

REPUBLIQUE FRANCAISE
Commune de
LA VERRIERE
Département des Yvelines
Arrondissement de Rambouillet

N° 2024-022

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

Date de Convocation 1 ^{er} mars 2024	Date d'affichage	Séance du 7 mars 2024	Nombre de Conseillers En exercice Présents Votants 29 18 28
--------------------------------------------------	------------------	--------------------------	-------------------------------------------------------------------

OBJET : ZAC des Bécannes à La Verrière – Avis de la Ville sur le dossier de réalisation

NOMBRE DE MEMBRES COMPOSANT LE CONSEIL MUNICIPAL : 29
EN EXERCICE : 29

L'an deux mille vingt-quatre, le sept mars à 19h05, les membres du Conseil Municipal de la Ville de La Verrière, légalement convoqués en date du premier mars deux mille vingt-quatre, conformément aux dispositions de l'article L.2121-10 du Code des Collectivités Territoriales, se sont réunis en séance publique, au lieu ordinaire de leurs séances, sous la présidence de Monsieur DAINVILLE, Maire.

Présents :

DAINVILLE Nicolas - RAOUL Ludovic - ROUSSEAU Edwige - MOUSSA Fouzi - ROUSSEL Annielle - PASCOAL Mariana - IBRAHIM Abdou - PERON Thomas - SELBONNE Céline - RAOUL Nathalie - MONNARD Alain - VILLOING Fabrice - BROCHADO Françoise - HAUQUELIN Christine - DUTU Nelly - GERBOUIN Pierre - BOURGOIN Christian - BLÉE Jean-Yves

Absent(s) représenté(s) :

MEY Darivath – pouvoir à ROUSSEL Annielle
LOPES Adélaïde – pouvoir à HAUQUELIN Christine
DIALLO Maye – pouvoir à MONNARD Alain
GORBENA Marcelle – pouvoir à ROUSSEAU Edwige
POINGT Alain – pouvoir à VILLOING Fabrice
BAC Christine – RAOUL Nathalie
CHIAKH Fydia - pouvoir à MOUSSA Fouzi
DAHAMNI Abdelkader – pouvoir à BOURGOIN Christian
BASELTO Emilie – pouvoir à DUTU Nelly
HOCDE Stéphanie - pouvoir à GERBOUIN Pierre

Absents excusés : LWAMBA MAKANYAKA Natalie

Monsieur le Maire, Président de séance, a procédé à l'appel. Le quorum est atteint.

Secrétaire de séance : Madame ROUSSEL Annielle en conformité avec les dispositions de l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, fonctions qu'il a acceptées.

Accusé de réception en préfecture
078-217806447-20240307-2024-022-DE
Date de télétransmission : 19/03/2024
Date de réception préfecture : 19/03/2024

Objet : ZAC des Bécannes à La Verrière – Avis de la Ville sur le dossier de réalisation

Le Conseil Municipal,

VU le code de l'urbanisme et, notamment, ses articles L.300-1 et L.300-2, L.311-1 à L311-7, R.102-3, R.311-1 à R.311-11-2 ;

VU le code de l'environnement et notamment ses articles L.122-1 ;

VU le décret n°2007-783 du 10 mai 2007 délimitant des opérations d'intérêt national et modifiant les dispositions du code de l'urbanisme codifiées à l'article R.102-3 ;

VU la délibération du 19 mai 2011 du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines portant approbation des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation, relatives, notamment, au projet d'aménagement du secteur dit « des Bécannes » à La Verrière, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme ;

VU la délibération du 19 décembre 2011 du Conseil communautaire portant motion et modalités de mise en œuvre du projet d'aménagement du quartier de la gare et environs et secteur dit « des Bécannes » sur la commune de La Verrière ;

VU la délibération du 28 juin 2011 du conseil municipal de la commune de La Verrière portant approbation des objectifs poursuivis et des modalités de la concertation, relatives, notamment, au projet d'aménagement du secteur dit « des Bécannes » à La Verrière, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme ;

VU la délibération du 18 octobre 2012 du Conseil communautaire, relative au projet d'aménagement durable du quartier de la gare et du secteur dit « des Bécannes », portant rattachement au budget annexe aménagement de la communauté d'agglomération et autorisant la demande de subvention ;

VU la délibération du 27 mai 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune de la Verrière a approuvé le bilan de la concertation de la ZAC dite de la ZAC « Gare - Bécannes » à La Verrière ;

VU la délibération du 27 mai 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune de la Verrière a émis un avis favorable sur le dossier de création de la ZAC dite de la ZAC « Gare - Bécannes » à La Verrière ;

VU la délibération n°2015-530 du 25 juin 2015 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a approuvé le bilan de la concertation de la ZAC dite « Gare - Bécannes » à La Verrière ;

VU la délibération n°2015-531 du 25 juin 2015 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a approuvé le dossier de création de la ZAC dite « Gare - Bécannes » à La Verrière, comprenant, conformément à l'article R.311-2 du code de l'urbanisme, un rapport de présentation, un plan de situation, un plan de délimitation du périmètre composant la zone, l'étude d'impact requise en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement et définie à l'article R.122-5 du même code et le régime applicable en matière de taxe d'aménagement ;

VU le courrier du 7 juillet 2015 du président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en Yvelines transmettant le dossier de création approuvé de la ZAC dite « Gare - Bécannes » à La Verrière ainsi que la délibération correspondante au préfet des Yvelines, conformément à l'article R.311-3 du code de l'urbanisme ;

VU l'avis n°EE-1053-15 du 14 septembre 2015 de l'Autorité Environnementale, émis par le préfet de la région Île-de-France, concernant le projet de création de la ZAC dite « Gare - Les Bécannes » à La Verrière ;

VU la mise à disposition du public de l'étude d'impact du projet de ZAC dite « Gare - Bécannes » à La Verrière et de l'avis de l'Autorité environnementale (Ae), intervenue du 2 au 21 novembre 2015 ;

VU le courrier du président de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 1er décembre 2015 relatif aux suites à donner aux recommandations de l'Ae, précisant notamment les objectifs de densité du projet et les études en cours ;

VU la délibération du 10 décembre 2015 par laquelle le conseil municipal de la commune de la Verrière a approuvé le bilan de cette mise à disposition ;

VU la délibération n°2015-768 du 17 décembre 2015 par laquelle le conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a approuvé le bilan de cette mise à disposition ;

VU l'arrêté préfectoral du 29 février 2016, portant création de la zone d'aménagement concertée « Gare Bécannes » à la Verrière ;

VU la délibération n°2019-203 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines du 27 juin 2019 intitulée « Saint-Quentin-en-Yvelines - Secteur gare nord-Agiot à la Verrière -Renouvellement à l'identique du périmètre de zone d'aménagement différé et désignation de Saint-Quentin-en-Yvelines comme titulaire du droit de préemption sur ce périmètre » ;

VU l'arrêté préfectoral n° 78-2019-07-02-003 du 2 juillet 2019 portant « renouvellement d'une zone d'aménagement différé sur la commune de La Verrière- secteur Nord Gare Agiot » ;

VU la délibération n°2022-249 du 30 juin 2022 relative à l'adhésion à la charte EcoQuartier dans le cadre de la réalisation du projet urbain Gare-Bécannes ;

VU la délibération n°2022-276 du 30 juin 2022 relative à l'ajustement des orientations stratégiques et programmatiques à prendre en compte dans le cadre de la procédure de ZAC et portant abrogation des délibérations du 16 février 2018 et du 28 juin 2018 relative à la modification du dossier de création de la ZAC Gare – Bécannes ;

VU la délibération 2022-35 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines du 10 février 2022 intitulée « Saint-Quentin-en Yvelines - La Verrière - Secteur des Bécannes - Demande de renouvellement de la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) avec droit de préemption » ;

VU l'arrêté préfectoral n° 78-2022-05-23-00014 du 23 mai 2022 portant « renouvellement d'une zone d'aménagement différé sur la commune de La Verrière- Secteur des Bécannes » ;

VU la délibération n°2023-237 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Saint-Quentin-en-Yvelines du 28 septembre 2023 intitulée « Saint-Quentin-en-Yvelines - La Verrière - Approbation d'une convention d'intervention foncière entre la Communauté d'Agglomération, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France et la commune de La Verrière sur le secteur Gare-Bécannes » ;

VU la délibération n°2023-100 du Conseil Municipal de la commune de La Verrière du 13 décembre 2023 intitulée « Convention d'intervention foncière entre La Verrière, Saint-Quentin-en-Yvelines et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France » ;

Vu l'avis favorable de la commission aménagement, urbanisme et développement durable, transport, travaux et développement urbain en date du 29 février 2024 ;

CONSIDERANT que la Commune de La Verrière et Saint-Quentin-en-Yvelines souhaitent développer et aménager le secteur stratégique dit Gare Bécannes, situé à l'ouest de l'agglomération en entrée de ville, aux abords immédiats de la Gare de La Verrière et au cœur des résidences Orly Parc ;

CONSIDERANT que l'ampleur du projet d'aménagement et de développement du secteur Gare Bécannes a nécessité en 2015 dans le cadre du dossier de création de la ZAC, l'élaboration d'une étude d'impact, ainsi qu'une concertation poussée associant les habitants et les usagers dont le bilan a été approuvé en juin 2015 ;

CONSIDERANT qu'en outre, ont été organisés en 2022 une réunion publique, puis en 2023 une balade urbaine et des ateliers de travail sur la nature en ville, les mobilités et problématiques de circulation, la polarité du Cœur de ville ;

CONSIDERANT qu'il est précisé que cette opération est menée dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC) ;

CONSIDERANT que le dossier de réalisation de la ZAC s'inscrit dans le respect des objectifs initiaux mentionnés par les délibérations de SQY et de la commune approuvant le dossier de création en 2015 et dans l'arrêté préfectoral de création de la ZAC du 29 février 2016 ;

CONSIDERANT que ce projet s'attache donc à :

- **Répondre aux enjeux de rééquilibrage de l'offre de logements à l'échelle communale** en visant une production de logements diversifiée et complémentaire à l'existant notamment sur les secteurs du cœur de ville élargi et des franges du secteur dit des Bécannes,. Le projet respecte les objectifs de densité du Schéma Directeur de la Région Ile de France. La programmation s'établit selon des principes de diversification de l'offre afin de permettre les parcours résidentiels et la venue de nouveaux habitants. Une diversité des statuts d'occupations des logements est recherchée pour un rééquilibrage à terme de la ville. Ainsi les différents financements de logements seront proposés avec notamment de l'accession libre et sociale, puis du locatif intermédiaire et du social ;
- **Constituer une nouvelle polarité urbaine** dotée de l'ensemble des fonctionnalités d'un centre-ville élargi : une offre de logements complète aux typologies variées, une offre diversifiée de commerces et services de proximité, des équipements publics, assurant la convergence de différents quartiers aujourd'hui peu liés (Orly Parc I et II, gare, secteur des Bécannes) ;
- **Développer un nouveau pôle à dominante d'activités économiques** sur le secteur Gare Agiot, en proposant un quartier mixte, accueillant majoritairement des activités économiques, mais aussi des équipements et des commerces en pied du pôle gare multimodal et du logement ;
- **Fonder l'identité du projet urbain et paysager sur une forte présence de la nature en ville**, dans une logique de complémentarité entre espaces urbanisés et grand paysage ;
- **Favoriser le développement d'une activité productive dans une couronne verte à vocation agricole** : proposer une transition maraîchère à l'interface de l'urbanisation et de la plaine agricole ;
- **Promouvoir une exigence d'exemplarité dans la qualité et la performance globale des constructions** (modes constructifs, exemplarité environnementale) ;
- **Rechercher des modes de conception inédit et innovant; afin de produire une opération pionnière du changement d'image pour la Ville.. ...)** ;

CONSIDERANT qu'à cette fin, comme indiqué ci-dessus, en première étape, le Conseil Communautaire, a approuvé, par délibérations :

- le bilan de la concertation préalable ;
- la création de la ZAC Gare-Bécannes ;

- le bilan de mise à disposition du public de l'étude d'impact et de l'avis de l'Autorité Environnementale sur le projet de création de ZAC Gare-Bécannes ;
- Puis par arrêté préfectoral la ZAC Gare-Bécannes a été créée en date du 29 Février 2016 ;

CONSIDERANT que la deuxième étape est constituée par le dossier de réalisation au titre de l'article R311-7 du code de l'urbanisme ;

CONSIDERANT qu'en application de cet article, le dossier de réalisation de la ZAC , annexé à la présente délibération, comprend les documents suivants:

- le projet de programme des équipements publics (PEP) à réaliser dans la zone,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.
- le complément /actualisation de l'étude d'impact initiale (du dossier de création suite notamment à l'avis de l'Autorité environnementale de septembre 2015) ;

CONSIDERANT que le projet de Programme des Equipements Publics PEP à réaliser dans la zone est composé :

- des infrastructures : les voiries et espaces d'accompagnement, les réseaux et infrastructures, les espaces verts ;
- des superstructures ;

CONSIDERANT que le projet de dossier de réalisation de la ZAC porte sur un programme global des constructions qui se décompose comme suit :

- Environ 120 000 m² sdp pour du logement dont environ :
 - 75 à 80% en Accession libre
 - 10% en Accession Sociale
 - 5 à 10% en Locatif libre dont Locatif Intermédiaire
 - 5 % en Locatif Social
- Environ 56 000 m² sdp d'activité y compris les commerces et services de proximité (environ 6 000m²) ;

CONSIDERANT qu'en complément, il est prévu dans le programme des constructions, la réalisation de 3 équipements publics de superstructure comprenant :

- Un Groupe scolaire avec accueil périscolaire et restauration, composé de :
 - 18 classes correspondant aux besoins générés par la future urbanisation (soit environ 4600m² sdp)
 - et 6 classes en reconstitution de la fermeture de l'Ecole régionale du Premier Degré (ERPD) (soit environ 1600m² sdp)
- Une salle multisport (environ 1500m² sdp)
- Un pôle de services publics (environ 600m² sdp) ;

CONSIDERANT que le bilan financier prévisionnel de l'opération d'aménagement, des recettes et des dépenses contenues dans le dossier de réalisation, s'équilibre à environ 112,4 Millions d'Euros et s'échelonne dans le temps jusqu'en 2044 ;

Après présentation faite et en avoir délibéré,

Article 1 : Approuve le dossier de réalisation de la ZAC GARE BECANNES ci-annexé,

Article 2 : Dit que la présente délibération sera transmise par SQY, à M. le Préfet des Yvelines, et notifiée :

- au Président du Conseil régional,
- au Président du Conseil départemental,
- au Présidents de la Chambre de commerce et d'Industrie, de la Chambre des métiers et de la chambre d'Agriculture,
- à la mairie de la Verrière,
- au Président d'Ile-de-France Mobilités,
- au Directeur de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines,

Article 3 : Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie de La Verrière durant un mois, d'une mention d'au moins un mois dans un journal régional ou local diffusé dans le département ainsi que d'un avis placardé dans l'ensemble des panneaux municipaux de La Verrière et sera publié au recueil des actes administratifs mentionnés à l'article R. 5211-41 du Code Général des Collectivités Territoriales.

**FAIT ET DELIBERE A L'UNANIMITE
DE 22 VOIX POUR, 0 VOIX CONTRE 6 ABSTENTION, LES JOURS, MOIS ET AN QUE
DESSUS ET ONT SIGNE AU REGISTRE LES MEMBRES PRESENTS.**

Pour extrait conforme,

La Verrière, le 7 mars 2024

Le Maire



Nicolas DAINVILLE

Accusé de réception en préfecture
078-217806447-20240307-2024-022-DE
Date de télétransmission : 19/03/2024
Date de réception préfecture : 19/03/2024