

# SQ

Terre d'innovations

# PLUi

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**Notice justificative et démontrant le  
caractère d'intérêt général du projet**

**Déclaration de projet emportant  
mise en compatibilité du PLUi –  
Projet du Mérantais**

ÉLANCOURT  
GUYANCOURT  
LA VERRIÈRE  
MAGNY-LES-HAMEAUX  
MONTIGNY-LE-BRETONNEUX  
TRAPPES  
VOISINS-LE-BRETONNEUX

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Communautaire du 19/02/2026

Le Président,  
Jean-Michel FOURGOUS

1, rue Eugène-Hénaff - BP 10118 - 78192 Trappes Cedex  
Tél. : 01 39 44 80 80 [www.sqy.fr](http://www.sqy.fr)

**SAINT  
QUENTIN  
EN YVELINES**  
Terre d'innovations

<b>Contexte</b>	<b>3</b>
1. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme	3
2. Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines	5
3. Le site du Mérantais	7
4. Le projet nécessitant une évolution du PLUi	17
5. Le caractère d'intérêt général du projet	19
<b>Les évolutions nécessaires du PLUi pour permettre le projet</b>	<b>24</b>
<b>La compatibilité du projet et des évolutions du PLUi avec le PADD et les documents supra-communaux</b>	<b>35</b>
1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	35
2. Compatibilité avec les documents supra-communaux	36

## Contexte

### 1. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme

Cette procédure permet d'adapter un document d'urbanisme en fonction d'un projet spécifique, dans les conditions fixées à l'article L300-6 du Code de l'urbanisme.

#### *Article L300-6 du Code de l'urbanisme*

*L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :*

*1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;*

*2° De la réalisation d'un programme de construction ;*

*3° De l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, d'une installation de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité ;*

*4° De l'implantation d'une installation industrielle de fabrication, d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements, y compris de petites et moyennes entreprises, qui participent aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable, définis par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent article, y compris des entrepôts de logistique situés sur le site et nécessaires au fonctionnement de cette installation ;*

*5° De l'implantation d'une installation de recherche et développement ou d'expérimentation de nouveaux produits ou procédés qui participent directement aux chaînes de valeurs des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable mentionnées au 4°.*

*Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables, sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.*

*Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.*

*Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.*

*Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'[article 73 de la Constitution](#) ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, à l'assemblée délibérante de la collectivité concernée. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.*

*Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.*

*Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au huitième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.*

*Lorsqu'elle est prononcée par l'Etat, la déclaration de projet relative à une installation industrielle mentionnée au 4° du présent article, aux projets d'infrastructures directement liées à cette installation ou aux projets de création ou de modification d'ouvrages du réseau public de transport d'électricité ayant pour objet le raccordement de ladite installation peut, lorsque la réalisation du projet nécessite ou est susceptible de nécessiter une dérogation au titre du c du 4° du I de l'article L. 411-2 du code de l'environnement, lui reconnaître, dans des conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le caractère de projet répondant à une raison impérative d'intérêt public majeur, au sens du même c. Cette reconnaissance ne peut être contestée qu'à l'occasion d'un recours dirigé contre la déclaration de projet, dont elle est divisible. Elle ne peut être contestée à l'appui d'un recours dirigé contre l'acte accordant la dérogation prévue audit c.*

*Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article.*

L'évolution du document d'urbanisme est alors mise en œuvre conformément aux articles L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme et après l'organisation d'une enquête publique portant à la fois sur l'évolution du document et la justification de l'intérêt général du projet en question.

Dans le cadre d'une telle procédure, les évolutions du document s'attachent à ne concerner que le projet à l'origine de la procédure et à ne pas généraliser les modifications à l'ensemble des zones du document.

Par délibération n° 2025-7 en date du 13 février 2025, le Conseil Communautaire de SQY a décidé de réaliser une concertation préalable et de procéder à une évaluation environnementale des évolutions du PLUi nécessaires à la poursuite du projet présenté ci-après. Le bilan en a été tiré par délibération du Conseil Communautaire de SQY en date du 26 juin 2025 et l'enquête publique s'est tenue du 3 novembre au 3 décembre 2025.

La présente note permet de présenter le projet, d'aborder les évolutions du PLUi pour permettre la réalisation du projet et l'exposé permettant de démontrer le caractère d'intérêt général du projet au sens de l'article L300-6 du Code de l'urbanisme.

## 2. Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines intégrant les territoires des 7 communes alors membres de l'agglomération : Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux, a été approuvé par délibération du Conseil communautaire en date du 23 février 2017.

Il a depuis fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 27 juin 2019 et d'une révision « allégée » approuvée le 5 mars 2020.

Une modification a également été approuvée par délibération n°2023-102 du Conseil Communautaire du 13 avril 2023.

Enfin, le PLUi a fait l'objet de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi pour les projets de Ligne 18 du Grand Paris express, des aménagements prévus dans le cadre des jeux olympique de Paris 2024 sur la colline d'Élancourt, pour l'implantation du nouveau campus du groupe Airbus sur Montigny-le-Bretonneux

Par ailleurs, il convient de noter que depuis 2016, la Communauté d'Agglomération de Saint Quentin-en-Yvelines a intégré 5 nouvelles communes : Coignières, Les Clayes-sous-Bois, Maurepas, Plaisir et Villepreux.

Par délibération n°2023-83 en date du 13 avril 2023, le Conseil communautaire d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal intégrant dans son périmètre les 12 communes membres de l'Agglomération et tenant lieu de Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLUI-H).

### Rappel du zonage et des objectifs du règlement du PLUi approuvé le 23 février 2017 :

**Les zones Urbaine (U) et à urbaniser (AU)** sont divisées en secteurs dans lesquels une combinaison d'indices permet de préciser localement le droit des sols applicable.

- Le premier indice permet de différencier les vocations des différents secteurs, ils sont identifiés par les lettres suivantes A (activités), Ai (Activité industrielle), As (Activité stricte) M (mixte), R (résidentiel), Rs (résidentiels stricts), E (équipement). Ce premier indice permet de définir les règles des articles 1 et 2 du règlement du PLUi.
- Le deuxième indice permet de différencier les formes urbaines en fonction des contextes, ils sont identifiés par un nombre de 1 à 9. Ce second indice permet de définir les règles des articles 6, 7, 8 et 11 du règlement du PLUi.
- Le troisième indice permet de différencier les règles de densité applicables dans chacun des secteurs. Ils sont identifiés par des lettres minuscules de « a » à « f ». Ce troisième indice permet de définir les règles applicables à l'article 9 du règlement du PLUi.
- Le quatrième indice définit la hauteur maximale autorisée pour les constructions, celle-ci est définie en mètres. L'article 10 du règlement du PLUi, précise la correspondance entre cette hauteur maximale autorisée au point le plus haut de la construction, la hauteur de façade permise et le nombre de niveaux autorisés.

**La zone agricole, A**, regroupe les « secteurs de l'agglomération, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». C'est un régime strict et surveillé, seules les constructions ou installations nécessaires aux services publics et à l'exploitation agricole peuvent y être autorisées. Le secteur Ap de la Zone A, permet de définir des règles plus strictes pour garantir la protection de certains espaces.

**La zone naturelle et forestière, N**, regroupe les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière,

soit de leur caractère d'espaces naturels » (article R. 123-8 du code de l'urbanisme). La zone N comprend des STECAL Ne, numérotés par commune, dans lesquels la constructibilité limitée de CINASPIC (équipements collectifs) est possible. Elle comprend également un STECAL identifié Nh sur le plan de zonage.

Des inscriptions graphiques viennent compléter le plan de zonage pour apporter des précisions locales, ces dernières s'appliquent en plus de la réglementation déjà en place :

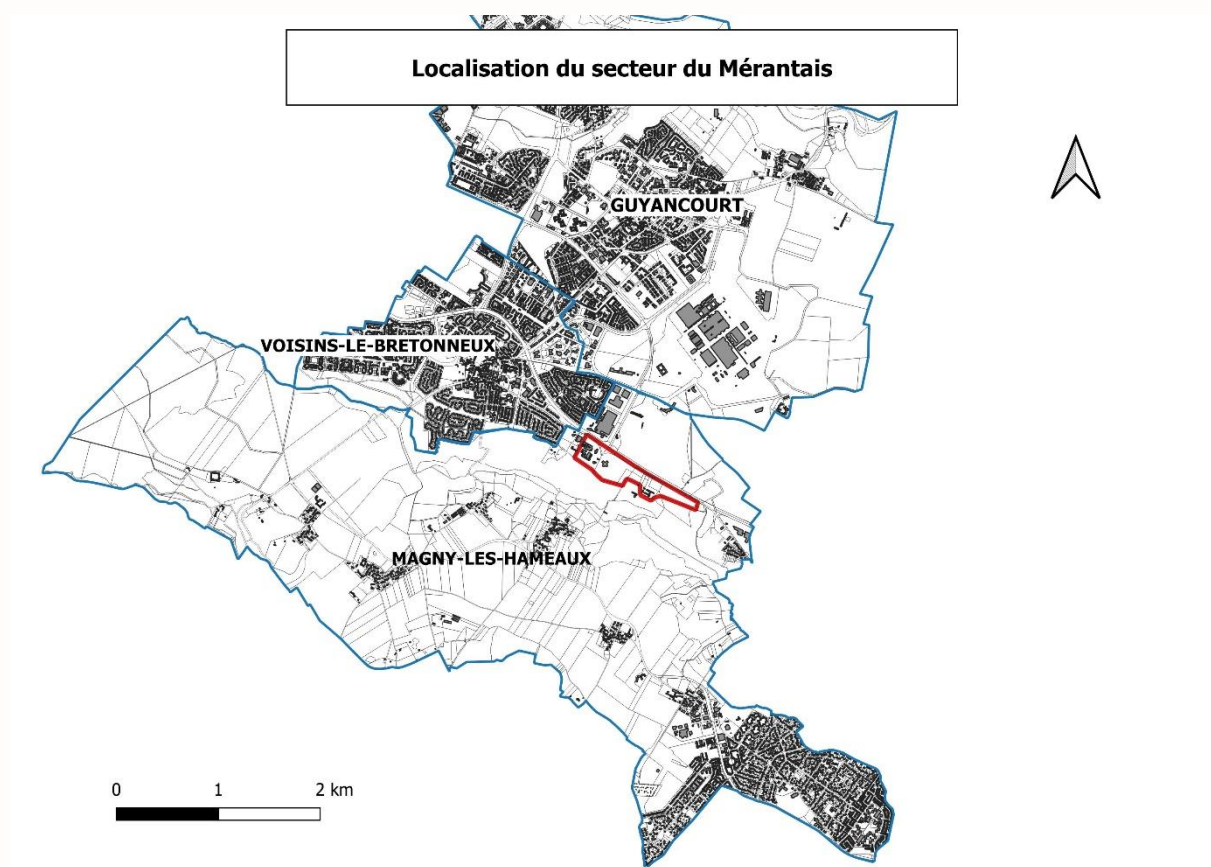
- emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer
- alignements d'arbres à préserver ou à créer,
- arbres remarquables à protéger,
- espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier,
- espaces paysagers modulés, cœurs d'îlots et fonds de parcelles protégés
- mares à protéger ou à mettre en valeur,
- bâtiments ou éléments de construction remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- ensembles urbains remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- murs remarquables à protéger,
- œuvres d'art remarquables à protéger ou à mettre en valeur,
- périmètres de constructibilité limitée,
- des secteurs de mixité sociale
- linéaires et des secteurs de préservation et de développement de la diversité commerciale,
- dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (bandes constructibles, reculs d'alignements, les secteurs de limitation du stationnement pour les commerces, des jardins familiaux à conserver ...).

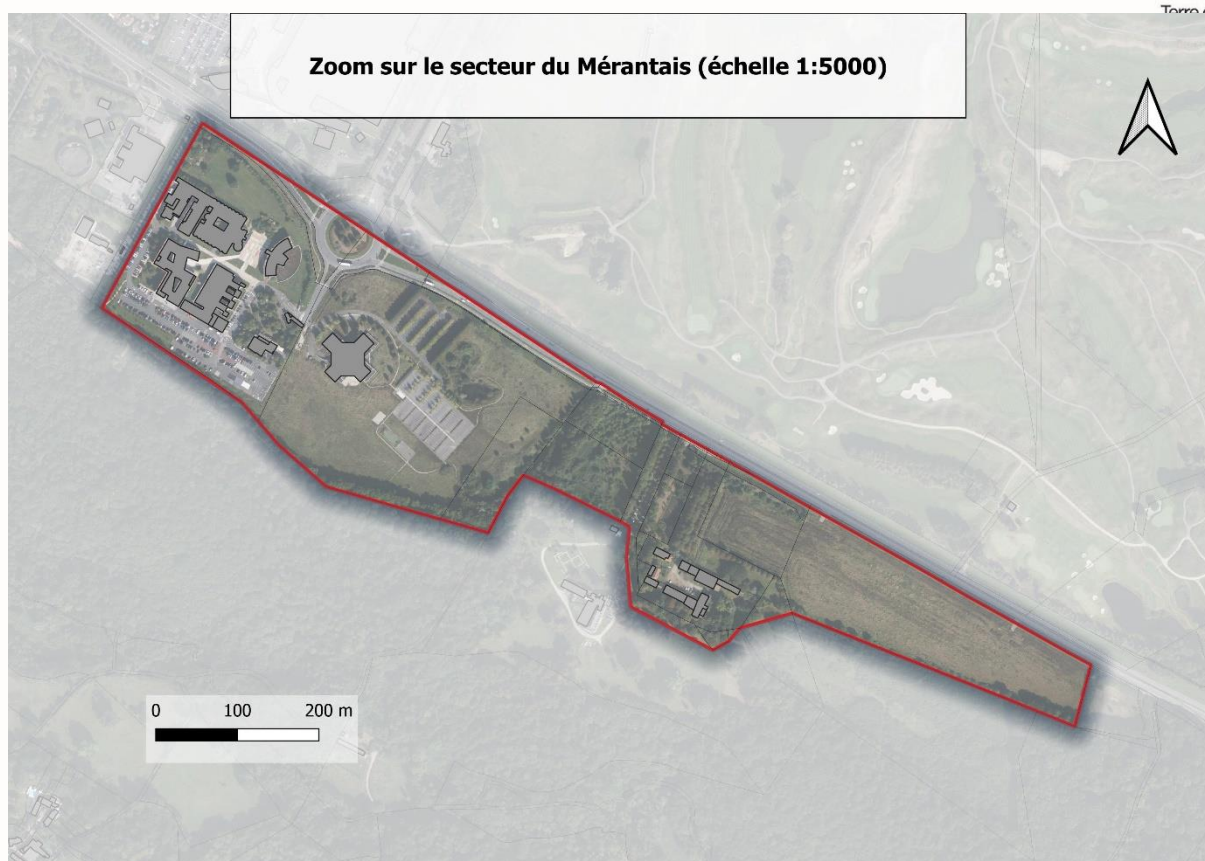


### 3. Le site du Mérantais

#### Situation et occupation du foncier sur le Mérantais

Le site du Mérantais se localise au Nord-Ouest de la commune de Magny-les-Hameaux, couverte par le PLUi. Ce secteur revêt un intérêt intercommunal puisqu'il se situe à proximité des communes de Voisins-le-Bretonneux et de Guyancourt qui sont à moins de 500 m du site. Le Mérantais constitue également une entrée de ville et une des entrées d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, les enjeux urbains et paysagers sont donc particulièrement marqués et présentent un intérêt intercommunal.





Le site du Mérintais s'étend sur environ 23 hectares, qui peuvent être regroupés en deux parties aux enjeux et caractéristiques distincts.

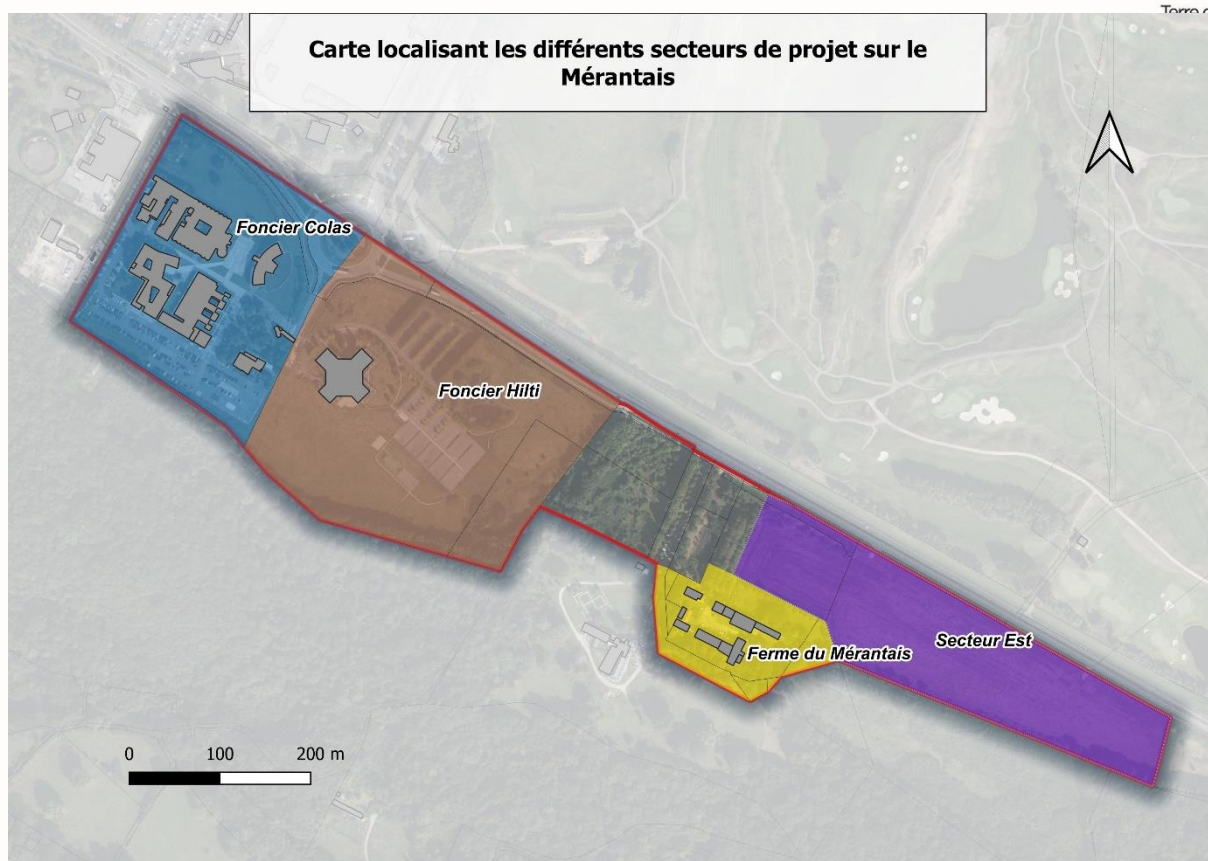
**Une partie Ouest déjà urbanisée**, comprenant :

- Des fonciers occupés par des bâtiments de l'entreprise Colas, spécialisée dans la construction et l'entretien d'infrastructures de transport. Le campus, construit au début des années 90, regroupe plusieurs activités du groupe, en l'occurrence le siège de l'agence Ile-De-France Normandie, le siège de COLAS Bâtiment et le centre mondial de R&D de COLAS, appelé CORE center.
- Un bâtiment correspondant à l'ancien siège social du groupe Hilti, aujourd'hui inoccupé et inutilisé, l'entreprise ayant cessé son activité sur ce foncier en 2019.

**Une partie Est, située en extension** par rapport aux zones déjà urbanisées, comprenant :

- Des espaces boisés de type « Forêt fermée à mélange de feuillus » (source : IGN - BD Forêt) sur près de 1,5 hectare et des alignements d'arbres protégés au PLUi.
- La ferme du Mérintais, ancien corps de ferme ayant perdu son usage agricole, qui est aujourd'hui mobilisé par quelques associations du territoire. L'ancienneté des bâtiments et leur faible usage rendent l'entretien de la ferme très coûteuse, menaçant à terme son entretien.
- Une prairie d'environ 4,9 hectares classée en zone à urbaniser au PLUi depuis son approbation en 2017.

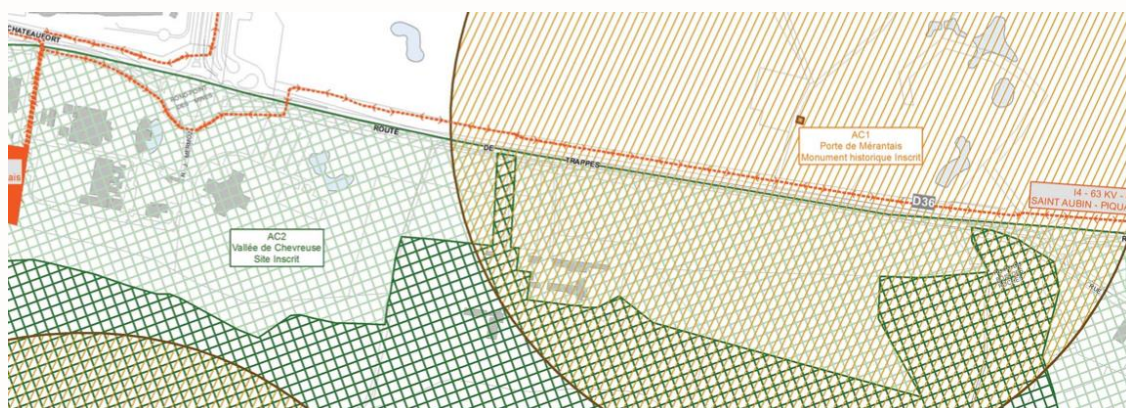




### Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) et zonages environnementaux impactant le secteur

Le site du Mérantais se situe à l'interface entre le Plateau de Saclay et la Vallée de la Mérantaise (la Mérantaise étant un cours d'eau affluent de l'Yvette) et fait l'objet de plusieurs servitudes d'utilité publique afin de protéger le paysage et le patrimoine :

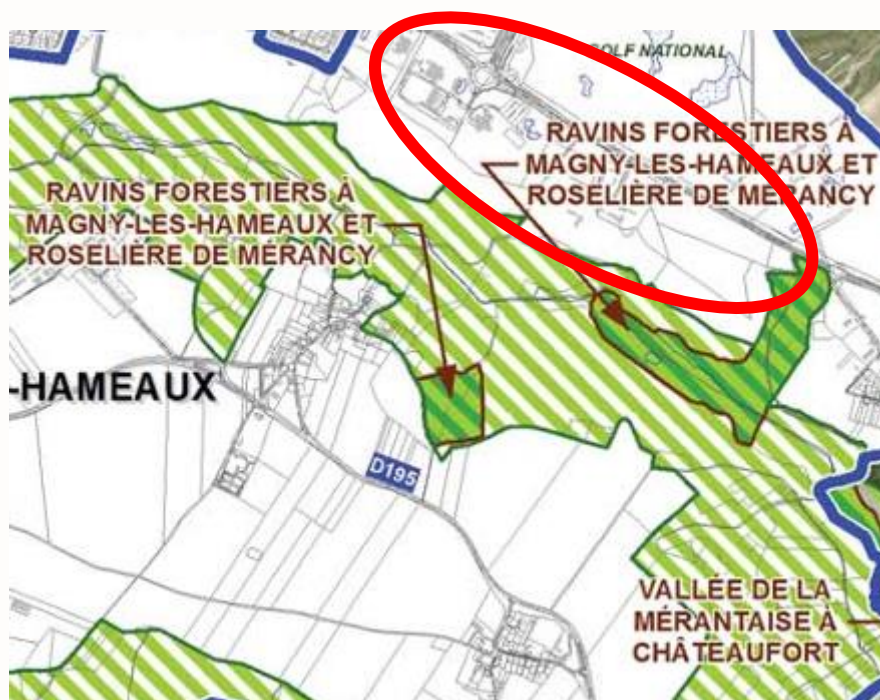
- Site Inscrit de la Vallée de Chevreuse, dans lequel se situe la quasi-totalité du périmètre de projet ;
- Site Classé de la Vallée de la Mérantaise, dans lequel se situe le domaine du Mérantais ;
- Périmètre des abords d'un Monument Historique, à savoir la Porte du Mérantais, qui est située au sein du Golf National.



Extrait du plan des servitudes au sol centré sur le Mérantais

En termes de zonages environnementaux, la zone de projet ne se situe pas dans un périmètre de protection environnementale, mais est à proximité immédiate :

- D'un site Natura 2000, à savoir la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Massif de Rambouillet et zones humides proches » ;
- De la ZNIEFF de type 1 « Ravins forestiers à Magny-les-Hameaux et roselière de Mérançy » ;
- De la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Mérantaïse ».



Extrait du plan des périmètres de protection et d'inventaire – ZNIEFF du PLUi



Extrait du plan des périmètres de protection et d'inventaire – Natura 2000 du PLUi

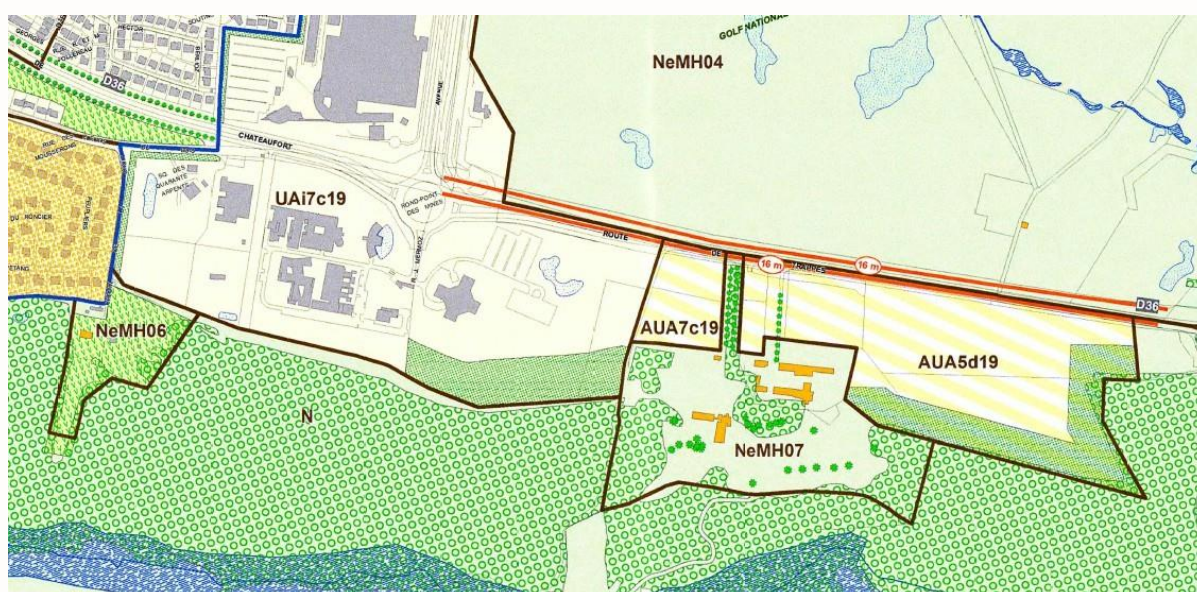


## Le Mérantais au PLUi

### 1. Zonage

Le Mérantais regroupe aujourd'hui plusieurs zones au PLUi et notamment :

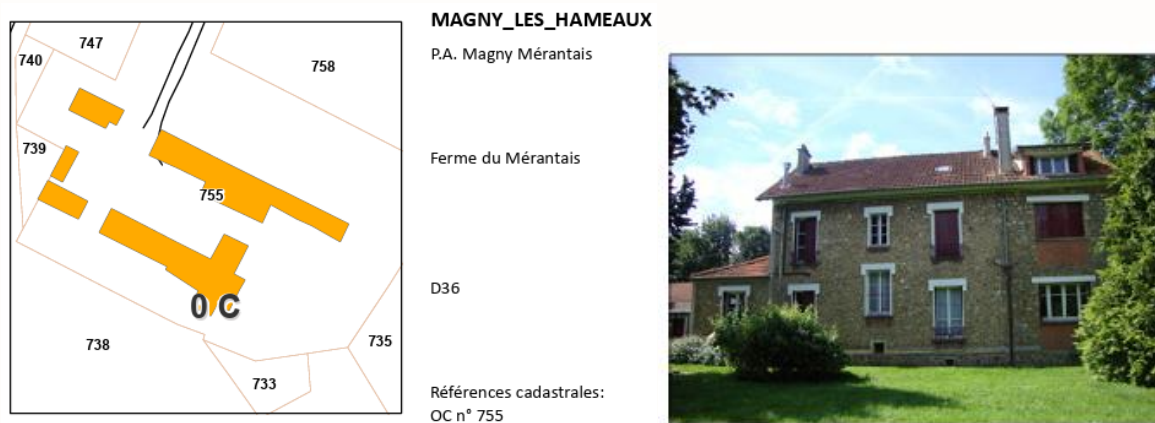
- Une zone UAI7c19 regroupant les fonciers déjà urbanisés, occupés par les bâtiments de Colas et anciennement Hilti, cités précédemment
- Deux zones AU : la zone AUA7c19 et la zone AUA5d19 qui correspond à la partie en extension susmentionnée
- Une zone NeMH07 intégrant notamment la ferme du Mérantais citée précédemment, et permettant une diversité d'usage plus importante qu'en zone N ou A.



Extrait du plan de zonage avant modification

### 2. Les protections patrimoniales instaurées par le PLUi

La ferme du Mérantais, présente dans le périmètre de la déclaration de projet, fait l'objet d'une protection comme élément remarquable au titre du PLUi selon le plan ci-dessous :



Extrait de la fiche patrimoniale de la Ferme du Mérantais au sein du PLUi

Les prescriptions attachées à ce patrimoine sont les suivantes :

- Ne pas démolir
- Conserver les volumes
- Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments
- Maintenir l'organisation autour de la cour.

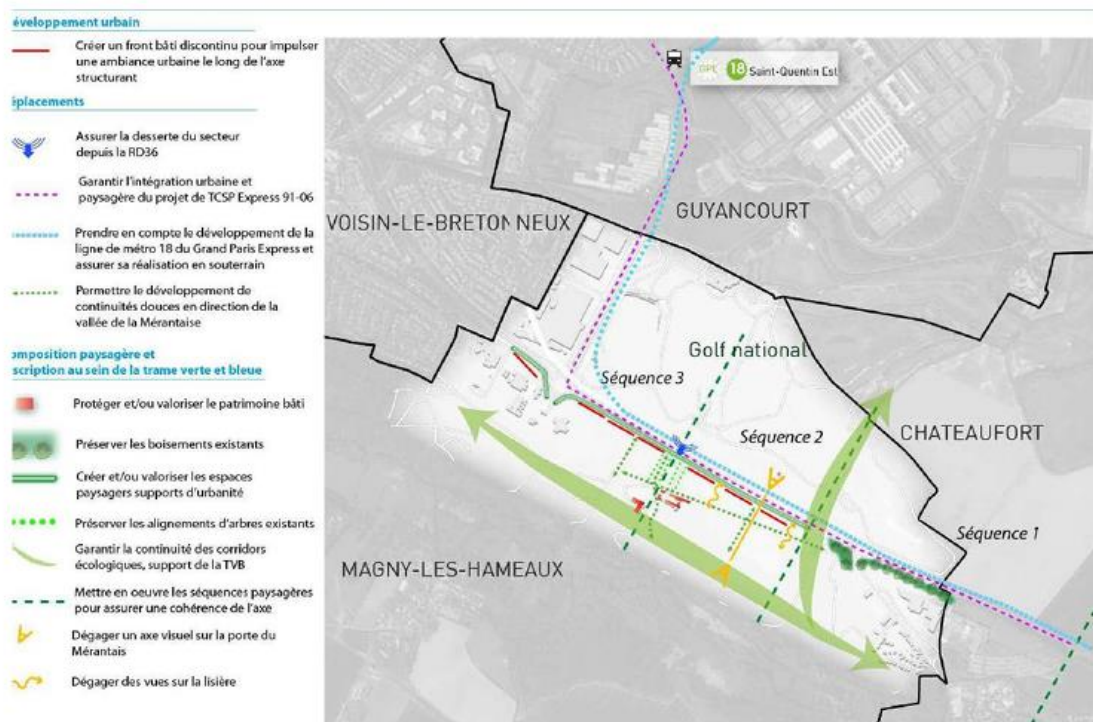
De plus, comme cela se remarque sur l'extrait du plan de zonage ci-avant, le secteur de projet inclut également :

- Plusieurs arbres isolés protégés et des surfaces en Espaces Boisés Classés (EBC), essentiellement au sein du STECAL NeMH07, devant être maintenus ;
- Des Espaces Paysagers Modulés (EPM) en lisière du massif boisé ;
- Plusieurs alignements d'arbres, dont celui de l'entrée de la ferme du Mérantais, qui sont à préserver.

### 3. L'OAP n° 13 « Mérantais »

Le secteur est également concerné par l'OAP n°13 du PLUi dénommée « Mérantais ». Celle-ci couvre le Mérantais, le Golf national et l'avenue de l'Europe. Elle vise à assurer la qualité paysagère d'éventuels projets dans ce secteur et de veiller à préserver les éléments présentant des enjeux écologiques.

## 13 « Mérantais »



OAP n°13 « Mérantais » avant modification

## Le Mérantais au SDRIF-e

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme définit le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) ainsi :

*« Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région.*

*Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.*

*Il détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements.*

***Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, logistiques, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.***

*Il fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation ».*

Toutefois, il appartient aux collectivités territoriales au travers de leurs documents d'urbanisme locaux de traduire ces grandes orientations au niveau local.

Le SDRIF actuellement en vigueur date de 2013. Ce dernier a été révisé sous l'appellation SDRIF-e et sa révision a été approuvée par le Conseil Régional d'Île-de-France le 11 septembre 2024. Il doit désormais être approuvé par Décret pour être rendu exécutoire. Par anticipation de sa mise en exécution, il a été choisi d'ores et déjà de le prendre en compte.

Ainsi, le SDRIF-e, dans ses orientations réglementaires (carte *Maîtriser le développement urbain*), identifie le secteur du Mérantais comme un secteur d'urbanisation préférentielle, en y plaçant une demi-pastille, qui correspond à un potentiel d'urbanisation de 10 ha maximum sur ce secteur.





Extrait de la carte « Maîtriser le développement urbain » du SDRIF-e figurant le périmètre de la DPMECDU

Le Mérantais est ainsi identifié au niveau régional comme un secteur à prioriser pour l'urbanisation.

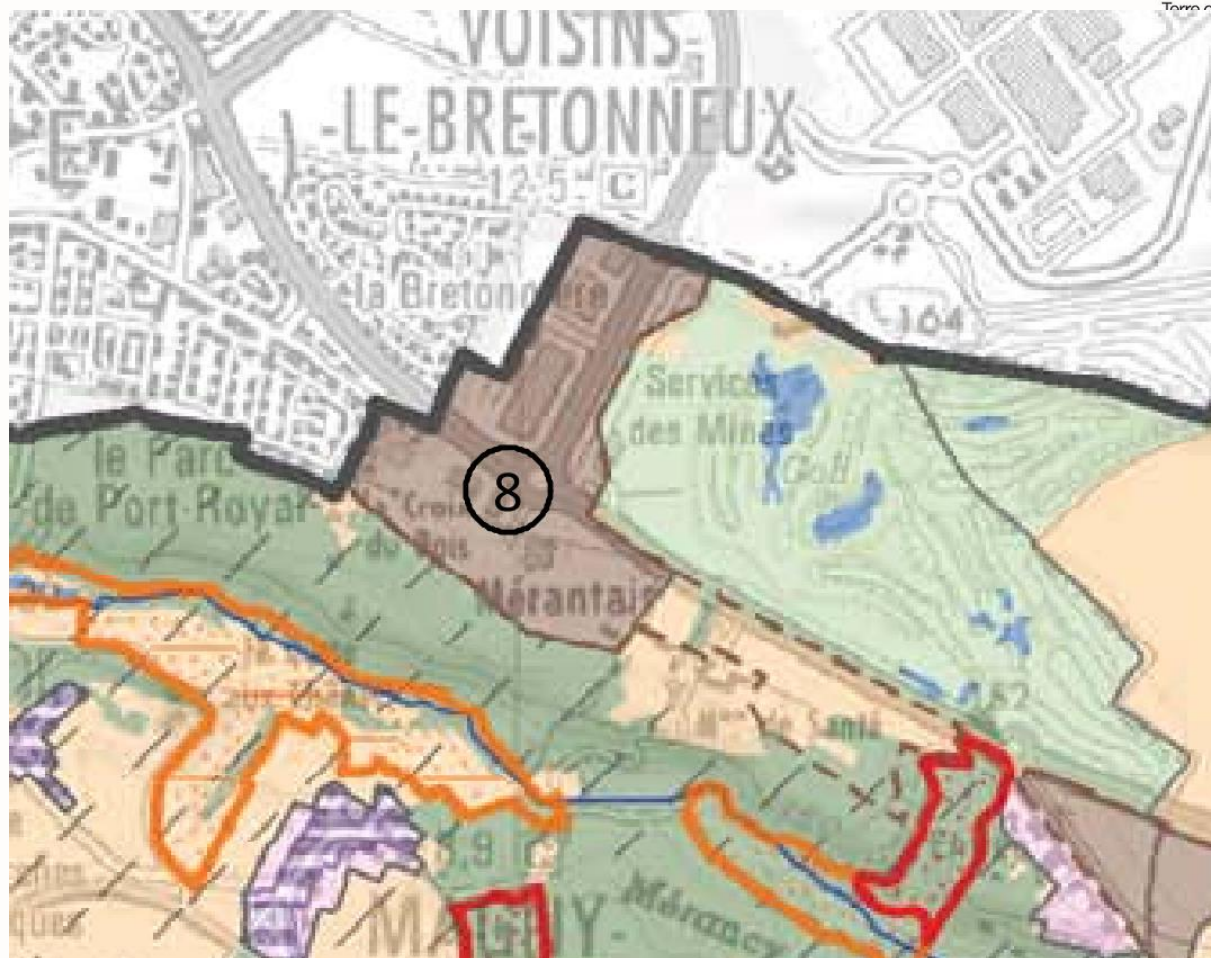
En outre, le Mérantais se situe également au sein du périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, lancée en 2009, renforçant son importance en matière d'urbanisation. Pour rappel, les OIN sont des aménagements reconnus d'importance nationale par un décret du premier ministre pris après avis du Conseil d'Etat. La qualification d'OIN donnée à un ensemble d'opération d'aménagement traduit l'engagement politique, financier et opérationnel de l'Etat en faveur du développement urbain durable de territoires à forts enjeux. En l'occurrence, l'OIN Paris-Saclay vise à réaliser le projet d'aménagement éponyme qui consiste en la création d'un cluster scientifique, technologique et d'innovation économique de rang mondial.

**Le Mérantais fait donc figure de secteur stratégique pour l'urbanisation du territoire dans les prochaines années, que ce soit à l'échelle communale, intercommunale, régionale et même nationale.**














### Le Mérantais dans le Parc Naturel Régional de la haute vallée de Chevreuse

Les communes, les départements et la Région, adhérentes au Parc, participent à la rédaction d'une Charte qui présente les grands choix du territoire pour quinze ans. La Charte actuelle (2011-2026) prévoit les moyens de protéger la flore, la faune, les paysages, les bâtis anciens... Elle prévoit aussi d'orienter le territoire vers un développement durable et économe en énergie.

La commune de Magny-les-Hameaux appartenant au PNR, le projet devra prendre en compte la charte du parc comprenant entre autres des objectifs cartographiés et des fiches prescriptives.



*Extrait du plan de parc sur le secteur du Mérantais*

<b>2</b>		<b>Maintenir le socle naturel et paysager du territoire</b>
	<p><b>Maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces</li> <li>- Préserver les paysages des espaces naturels</li> <li>- Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant</li> <li>- Favoriser la pérennité de l'usage agricole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles</li> </ul> <p><b>Objectifs complémentaires :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les fermes (Objectif 9)</li> <li>- Maintenir l'activité agricole (Objectif 13)</li> </ul>	<p><b>2</b></p> <p>24</p> <p>35</p>
	<p><b>Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conserver les grands massifs et leur continuité, étudier au cas par cas le maintien de l'état boisé des espaces naturels enrichis</li> <li>- Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant</li> <li>- Favoriser la pérennité de l'usage sylvicole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations sylvicole</li> </ul> <p><b>Objectif complémentaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir l'activité sylvicole (Objectif 13)</li> </ul>	<p><b>2</b></p> <p>24</p>
	<p><b>Veiller à ne pas étendre l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Veiller à ne pas étendre l'urbanisation au-delà des limites des espaces naturels et agricoles</li> </ul>	<p><b>2</b></p>
  	<p><b>Rationaliser la carte des zones d'activités économiques et des espaces mixtes (activités, équipements...) et optimiser la consommation d'espace des projets d'extension ou de création</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etudier les extensions et les nouvelles implantations au sein des périmètres d'étude</li> <li>- Optimiser la surface nouvellement consommée en ne dépassant pas les surfaces des périmètres de projet indiquées dans le tableau ci-contre (mutualisation possible à l'échelle intercommunale)</li> <li>* Pour les ZAE de la CCPL, 5 ha supplémentaires pourront être affectés au sein des périmètres d'étude</li> <li>- Améliorer l'intégration environnementale des espaces de projet</li> <li>- Améliorer l'intégration environnementale des espaces existants (seuls les espaces avec des projets potentiels d'extension sont figurés)</li> </ul>	<p><b>2</b></p> <p>5 - 33</p>
	<p><b>Densifier les tissus urbains existants</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conduire un urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification</li> </ul>	<p><b>3</b></p> <p>28</p>
	<p><b>Améliorer l'intégration écologique et paysagère des grands axes de transports</b></p>	<p><b>4</b></p>
	<p><b>Accompagner les espaces de loisirs (golfs, terrains de sports, hippodromes...) vers des aménagements et une gestion écologiques et paysagers</b></p>	<p><b>5</b></p>
<b>5</b>		<b>Conserver la biodiversité fragile et/ou remarquable</b>
   	<p><b>Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables, restaurer les milieux altérés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de biodiversité remarquables (SBR)</li> <li>- Maintenir et restaurer les Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC)</li> <li>- Accompagner la gestion écologique et paysagère des carrières en activité et des projets de réaménagement des sites après cessation d'exploitation</li> <li>- Restaurer le potentiel écologique des carrières désaffectées</li> </ul> <p><b>Objectif complémentaire :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver les cours d'eau à forts enjeux écologiques et étendre leur linéaire - voir Objectif 3</li> </ul>	<p><b>12</b></p> <p>6 - 7</p> <p>10</p>

## 4. Le projet nécessitant une évolution du PLUi

SQY réfléchissait depuis plusieurs années au devenir du secteur du Mérantais. Ainsi, dès 2017, à l'occasion de l'élaboration du PLUi actuellement en vigueur, le secteur a été classé en zone à Urbaniser et accompagné d'une OAP présentée précédemment. Dans ce cadre, plusieurs partenaires, publics comme privés, ont participé aux réflexions sur son aménagement.

La société Linkcity Ile de France s'est ainsi rapprochée de SQY et a présenté une démarche spontanée concernant le développement d'un projet sur ce site, en vue d'y faire émerger un nouveau quartier dédié à la recherche et à la dynamique entrepreneuriale, et en y adjoignant des programmations qui conjugueront qualité de vie et activité économique.

Depuis 2022, les études menées par Linkcity ont permis de faire émerger les principes d'une opération d'ensemble visant à répondre aux enjeux édictés par SQY.

De plus, après plus de 30 ans d'implantation au Mérantais, la société Colas est sensible au devenir de son campus de Magny-les-Hameaux puisqu'elle a déjà investi au cours des dernières années pour renouveler son site, et notamment construire un nouveau siège de son agence Ile-De-France Normandie (IDFN), et a récemment missionné Linkcity pour étudier la poursuite du développement de son campus de Magny.

L'aménageur devra s'assurer de disposer des autorisations environnementales et administratives nécessaires, notamment au titre des Codes de l'Urbanisme, de l'Environnement (étude d'impact, dossier loi sur l'eau, Permis de Construire...) et du Patrimoine visant à assurer la mise en valeur du patrimoine architectural et paysager du site, qu'il soit protégé au titre du code du patrimoine ou de l'urbanisme (L.151-19 CU).

### Les enjeux du projet

#### Les enjeux économiques

Comme détaillé dans le PLUi en vigueur, l'émergence du projet d'aménagement du Mérantais s'inscrit dans une stratégie globale de SQY, visant à dynamiser et moderniser le tissu économique de son territoire. Le site était historiquement occupé par le siège d'Hilti et le campus de Colas, deux sites stratégiques pour les entreprises locales. Le site du Mérantais a également une importance essentielle en raison de son implantation :

- au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay qui vise à favoriser la recherche, l'innovation et la valorisation industrielle ;
- au sein du pôle économique de SQY qui constitue le 2ème pôle économique de l'Ouest parisien ;
- à proximité de sites majeurs, comme les installations de Safran, le technocentre Renault et l'aérodrome de Paris-Saclay-Versailles (ex-Toussus-le-Noble).

Dans ce contexte à forts enjeux économiques, le projet d'aménagement du Mérantais vise à développer une offre immobilière, tournée vers les objectifs précités.



## Les enjeux environnementaux et paysagers

Selon ce contexte à forts enjeux, le projet d'aménagement porté par Linkcity vise à :

- Créer un quartier totalement inséré dans l'environnement urbain et paysager ;
- Développer un campus « vert » permettant de concilier développement économique et préservation du cadre naturel et paysager ;
- Préserver les ouvertures paysagères et les perspectives visuelles sur le Patrimoine et la vallée de la Mérantaise ;
- Créer une continuité d'aménagements qui permettent d'apporter une cohérence d'ensemble au projet d'aménagement.

## La programmation générale du projet

Le projet d'aménagement s'organise autour des fonciers et secteurs délimités ci-dessus, dont l'aménagement s'échelonne en trois phases, pouvant aller au-delà de 2030.

Le projet prévoit le réaménagement du secteur Colas. Actuellement, le campus Colas regroupe principalement 4 activités distinctes : le siège de l'agence Ile-De-France Normandie ; le siège de COLAS Bâtiment ; le restaurant inter-entreprises (RIE) ; le centre mondial de R&D de COLAS, appelé CORE center. Concernant ces trois premières activités, il n'est pas prévu d'intervenir sur les bâtiments qui les hébergent. Il est envisagé de se concentrer sur la partie R&D qui est reconnue comme une référence mondiale en innovation routière, et joue un rôle clé dans le positionnement technologique de Colas. En effet, le projet d'aménagement propose de se concentrer sur la création d'un nouveau CORE center, où l'ensemble de ses services et collaborateurs seraient regroupés dans un unique bâtiment mieux organisé et plus performant. Il est également projeté la réalisation d'un autre bâtiment de R&D sur la partie Nord-Ouest de la parcelle.

Le projet prévoit sur le secteur Hilti, qui accueille actuellement l'ancien siège social d'Hilti, la démolition de ce bâtiment désaffecté depuis plusieurs années, afin de permettre l'implantation d'un centre de données et de locaux à vocation économique.

Concernant le centre de données, la bonne insertion paysagère et urbaine du programme est un enjeu clé du projet d'aménagement. L'objectif est de minimiser l'impact visuel du centre de données grâce à des aménagements paysagers qui amplifient le cadre paysager et naturel du site. Côté Sud du centre de données, il est prévu un retrait conséquent par rapport aux coteaux boisés. Côté Nord du centre de données, il est recherché la réalisation d'un écran végétal assurant le rôle d'espace tampon en bordure de la RD. Enfin, l'équipement numérique bénéficiera d'un traitement architectural soigné sur ses façades les plus visibles.

A noter que, sur le secteur Hilti, il est également projeté la réalisation d'un corridor écologique qui permet de maintenir les continuités écologiques existantes, et de créer de nouveaux habitats pour la faune et la flore.

Sur la partie Est du Mérantais sur les fonciers de la Ferme du Mérantais et de la prairie, le projet d'aménagement ambitionne de créer un campus ou écosystème autour des enjeux de santé, et de regrouper différentes activités pour donner vie à la communauté : enseignement supérieur et recherche ; hôtel d'entreprises ; locaux « techtières » et site de recherche et de production ; services et lieux de vie (RIE, lieux de réception, offre d'hébergement, coworking, ...).



Enfin, le projet d'aménagement envisage de recréer l'axe historique entre la Ferme du Mérantais et la Porte du Mérantais. Cette zone accueillerait des aménagements paysagers, hydrauliques et écologiques, et serait donc non-bâtie afin de créer de larges percées visuelles.

## 5. Le caractère d'intérêt général du projet

Conformément à l'article L300-6 du Code de l'urbanisme, le dossier de déclaration de projet doit porter sur les évolutions projetées du plan, nécessaires pour la réalisation du projet en question, mais aussi sur le caractère d'intérêt général de ce dernier qui justifie le recours à une telle procédure.

*« L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :*

*1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ; » - article L300-6 du Code de l'urbanisme.*

Les actions et opérations d'aménagement relevant de l'intérêt général au sens du livre indiqué dans l'article L300-6 sont les suivantes :

*« Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en oeuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.*

*L'aménagement, au sens du présent livre, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou des établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou des opérations définies dans l'alinéa précédent et, d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou de ces opérations. » - article L300-1 du Code de l'urbanisme.*

Pour qu'une opération d'aménagement comme le Mérantais justifie d'un caractère d'intérêt général, il faut qu'elle entre dans le cadre des objets cités à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne l'aménagement du secteur du Mérantais, le caractère d'intérêt général se justifie par rapport à :

- La création d'un campus, pouvant accueillir par exemple un Living-Lab, un lieu d'échanges et de tests de matériel innovant en santé numérique avec des partenaires économiques.
- La réalisation de locaux dédiés à la recherche. En effet, une bonne partie des programmes du Mérantais seront dédiés à la recherche (redéveloppement du campus Colas et de son CORE center, locaux d'entreprises du type « techtaire », locaux de recherche au sein du campus), en lien avec l'écosystème de SQY et la dynamique technologique et scientifique du Plateau de Saclay.

- La réalisation d'un centre de données essentiel à la transition numérique. Les centres de données sont au cœur de l'économie numérique, permettant d'héberger et de sécuriser les volumes croissants générés par les entreprises.
- La réhabilitation de la ferme historique du Mérantais afin qu'elle retrouve un usage pérenne qui permette son utilisation et entretien. La ferme étant un élément du patrimoine de Saint-Quentin-en-Yvelines, sa réhabilitation correspond à une mission d'intérêt général.
- Le maintien, l'extension et l'accueil d'activités économiques, avec en premier lieu le réaménagement du campus de l'entreprise Colas qui permettra de poursuivre le développement de son campus du Mérantais. En second lieu avec le développement de parcs d'entreprises sur la partie Est du secteur.

### La création d'un campus

La programmation économique ambitionne de créer un écosystème complet et évolutif de type campus permettant d'accueillir acteurs publics et privés de l'enseignement supérieur, de la recherche et développement ainsi que des établissements économiques comprenant des fonctions productives.

Cette initiative vise à établir un lien étroit entre la formation académique, l'innovation technologique et les activités économiques, en favorisant une approche collaborative entre étudiants, chercheurs et acteurs du monde professionnel en priorité dans les filières de la santé et du numérique.

Les locaux à vocation économique seront conçus pour accueillir des entreprises innovantes et des start-ups, offrant ainsi un cadre propice à la création d'emplois et au renforcement des filières stratégiques citées précédemment. Leurs typologies et leurs caractéristiques techniques devront permettre d'y implanter des activités de prototypages et productions en petites séries.

Afin de donner toute sa cohérence à ce projet économique d'environ 18 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est également envisagé d'y intégrer une programmation complémentaire comprenant un ensemble d'aménités de type lieux de réunions et de séminaires, espaces de restaurations et potentiellement logements de type résidence services à destination des étudiants, enseignants chercheurs et actifs en mobilité pouvant prendre place dans le secteur de la ferme du Mérantais.

L'intégration paysagère, la prise en compte des enjeux environnementaux et la qualité du bâti seront notamment des éléments essentiels pour permettre au site d'avoir l'attractivité nécessaire à la réussite de ce projet.

La création d'un tel campus, à travers les objectifs qu'il poursuit, s'inscrit bien dans les objets cités à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme justifiant du caractère d'intérêt général d'un tel projet sur le Mérantais et repris ci-dessus.

## La réalisation de locaux dédiés à la recherche

Une part importante de la programmation du projet d'aménagement du Mérantais sera dédiée à la recherche, en lien avec l'écosystème de SQY et la dynamique technologique et scientifique du Plateau de Saclay.

Le redéveloppement du campus Colas se concentrera sur les activités de R&D, en l'occurrence sur le centre mondial de R&D de Colas, appelé CORE center. Il s'agira de redévelopper le CORE center qui conçoit et développe des produits et techniques répondant aux enjeux de la transition énergétique et aux nouveaux usages. Par conséquent, le centre R&D de Magny-les-Hameaux joue un rôle essentiel dans le fonctionnement du groupe puisqu'il a également pour missions de fournir une assistance technique et une expertise de haut niveau auprès des filiales de Colas, la mise au point de produits et procédés ainsi que l'intégration de solutions de mobilité au sein des infrastructures. En association avec les laboratoires régionaux du Groupe implantés dans l'ensemble des zones géographiques où Colas opère, le centre R&D de Magny-les-Hameaux assure le passage du concept à la création et au développement, puis de l'expérimentation à la mise en œuvre pratique de produits, de techniques et de solutions d'infrastructures de mobilité responsable.

Sur la partie Est qui doit accueillir des locaux d'entreprises de type « techtaire », il est visé un objectif de 30 % de locaux dédiés à la R&D et à la réalisation de laboratoires car il s'agit d'un enjeu essentiel du territoire, auquel le projet d'aménagement du Mérantais souhaite apporter une solution concrète et adaptée.

Conformément à l'article L300-1 cité plus haut, la réalisation de locaux de recherche peut être qualifié d'intérêt général. Le redéveloppement du campus de Colas et le développement urbain de la partie Est rentrent dans ce cas de figure, et le projet d'aménagement peut donc être qualifié d'intérêt général.

## La réalisation d'un centre de données essentiel à la transition numérique

Les centres de données sont aujourd'hui au cœur de l'économie numérique, permettant d'héberger et de sécuriser les volumes de données croissants générés par les entreprises.

Le projet du Mérantais répond donc à ces besoins ainsi qu'aux enjeux de souveraineté numérique en France. En effet, l'implantation de centres de données sur le territoire national garantit que les données critiques soient stockées localement, dans un cadre sécurisé et conforme aux réglementations européennes.

Cette démarche est alignée avec les orientations du gouvernement, qui promeut l'implantation de centres de données modernes et performants en France pour éviter une dépendance excessive à l'égard des autres pays.

Par ailleurs, le centre de données du Mérantais a pour objectif d'intégrer dès sa conception des technologies visant à réduire son empreinte écologique.

Planter des centres de données en Ile-de-France permet également de bénéficier de la faible intensité carbone de l'électricité française. De plus, son intégration dans un aménagement global garantira une cohérence environnementale avec les autres composantes du projet.

Pour finir, le centre de données participera à la création directe et indirecte d'emplois locaux dans des domaines à forte valeur ajoutée, comme l'ingénierie et la gestion des infrastructures numériques. Il renforcera également l'attractivité du territoire pour les entreprises du numérique en lien avec les activités technologiques du Plateau de Saclay.

A noter que le projet de loi sur la simplification de la vie économique adopté en 1ère lecture par le Sénat, souligne l'«*importance particulière pour la transition numérique, la transition écologique ou la souveraineté nationale*» des centres de données qui peuvent recevoir la qualification de «*projet d'intérêt national majeur*».

### La réhabilitation de la ferme historique, élément du patrimoine de SQY

Comme l'indique sa fiche patrimoniale au sein du PLUi, la ferme du Mérantais, qui était une ferme familiale, présente un intérêt remarquable par sa typologie et par son rôle structurant du territoire. Elle est également le témoin du passé rural de la commune et plus généralement de sa dimension agricole.

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est également prévu de réhabiliter cette ancienne ferme historique qui a perdu son usage agricole et, même si elle est encore ponctuellement utilisée, risque à terme d'accuser une importante vétusté menaçant la salubrité des bâtiments.

La déclaration de projet vise à diversifier les usages possibles dans ce bâtiment, afin de faciliter son réemploi et donc son entretien, tout en conservant les protections patrimoniales dont il fait l'objet. Il est notamment envisagé d'avoir une utilisation des bâtiments (ou d'une partie d'entre eux) en lien avec le projet de campus de santé.

Dans le respect des prescriptions existantes au PLUi et des enjeux patrimoniaux (la ferme se trouve en site inscrit), la diversification des destinations autorisées au PLUi permettra de trouver une utilisation pérenne à cette ancienne ferme. Afin d'assurer sa réhabilitation et son bon entretien, il est indispensable d'y installer une ou plusieurs activités qui s'inscrivent dans un réel projet d'utilisation des bâtiments à long terme. L'évolution des règles du PLUi sur la ferme contribuera ainsi à entretenir et à mettre en valeur le patrimoine de Magny-les-Hameaux et de SQY.

### Le maintien, l'extension et l'accueil d'activités économiques

Le projet d'aménagement du Mérantais présente une programmation tournée vers le développement économique en proposant une offre immobilière adaptée aux besoins du territoire comprenant à la fois le maintien d'activités déjà présentes sur le Mérantais, et le développement de nouvelles.

Par ailleurs, le projet d'aménagement prévoit sur la partie Est, l'implantation de plusieurs hôtels d'entreprises qui proposeront une nouvelle offre immobilière de type «*techtiaire*». Ces programmes permettront de répondre à des besoins du territoire, en lien avec la dynamique technologique et scientifique du Plateau de Saclay, pour l'implantation de laboratoires, de centre de R&D ou encore d'activités. Ce développement d'activités économiques sur près de 4,8 hectares, permettra de créer de nouveaux emplois sur le territoire. Un travail sera réalisé sur la qualité de l'aménagement du site afin de prendre en considération les enjeux paysagers et environnementaux inhérents à cette partie Est.

Le Conseil Constitutionnel dans sa décision n°2003-487 DC du 18 décembre 2003, associe la lutte contre le chômage à l'intérêt général, le projet du Mérantais permettrait, comme il a été démontré plus haut, à la fois de maintenir des emplois existants grâce au réaménagement du site de Colas, mais également d'en créer de nouveaux avec le développement de la partie Est. Compte tenu de ces éléments, le Mérantais apparaît comme un projet permettant de lutter efficacement contre le chômage, en plus de contribuer au développement économique de Saint-Quentin-en-Yvelines, démontrant ainsi son caractère d'intérêt général.

L'article L300-1 du Code de l'urbanisme auquel renvoie directement la procédure de déclaration de projet, cite « *le maintien, l'extension ou l'accueil d'activités économique* » comme critères permettant de qualifier un projet d'intérêt général. L'aménagement du Mérantais répond donc directement à ces critères comme exposé plus haut, confirmant son caractère d'intérêt général dans le cadre d'une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du document d'urbanisme.



## Les évolutions nécessaires du PLUi pour permettre le projet

Les règles du PLUi en l'état ne permettant pas d'autoriser le projet tel qu'il est envisagé (hauteur trop faible, restriction sur certains usages ou destinations, etc....), il a été procédé à diverses évolutions, adaptations ou précisions. En outre, cette DPMECDU est également venue occasionner des ajouts au document d'urbanisme.

Les évolutions effectuées au PLUi dans ce cadre, chacune détaillée ci-après, ont donc visé à :

- Modifier les destinations autorisées afin de permettre l'implantation d'entreprises de type « techtiaire » ;
- Permettre une densification du secteur en augmentant les hauteurs autorisées ;
- Adapter la règle sur les ICPE au sein du règlement écrit et ajuster le plan de zonage en conséquence ;
- Faciliter la réutilisation de la ferme du Mérantais afin d'y permettre l'implantation d'un projet pérenne ;
- Préciser l'OAP n°13 « Mérantais » ;
- Ajouter l'évaluation environnementale de la DPMECDU au PLUi.

Au cours de la procédure, suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), il a également été décidé de représenter les zones humides avérées sur le plan de zonage.

### Modifier les destinations autorisées afin de permettre l'implantation d'entreprises de type « techtiaire »

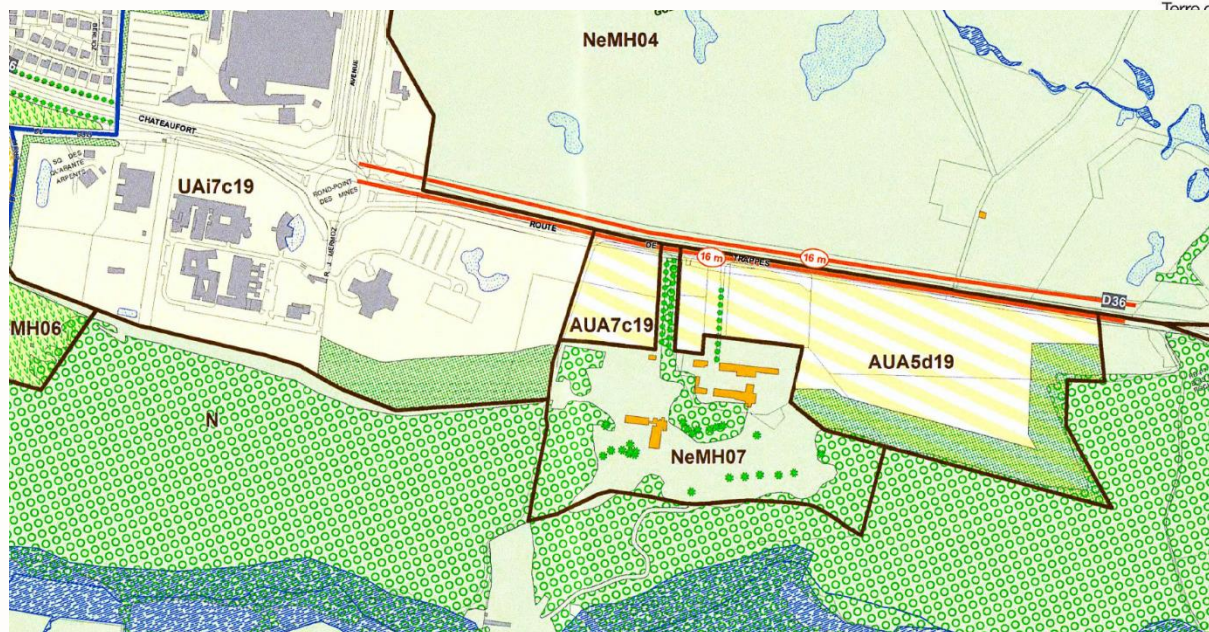
La partie Est était classée en AUA, correspondant aux zones à urbaniser à vocation d'activités, sans que les destinations d'industrie et d'entrepôt n'y soient autorisées.

Un tel classement limite très fortement l'implantation d'entreprises dans le domaine du techtiaire (mode de travail hybrides, accueillant des bureaux, mais aussi des plateaux techniques pour y poursuivre des tests et des expérimentations) qui ont une activité partagée entre R&D, production, qui correspond en partie à une destination industrielle, et de bureaux.

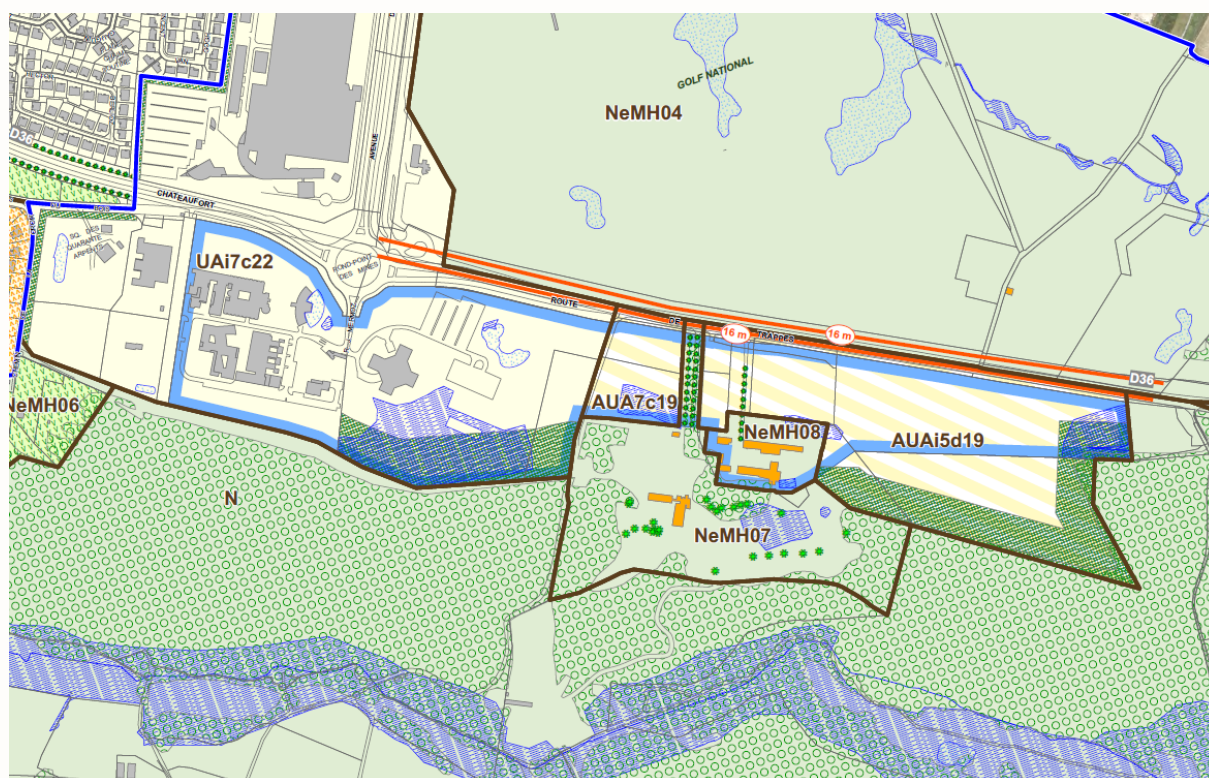
Afin de pouvoir attirer des entreprises dans ce domaine, il est nécessaire que les bâtiments à vocation industrielle et d'entrepôt puissent s'implanter sur la partie Est du Mérantais. Cela a impliqué de modifier le règlement graphique afin de faire basculer le secteur en zone AUAi (voir page suivante).

### Représenter les zones humides avérées sur le plan de zonage

Au cours de la définition du projet, des études de sol ont été réalisées par le porteur de projet afin de délimiter précisément l'existence et l'étendue d'éventuelles zones humides sur le site. Ces études ont permis de démontrer la présence de zones humides qui avaient été prises en compte dans l'évaluation environnementale mais non dans le plan de zonage. Au cours de la procédure, suite à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), il a également été décidé de représenter les zones humides avérées sur le plan de zonage. Elles ont également été ajoutées à l'annexe n°7.25 du PLUi intitulée « Cartographie des secteurs de probabilité de zones humides ».



Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi avant DPMECDU



-  Périmètre faisant l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi
-  Zones humides à protéger (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi après modifications





Cartographie zones humides

- Enveloppes d'alerte zones humides classe A
- Enveloppes d'alerte zones humides classe B

Extrait de l'annexe 7.25 du PLUi centré sur le secteur du Mérantais au PLUi avant modifications

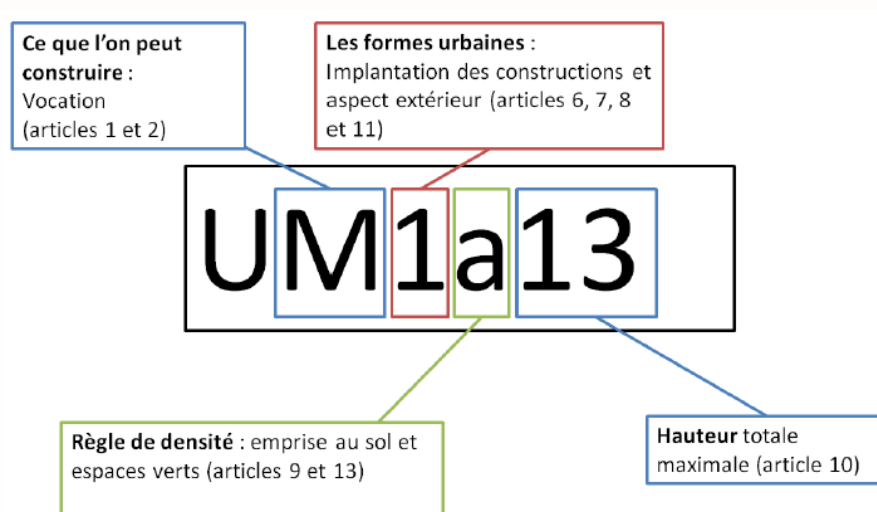


Extrait de l'annexe 7.25 du PLUi centré sur le secteur du Mérantais au PLUi après modifications

### Permettre une densification du secteur en augmentant les hauteurs autorisées

Afin de permettre la mise en œuvre de ce projet d'intérêt général, il est apparu nécessaire d'autoriser une densification verticale de la zone en permettant de construire un niveau supplémentaire par rapport aux 19 mètres autorisés par le PLUi en vigueur sur le secteur. Cette augmentation de hauteur permet notamment l'implantation du centre de données et au campus Colas de se réaménager sur son site actuel, alliant ainsi densification et développement économique. Ainsi, cette évolution permet de maintenir le campus Colas sur site.

Cette modification a impliqué de passer, sur le secteur Hilti, d'un indice UAI7c19 à UAI7c22 au sein du plan de zonage, permettant ainsi de monter jusqu'à R+5 ou R+5+C ou A maximum, contre R+4 ou R+4+C ou A maximum avant le DPMECDU.



Hauteur* totale maximale de la construction* = indice porté dans la zone (H)	Nombre de niveaux* maximum admis pour les constructions*	Hauteur* maximale en mètres de la façade* (h)
6	R ou R+C ou A	4
9	R+1 ou R+1+C ou A	7
13	R+2 ou R+2+C ou A	10
16	R+3 ou R+3+C ou A	13
19	R+4 ou R+4+C ou A	16
22	R+5 ou R+5+C ou A	19
25	R+6 ou R+6+C ou A	22
28	R+7 ou R+7+C ou A	25
31	R+8 ou R+8+C ou A	28
34	R+9 ou R+9+C ou A	31
37	R+10 ou R+10+C ou A	34
40	R+11 ou R+11+C ou A	37
43	R+12 ou R+12+C ou A	40

\*Le « R » correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et le « C ou A » au comble\* ou à l'attique\*.

### Adapter la règle sur les ICPE au sein du règlement écrit

La troisième évolution destinée à permettre la réalisation du projet a concerné la possibilité d'implanter des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sur l'aire du projet. Le centre de données, par sa puissance projetée, est une ICPE soumise au régime de l'autorisation, conformément au Code de l'Environnement. Le développement de « techtaire » sur la partie Est peut nécessiter là aussi l'implantation d'ICPE selon les activités qui seront retenues.

Dans l'article 2.1.1 relatif aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs des zones U et AU du titre III du règlement écrit du PLUi, l'implantation de nouvelles ICPE était interdite sur l'ensemble des zones U, à l'exception de celles listées ci-après (p. 56 du règlement écrit) :

*« 2.1.1 La création, l'extension\* et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement\*, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.) ou à condition d'être nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris »*

Le projet actuel est en capacité de prévoir des aménagements visant à ce que l'implantation prévue des ICPE soit compatible avec l'habitat environnant et qu'elles n'entraînent pas de nuisance ou de risque pour le voisinage. En revanche, il lui est difficilement possible de démontrer que l'implantation des ICPE correspond à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur dans la mesure où la zone n'accueille pas d'habitants et regroupe uniquement des entreprises et leurs salariés comme usagers.

La règle a donc été adaptée afin que les projets sur le Mérantais ne soient pas dans l'obligation de démontrer qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur. Les autres conditions de la règle (compatible avec l'habitat environnant et absence de nuisance et de risques pour le voisinage) restent applicables afin de veiller à une implantation la plus qualitative possible sur le site.

La règle a été réécrite de la façon suivante :

*« 2.1.1 La création, l'extension\* et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement\*, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur ou à condition qu'elle revête un caractère d'intérêt général démontré dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet **ou qu'elle s'insère dans une opération d'aménagement qui présente elle aussi un caractère d'intérêt général ayant fait l'objet d'une procédure de déclaration de projet**, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.) ou à condition d'être nécessaire au fonctionnement du réseau de transport public du Grand Paris ; »*

### Faciliter la réutilisation de la ferme du Mérantais afin d'y permettre l'implantation d'un projet pérenne

La ferme était incluse au sein d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au PLUi, nommé NeMH07 et dédié au Mérantais. Ce secteur spécifique permet une diversité des destinations autorisées plus importante que pour une zone naturelle (N), comme l'indique l'article N2 du titre VI du règlement écrit du PLUi dédié aux dispositions particulières applicables à la zone Naturelle.

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
NeEL01	Élancourt	Colline	Parc naturel de Loisirs et locaux accessoires	Dans la limite de 8000 m <sup>2</sup> de surface de plancher* (SdP)
NeEL02	Élancourt	Colline	Parc naturel de Loisirs	Dans la limite de 200 m <sup>2</sup> d'emprise au sol *
Ne EL03	Élancourt	Villedieu	Équipement culturel et locaux accessoires, dont le restaurant existant	Pas de conditions supplémentaires
NeEL04	Élancourt	Fondation Méquignon	Équipement sanitaire et social et locaux accessoires	Pas de conditions supplémentaires
NeEL05	Élancourt	Ouest du secteur des IV Arbres	Bassin sec et locaux technique	Pas de conditions supplémentaires
NeGU01	Guyancourt	Golf National	Golf et locaux accessoires	Dans la limite d'une augmentation de 20% par rapport aux bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi
NeGU02	Guyancourt	Ouest du secteur de la Petite Minière	Équipements sportifs, Cimetière et Jardins familiaux	Pas de conditions supplémentaires
NeGU03	Guyancourt	Commanderie	Bassin en eaux – espace sportif de plein air	Pas de conditions supplémentaires
NeGU04	Guyancourt	Entrée est Bois de la Grille	Parcours sportif	L'augmentation de surface de plancher* est limitée à 20m <sup>2</sup> par bâtiment existant
NeMH01	Magny	Port Royal	Équipement culturel et locaux accessoires	Réaménagement uniquement dans les volumes existants
NeMH02	Magny	Port Royal	Équipement culturel et locaux accessoire	Réaménagement uniquement dans les volumes existants
NeMH04	Magny	Golf National	Golf et locaux accessoires	Dans la limite d'une extension maximale de 2000 m <sup>2</sup> de surface de plancher*
NeMH05	Magny	Étang de Romainville	Zone de pêche	Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 50 m <sup>2</sup> d'emprise au sol*
NeMH06	Magny	Croix du Bois	Équipement de loisirs et culturel	L'augmentation de surface de plancher* est limitée à 30 % par rapport aux surfaces de plancher* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeMH07	Magny	Mérantais	Équipement sanitaire et social et locaux accessoires nécessaires aux fonctionnements des activités du Mérantais	Les aménagements doivent être réalisés à l'intérieur des volumes des constructions* existantes, une extension* limitée à 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement est possible. Le changement de destination de la ferme du Mérantais est permis pour assurer la reconversion des bâtiments remarquables qui ne sont plus adaptés à l'usage pour lequel ils ont été conçus.

Tableau des destinations des STECAL avant modification

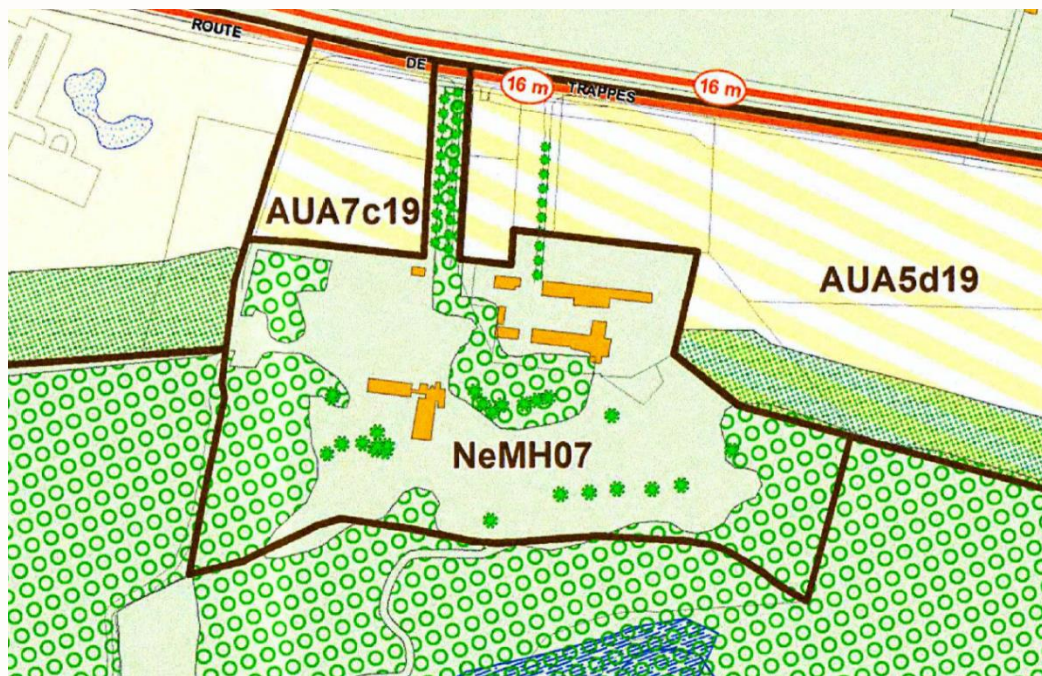
Ainsi, seules les constructions se rattachant à une vocation d'équipement sanitaire et social étaient autorisées par le PLUi sur la ferme du Mérantais. Ce champ de destination assez restreint, ne permet pas d'assurer l'implantation d'un projet sur la ferme et d'assurer son entretien. L'enjeu a donc été d'ouvrir les destinations autorisées dans les bâtiments sans toutefois occasionner de changement quant aux règles de restriction existantes afin de veiller à concilier diversification des usages de la ferme et protection du patrimoine. En effet, l'ouverture des destinations sur la ferme ne saurait se faire au détriment de sa qualité paysagère et architecturale.

Le STECAL NeMH07 couvrait la ferme du Mérantais, mais également le domaine de la Solitude accueillant le centre « Gérondicap ». Ce dernier n'est pas compris dans le périmètre de la DPMECDU et la réglementation qui s'y applique (destinations, règles de prospect, etc.) n'a pas vocation à évoluer.

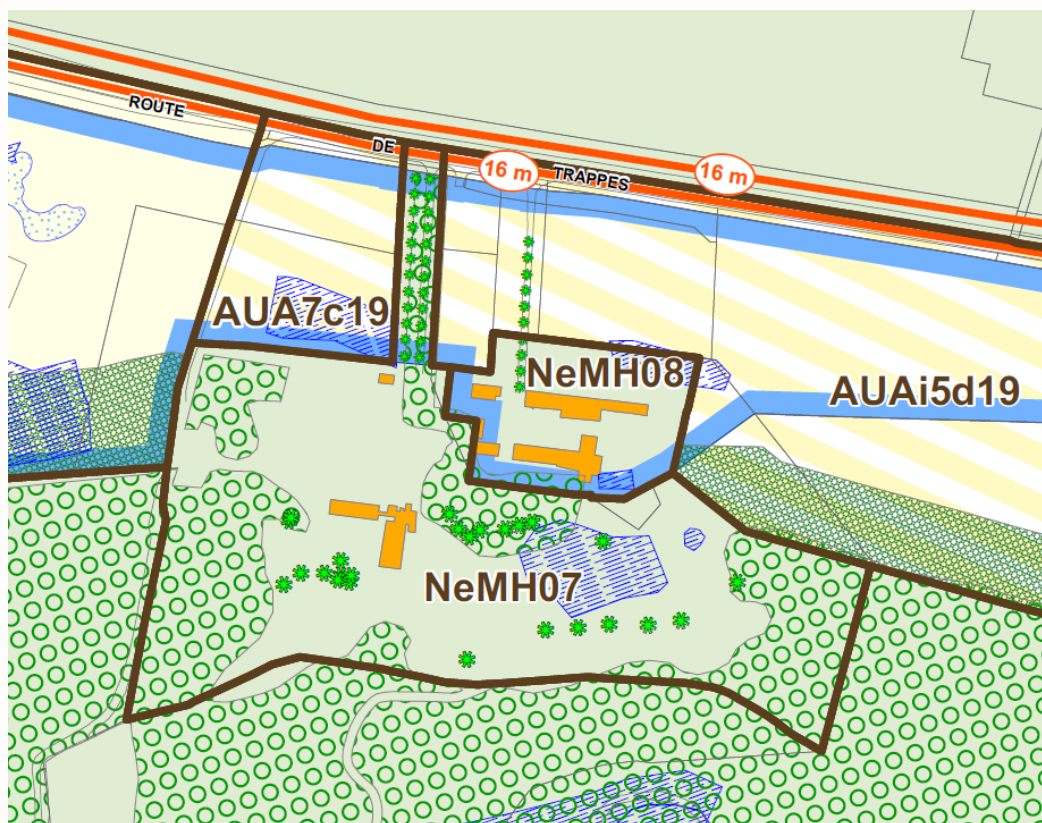


Il est donc apparu nécessaire de dissocier le centre « Gérondicap » et la ferme du Mérantais en termes de réglementation et donc graphiquement, sur le plan de zonage.

La DPMECDU a ainsi entraîné la création d'un nouveau STECAL, nommé NeMh08, spécifique à la ferme du Mérantais, afin d'y permettre un usage plus large, sans qu'en soit affecté le centre Gérondicap.



STECAL NeMH07 avant modification



STECAL NeMH07 et NeMH08 après modifications

Numéro	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
NeMH07	Magny	Mérantais (Gérondicap)	Équipement sanitaire et social et locaux accessoires nécessaires aux fonctionnements des activités du Mérantais	<p>Les aménagements doivent être réalisés à l'intérieur des volumes des constructions* existantes, une extension* limitée à 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement est possible.</p> <p><del>Le changement de destination de la ferme du Mérantais est permis pour assurer la reconversion des bâtiments remarquables qui ne sont plus adaptés à l'usage pour lequel ils ont été conçus.</del></p>
NeMH08	Magny	Mérantais (ferme du Mérantais)	Hébergement associé à un CINASPIC, commerces, hébergement hôtelier, CINASPIC	<p>Les aménagements doivent être réalisés à l'intérieur des volumes des constructions* existantes, une extension* limitée à 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement est possible. Le changement de destination de la ferme du Mérantais est permis pour assurer la reconversion des bâtiments remarquables qui ne sont plus adaptés à l'usage pour lequel ils ont été conçus. Les destinations autorisées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Habitation à condition de correspondre à de l'hébergement et d'être directement liée à des constructions et installations nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) existantes ou faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager.</li> <li>• Hébergement hôtelier à condition que les constructions soient liées aux activités présentes dans le périmètre de l'OAP du Mérantais et justifié dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme</li> <li>• Les commerces à condition que les constructions soient liées aux activités présentes dans le périmètre de l'OAP du Mérantais et justifié dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme</li> <li>• Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)</li> </ul>

 Tableau des destinations des STECALs après modification

### Préciser l'OAP n°13 « Mérantais »

Comme rappelé ci-avant, le secteur était déjà inclus au sein de l'OAP dédiée au secteur du Mérantais.

La DPMECDU a été l'occasion de venir renforcer cette OAP en y précisant à la fois la programmation, les attentes et le degré d'exigence de l'aménagement du secteur du Mérantais par le biais d'un zoom spécifique. Cet outil permet d'aller dans un niveau de détail plus fin que le règlement écrit en termes d'attentes d'aménagement du secteur. L'OAP a ainsi été renforcée sur cette zone afin d'encadrer le

projet et de s'assurer d'une bonne cohérence, tout en imposant une qualité environnementale et paysagère exigeante pour le projet et les constructions qui y sont prévus.

L'OAP globale existante a été conservée et ajustée, afin de venir délimiter un zoom sur lequel viennent s'ajouter de nouveaux principes d'aménagement à respecter. Ce zoom reprend le secteur de la DPMECDU.

De plus, pour améliorer l'articulation entre le zoom et l'OAP générale, les deux objectifs initiaux :

- « Créer un front bâti discontinu pour impulser une ambiance urbaine le long de l'axe structurant » ;
- « Créer et/ou valoriser les espaces paysagers supports d'urbanité »

ont été fusionnés en un seul figuré, plus précis : « Créer un front urbain bâti discontinu, végétalisé et paysager pour instaurer une ambiance urbaine qualitative le long de la RD, tout en aménageant des vues sur la vallée de la Mérintaise » issu du zoom de l'OAP. Cela permet également une meilleure harmonisation entre les deux schémas.

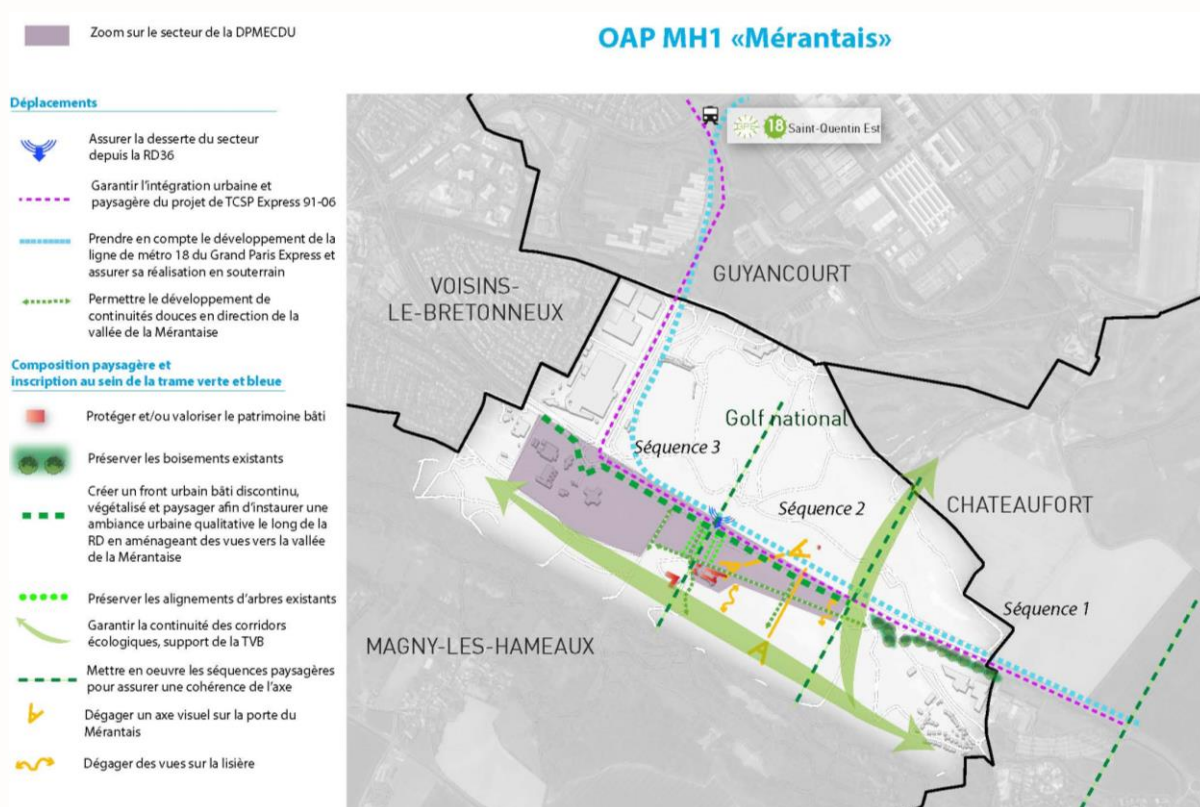


Figure 1 : OAP MH1 Mérintais existante avant la DPMECDU, après modification

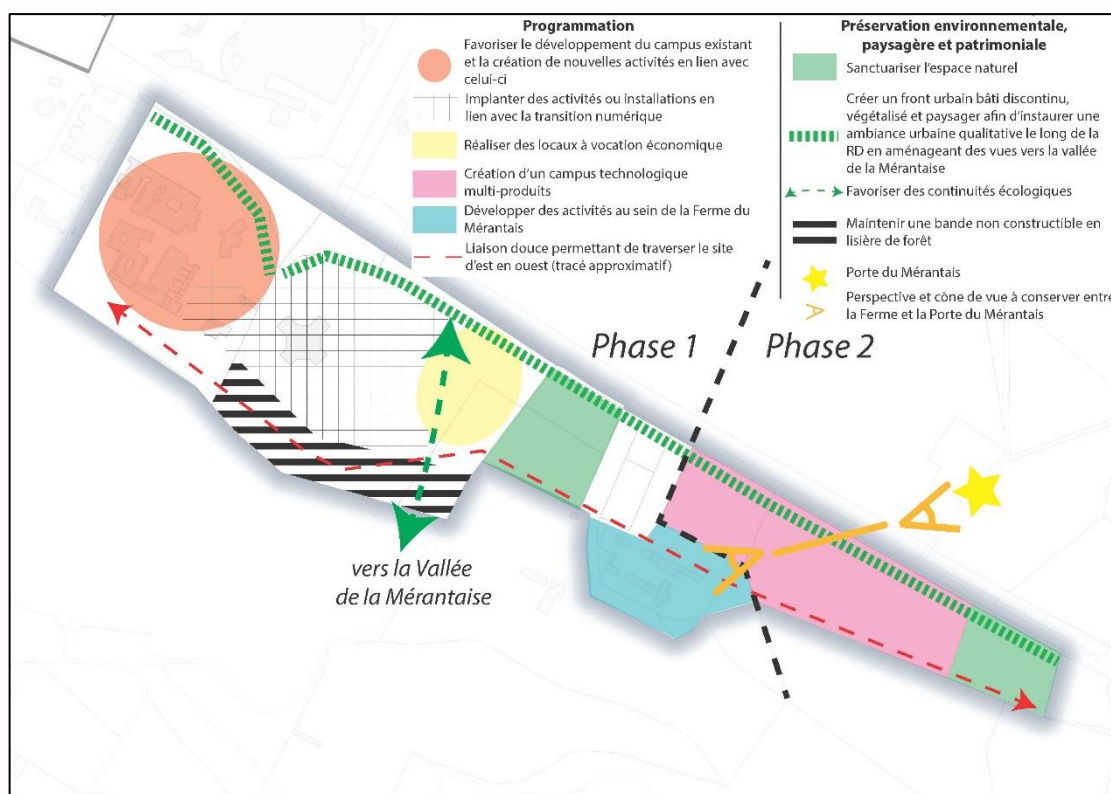
Le Zoom, quant à lui, vient compléter les principes d'aménagement déjà existants, impliquant une prise en compte de l'OAP à plusieurs échelles :

- L'échelle du zoom nouvellement réalisé ;
- L'échelle plus globale pour laquelle les principes de développement urbain et de composition paysagère par exemple, sont également à prendre en compte à l'échelle du projet de la DPMECDU.



Le zoom introduit par la DPMECDU vient fixer les principes d'aménagement suivants :

## Zoom sur le périmètre de la DPMECDU



### 4. Zoom sur le secteur faisant l'objet d'une DPMECDU

Le PLUi a fait l'objet d'une mise en compatibilité visant à faire évoluer le document d'urbanisme avec le projet d'intérêt général porté sur ce secteur. Cette DPMECDU a permis de venir préciser la programmation du secteur et les aménagements qui y sont attendus. Le zoom sur ce secteur constitue les compléments amenés par la procédure de DPMECDU.

#### Programmation

L'aménagement doit se faire en 2 phases prévisionnelles :

- **Phase 1** pouvant être réaménagée immédiatement, comprenant :
  - Le développement du campus existant et la création de nouvelles activités en lien avec celui-ci;
  - La réutilisation du foncier occupé par les anciens bâtiments du groupe Hilti pour des installations ou bâtiments en lien avec la transition numérique et le développement économique ;
  - L'utilisation de la ferme pour des activités connexes (hébergement, hôtellerie, commerce...) à la programmation du secteur du Mérantais.
- **Phase 2** ne pouvant être urbanisée qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2028, comprenant :
  - Le développement d'un campus autour de la santé et/ou du tertiaire.

#### Préservation environnementale

- Les espaces naturels ou riches en biodiversité représentés au plan ci-dessus devront être sanctuarisés, aucune construction ou accès ne pourra être réalisé sur cet espace.
- Un écran végétal assurant le rôle d'espace tampon devra être planté en bordure de la RD, tout particulièrement sur le foncier comprenant les anciens bâtiments d'Hilti. Cet espace devra être composé d'essences locales comprenant des végétaux de différentes strates (arborée, arbustive, herbacée, etc...). L'objectif recherché par ces espaces est triple :
  - rôle paysager ;
  - profiter du retrait imposé de 15 mètres depuis la voie pour créer un écran végétal entre les constructions et la RD36,
  - espace relai de la biodiversité en lien avec la proximité du Site Classé de la vallée de la Mérantaise.
- L'implantation des constructions et installations devront permettre le maintien d'une continuité écologique entre la vallée de la Mérantaise et cet écran végétal. L'aménagement du site devra être pensé de manière à permettre un fonctionnement optimal de cette continuité (noue, plantation d'essences végétales pertinentes avec les réservoirs à proximité, largeur de 15 mètres minimum non aedificandi etc...).
- La zone inconstructible liée à la lisière de 50 m par rapport au boisement de plus de 100 ha devra être strictement respectée. Cet espace pourra faire l'objet d'aménagements paysagers en



lien avec la continuité écologique à mettre en place. Les aménagements de voie pour les mobilités douces sont autorisés sur cet espace à condition d'être perméables. Toutefois, cette zone devra être conservée sans éclairage nocturne fixe afin de favoriser la trame noire et limiter les impacts sur la faune.

- L'aménagement du site devra impacter le moins possible les circulations des espèces, les clôtures devront à ce titre comprendre des espaces permettant le passage de la petite faune, sauf lorsque des contraintes techniques ou de sécurité ne le permettent pas.
- Les aménagements mis en place pour la gestion des eaux de pluie devront privilégier des solutions à ciel ouvert (noues, bassins de rétention non couverts, etc...) afin de créer des espaces relais aux zones humides présentes sur le secteur Mérantais ou à proximité qui seront détaillés dans le projet paysager de chaque projet. De façon générale, la continuité écologique de la trame bleue devra être maintenue afin de garantir la fonctionnalité des connexions entre les milieux aquatiques et humides existants pour garantir le bon fonctionnement des écosystèmes, la libre circulation des espèces et la qualité des corridors écologiques.

#### Desserte et stationnement

- Les voies ouvertes à la circulation de véhicules motorisés, l'éclairage, ainsi que les espaces dédiés au stationnement de véhicules, devront être pensés de façon à ce qu'ils soient éloignés des espaces naturels sanctuarisés, ou *a minima* qu'ils

comprennent des aménagements permettant de limiter au mieux leur impact sur la faune et la flore (éclairage adapté et limité, espaces plantés, etc...).

- Le site devra comprendre l'aménagement d'une voie spécifique aux liaisons douces (piétons, vélos, etc...), permettant de relier les différents secteurs de l'OAP. Cet aménagement devra être perméable et, dans la mesure du possible, venir se connecter au réseau de chemins déjà existants.

#### Paysage et patrimoine

- Les constructions ne devront pas s'implanter à proximité immédiate de la lisière non constructible.
- Les constructions à proximité des boisements, et bâtiments patrimoniaux auront un traitement architectural soigné.
- Les constructions devront tenter de présenter une diversité en termes d'épannelage, que ce soit avec les bâtiments adjacents ou au sein même de la construction.
- Les mesures mises en œuvre pour limiter les impacts du projet sur le paysage environnant seront détaillées.
- L'aménagement du secteur Est en phase 2, devra permettre de conserver une Co-visibilité entre la ferme du Mérantais et la Porte du Mérantais, classée monument historique. L'aménagement devra veiller à conserver des perspectives visuelles depuis le golf en direction de la vallée de la Mérantaise afin d'éviter un effet de barrière visuelle et paysagère.
- L'Architecte des Bâtiments de France sera consulté en amont du projet.

## Compléter l'évaluation environnementale du PLUi avec les éléments de l'évaluation environnementale de la DPMECDU

Comme indiqué en préambule, l'intégralité de ces évolutions a fait l'objet d'une évaluation environnementale menée par un prestataire extérieur. Ce dernier a été en charge d'évaluer l'impact des évolutions du PLUi présentées ci-dessus, et de façon générale celles qui se sont avérées nécessaires dans le cadre de la procédure, sur l'environnement conformément aux articles L. 104-4 et suivants et R. 104-18 et suivants du Code de l'urbanisme. Cette évaluation environnementale, ainsi que l'état initial de l'environnement sur lequel elle se base, ont été ajoutées au rapport de présentation du PLUi suite à la procédure de DPMECDU.

## La compatibilité du projet et des évolutions du PLUi avec le PADD et les documents supra-communaux

---

### 1. Compatibilité avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Les évolutions dans le cadre de la procédure de déclaration de projet ne sont pas venues porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi.

Le secteur du Mérantais est inscrit comme zone d'activité industrielle sur sa partie Ouest et zone à urbaniser pour la partie Est depuis l'approbation du PLUi en 2017. La procédure n'est pas venue modifier de manière substantielle l'orientation du secteur, mais davantage préciser les règles du document d'urbanisme pour permettre le projet d'intérêt général qui s'inscrit pleinement dans le PADD.

Le projet global n'entraîne pas d'évolution sur la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers à l'échelle du PLUi, il vient même renforcer les protections déjà existantes au PLUi sur le secteur afin d'assurer une urbanisation la plus qualitative possible.

Le projet du Mérantais s'inscrit pleinement dans la trajectoire fixée par le PADD, puisqu'il :

- Permet de créer de nouveaux emplois sur le territoire, il s'inscrit donc dans l'objectif de *Tendre vers un équilibre emploi/habitant (Défi 2 : Etre un territoire attractif pour tous)*.
- Promeut une qualité environnementale des nouvelles constructions (cf 4. Le projet nécessitant une évolution du PLUi). De ce fait, le projet correspond à l'objectif d'*Orienter la conception des espaces urbains, des bâtiments et les matériaux pour assurer une durabilité maximum (Défi 2 : Adapter le territoire aux changements)*.

Les objectifs relatifs à la qualité de vie et la santé humaine, notamment Assurer la santé environnementale des populations (Défi 1 : Mettre l'homme au cœur des territoires naturels et urbains de Saint-Quentin-en-Yvelines) ne sont pas remis en question par le projet, puisque même si l'implantation d'ICPE est permise avec la DPMECDU, ces dernières doivent veiller à mettre en œuvre des dispositions pour que leur implantation reste compatible avec la proximité d'espaces d'habitat.

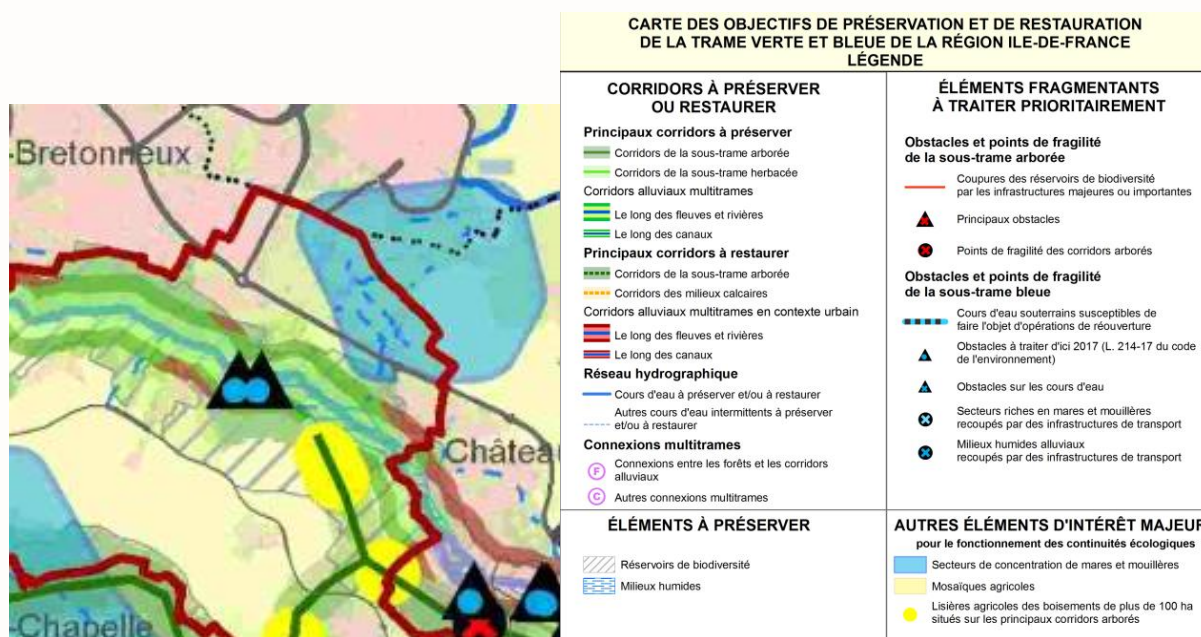
Tous ces éléments permettent de démontrer la bonne compatibilité du projet avec le PADD du PLUi.

## 2. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Le PLUi se doit d'être compatible avec les documents supra-communaux énoncés aux articles L.131-4 et suivants du Code de l'urbanisme. Le PLUi, lors de son élaboration, a déjà fait l'objet d'une démonstration de sa compatibilité avec ces différents documents. Dans le cadre de la présente déclaration de projet, il convient donc uniquement de s'assurer que le projet et les modifications associées du PLUi, ne viennent pas remettre en question cette compatibilité.

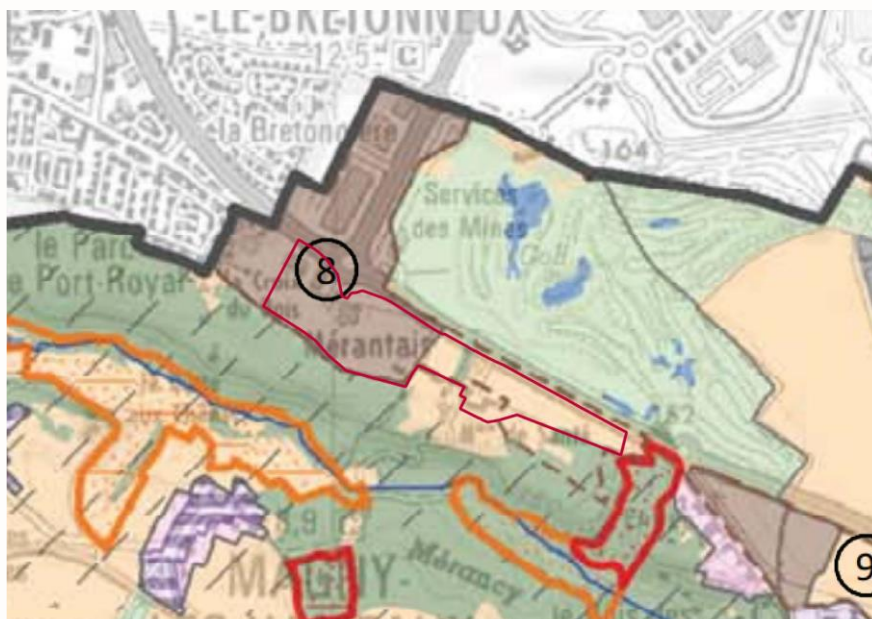
Les éléments suivants permettent de démontrer que le projet, par ses caractéristiques, ne modifie pas la compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux :

- Le SDRIF-e, dans ses orientations réglementaires (carte Maîtriser le développement urbain), identifie le secteur du Mérantais comme un secteur d'urbanisation préférentielle, en y plaçant une demi-pastille, qui correspond à un potentiel d'urbanisation de 10 ha maximum sur ce secteur. Cette pastille est mise à profit dans le cadre de la présente procédure, dont l'urbanisation maximale pouvant être engendrée sera limitée à 6 hectares, correspondant à la superficie de la zone AUAi5d19. Les évolutions du PLUi impliquées par la DPMECDU sont donc en accord avec les objectifs de réduction de l'artificialisation fixés par le SDRIF-e.
- Ni le SRCE d'Ile-de-France ni le SDRIF-e n'identifient de corridor écologique au sein du périmètre identifié. Le SRCE identifie différents réservoir et corridor à proximité qui ne sont toutefois pas impactés par le projet :



Extrait du SRCE centré sur le périmètre de la DPMECDU

- Selon la charte du PNR, la partie ouest du périmètre doit poursuivre l'objectif d'améliorer l'intégration environnementale des espaces existants et de projet. Au regard des contraintes environnementales mises en place par l'OAP, la DPMECDU est compatible avec la charte et le plan du PNR. Le secteur Est est quant à lui intégré au sein d'un périmètre d'étude dans lequel doivent être étudiées les extensions et nouvelles implantations. La surface nouvellement consommée doit être optimisée en ne dépassant pas les surfaces des périmètres de projet. Le périmètre de la DPMECDU étant plus restreint que ce périmètre de projet, la DPMECDU est donc compatible là aussi avec la charte et le plan du PNR.



**Rationaliser la carte des zones d'activités économiques et des espaces mixtes (activités, équipements...) et optimiser la consommation d'espace des projets d'extension ou de création**



①



- Etudier les extensions et les nouvelles implantations au sein des périmètres d'étude

- Optimiser la surface nouvellement consommée en ne dépassant pas les surfaces des périmètres de projet indiquées dans le tableau ci-contre (mutualisation possible à l'échelle intercommunale)

\* Pour les ZAE de la CCPL, 5 ha supplémentaires pourront être affectés au sein des périmètres d'étude

- Améliorer l'intégration environnementale des espaces de projet

- Améliorer l'intégration environnementale des espaces existants (seuls les espaces avec des projets potentiels d'extension sont figurés)

*Extrait du plan de parc centré sur le périmètre de la DPMECDU figuré en rouge*

- Les objectifs de gestion des eaux de pluie et de capacité d'infiltration inscrits au PLUi ne sont pas modifiés dans le cadre de la présente déclaration de projet.