Trappes, Fevrier 2024

**DIRECTION GENERALE ADJOINTE DE l'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE**
**DIRECTION DU DEVELOPPEMENT URBAIN**

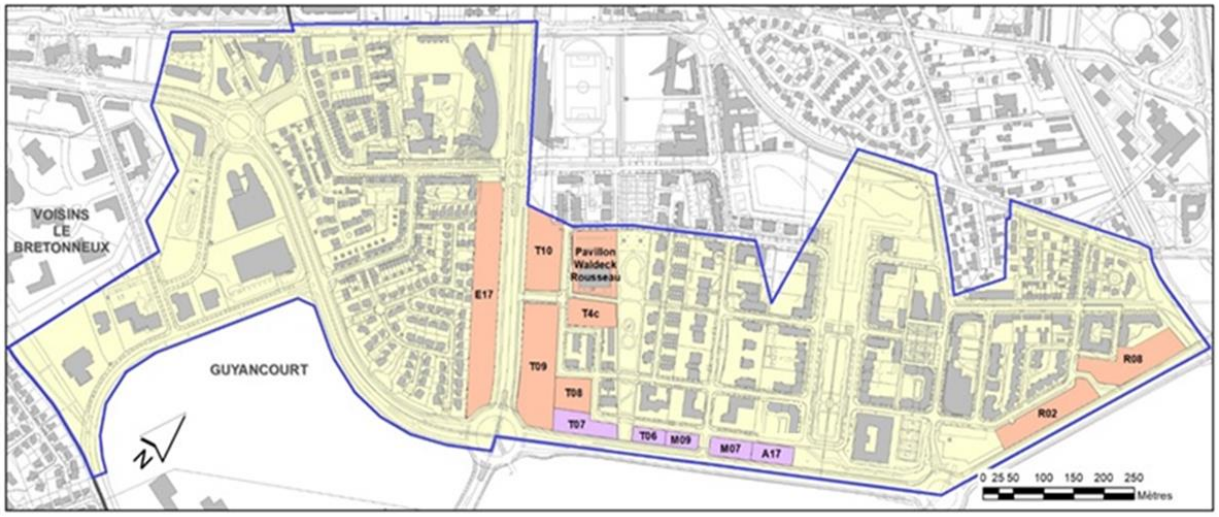
# CONCERTATION
# MODIFICATION DU DOSSIER DE CREATION DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE (ZAC) DE VILLAROY

Le quartier de Villaroy est un secteur attractif, comme en attestent les récents programmes en cours de réalisation, et dispose encore de nombreuses potentialités foncières des lots en activités et logements. 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.

## Proposition d'évolution du programme et modification du périmètre au regard de l'opération qui sera mise en œuvre par l'Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay dans le cadre de la ZAC Gare Guyancourt Saint Quentin

### 1) Evolution 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) et des voiries (rues Guynemer et Léon Blum) actuellement inscrits dans la ZAC Villaroy. Une partie du foncier de la ZAC Villaroy sera donc soustraite et intégrée à la ZAC « Gare Guyancourt / Saint Quentin ».




Limite de la ZAC avant modification

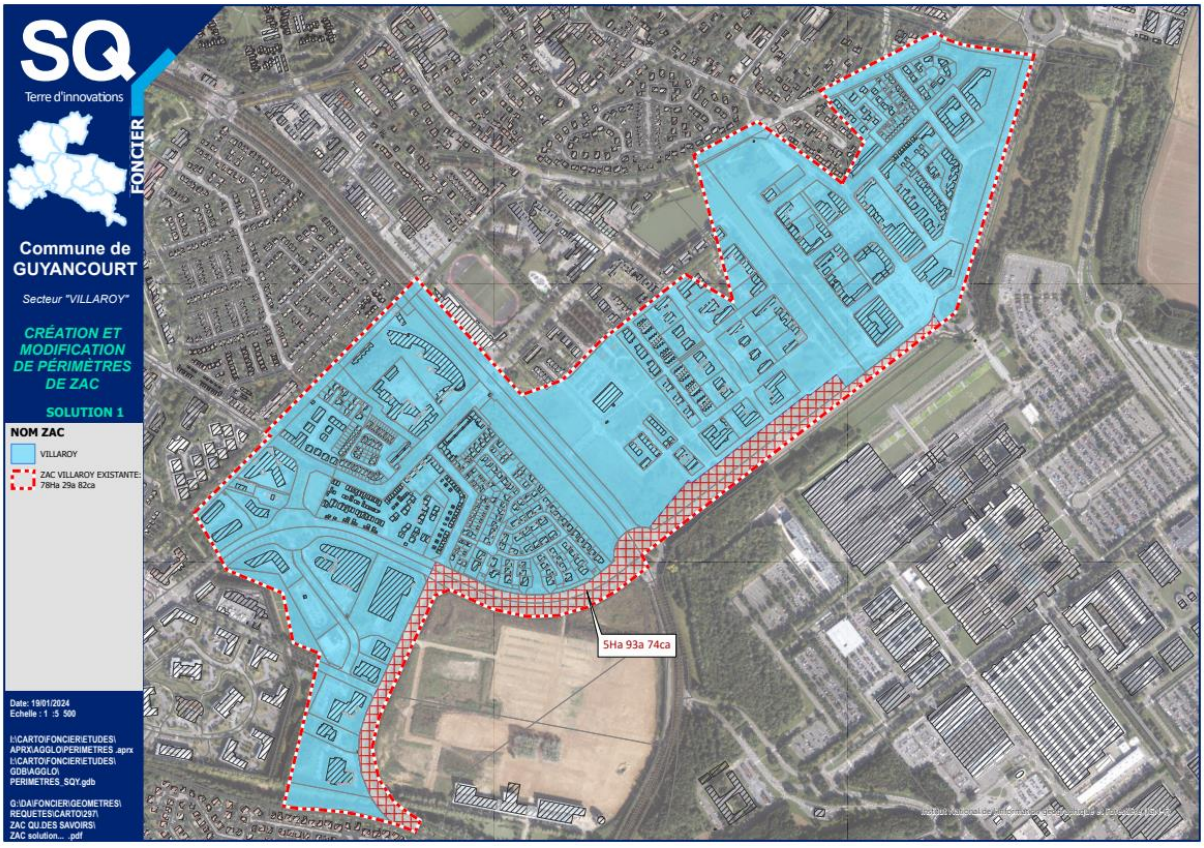
Lots restants à commercialiser, conservés dans le périmètre de la ZAC Villaroy

Lots intégrés au périmètre de la future ZAC « Gare Guyancourt / Saint Quentin »

La superficie de la ZAC est donc en diminution suite à la modification du périmètre conformément au plan ci-après.

- Surface initiale de la ZAC de Villaroy : 78HA 29A 82CA
- Surface projetée suite à la modification du périmètre de la ZAC de Villaroy : 72HA 36A 08CA

➔ Soit une diminution de 59 374 m²



## 2) Evolution de la constructibilité

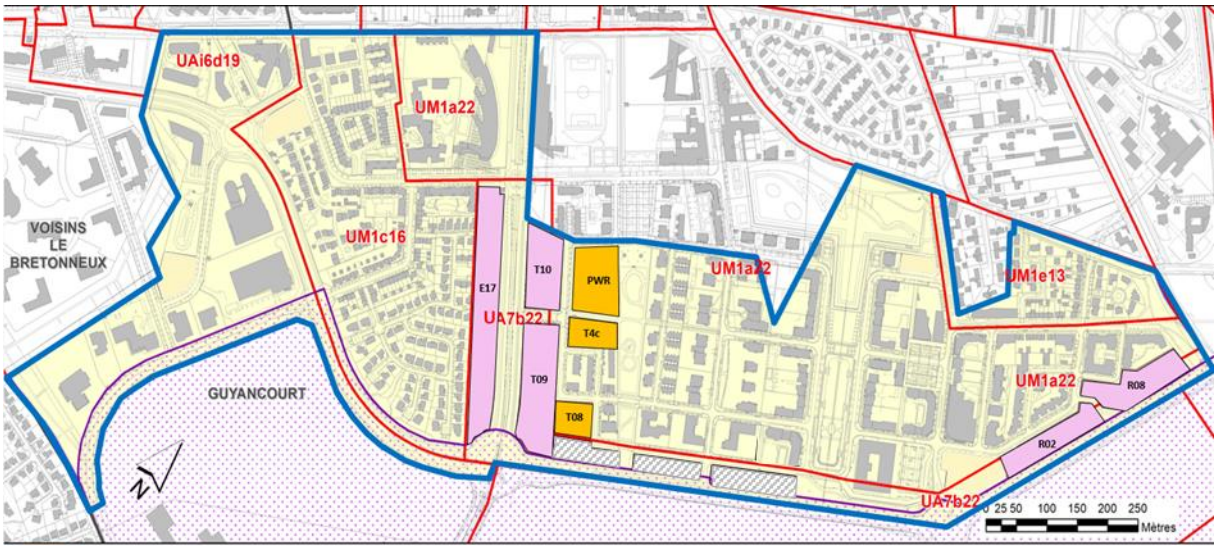
La ZAC créée en 1993 et modifiée en 2007 proposait les SDP en m² suivantes :

| | *UM* | *UA* | *Total ZAC* |
|---|---|---|---|
| **Logements** | 194 000 | | 194 000 |
| **Commerces / services** | 15 000 | | 15 000 |
| **Equipements** | 9 000 | 16 000 | 25 000 |
| **Activités** | | 90 000 | 90 000 |
| **Total** | **218 000** | **106 000** | **324 000** |

Le dossier initial de la ZAC de Villaroy prévoyait la construction de 324 000 m² de surface de plancher. Aujourd'hui un peu moins de 271 000 m² ont été consommés, faisant apparaître une constructibilité résiduelle globale de 52 500 m² environ. Cette constructibilité est insuffisante pour assurer l'urbanisation de l'ensemble des lots pour les différentes destinations autorisées.

Actuellement environ 7,34 ha de terrains sont destinés à recevoir un programme de construction sur la ZAC de Villaroy, dont :

- 1,45 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.




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 »

**Evolution des droits à construire développement économique :**

Une fois les terrains rattachés à la future ZAC « Gare Guyancourt / Saint Quentin », il reste 5 lots à construire à vocation d'activités. Compte tenu de la surface des lots et de leur potentiel de développement, dans le cadre notamment de l'arrivée de la ligne 18 et des besoins qu'elle sera susceptible de générer en matière de développement économique, il apparaît nécessaire d'augmenter les droits à construire en matière d'activité, permettant de consolider la vocation économique de la ZAC, pour une constructibilité supplémentaire d'environ **48 000 m².**

**Evolution des droits à construire résidentiels :**

Les derniers lots logements restants à construire de la ZAC Villaroy (T08 ; T4c et PWR) nécessitent une augmentation de la constructibilité logement de la ZAC d'environ **26 000m²** SDP.

***Tableau de l'évolution des surfaces de plancher projetées – janvier 2024 –***

| | ***Surfaces initiales modifiées en 2007 en m²*** | ***Surfaces projetées modification 2024 En m²*** |
|---|---|---|
| **Logements** | 194 000 | 220 000 |
| **Commerces / services / Activité** | 15 000 + 90 000 = 105 000 | 153 000 |
| **Equipements** | 25 000 | 25 000 |
| **Total** | **324 000** | **398 000** |