

République Française

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Département des Yvelines

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

Le jeudi 13 février 2025 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

DATE DE CONVOCAION
07/02/2025

DATE D'AFFICHAGE
CONVOCAION
07/02/2025

NOMBRE DE MEMBRES EN
EXERCICE : 76

NOMBRES DE VOTANT : 73

Étaient présents :

Madame Ketchanh ABHAY, Monsieur Olivier AFONSO, Monsieur François ANDRE, Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Madame Catherine BASTONI, Madame Françoise BEAULIEU, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Laurent BLANCQUART, Monsieur José CACHIN, Madame Chantal CARDELEC, Madame Catherine CHABAY, Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Madame Florence COQUART, Monsieur Benoit CORDIN, Monsieur Michel CRETIN, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Noura DALI OUHARZOUNE, Madame Pascale DENIS, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Gérard GIRARDON, Madame Affoh Marcelle GORBENA, Madame Sandrine GRANDGAMBE, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Madame Catherine HATAT, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Jamal HRAIBA, Monsieur Tristan JACQUES, Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER, Madame Martine LETOUBLON, Monsieur Gérard LEVY, Madame Daniëlle MAJCHERCZYK, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur François MORTON, Monsieur Eric NAUDIN, Madame Nathalie PECNARD, Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Monsieur Ali RABEH, Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Laurence RENARD, Madame Christine RENAUT, Madame Alexandra ROSETTI, Madame Eva ROUSSEL, Monsieur Brice VOIRIN.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :

Madame Anne-Claire FREMONT, Madame Josette GOMILA, Monsieur Yann LAMOTHE.

Secrétaire de séance : Monsieur Eric-Alain JUNES

Pouvoirs :

Monsieur Rodolphe BARRY à Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Ali BENABOUD à Monsieur François MORTON, Monsieur Bruno BOUSSARD à Madame Catherine BASTONI, Madame Eelam BUISSON-KANAKSABEE à Monsieur Thierry MICHEL, Madame Sandrine CARNEIRO à Madame Catherine HATAT, Monsieur Bertrand COQUARD à Madame Françoise BEAULIEU, Madame Hélène DENIAU à Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Claire DIZES à Madame Corinne BASQUE, Madame Ginette FAROUX à Madame Martine LETOUBLON, Madame Valérie FERNANDEZ à Monsieur Laurent BLANCQUART, Madame Catherine HUN à Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI à Monsieur Michel CRETIN, Monsieur François LIET à Madame Pascale DENIS, Monsieur Dominique MODESTE à Monsieur Christophe BELLENGER, Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE à Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Madame Sarah RABAULT à Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Sébastien RAMAGE à Madame Nathalie PECNARD, Madame Véronique ROCHER à Monsieur Grégory GARESTIER, Madame Isabelle SATRE à Madame Eva ROUSSEL.

Action Foncière

OBJET : 5 - (2025-33) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Guyancourt - Modification du dossier de création de la ZAC Villaroy - Arrêt de projet de modification

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 : 5 - (2025-33) - Saint-Quentin-en-Yvelines - Guyancourt - Modification du dossier de création de la ZAC Villaroy - Arrêt de projet de modification

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,

VU les délibérations n° 2022-07-90 du 5 juillet 2022 de la commune de Guyancourt et n° 2022-345 du 29 septembre 2022 du conseil communautaire de SQY relatives à la définition des objectifs et modalités de concertation préalable dans le cadre de la modification du dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté de Villaroy à Guyancourt,

VU les délibérations n° 2024-09-099 du 24 septembre 2024 de la commune de Guyancourt et n° 2024-280 du 26 septembre 2024 de SQY approuvant le bilan de la concertation.

CONSIDERANT que par délibération du 29 septembre 2022, le conseil communautaire de SQY avait approuvé les objectifs poursuivis et les modalités de concertation relatifs à la modification de la ZAC de Villaroy à Guyancourt,

CONSIDERANT qu'elle a donné lieu à une concertation qui s'est déroulée d'octobre 2022 à mai 2024 et dont le bilan a été approuvé par délibération du conseil communautaire de SQY le 26 septembre 2024,

CONSIDERANT que ce projet de modification portait sur les deux objectifs suivants :

- 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 Gare Guyancourt Saint Quentin

CONSIDERANT que la ZAC de Villaroy doit tenir compte de l'opération voisine « Gare Guyancourt Saint Quentin » sous maîtrise d'ouvrage de l'Etablissement Public d'Aménagement Paris Saclay,

CONSIDERANT que cette opération doit prendre elle-même la forme d'une ZAC dont les dossiers de création et de réalisation sont prévus à l'horizon 2025-2026,

CONSIDERANT qu'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,

CONSIDERANT que c'est pourquoi cette modification a pour objet d'ajuster le périmètre de la ZAC de Villaroy en vue de permettre la création de la ZAC Gare,

CONSIDERANT qu'une partie du foncier sera donc soustraite à la ZAC actuelle et intégrera celle de la Gare, pour s'incorporer le cas échéant aux nouveaux lots et espaces publics du futur projet,

- 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

CONSIDERANT que le dossier de création/réalisation de la ZAC de Villaroy avait été approuvé par arrêté préfectoral du 30 septembre 1993,

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 le dossier de ZAC initial prévoyait la construction d'environ 1500 logements ainsi qu'un parc technologique de 12 hectares, une zone de locaux à vocation tertiaire sur 3,5 ha au Sud de la RD91, ainsi que des équipements publics : 3 groupes scolaires, un collège de 600 places, des terrains de sports, un gymnase, une crèche 60 berceaux, une maison de quartier, une bibliothèque et un lycée polyvalent,

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 la révision simplifiée du Plan Local d'urbanisme (PLU) de Guyancourt, substitué au PAZ de la ZAC de Villaroy, intervenue le 24/05/2007 a permis l'urbanisation de terrains situés à proximité de l'avenue Léon Blum (RD 91) dans le cadre de la poursuite de l'aménagement de la ZAC,

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 (hors lots transférés à la ZAC Gare),

CONSIDERANT que 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 de l'opération du quartier gare adjacente,

CONSIDERANT que toutefois la poursuite du développement de la ZAC dans ces conditions implique une évolution des droits à construire,

CONSIDERANT qu'en effet, le dossier initial de la ZAC de Villaroy prévoyait la construction de 324 000 m² de surface de plancher,

CONSIDERANT qu'aujourd'hui un peu moins de 265 000 m² ont été consommés, faisant apparaître une constructibilité résiduelle globale de 60 000 m² environ,

CONSIDERANT que cette constructibilité est insuffisante pour assurer l'urbanisation pour les différentes destinations autorisées, sur les lots restant appartenir à la ZAC de Villaroy, et ce malgré le rattachement de certains lots initiaux de la ZAC de Villaroy à la ZAC Gare Guyancourt-Saint-Quentin,

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

CONSIDERANT qu'une fois les terrains rattachés à la future ZAC « Gare Guyancourt / Saint-Quentin », il reste 5 lots à construire à vocation d'activités,

CONSIDERANT que 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 :**

CONSIDERANT que 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**,

CONSIDERANT qu'en conséquence, de nouveaux droits à construire doivent être ouverts pour autoriser la poursuite et la finalisation de cette opération,

CONSIDERANT que le projet de modification de la ZAC Villaroy et le projet de la ZAC Gare Guyancourt - Saint-Quentin doivent être considérés comme formant un projet unique en raison de leurs liens fonctionnels,

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 qu'aussi a-t-il été réalisé un dossier d'évaluation environnementale commun aux deux opérations, contenant une étude d'impact qui permet d'apprécier de façon globale les différents impacts qu'elles génèrent,

CONSIDERANT que ce dossier fera en conséquence l'objet d'une co-saisine de l'autorité Environnementale compétente par SQY et l'EPA Paris Saclay,

CONSIDERANT que des éléments complémentaires devront être fournis, afin que SQY puisse apprécier pleinement le dossier :

- Les études de trafic
- Le phasage précis des aménagements de la ZAC
- Les impacts générés par les différentes phases de travaux de la ZAC, en lien avec ceux de la ligne 18 de métro, en détaillant les solutions de déviation routière successives à déployer
- Etc...

CONSIDERANT toutefois que compte-tenu de l'urgence à avancer dans la réalisation des déviations routières nécessaires à la poursuite des travaux de la ligne 18, il est proposé d'émettre un avis favorable au projet d'étude d'impact de la ZAC Gare Guyancourt-SQY,

CONSIDERANT que la procédure doit se poursuivre par les étapes suivantes :

- approbation par SQY, après avis de la commune de Guyancourt, du projet de dossier de création de ZAC modifié ;
- cosaisine par SQY et l'EPA Paris Saclay de l'autorité environnementale compétente, donnant lieu à un avis et le cas échéant à un mémoire en réponse de SQY pour ce qui le concerne ;
- organisation d'une Participation du Public par Voie Electronique (à l'automne 2025 a priori) ;
- approbation du bilan de la PPVE et de la modification du dossier de création par SQY et demande au Préfet d'approuver le projet par arrêté (fin 2025 – début 2026).

CONSIDERANT que le même formalisme sera repris ensuite pour le dossier de réalisation, qui suivra des étapes similaires,

CONSIDERANT que la présente délibération constitue le premier temps de la procédure visant à modifier le dossier de ZAC,

CONSIDERANT que son objet est donc limité à la seule réduction du périmètre de la ZAC actuelle, dans les conditions indiquées au rapport de présentation ci-annexé (la question des droits à construire étant finalisée dans le cadre du dossier de réalisation),

CONSIDERANT qu'elle doit permettre par ailleurs d'émettre un avis favorable sur l'étude d'impact de la ZAC Gare Guyancourt-Saint-Quentin, avis purement formel puisqu'il s'agit de la même étude d'impact que pour la ZAC Villaroy,

CONSIDERANT que le projet de dossier de création comprend les pièces suivantes :

1. Délibérations du dossier de ZAC
2. Rapport de présentation
3. Plan de situation
4. Mode de réalisation
5. Régime financier
6. Etude d'Impact

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Aménagement et Mobilités du 30 janvier 2025.

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.

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Approuve le projet de modification du dossier de création de la ZAC de Villaroy.

Article 2 : Autorise le Président ou son représentant à saisir M. le Préfet aux fins de solliciter l'avis de l'autorité environnementale compétente et de mettre à disposition du public l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale selon les procédures en vigueur.

Article 3 : Autorise le Président ou son représentant à effectuer toutes les mesures nécessaires d'exécution.

Article 4 : Emet un avis favorable sur le projet d'étude d'impact de la ZAC Gare Guyancourt-Saint Quentin. Concernant l'étude d'impact, afin que SQY puisse apprécier pleinement le dossier, des éléments complémentaires devront être fournis :

- Les études de trafic
- Le phasage précis des aménagements de la ZAC
- Les impacts générés par les différentes phases de travaux de la ZAC, en lien avec ceux de la ligne 18 de métro, en détaillant les solutions de déviation routière successives à déployer.

Publié sur le site de la communauté d'agglomération <https://www.saint-quentin-en-yvelines.fr>

Adopté à la majorité par 69 voix pour , 4 voix contre (Monsieur AFONSO, Monsieur CHEVALLIER, Madame HATAT, Madame ROSETTI)

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

POUR EXTRAIT CONFORME

Fait à Trappes le **18 FEV. 2025**

Le Président


Jean-Michel FOURGOUS

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.