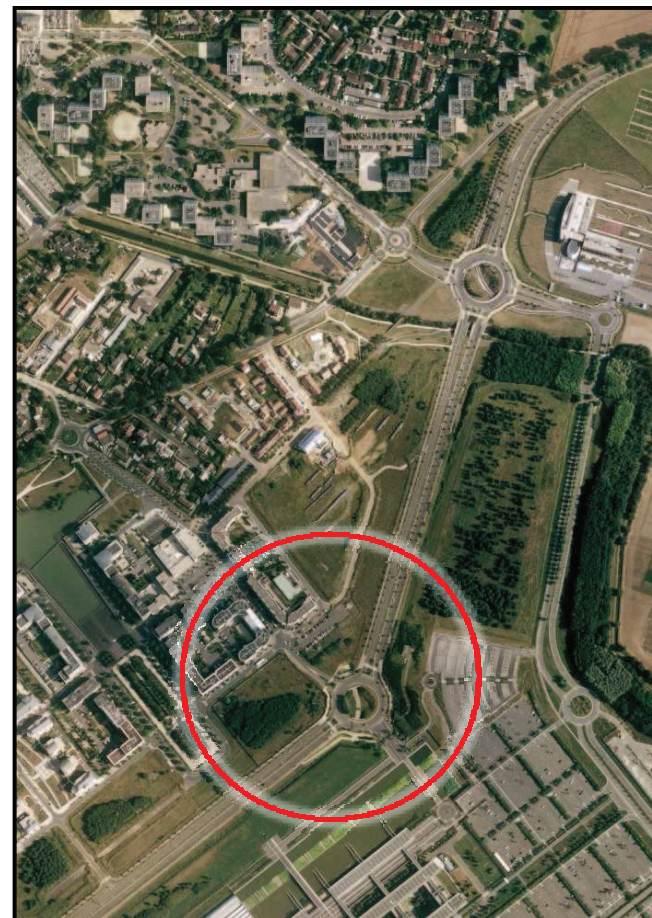


L'ENTREE DU QUARTIER DE VILLAROY

REALISATION D'UN PROGRAMME IMMOBILIER MIXTE

Commune de Guyancourt

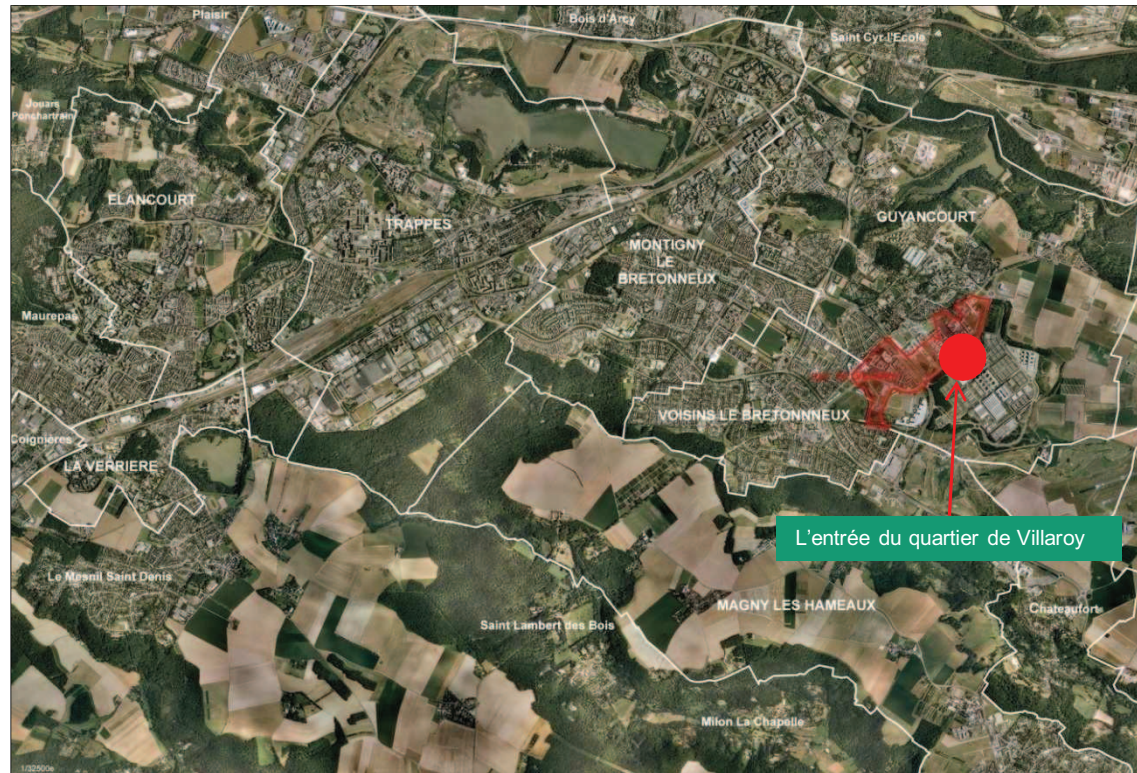
CONSULTATION D'OPERATEURS



OBJET DE LA CONSULTATION

La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a souhaité organiser une **consultation auprès d'opérateurs sur la programmation de deux terrains (lots A15 et C03) encadrant l'entrée du quartier de Villaroy**, située sur la commune de **Guyancourt**.

Membre de la communauté d'agglomération, la commune de Guyancourt s'étend sur 1 320 hectares, et compte aujourd'hui 28 300 habitants dans 11 800 logements, et 34 030 emplois répartis dans 1 015 entreprises.

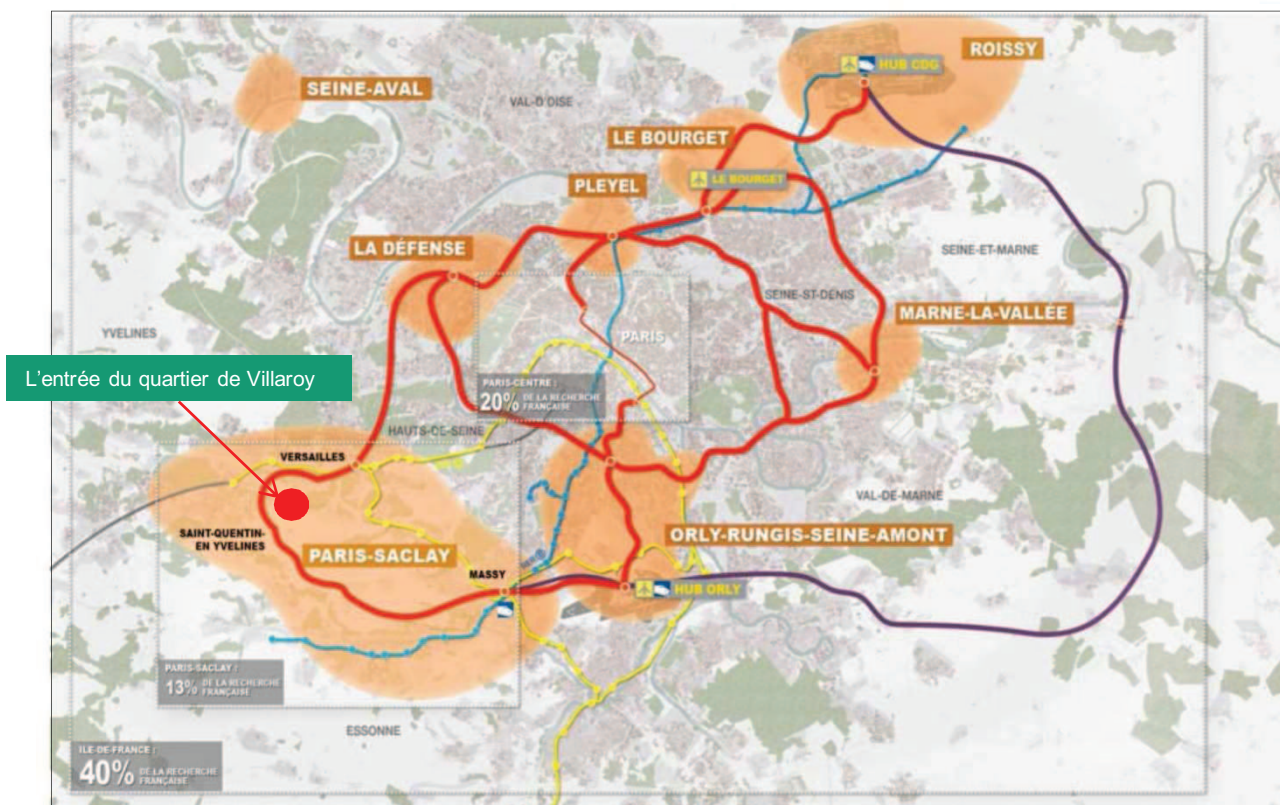
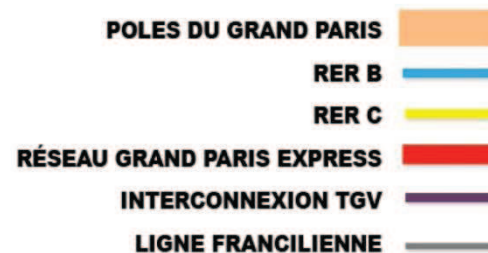


LE CONTEXTE REGIONAL

La stratégie développée par l'Etat pour le **projet du Grand Paris** repose sur l'extension du réseau de transport en commun pour rapprocher et relier l'ensemble des pôles économiques, universitaires et de la recherche de la métropole parisienne. Le projet de réseau Grand Paris Express bénéficiera directement à **l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines qui se verra dotée, à terme, d'une ligne de métro automatique** reliant Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, Palaiseau, Massy et Orly.

La société du Grand Paris étudie actuellement le tracé de la ligne de métro automatique et le positionnement de gares sur le territoire de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Il est envisagé la création d'une gare à proximité du quartier de Villaroy et du Technocentre, avenue de l'Europe.



(Source: E.P.P.S – Schéma de Développement territorial – « intensifier pour innover » - document de travail 6 juillet 2011)

LE CLUSTER « PARIS-SACLAY »

La vocation de l'Opération d'Intérêt National « Paris-Saclay » est de dynamiser la recherche à l'échelle mondiale et de développer un cluster dédié à l'innovation technologique. Elle est l'une des composantes du projet du Grand Paris.

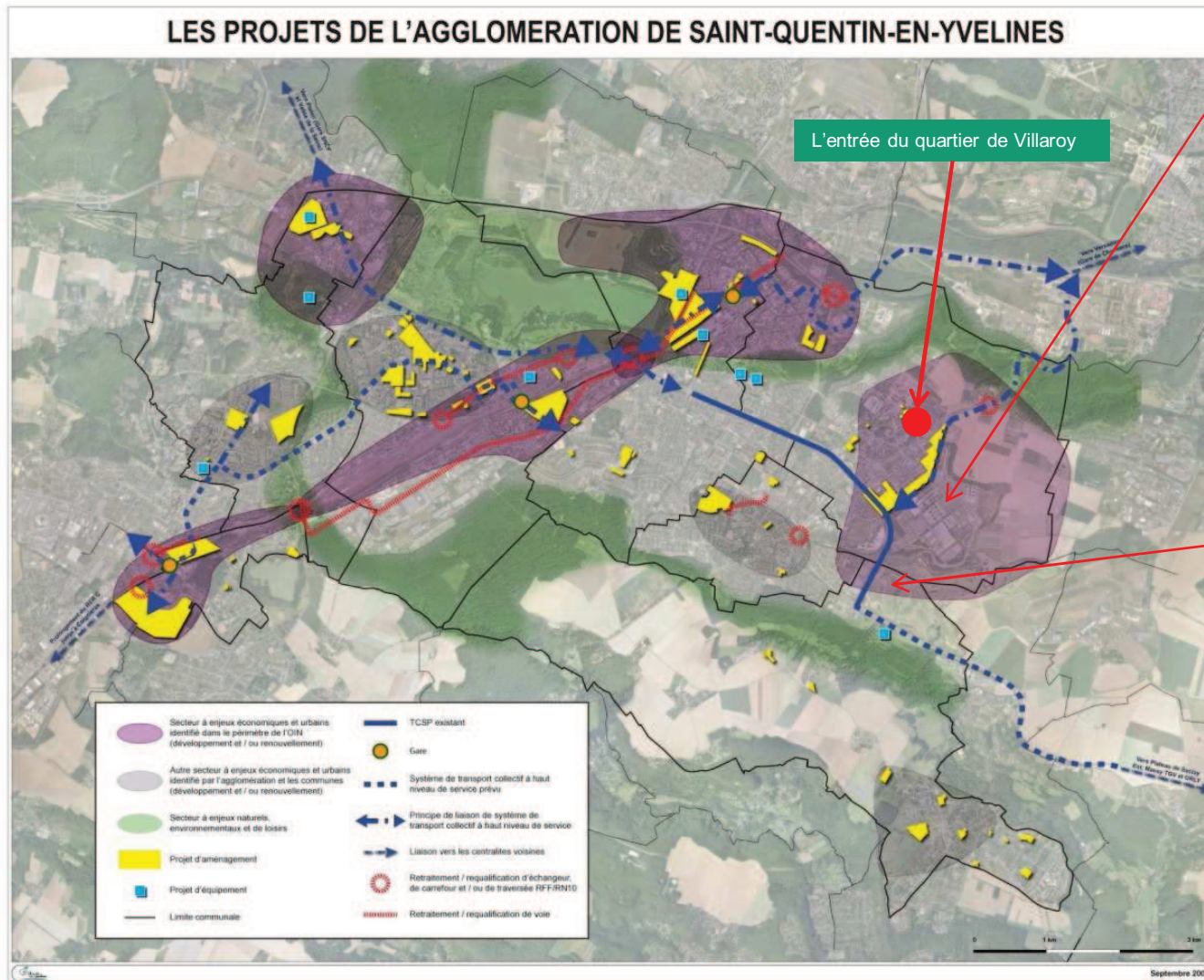
L'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a été identifiée comme un territoire stratégique qui participe au rayonnement international de l'île de France. Le quartier de Villaroy s'inscrit dans l'armature en réseaux du cluster « Paris-Saclay ».



L'entrée du quartier de Villaroy – dossier de consultation octobre 2011

SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES, UN TERRITOIRE DE PROJETS

Le quartier de Villaroy est implanté au **cœur de l'un des secteurs à enjeux économiques et urbains du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines**, sur l'axe Satory-Saclay-Massy inclus dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National « Paris-Saclay ».



□ Le quartier de Villaroy est le siège de l'implantation historique du **Technocentre Renault** ce qui lui donne une visibilité et une attractivité très forte. Cette grande entreprise **sera amenée dans les prochaines années à développer sur place son activité.**

□ L'organisation de la **Ryder Cup, en 2018, sur le territoire de l'agglomération** sera une opportunité pour dynamiser le secteur économique, **et porter des projets d'aménagement et de développement autour du Golf national.**

LE CONTEXTE COMMUNAL

Le projet de **P.L.U. de Guyancourt**, arrêté le 16 décembre 2010 et dont **l'approbation est fixée fin 2011**, doit permettre d'anticiper les évolutions du territoire de Guyancourt pour répondre aux défis du développement durable.

Le P.L.U. constitue dès lors le cadre de référence, et de mise en cohérence, des différentes actions d'aménagement sur le territoire de la commune.

L'un des fondamentaux du projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) est **d'engager la ville de Guyancourt sur la voie d'un accroissement de sa capacité de diversification.**

« Diversification de ses logements en réponse à une population dont les besoins évoluent, diversification des entreprises présentes sur son territoire, pour élargir et équilibrer le panel d'emploi et le mettre en correspondance avec le profil de sa population » ⁽¹⁾.

Notamment, **les conditions favorables aux implantations d'un tissu de PME/PMI diversifié doivent être réunies pour « consolider l'économie locale, mettre en meilleure adéquation les emplois disponibles avec le profil des résidents et de réduire à terme les obligations de déplacements domicile-travail »** ⁽¹⁾.

(1): source: rapport de présentation du PLU de Guyancourt



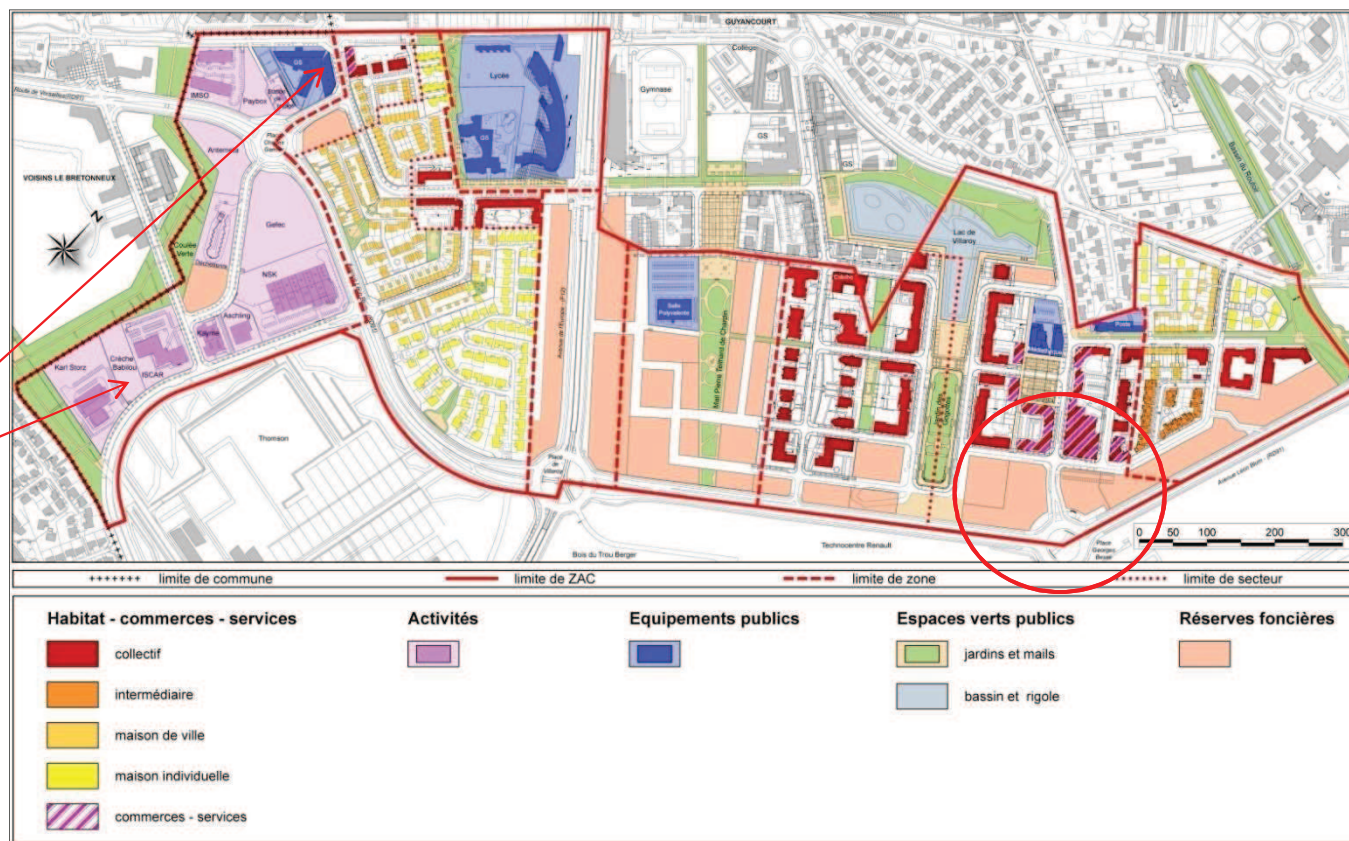
Pour le secteur de la ZAC de Villaroy, et notamment pour l'entrée du quartier de Villaroy, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a défini les éléments de projet pour les années à venir :

- permettre au tissu urbain existant d'évoluer pour conforter la mixité sociale, intergénérationnelle et fonctionnelle,
- renforcer l'intensité urbaine autour du pôle de centralité du quartier de Villaroy, rue Haussmann et à l'entrée du quartier,
- réaliser un transport en commun en site propre sur le tracé de l'avenue Léon Blum reliant l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines à Versailles.

L'OCCUPATION ACTUELLE DE LA ZAC DE VILLARROY

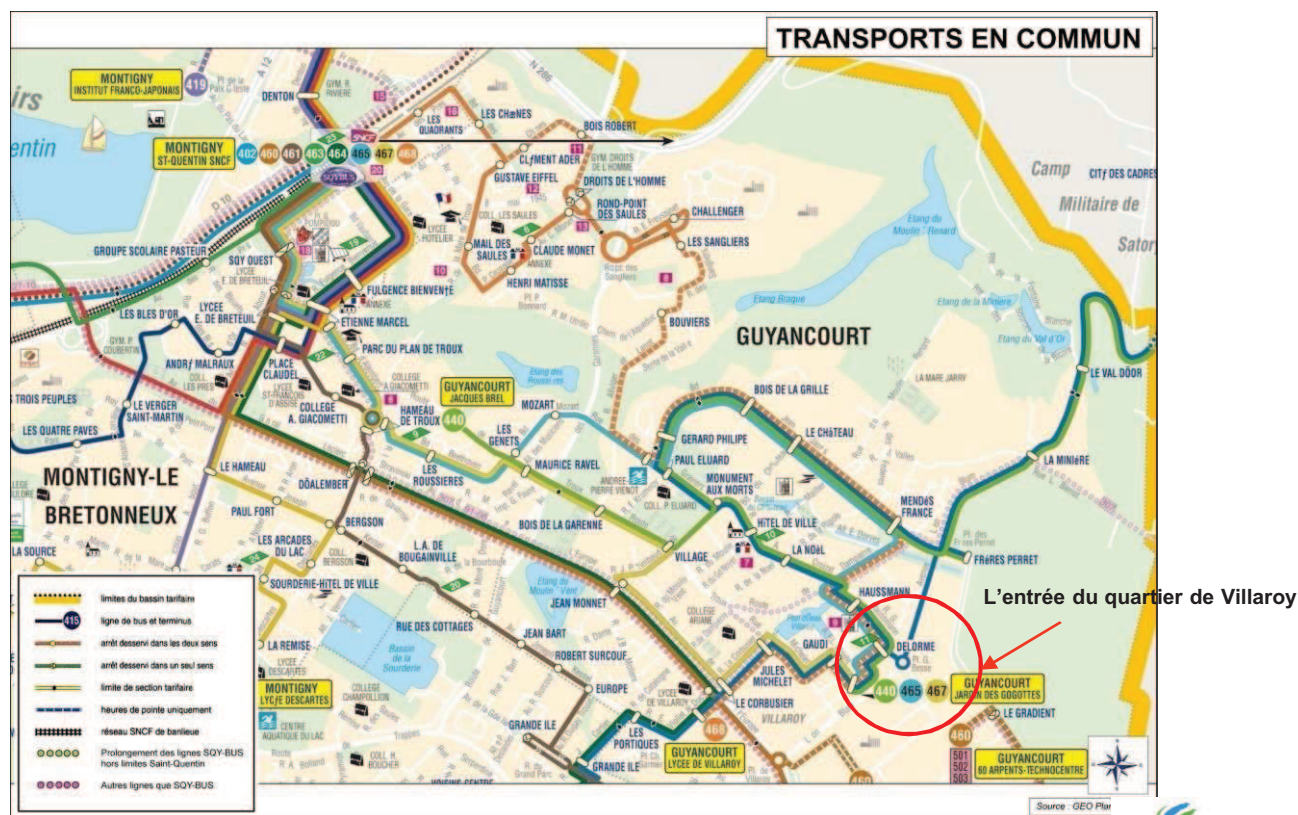
La Z.A.C de villaroy est aujourd'hui arrivée au terme d'une première étape de son développement avec la livraison de:

- 1 840 logements qui accueillent une population active et qualifiée, composée de jeunes ménages
- 5 700 m² de commerces
- 27 500 m² d'activités générant plus de 450 emplois
- 2 crèches inter entreprises
- 8 ha. d'espaces verts publics
- de nombreux équipements publics...



Le quartier de Villaroy est desservi par:

- un important réseau d'autobus et d'autocars, de type urbain et inter urbain, dont un TCSP empruntant l'axe Est-Ouest de l'agglomération, (SQY/Massy). Une restructuration en 2005 avec la mise en service de 3 nouvelles lignes a permis une progression de l'offre kilométrique de près de 40% et une augmentation de la fréquence,
- un réseau de cheminements piétons et cycliste relié aux itinéraires mixtes piétons-cyclistes qui accompagnent les voies structurantes : avenues Blum, et Europe, et route de Dampierre.
- une station de taxis, à l'entrée du quartier, avec le Technocentre Renault pour principal client.



L'entrée du quartier de Villaroy – dossier de consultation octobre 2011

Aujourd'hui les espaces paysagers de la Z.A.C de Villaroy se composent:

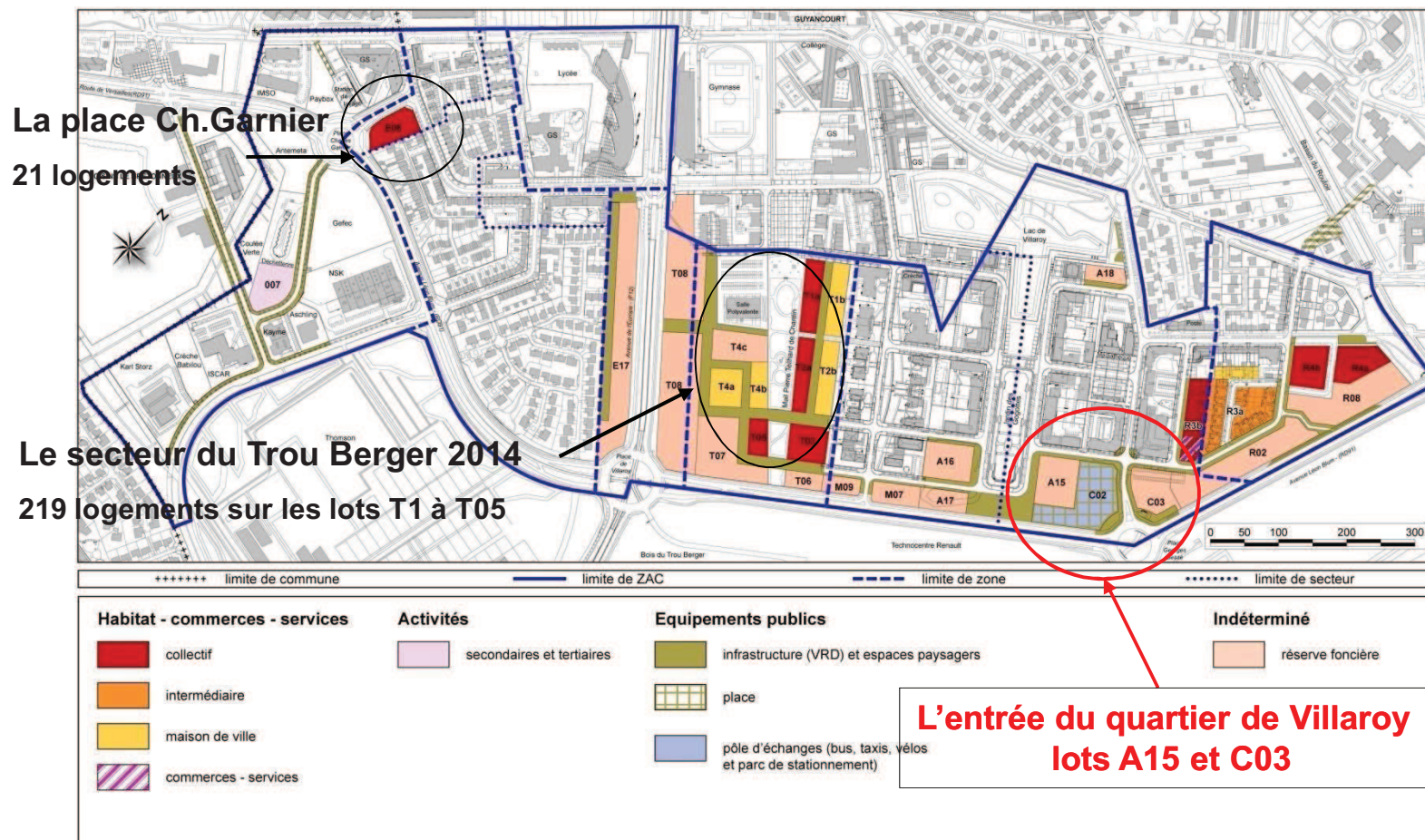
- d'espaces verts publics diversifiés qui couvrent près de 10% de sa surface globale : mails, rigole, jardins, squares, coulée verte, bassin de Villaroy,
- d'espaces verts privés qui occupent au moins 20% des îlots de propriété.



Le jardin des Gogottes profite d'arbres d'alignement âgés de plus de 30 ans, résultat d'une vaste opération de « pré-verdissement » lancée à partir de 1982-1985 sur le plateau de Villaroy

LES PROCHAINES ETAPES DE DEVELOPPEMENT DE LA ZAC DE VILLAROY

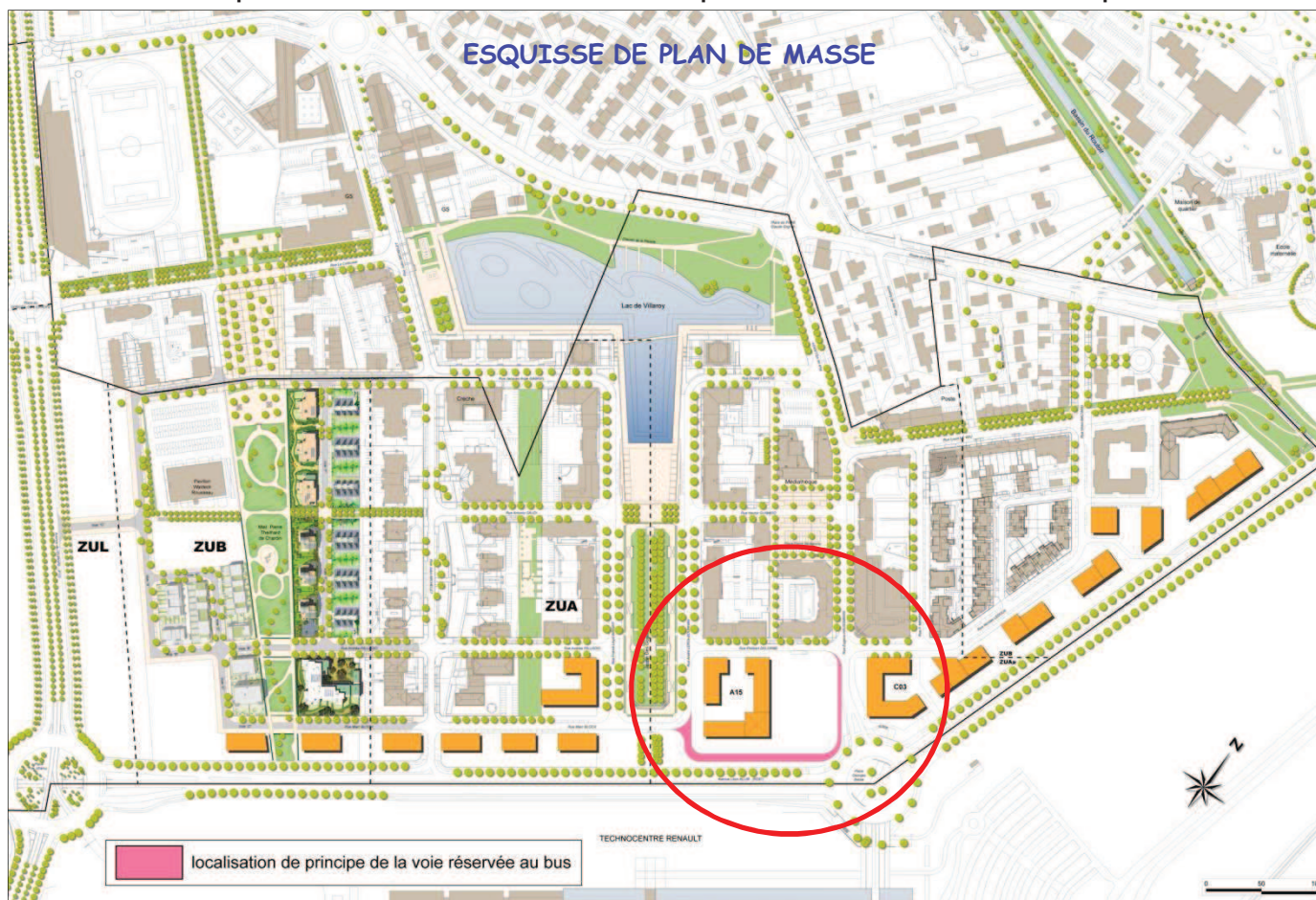
- Environ **240 nouveaux logements**, localisés sur le secteur du Trou Berger et la place Charles Garnier, pour offrir aux familles la possibilité de poursuivre leur parcours résidentiel sur place .
- L'aménagement de l'entrée du quartier de Villaroy qui comprend la réalisation des espaces publics et la construction des lots A15 et C03 qui font l'objet de cette consultation.



LES ESPACES PUBLICS DE L'ENTREE DU QUARTIER DE VILLAROY

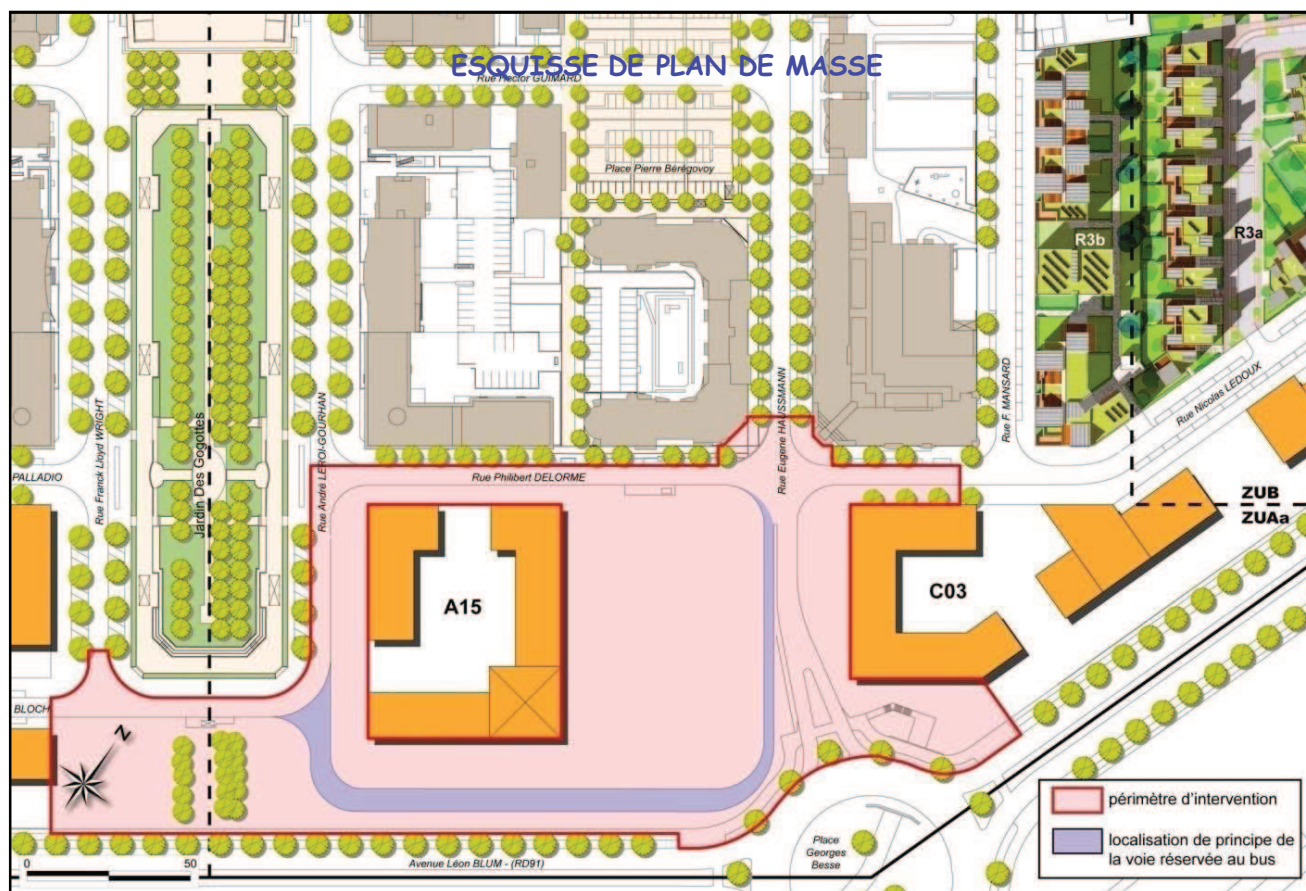
La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, en tant qu'aménageur, et la commune de Guyancourt, ont souhaité organiser **un concours restreint de maîtrise d'œuvre pour l'aménagement des espaces publics de l'entrée du quartier de Villaroy.**

L'équipe lauréate aura pour mission la conception de l'ensemble de ces espaces et la coordination technique avec les lots A15 et C03 qui encadrent l'entrée du quartier.



Le programme d'aménagement des espaces publics de l'entrée du quartier de Villaroy se compose:

- d'une place et de son parc de stationnement public de 85 places banalisées et 2 places adaptées aux PMR,
- d'un pôle d'échanges intégrant : une voirie spécifique pour les transports en commun, des quais et des abris voyageurs, une station de taxis avec une tête de station de 10 à 12 places, un local pour les conducteurs de bus et les chauffeurs de taxis, un abri pour les deux roues d'une capacité de 15 arceaux, et une piste cyclable,
- du raccordement du jardin des Gogottes sur l'avenue Léon Blum.



LA PROGRAMMATION PREVISIONNELLE DES LOTS A15 ET C03

La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et la ville de Guyancourt souhaitent réaliser sur les lots A15 et C03 **un programme mixte de logements, commerces, activités, hébergement hôtelier et services dont un pôle de regroupement des professionnels de la santé.**

L'un des enjeux pour la collectivité en matière de développement économique sur son territoire est l'offre en accession et à la location de locaux d'activités de petites et moyennes surfaces.

Une première hypothèse de programmation d'ensemble et de répartition sur chacun des lots a été esquissée, dont une programmation commerciale issue d'une étude réalisée en 2008 par le bureau d'études «AID Observatoire».

Au regard du contexte économique et du marché, une programmation et une répartition par lot différentes de celle détaillée dans les pages suivantes peut être proposée par les opérateurs consultés sous réserve de:

- **respecter la mixité fonctionnelle** recherchée à l'entrée du quartier de Villaroy (logements, commerces, activités, hébergement hôtelier et services)
- **ne pas implanter de logements en façade directe sur l'avenue Léon Blum.**

Si l'emprise du lot A15 est fixe. Celle du lot C03 peut faire l'objet d'adaptation pour tenir compte de nouveaux éléments de programme et de répartition entre chacun des lots.

Il est à noter en particulier les dispositions suivantes du P.L.U qui stipule:

- 1- Chaque **opération** entraînant la réalisation **d'au moins 50 logements** doit comporter au moins:
 - **50% de la SHON en logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État,**
 - **et 25% de la SHON en logements en accession aidée à la propriété**
- 2- Le nu des façades des constructions, ou parties de constructions doit être implanté avec **un retrait d'au moins 30 mètres de l'axe de l'avenue Léon Blum (RD91),** et de l'axe de la chaussée du rond point de la place Georges Besse.
- 3- La **hauteur maximum des constructions** est de **19 mètres**, mesurée à l'égout du toit, ou à l'acrotère des terrasses ou toitures terrasses.
- 4- Il n'est **pas** fixé **d'emprise au sol** maximale
- 5- Il n'est **pas** fixé **de C.O.S**
- 6- 20% d'espaces verts pouvant être réalisés en toiture terrasse ou sur dalle
- 7- Les dispositions relatives au stationnement (cf. page suivante)

ARTICLE 12 : DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes s'appliquent dans toutes les zones du PLU.

12.1. Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- Les règles applicables aux constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces constructions sont le plus directement assimilables.
- Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par logement réalisé, le calcul est arrondi au nombre entier supérieur.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1,75 place de stationnement par logement réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de trois logements, est de 5,25 places, arrondi à 6 places.
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche **entière entamée**.
 - Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le nombre de places exigées pour une opération de 70 m² de SHON, est de 2 places.
- En cas de division foncière :
 - Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
 - Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- En cas de changement de destination:
 - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SHON ou au(x) logement(s) faisant l'objet d'un changement de destination. Toutefois, les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination et correspondant à la construction ayant changé de destination, viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.

12.2. Normes applicables par type de constructions

Destination de la construction	Nombre de places minimum exigé
Construction destinée à l'habitat	1,75 places par logement
Construction destinée aux commerces	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 200 premiers m ² de SHON Au-delà des 200 premiers m ² de SHON, il est exigé une place de stationnement pour 60 m ² de SHON
Construction destinée aux bureaux	Une place de stationnement pour 40 m ² de SHON
Construction destinée à l'artisanat	Une place de stationnement pour 60 m ² de SHON
Construction destinée à un usage hôtelier, y compris les résidences services et résidences étudiantes.	Une place pour trois chambres
Construction destinée à l'industrie	Une place de stationnement pour 60 m ² de SHON
Construction destinée à usage d'entrepôt	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m ² de SHON Au-delà des 400 premiers m ² de SHON, il est exigé une place de stationnement pour 100 m ² de SHON
Construction destinée au service public ou d'intérêt collectif.	Une place de stationnement pour 50 m ² de SHON, à l'exception des constructions dont la fréquentation justifie un nombre inférieur de place de stationnement.
Construction à usage agricole	Il n'est pas exigé de place

12.3. Stationnement des cycles

- Il est exigé au minimum :
 - 2 m² couverts, sécurisés et situés en rez-de-chaussée, destinés au stationnement des cycles par logement créé.
- Pour les constructions à usage autres que l'habitat, il est exigé au minimum :
 - 2 m² couverts, sécurisés et situés en rez-de-chaussée, destinés au stationnement des cycles pour 100 m² de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créés.

