER\ETUDES\
APRX\AGGLO\PERIMETRES.aprx
\\CARTO\FONCIER\ETUDES\
GDB\AGGLO\
PERIMETRES_SQY.gdb

G:\DA\FONCIER\GÉOMÉTRIES\
REQUETES\CARTO\297\
ZAC QU DES SAVOIRS\
ZAC solution... .pdf



Surface initiale : 78HA 29A 82CA

Surface après modification: 72HA 36A 08CA

Soit une diminution de 59 374 m²

❖ EVOLUTION DES DROITS À CONSTRUIRE



❖ RAPPEL DE LA PROGRAMMATION

La ZAC prévoit la construction de 324 000 m² répartis de la manière suivante :

LOGEMENTS → 194 000 m²

COMMERCE / SERVICES / ACTIVITE → 105 000 m²

EQUIPEMENTS → 25 000 m²

TOTAL → 324 000 m²

❖ ETAT ACTUEL DES SURFACES CONSTRUITES



Surface initiale → 324 000 m²

Surface globale consommée → 271 500 m²

Surface globale résiduelle → 52 500 m²

Pour poursuivre l'urbanisation des derniers lots de la ZAC Villaroy (pour les différentes destinations autorisées) tout en profitant de l'arrivée de la ligne 18 du métro : cette constructibilité est insuffisante

❖ DROITS À CONSTRUIRE RESTANT À RÉALISER EN ACTIVITÉS COMMERCE ET SERVICE

Il reste 5 lots à construire à vocation d'activités sur une surface de terrain d'environ 48 570 m²

Dans le cadre de l'arrivée de la ligne 18 et des besoins qu'elle générera en matière de développement économique, il apparaît nécessaire d'anticiper une augmentation des droits à construire en matière d'activité, permettant de consolider la vocation économique de la ZAC.



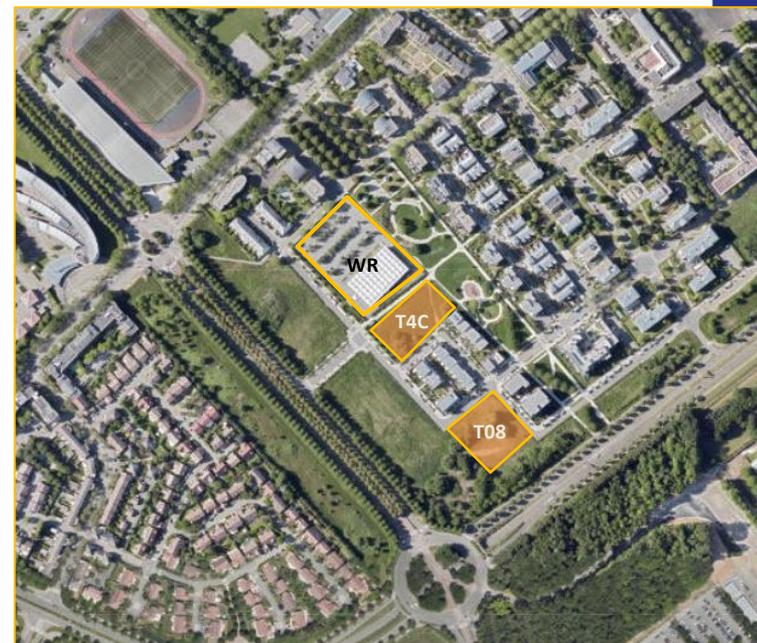
A ce titre, le développement des lots entraînera une constructibilité supplémentaire d'environ 48 000 m²

❖ DROITS À CONSTRUIRE RESTANT À RÉALISER EN LOGEMENTS

Il reste aujourd'hui 3 lots à construire à vocation résidentielle sur une surface de terrain d'environ 14 573 m²

La programmation révisée de ses derniers lots

- répond aux besoins actuels observés pour compléter le parcours résidentiel de la ZAC
- s'inscrit dans une continuité de développement de la future ZAC « Gare Guyancourt saint Quentin en Yvelines »
- Permet la reconstitution d'un équipement sur la ZAC Gare Guyancourt / Saint Quentin en remplacement du Pavillon Waldeck-Rousseau



Les derniers lots résidentiels restants à construire nécessitent une augmentation de la constructibilité logement de la ZAC d'environ 26 000 m² SDP.

❖ DROITS À CONSTRUIRE RESTANT À RÉALISER EN LOGEMENTS

Pour finaliser le développement de la ZAC Villaroy l'ambition de SQY et de la ville est de poursuivre un développement très qualitatif :

- une **densification maîtrisée**
- un **dialogue architectural** avec les constructions voisines
- une **recherche d'excellence environnementale**
- une **mise en œuvre progressive dans le temps**

exemples de réalisations récentes ou en cours :



❖ EVOLUTION DE LA PROGRAMMATION GLOBALE DE LA ZAC DE VILLARROY

LOGEMENTS → 220 000 m²

COMMERCE / SERVICES / ACTIVITE → 153 000 m²

EQUIPEMENTS → 25 000 m²

TOTAL → 398 000 m²

➔ Augmentation des droits à construire permettant ainsi de finir la ZAC Villaroy en l'adaptant au contexte d'une polarité régionale en devenir

CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

❖ CALENDRIER DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION



2022 septembre : Ouverture de la concertation

Délibération de l'ouverture de la procédure de modification et de la concertation

2022/ 2024 : Poursuite de la concertation

- 1ère réunion publique janvier 2023
- 2^{ème} réunion publique mars 2024
- Délibérations concomitantes (Ville / SQY) relative à:
 - Avis sur le dossier de modification du dossier de création de ZAC
 - Bilan de la concertation
- Mise à disposition du public par voie électronique de la modification du dossier de création et de l'avis de l'Autorité environnemental
- Délibérations concomitantes (Ville / SQY) relative à la modification du dossier de création de ZAC.

2025: Approbation du dossier de modification de la ZAC

❖ UNE PROCÉDURE TOUJOURS ACTIVE:

La concertation se poursuit en 2024

Des outils pour assurer la participation du public :

- information via les sites de la Ville et de SQY
- mise à disposition du dossier enrichi au futur et à mesure de l'avancement des études (en commune et à l'hôtel d'agglomération)
- adresse mail de contact : concertation.zacvillaroy@sqy.fr.

MERCI à TOUS
POUR VOTRE PARTICIPATION

annexes

ÉLÉMENTS DE REPRISE

PLAN GUIDE REVISE

