République Française

Département des Yvelines

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

DATE DE CONVOCATION
13/02/2026

DATE D'AFFICHAGE CONVOCATION
13/02/2026

DATE D'ACCUSE DE RECEPTION PREFECTURE DES YVELINES
26/02/26

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 76

NOMBRE DE VOTANTS : 69

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

DES BUREAUX ET DES CONSEILS COMMUNAUTAIRES

Le jeudi 19 février 2026 à 19h30, le Conseil Communautaire légalement convoqué, s'est réuni au siège social sous la Présidence de Monsieur Jean-Michel FOURGOUS

Étaient présents :
Madame Ketchanh ABHAY, Monsieur François ANDRE, Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Corinne BASQUE, Madame Catherine BASTONI, Madame Françoise BEAULIEU, Monsieur Christophe BELLENGER, Monsieur Ali BENABOUD, Monsieur Laurent BLANCQUART, Monsieur Bruno BOUSSARD, Madame Eelam BUISSON-KANAKSABEE, Monsieur José CACHIN, Madame Chantal CARDELEC, Madame Sandrine CARNEIRO, Madame Catherine CHABAY, Monsieur Bertrand CHATAGNIER, Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Monsieur Bertrand COQUARD, Madame Florence COQUART, Monsieur Michel CRETIN, Monsieur Nicolas DAINVILLE, Madame Noura DALI OUHARZOUNE, Madame Pascale DENIS, Madame Claire DIZES, Madame Ginette FAROUX, Monsieur Didier FISCHER, Monsieur Jean-Michel FOURGOUS, Monsieur Grégory GARESTIER, Monsieur Gérard GIRARDON, Monsieur Philippe GUIGUEN, Madame Adeline GUILLEUX, Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Madame Catherine HATAT, Monsieur Bertrand HOUILLON, Monsieur Jamal HRAIBA, Madame Catherine HUN, Monsieur Eric-Alain JUNES, Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER, Madame Karima LAKHLALKI-NFISSI, Monsieur Yann LAMOTHE, Madame Martine LETOUBLON, Monsieur Gérard LEVY, Monsieur François LIET, Monsieur Laurent MAZAURY, Monsieur Lorrain MERCKAERT, Monsieur Bernard MEYER, Monsieur Richard MEZIERES, Monsieur Thierry MICHEL, Monsieur Dominique MODESTE, Monsieur François MORTON, Monsieur Eric NAUDIN, Madame Nathalie PECNARD, Madame Annie-Joëlle PRIOU-HASNI, Madame Sarah RABAULT, Monsieur Frédéric REBOUL, Madame Véronique ROCHER.

formant la majorité des membres en exercice

Absents :
Monsieur Benoit CORDIN, Madame Anne-Claire FREMONT, Madame Josette GOMILA, Madame Affoh Marcelle GORBENA, Madame Catherine PERROTIN-RAUFASTE, Monsieur Samuel TORRERO, Monsieur Brice VOIRIN.

Secrétaire de séance : Madame Joséphine KOLLSMANNBERGER

Pouvoirs :
Monsieur Olivier AFONSO à Madame Sandrine CARNEIRO, Monsieur Rodolphe BARRY à Madame Corinne BASQUE, Madame Hélène DENIAU à Monsieur Pierre BASDEVANT, Madame Valérie FERNANDEZ à Monsieur Laurent BLANCQUART, Madame Sandrine GRANDGAMBE à Monsieur Jamal HRAIBA, Monsieur Tristan JACQUES à Madame Florence COQUART, Madame Danielle MAJCHERCZYK à Monsieur François MORTON, Monsieur Ali RABEH à Madame Noura DALI OUHARZOUNE, Madame Laurence RENARD à Monsieur Bertrand HOUILLON, Madame Christine RENAUT à Monsieur Didier FISCHER, Madame Alexandra ROSETTI à Monsieur Jean-Michel CHEVALLIER, Madame Eva ROUSSEL à Monsieur Jean-Baptiste HAMONIC, Madame Isabelle SATRE à Madame Joséphine KOLLMANNSBERGER.

Etudes Urbaines et Urbanisme Reglementaire
OBJET : 3 - *(2026-51)* - Saint-Quentin-en-Yvelines - Déclaration de projet entrainant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines en application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme avec le projet de développement économique sur le site du Mérantais (Magny-les-Hameaux) - Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité suite à l'enquête publique

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

OBJET : 3 - *(2026-51)* - Saint-Quentin-en-Yvelines - Déclaration de projet entrainant mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines en application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme avec le projet de développement économique sur le site du Mérantais (Magny-les-Hameaux) - Adoption de la déclaration de projet et approbation de la mise en compatibilité suite à l'enquête publique

Le Conseil Communautaire

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5211-10

VU l'arrêté préfectoral n°2015358-0007 en date du 24 décembre 2015 portant fusion de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et de la Communauté de Communes de l'Ouest Parisien étendue aux communes de Maurepas et de Coignières, et instituant le nouvel EPCI de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du 1er janvier 2016,

VU l'arrêté préfectoral n°78-2019-10-28-003 en date du 28 octobre 2019 fixant le nombre et la répartition des sièges au sein du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines à compter du renouvellement général des conseils municipaux à 76 membres,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L153-54 à L153-59; L.300-6 et R. 153-15 à R. 153-17 ;

VU le code de l'environnement et notamment les articles L122-4 et suivants, L.123-1 à L.123-18 ;

VU le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

VU la délibération n° 2017-38 B) du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 23 février 2017 portant approbation du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines intégrant dans son périmètre les territoires des communes d'Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux ;

VU la délibération n° 2018-42 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en- Yvelines en date du 27 juin 2019 portant approbation de la modification simplifiée n°1 dudit PLUi ;

VU la délibération n° 2020-013 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en- Yvelines en date du 5 mars 2020 portant approbation de la révision allégée dudit PLUi ;

VU la délibération n° 2023-83 en date du 13 avril 2023, du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines portant prescription de l'élaboration du PLUi dans son périmètre les 12 communes membres de l'agglomération et tenant lieu de programme local de l'habitat intercommunal (PLUI-H) ;

VU la délibération n° 2023-102 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en- Yvelines en date du 13 avril 2023 portant approbation de la modification avec enquête publique dudit PLUi ;

VU la délibération n°2025-76 du conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines en date du 10 avril 2025 portant approbation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi (DPMECDU) avec le projet d'implantation du campus d'Airbus sur Montigny-le-Bretonneux ;

VU les 10 mises à jour dudit PLUI opérées respectivement par arrêtés du Président de Saint-Quentin-en-Yvelines en date des 11 juin 2018, 12 décembre 2018, 19 décembre 2018, 24 octobre 2019,
19 février 2020, 23 juillet 2020, 20 juin 2025 et 13 novembre 2025 ;

VU la délibération n° 2025-411 du 18 décembre 2025 prenant acte du lancement de la modification du PLUI en vue de réajuster le tracé de la lisière d'inconstructibilité autour des grands massifs forestiers ;

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

VU la délibération n° 2025-7 du 13 février 2025 décidant de procéder à une évaluation environnementale et de réaliser une concertation dans le cadre de la déclaration de projet entrainant mise en compatibilité du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines en application de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme avec le projet de développement économique sur le site du Mérantais situé à Magny-les-Hameaux ;

VU la délibération n° 2025-202 du 26 juin 2025 constatant que les modalités de la concertation préalable à la DPMECDU ont bien été respectées et approuvant le bilan de la concertation relative à ladite déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi ;

CONSIDERANT qu'en raison de sa situation stratégique en entrée de ville et d'agglomération, le site du Mérantais présente un intérêt majeur à l'échelle intercommunale constaté depuis plusieurs années,

CONSIDERANT que par délibération du 25 juin 2015, le conseil communautaire de Saint-Quentin-en-Yvelines a approuvé le Contrat de développement territorial de l'OIN Paris-Saclay (dans sa partie « Versailles Grand Parc – Saint Quentin-en-Yvelines – Vélizy-Villacoublay »), qui a confirmé « le potentiel important de développement de ce site en lien avec les activités économiques de l'OIN » et « sa vocation à être renforcé et constituer ainsi une vitrine, comme porte d'entrée est de l'agglomération, avec le développement de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express »,

CONSIDERANT que dès l'élaboration du PLUi approuvé en 2017, ce secteur a été classé en zone à urbaniser (AU) et assorti d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP),

CONSIDERANT qu'à partir de 2022, les études conduites par Linkcity ont permis de définir les principes d'une opération d'aménagement d'ensemble, destinée à répondre aux enjeux fixés par SQY consistant à la création d'un nouveau quartier dédié à la recherche et à la dynamique entrepreneuriale, et appelant désormais une mise en œuvre opérationnelle,

CONSIDERANT toutefois que le cadre réglementaire du PLUi en vigueur ne permet pas en l'état, d'autoriser ce projet. Compte tenu de l'intérêt général du projet, une DP MECDU (déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLUi) de SQY a donc été engagée, en application de l'article L. 300-6 du Code de l'urbanisme,

CONSIDERANT que le caractère d'intérêt général du projet d'aménagement 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 puisqu'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 « techtiaire », 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 et qui est 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 SQY, 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.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que par délibération n° 2025-7 du 13 février 2025, le conseil communautaire de SQY a décidé de lancer une concertation préalable et de réaliser une évaluation environnementale des évolutions du PLUi nécessaires à la poursuite du projet,

CONSIDERANT que le bilan de cette concertation a été tiré par délibération du conseil communautaire en date du 26 juin 2025,

CONSIDERANT qu'à la suite de cette concertation, la procédure a suivi son cours avec l'organisation d'une réunion d'examen conjoint du projet avec les personnes publiques associées (PPA), organisée le 23 septembre 2025,

CONSIDERANT que le compte-rendu détaillé de l'examen conjoint se trouve dans le dossier complet soumis à approbation,

CONSIDERANT que le projet a également été présenté à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) des Yvelines, en date du 17 septembre 2025

CONSIDERANT que la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie par courrier en date du 9 juillet 2025 et a fait part de son avis n°MRAe APPIF-2025-100 en date du 8 octobre 2025 faisant état de 7 recommandations,

CONSIDERANT que SQY a transmis un mémoire en réponse à la MRAe en date du 27 octobre 2025, joint au dossier d'enquête publique et annexé à la présente délibération,

CONSIDERANT qu'une enquête publique a par la suite été menée sur une période de 31 jours consécutifs, du 3 novembre au 3 décembre 2025, assurée par un commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif,

CONSIDERANT qu'au regard de l'intérêt intercommunal du projet et de sa proximité immédiate avec les communes de Voisins-le-Bretonneux et de Guyancourt, cette enquête publique s'est tenue à l'hôtel d'agglomération et en mairies de Voisins-le-Bretonneux, Guyancourt et Magny-les-Hameaux avec une permanence dans chacune d'elle, respectivement les 3 novembre, 27 novembre et 3 décembre,

CONSIDERANT qu'en date du 11 décembre 2025, le commissaire enquêteur a remis à SQY une synthèse des observations du public faisant état de 3 visites, donnant lieu notamment à 7 contributions dans le registre numérique mis à la disposition du public,

CONSIDERANT qu'en date du 19 décembre 2025, SQY a transmis au commissaire enquêteur son mémoire en réponse aux contributions reçues,

CONSIDERANT qu'en date du 1er janvier 2026, le commissaire enquêteur a remis son rapport définitif à SQY dans lequel il a considéré que les conditions dans lesquelles s'est déroulée l'enquête sont conformes à la réglementation, qu'elles ont permis une information suffisante du public et qu'elles lui ont donné toutes possibilités de s'exprimer librement et complètement sur le sujet,

CONSIDERANT que dans ce même rapport, le commissaire-enquêteur a attesté du caractère d'intérêt général du projet et a émis un avis favorable et sans réserve à la mise en compatibilité, en recommandant d'intégrer dans les projets futurs, autant que faire se peut, les observations émises par les PPA,

CONSIDERANT qu'à l'issue de l'enquête publique, le dossier de DPMECDU a été modifié afin de prendre en compte les avis émis par les PPA et la MRAe, lorsqu'ils ont été jugés nécessaires ou opportuns, ainsi que les contributions du public recueillies au cours de l'enquête publique, le rapport et l'avis du commissaire-enquêteur,

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

CONSIDERANT que le tableau des modifications apportées au document à la suite de la réunion d'examen conjoint, des avis éventuels des PPA, de la MRAe et de l'enquête publique est annexé à la présente note de présentation et à la délibération, précisant également, le cas échéant, les motifs de non-prise en compte de certains avis des PPA,

CONSIDERANT que le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions sont intégrés dans le dossier soumis à approbation,

CONSIDERANT que le dossier de DPMECDU tel qu'il est présenté, est prêt à être approuvé en conseil communautaire,

CONSIDERANT l'avis favorable de la commission Aménagement et mobilités du 05 février 2026.

APRES EN AVOIR DELIBERE,

Article 1 : Déclare l'intérêt général du projet d'aménagement du Mérantais et des modifications du PLUi en conséquence afin de permettre sa réalisation.

Article 2 : Approuve la procédure de Déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLUi (DPMECDU) avec le projet d'aménagement du Mérantais et le dossier de ladite mise en compatibilité du PLUi annexé à la présente délibération.

Article 3 : Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairies d'Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux et au siège de Saint-Quentin-en-Yvelines pendant un mois et d'une mention dans au moins un journal local diffusé dans le département.

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Article 4 : Précise que la présente délibération sera exécutoire :

- un mois après sa transmission en Préfecture de Versailles,
- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité.

Article 5 : Dit que la présente délibération sera transmise à :

- M. le Préfet de Versailles ;
- M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires des Yvelines;
- Mme la Maire de Voisins-le-Bretonneux,
- MM. les Maires d'Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, et Trappes.

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

Adopté à l'unanimité par 69 voix pour

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

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président

Jean-Michel FOURGOUS

«signé électroniquement le **26/02/26**

Sauf mention contraire inscrite dans la mesure de publicité appropriée, la présente décision peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Versailles qui peut être saisi de manière dématérialisée à partir du site www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de la plus tardive des dates suivantes :
- Date de sa réception en Préfecture ;
- Date de sa publication et/ou de sa notification.
Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité territoriale. Ce recours suspend le délai de recours contentieux qui recommencera à courir à compter de la réponse expresse de l'autorité territoriale ou à défaut de réponse, deux mois après l'introduction du recours gracieux.

Tableau de prise en compte des avis PPA et des modifications apportées au document suite à la réunion d'examen conjoint et à l'enquête publique

Nature de la demande	Origine de la demande	Pièce(s) concernée(s)	Modifications apportées
Considérant le caractère limité et la localisation du projet, étudier l'évolution du zonage du nouveau STECAL NeMH08 dédié sur la ferme du Mérantais vers un zonage U	Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	Règlement écrit et graphique	Le règlement du STECAL NeMH08 n'est pas modifié à l'exception des destinations qui sont davantage ouvertes. Compte tenu qu'il s'agissait déjà d'un STECAL dans la version approuvée du PLUi en 2017, il est cohérent de le laisser dans ce classement. De plus, ce classement en STECAL permet davantage de souplesse dans les destinations autorisées contrairement à un zonage U qui doit reprendre précisément les destinations telles qu'elles sont définies aux articles R.151-27 à 29 du Code de l'Urbanisme.
Dans la liste des destinations autorisées dans la ferme du Mérantais, conditionner l'hébergement hôtelier à un lien avec le campus comme cela est le cas avec la destination « commerces » et en cohérence avec l'évaluation environnementale	Direction Départementale des Territoires (DDT) des Yvelines – Réunion d'examen conjoint	Règlement écrit	Pour assouplir l'écriture initiale et permettre la bonne instruction des autorisations d'urbanisme, la règle fait désormais référence au périmètre de l'OAP globale, et non plus seulement au campus, en renvoyant à la démonstration d'une justification. Pour gagner en cohérence, cette modification a également été entreprise pour les commerces. Le règlement du secteur NeMH08 a été complété comme suit : « *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 : […]* • *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***

			• *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*** *[…] »*
Compléter le zoom de l'OAP ajouté par la bande paysagère prévue le long de la RD dans l'OAP actuelle du Mérantais dans un souci de clarté et de cohérence	Direction Départementale des Territoires (DDT) des Yvelines – Réunion d'examen conjoint	OAP	Le zoom de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) a été complétée par un tracé et une prescription reprenant ceux de l'OAP du Mérantais et longeant la RD sous l'objectif de « Créer un front urbain bâti discontinu, végétalisé et paysager afin d'instaurer une ambiance urbaine qualitative le long de la RD en aménageant des vues vers la vallée de la Mérantaise ». Afin d'assurer une meilleure articulation entre le zoom et l'OAP générale, le même figuré a été intégré au schéma de cette dernière. Il se substitue ainsi aux figurés initialement prévus, à savoir : - *« 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 ».* Cela permet également une meilleure harmonisation entre les deux schémas. Le texte de l'OAP a également été repris en ce sens : « **Un écran végétal assurant le rôle d'espace tampon** ~~**Une micro-forêt**~~ **devra être planté en bordure de la RD, tout particulièrement** sur le foncier comprenant les anciens bâtiments d'Hilti. ~~**Cette forêt urbaine devra**~~ **Cet espace devra** être composé d'essences locales comprenant des végétaux de différentes strates (arborée, arbustive, herbacée, etc…). L'objectif recherché par **ces espaces** ~~**cette micro-forêt**~~ 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 ~~**la future micro forêt**~~ **cet écran végétal**. »
Dans le tableau des superficies de l'évaluation environnementale, corriger les superficies des STECAL NeMH07 et NeMH08 qui semblent avoir été inversées	Direction Départementale des Territoires (DDT) des Yvelines – Réunion d'examen conjoint	Évaluation environnementale (EE)	Les superficies présentées dans le tableau sont calculées uniquement à l'intérieur du périmètre du projet (DPMECDU). Bien que le secteur NeMH07 soit globalement plus étendu, au sein de l'emprise du projet, la majeure partie de NeMH07 est reclassée en NeMH08. Les surfaces indiquées sont donc cohérentes avec le zonage du projet. À titre de clarification, une note a été ajoutée sous le tableau 2 des superficies au chapitre 3.4.
Expliciter que le projet bénéficie d'une pastille de 10 hectares au SDRIF-e et que celle-ci est utilisée pour l'aménagement du secteur Est uniquement, la partie ouest étant déjà urbanisées	Direction Départementale des Territoires (DDT) des Yvelines – Réunion d'examen conjoint	Notice – Rapport de présentation	La notice (article 2) a été complétée dans son paragraphe dédié à la compatibilité avec les documents supra-communaux comme suit : « 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 AUAi5d22. 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. »

Éviter « l'urbanisation » du secteur Est, défini à ce jour comme zone de compensation paysagère et biodiversité (Cf. arrêté préfectoral ligne 18) et identifié comme « espaces naturels et agricoles » au plan du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse	Architecte des Bâtiments de France (ABF)	OAP Règlement écrit et graphique	La DPMECDU est compatible avec les orientations du PNR d'une part et avec le nouveau SDRIF-e approuvé le 10 juin 2025 d'autre part qui autorise l'urbanisation sur le secteur Est du Mérantais. De plus le PLUi, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son élaboration autorisait déjà l'urbanisation sur ce secteur. Enfin, le projet d'aménagement sera conçu dans le respect du cadre réglementaire qui s'impose et soumis à autorisation environnementale.
Privilégier la mise en valeur des bâtiments patrimoniaux remarquables du site, compris les marqueurs du paysage (allées d'arbres, etc.) à l'appui de diagnostics architecturaux et patrimoniaux préalables dans le cadre des études de faisabilité	ABF	OAP Règlement écrit et graphique	La DPMECDU ne vient aucunement assouplir les contraintes patrimoniales existantes sur le secteur : les allées d'arbres identifiées comme remarquables au PLUi sont conservées, tout comme les prescriptions relatives à la ferme du Mérantais. Par ailleurs, l'OAP fixe bien un principe de conservation d'une perspective et un cône de vue entre la Ferme et la Porte du Mérantais, contribuant ainsi à la mise en valeur de ces deux bâtiments.
Au chapitre 4 de la notice justificative du caractère d'intérêt général du projet, rappeler les obligations du porteur de projet en matière du code 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)	ABF	Notice – Rapport de présentation	La modification a été effectuée et le paragraphe complété comme suit (article 4) : « 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)** ».
Participer à la requalification des connexions et perspectives paysagères entre la porte du Mérantais, ancien accès au domaine des chasses du roi, la	ABF	OAP Règlement écrit et graphique	L'OAP fixe bien un principe de conservation d'une perspective et un cône de vue entre la Ferme et la Porte du Mérantais, contribuant ainsi à la mise en valeur de ces deux bâtiments.

ferme patrimoniale du Mérantais et la vallée de la Mérantaise, caractérisée par ses pentes boisées qui se déroulent vers l'étroit fond de vallon. Les projets seront appréciés selon la pertinence des implantations, une densité mesurée du bâti, la hauteur des nouveaux bâtiments, la qualité architecturale et paysagère des programmes, etc. **A cet égard, proscrire des gabarits de R+4/R+5 dans les secteurs projetés AUAi5d22 et AUA7c19. Revoir le zonage AUAi5d22.**			SQY prend en compte la demande de l'ABF : la hauteur maximale autorisée sur le secteur est abaissée à 19 mètres, comme autorisée dans le PLUi actuel. La zone AUAi5d22 a donc été renommée AUAi5d19.
Apprécier la pertinence d'implantation et anticiper les impacts de l'aménagement d'un « campus technologique multi-produits », le programme prévoyant un déploiement de centres de données (datacenters) caractérisés par des contraintes techniques impactantes (ventilations, transformateurs, moteurs de secours, toitures terrasses accessibles, garde-corps de sécurité, etc.).	ABF	OAP Règlement écrit et graphique	Le PLUi, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale et dont les impacts ont été étudiés, prévoit l'urbanisme de ce secteur et le SDRIF-e, approuvé le 10 juin 2025, est venu confirmé les possibilités d'aménagement. L'étude des impacts précis du projet sera réalisée dans le cadre du projet et son étude d'impact.
Mentionner la compatibilité avec la charte du PNR et son plan de parc dans l'analyse de la procédure avec les documents supra-communaux	Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse	Notice – Rapport de présentation	La charte du PNR était déjà citée dans les documents supra-communaux applicables à la présente procédure. La compatibilité de la DPMECDU avec la charte du PNR a été précisée dans la partie « compatibilité avec les documents supra-communaux » de la notice comme suit : « 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 ».
Intégrer au dossier des éléments de diagnostic comprenant : - **Une simulation quantifiée de besoins de surfaces économiques ;** - **Une analyse démontrant l'adéquation entre la forme urbaine proposée et la typologie d'activités projetées.**	PNR de la Haute Vallée de Chevreuse	Notice – Rapport de présentation	Ce projet répond aux besoins futurs de SQY : d'ici la faisabilité du projet, les bâtiments de production encore disponibles seront épuisés. De plus, le projet répond à la création d'une offre économique différente en lien avec le secteur de production présent sur le Plateau de Saclay. L'offre proposée sur le secteur Est ne sera pas tertiaire mais bien tournée vers le techtiaire et la production, répondant aux besoins de développement. De plus, le projet sera soumis à étude d'impact et sa bonne intégration paysagère et architecturale analysée.
Intégrer les orientations suivantes dans l'OAP : - **Recul bâti progressif : s'inspirer du dispositif en place sur le site Safran, créant un espace tampon végétalisé en premier plan ;** - **Écran végétal structurant : aménager une strate arborée et arbustive dense le long de la RD36, permettant d'atténuer la perception des volumes bâtis depuis la voirie ;**	PNR de la Haute Vallée de Chevreuse	OAP	Comme indiqué ci-avant en réponse à la DDT sur une demande similaire, le texte de l'OAP a également été repris en ce sens : « **Un écran végétal assurant le rôle d'espace tampon ~~Une micro-forêt~~ devra être planté en bordure de la RD, tout particulièrement** sur le foncier comprenant les anciens bâtiments d'Hilti. **~~Cette forêt urbaine devra~~ Cet espace devra** être composé d'essences locales comprenant des végétaux de différentes strates (arborée, arbustive, herbacée, etc…). L'objectif recherché par **ces espaces ~~cette micro-forêt~~** est triple : - rôle paysager

- **Épannelage réglementé : intégrer dans l'OAP des schémas de principe illustrant une gradation des hauteurs décroissante depuis la RD36.**			- **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 ~~**la future micro-forêt**~~ **cet écran végétal**. » Quant à l'épannelage, l'OAP indique bien que « *les constructions devront tenter de présenter une diversité en termes d'épannelage* ». Il est souhaité conserver une souplesse en ce qui concerne la forme future des bâtiments, raison pour laquelle il n'est pas souhaité intégrer ce type de schémas dans l'OAP.
Le concept de micro-forêt urbaine apparaît inadapté au contexte du site. L'objectif de connectivité écologique avec la vallée de la Mérantaise est peu réaliste. Privilégier une approche paysagère et écologique plus cohérente avec le contexte : - **Recul généralisé : instituer un retrait bâti significatif sur l'ensemble du linéaire de la RD36 ;** - **Traitement végétal adapté : aménager cet espace tampon par des haies multi-strates et des bosquets d'essences locales.**	PNR de la Haute Vallée de Chevreuse		Comme cela est déjà indiqué au plan de zonage, un retrait d'au moins 16 mètres doit être observée depuis la RD. Ce retrait n'est pas assoupli dans le cadre de la DPMECDU. Concernant le traitement végétal de cet espace tampon, se référer à la réponse précédente.

Ajouter un complément à l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) faisant apparaître les zones humides identifiées dans le projet et celles issues du SAGE Orge-Yvette afin d'analyser les écarts et les justifier	SAGE Orge-Yvette – Réunion d'examen conjoint	État Initial de l'Environnement (EIE)	Un complément a bien été ajouté à ce sujet au niveau du chapitre 5.2.4.1.
Compléter l'état initial du site par l'emprise au sol des bâtiments existants et les surfaces de plancher	Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)	EIE	L'emprise des bâtiments a été ajouté au niveau du chapitre 3.1.
Anticiper l'étude d'impact selon les attendus d'un projet global intégrant un bilan des deux phases du projet et les impacts éventuels des perspectives et cheminements à créer en direction de la vallée de la Mérantaise	Avis de la MRAe	OAP EE	Conformément à la réponse effectuée dans le mémoire en réponse à la MRAe et comme indiqué ci-avant en réponse à la DDT et au PNR, l'OAP a été modifiée afin que soit inscrit graphiquement l'objectif de « Créer un front urbain bâti discontinu, végétalisé et paysager afin d'instaurer une ambiance urbaine qualitative le long de la RD en aménageant des vues vers la vallée de la Mérantaise ». L'OAP a été complétée textuellement par une mesure de réduction comme suit : « 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.** » Cette mesure de réduction a également été ajoutée dans l'évaluation environnementale. Concernant les impacts du projet en tant que tels, il reviendra au porteur de projet de les caractériser dans le cadre de son étude d'impact.
Compléter l'OAP n°13 du Mérantais sur l'objectif « Garantir la continuité des	Avis de la MRAe	OAP EE	L'OAP a été complétée par une orientation allant dans ce sens : « Les aménagements mis en place pour la gestion des

corridors écologiques, support de la TVB » afin d'inclure la préservation de la trame bleue associée au réseau des zones humides inventoriées sur le site de projet			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** ». L'évaluation environnementale a également été complétée pour tenir compte de cet ajout. De plus, les zones humides inventoriées ont été représentées à la fois sur le règlement graphique du PLUi et à l'annexe n°7.25 du PLUi intitulée « Cartographie des secteurs de probabilité de zones humides ».
Préciser l'état de la pollution des sols et son impact sur les orientations et les scénarios du projet afin de garantir la compatibilité de l'état des sols avec les usages envisagés dès cette étape de programmation.	Avis de la MRAe	EE/EIE	Ces éléments ont été intégrés au niveau du chapitre 5.5.1.1.
Préciser au sein de l'évaluation environnementale les méthodes d'inventaires naturalistes mises en œuvre pour constituer l'état initial	Avis de la MRAe	EE/EIE	Concernant les méthodes d'inventaires naturalistes mises en œuvre pour constituer l'état initial, celles-ci ont été intégrées dans le rapport d'évaluation environnementale conformément aux approches méthodologiques présentées dans le diagnostic écologique réalisé par Confluences. Une synthèse de la méthodologie est présentée au chapitre 5.2.4, tandis que la méthodologie détaillée se trouve au chapitre 11.

Renforcer l'OAP du Mérantais par des mesures d'évitement et de réduction favorables aux continuités écologiques (trame noire) de manière à limiter la pollution lumineuse et ses impacts sur la faune	Avis de la MRAe	OAP EE	L'OAP a été complétée par une mesure d'évitement poursuivant cet objectif : « La zone inconstructible liée à la lisière de 50 m par rapport aux 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 perméable. **Toutefois, cette zone devra être conservée sans éclairage nocturne fixe afin de favoriser la trame noire et limiter les impacts sur la faune** ». L'évaluation environnementale a également été complétée pour tenir compte de cet ajout.
Conserver une bonne accessibilité du site et notamment la possibilité de le traverser dans l'axe Nord-sud par les cyclistes	Enquête publique – Rapport du Commissaire-Enquêteur	OAP	La faisabilité d'une traversée nord-sud recréant le lien historique entre la ferme et la porte du Mérantais est étudiée.
Indiquer les nuisances sonores dans la partie dédiée aux nuisances dans l'évaluation environnementale, compte tenu du classement du secteur en zone C du PEB de Paris-Saclay-Versailles	Enquête publique – Rapport du Commissaire-Enquêteur	EE/EIE	Ce point a été intégré au chapitre 5.5.1.2.2.

SQY
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

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

Contexte _____ *3*

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

Les évolutions nécessaires du PLUi pour permettre le projet _____ *24*

La compatibilité du projet et des évolutions du PLUi avec le PADD et les documents supra-communaux _____ *35*

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'Elancourt, 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.

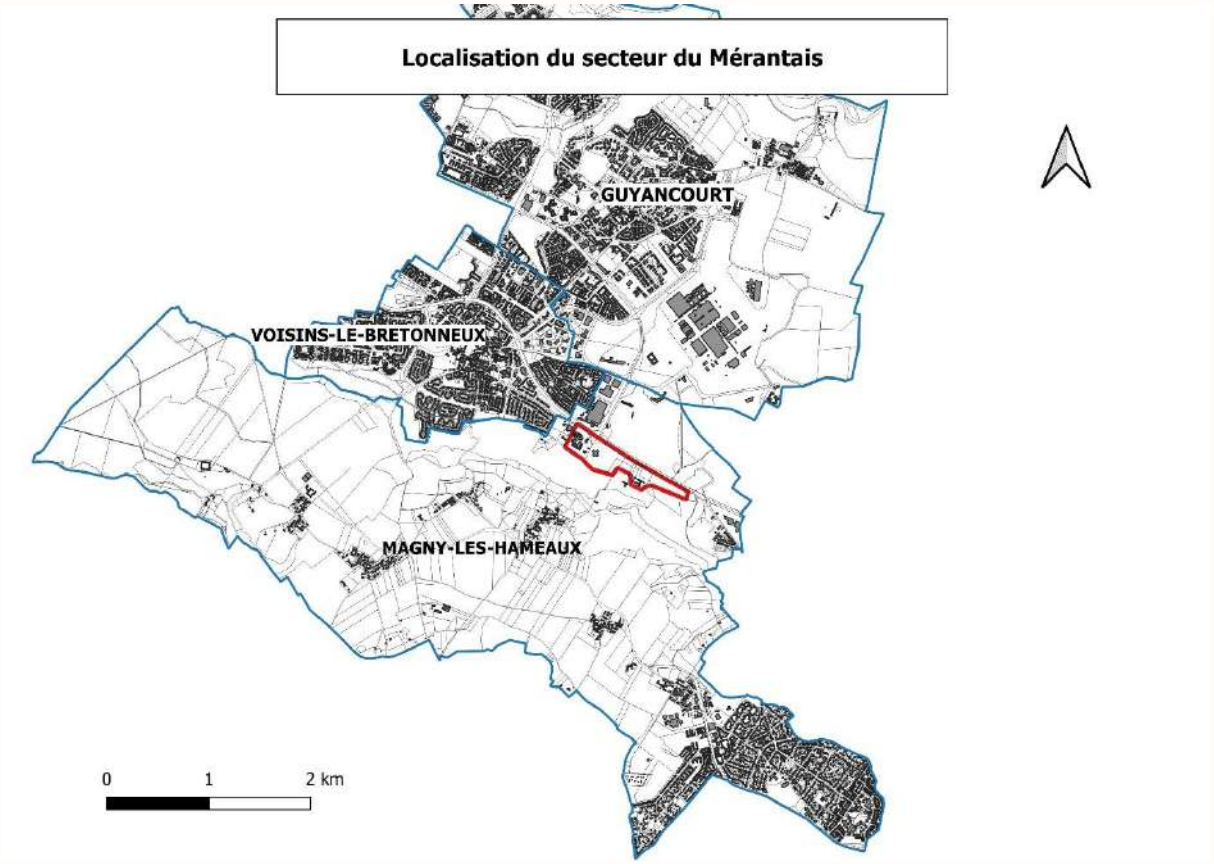
Des inscriptions graphiques viennent compléter le plan de zonage pour apporter des précisions locales, ces dernières s'appliquent en plus de la réglementation déjà en place :

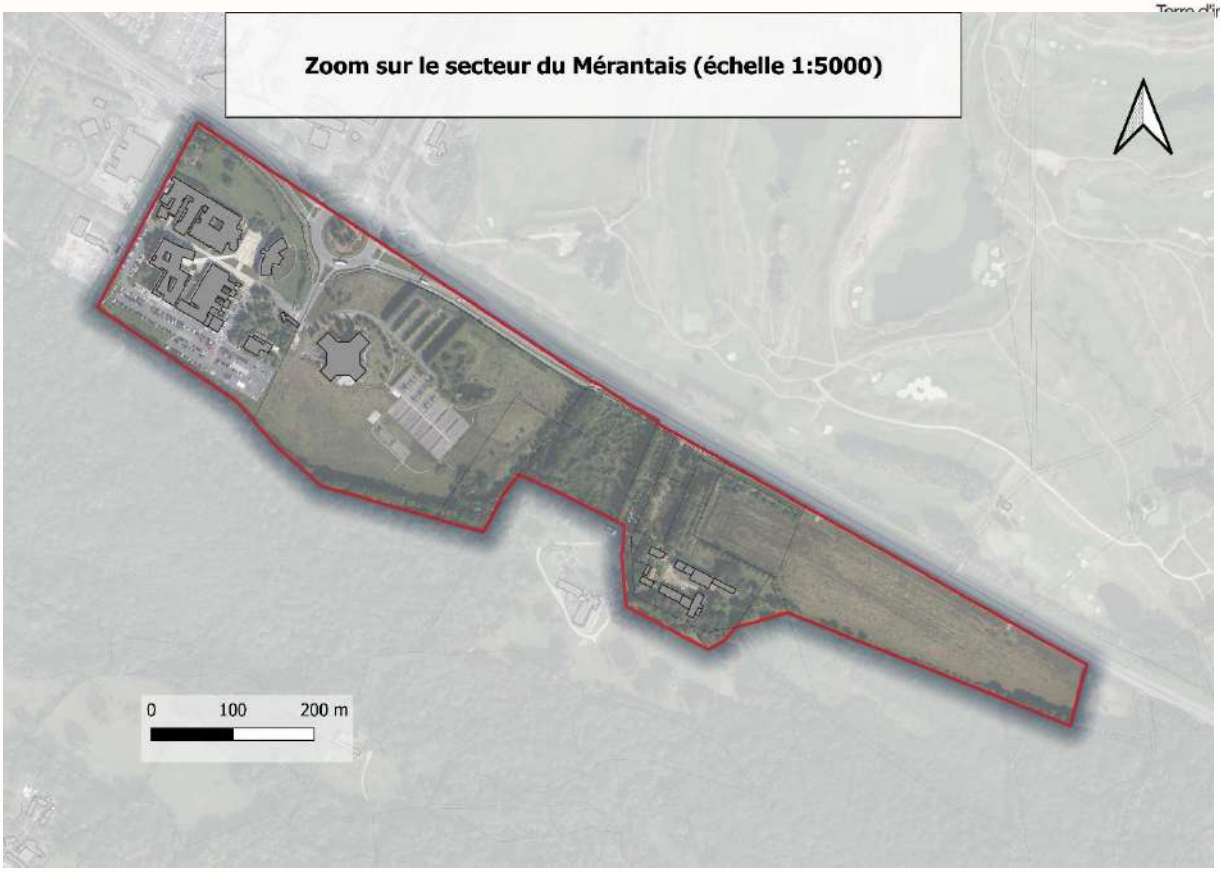
- emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer
- alignements d'arbres à préserver ou à créer,
- arbres remarquables à protéger,
- espaces paysagers à protéger, à mettre en valeur 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.





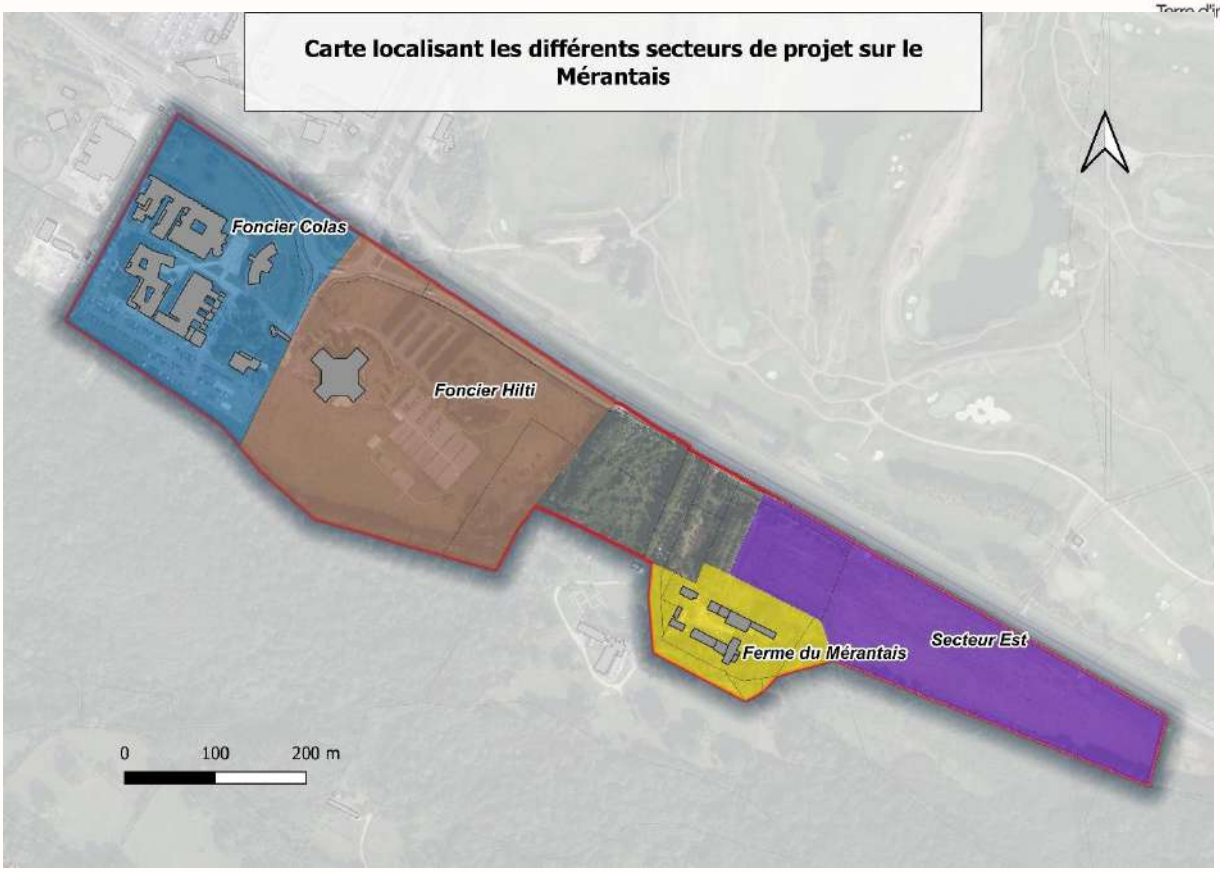
Le site du Mérantais s'étend sur environ 23 hectares, qui peuvent être regroupés en deux parties aux enjeux et caractéristiques distincts.

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 :

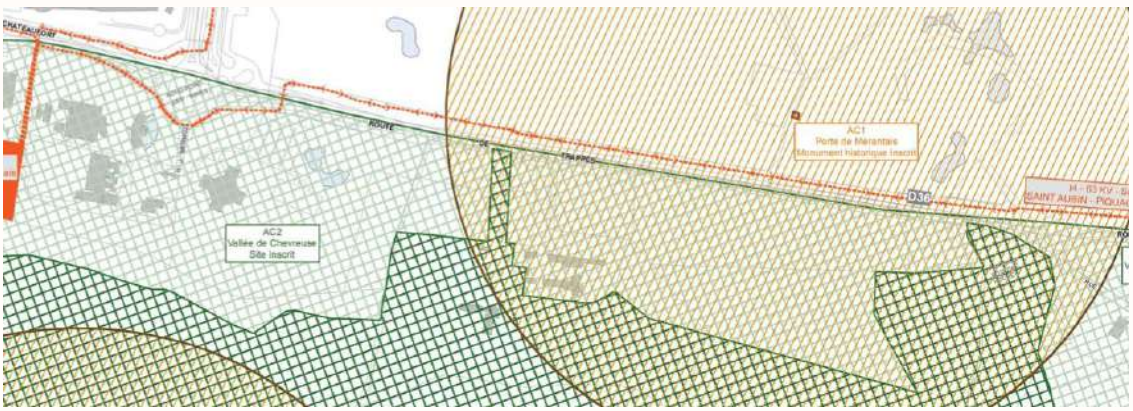
- Des espaces boisés de type « Forêt fermée à mélange de feuillus » (source : IGN - BD Forêt) sur près de 1,5 hectare et des alignements d'arbres protégés au PLUi.
- La ferme du Mérantais, ancien corps de ferme ayant perdu son usage agricole, qui est aujourd'hui mobilisé par quelques associations du territoire. L'ancienneté des bâtiments et leur faible usage rendent l'entretien de la ferme très couteuse, 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 :

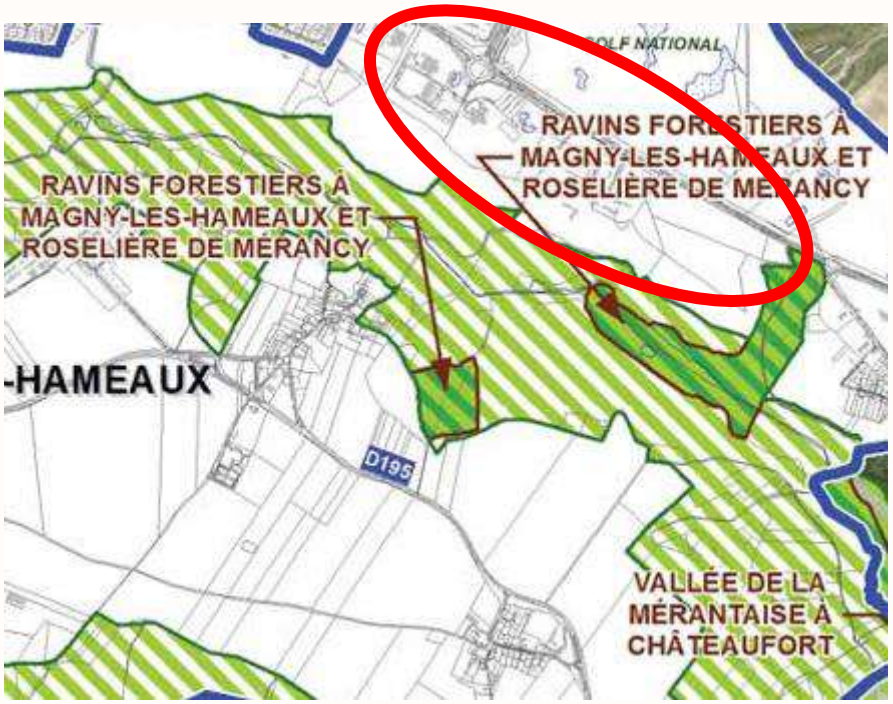
- Site Inscrit de la Vallée de Chevreuse, dans lequel se situe la quasi-totalité du périmètre de projet ;
- Site Classé de la Vallée de la Mérantaise, dans lequel se situe le domaine du Mérantais ;
- Périmètre des abords d'un Monument Historique, à savoir la Porte du Mérantais, qui est située au sein 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 Mérancy » ;
- De la ZNIEFF de type 2 « Vallée de la Mérantaise ».



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



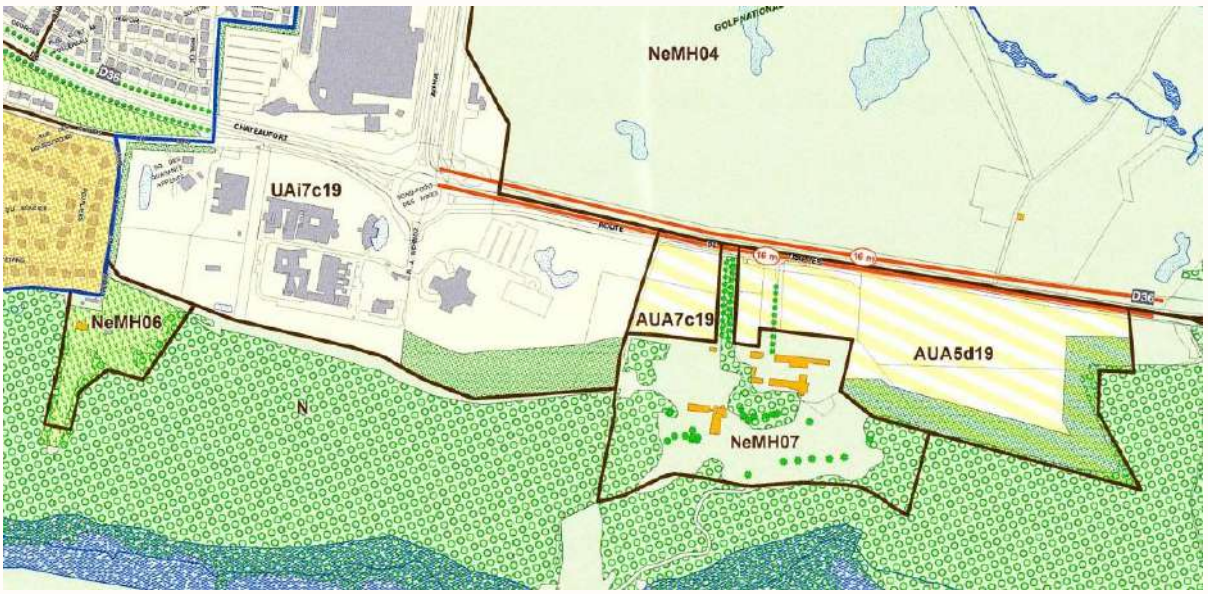
Extrait du plan des périmètres de protection et d'inventaire – Natura 2000 du PLUi

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 :

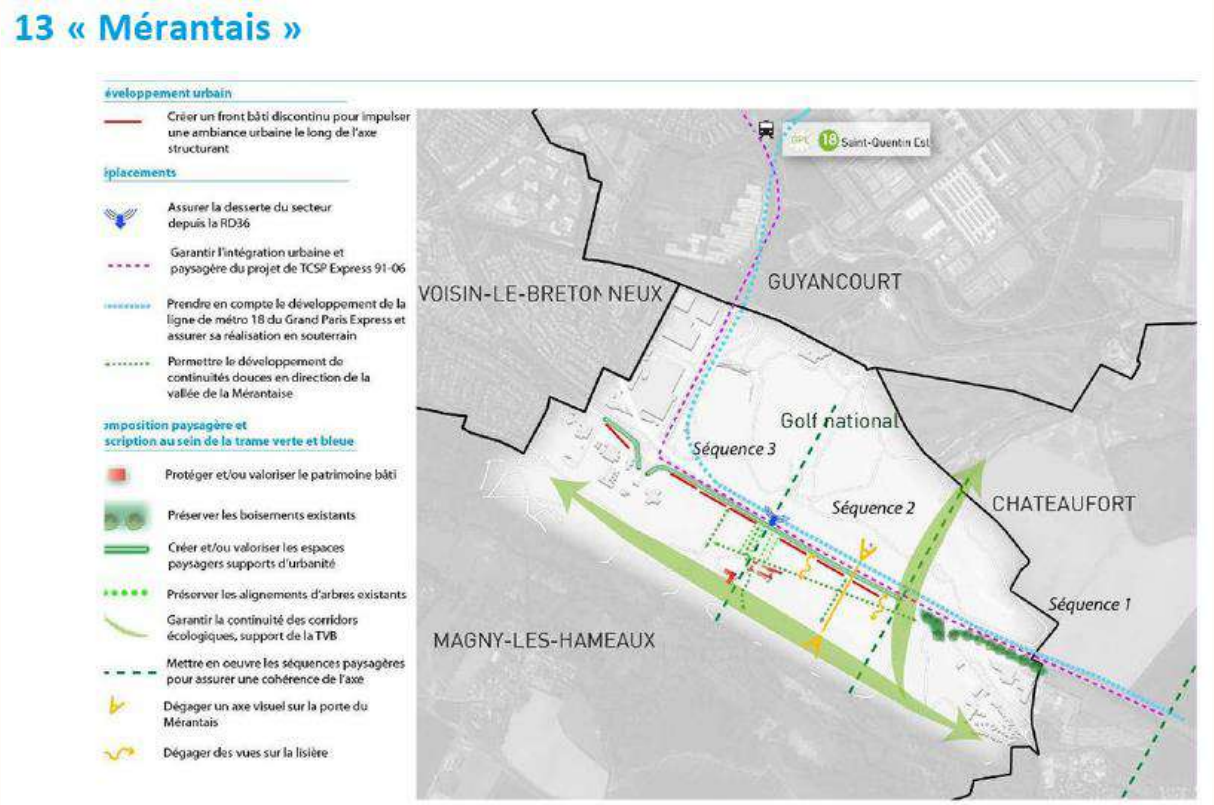
- Ne pas démolir
- Conserver les volumes
- Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments
- Maintenir l'organisation autour de la cour.

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.



*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.

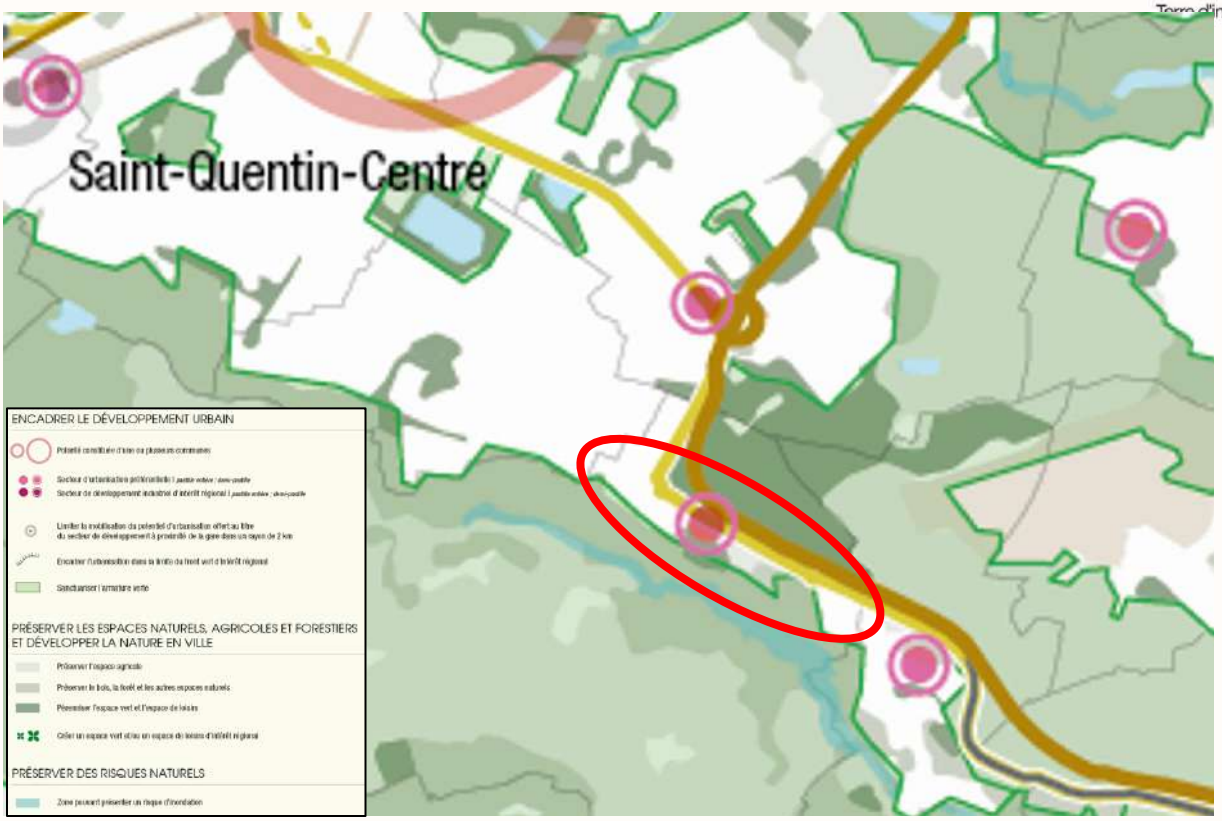
Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, logistiques, artisanales, agricoles, forestières et touristiques.

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 *Maitriser 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.

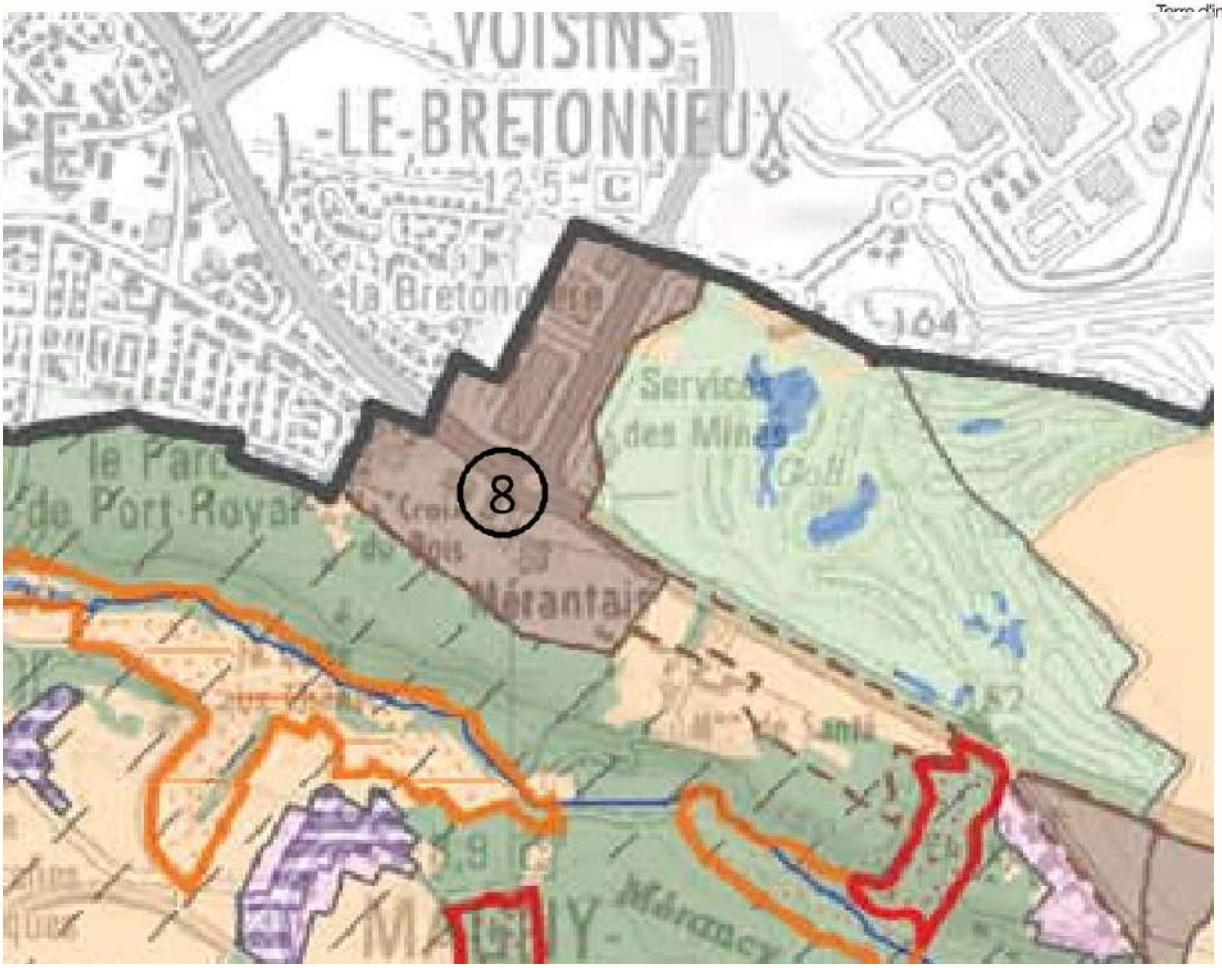
En outre, le Mérantais se situe également au sein du périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, lancée en 2009, renforçant son importance en matière d'urbanisation. Pour rappel, les OIN sont des aménagements reconnus d'importance nationale par un décret du premier ministre pris après 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

2	Maintenir le socle naturel et paysager du territoire	
	Maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels - Veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces - Préserver les paysages des espaces naturels - Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pérennité de l'usage agricole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles ***Objectifs complémentaires :*** - *Préserver les fermes (Objectif 9)* - *Maintenir l'activité agricole (Objectif 13)*	**2** 24 35
	Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés - Conserver les grands massifs et leur continuité, étudier au cas par cas le maintien de l'état boisé des espaces naturels enfrichés - Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pérennité de l'usage sylvicole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations sylvicole ***Objectif complémentaire :*** - *Maintenir l'activité sylvicole (Objectif 13)*	**2** 24
	Veiller à ne pas étendre l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles - Veiller à ne pas étendre l'urbanisation au-delà des limites des espaces naturels et agricoles	**2**
1	**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** - 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)	**2** 5 - 33
	Densifier les tissus urbains existants - Conduire un urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification	**3** 28
	Améliorer l'intégration écologique et paysagère des grands axes de transports	**4**
	Accompagner les espaces de loisirs (golfs, terrains de sports, hippodromes…) vers des aménagements et une gestion écologiques et paysagers	**5**

5	Conserver la biodiversité fragile et/ou remarquable	
	Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables, restaurer les milieux altérés - Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de biodiversité remarquables (SBR) - Maintenir et restaurer les Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC) - Accompagner la gestion écologique et paysagère des carrières en activité et des projets de réaménagement des sites après cessation d'exploitation - Restaurer le potentiel écologique des carrières désaffectées ***Objectif complémentaire :*** - *Préserver les cours d'eau à forts enjeux écologiques et étendre leur linéaire - voir Objectif 3*	**12** 6 - 7 10

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'échelonnera 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 « techtiaires » 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 « techtiaire », 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 m² 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 « techtiaire », 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.

Implanter 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.

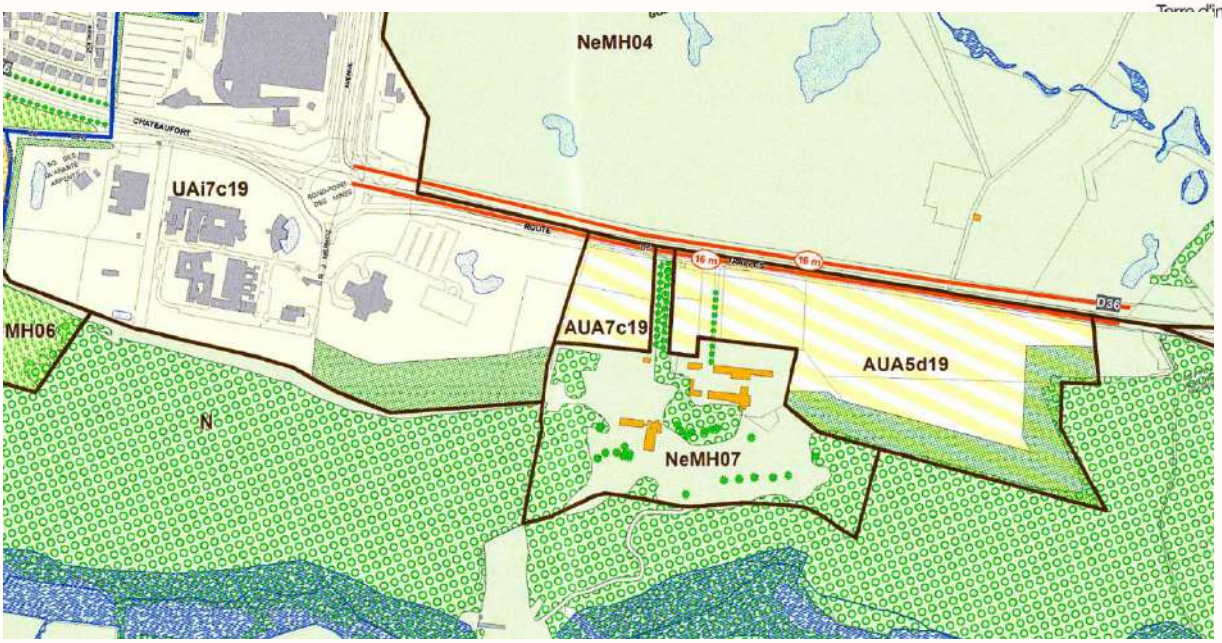
Modifier les destinations autorisées afin de permettre l'implantation d'entreprises de type « techtiaire »

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.

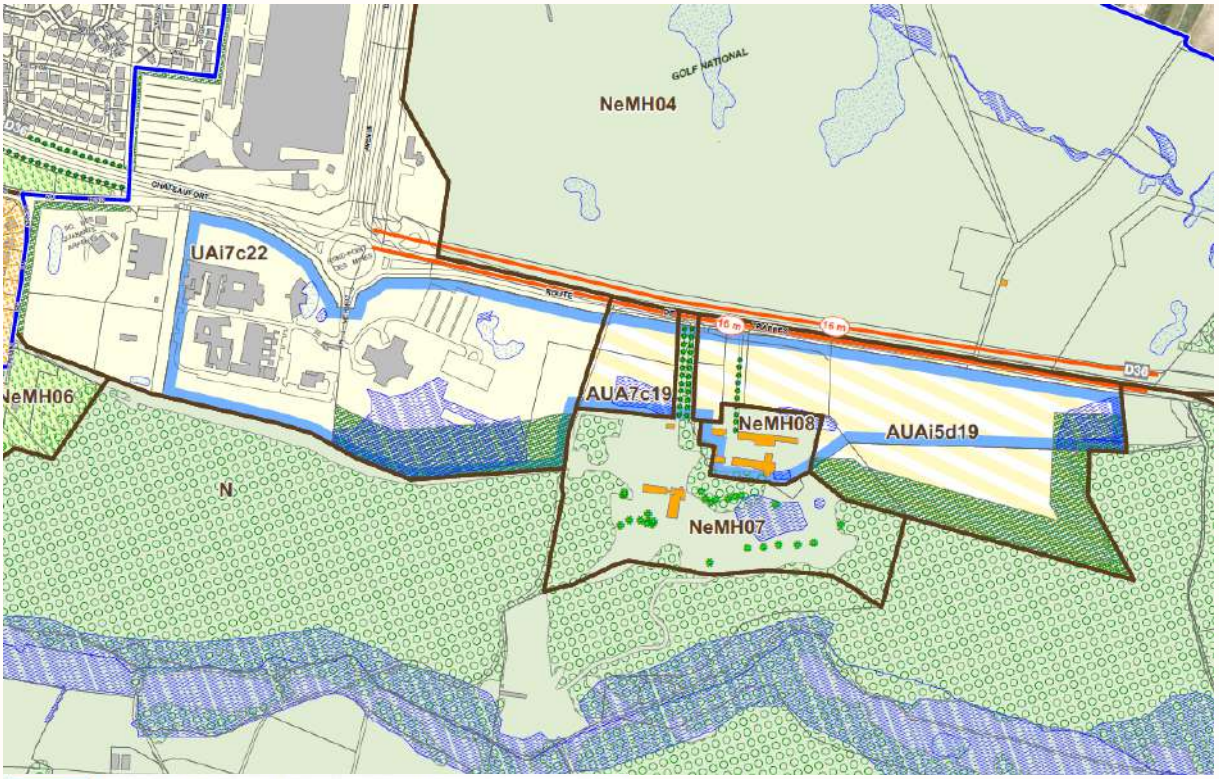
Afin de pouvoir attirer des entreprises dans ce domaine, il est nécessaire que les bâtiments à vocation industrielle et d'entrepôt puissent s'implanter sur la partie Est du Mérantais. Cela a impliqué de modifier le règlement graphique afin de faire basculer le secteur en zone AUAi (voir page suivante).

Représenter les zones humides avérées sur le plan de zonage

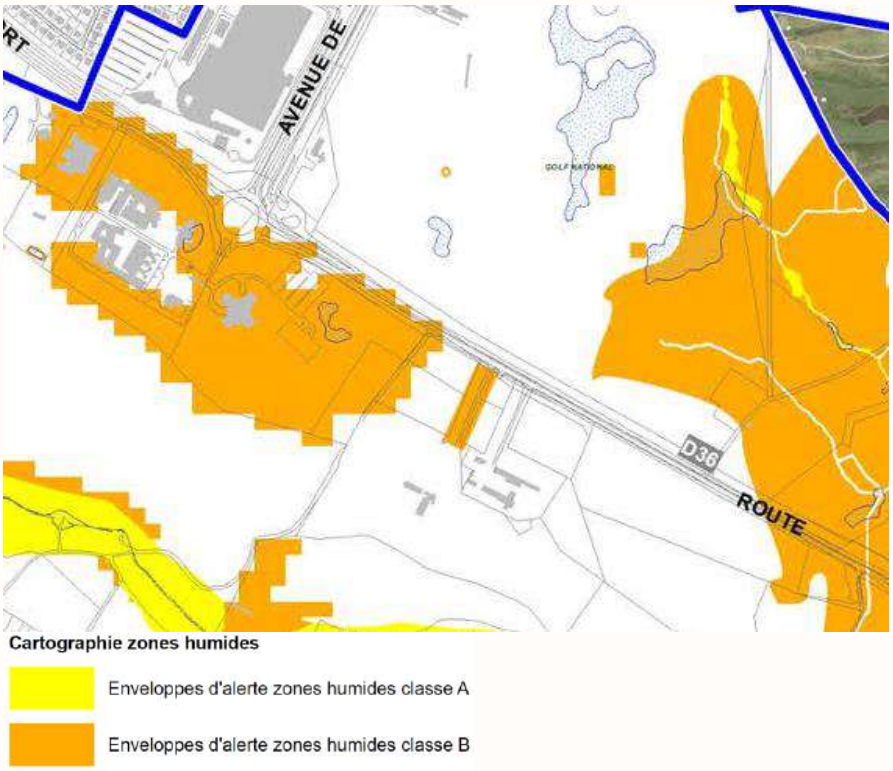
Au cours de la définition du projet, des études de sol ont été réalisées par le porteur de projet afin de délimiter précisément l'existence et l'étendue d'éventuelles zones humides sur le site. Ces études ont permis de démontrer la présence de zones humides qui avaient été prises en compte dans l'évaluation 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 ».



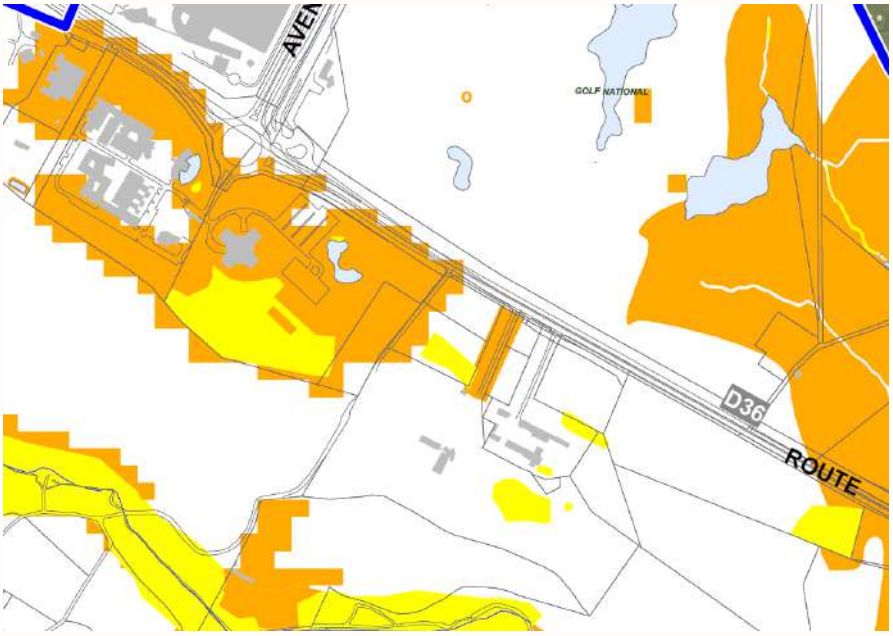
*Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi **avant** DPMECDU*



*Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi **après** modifications*



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

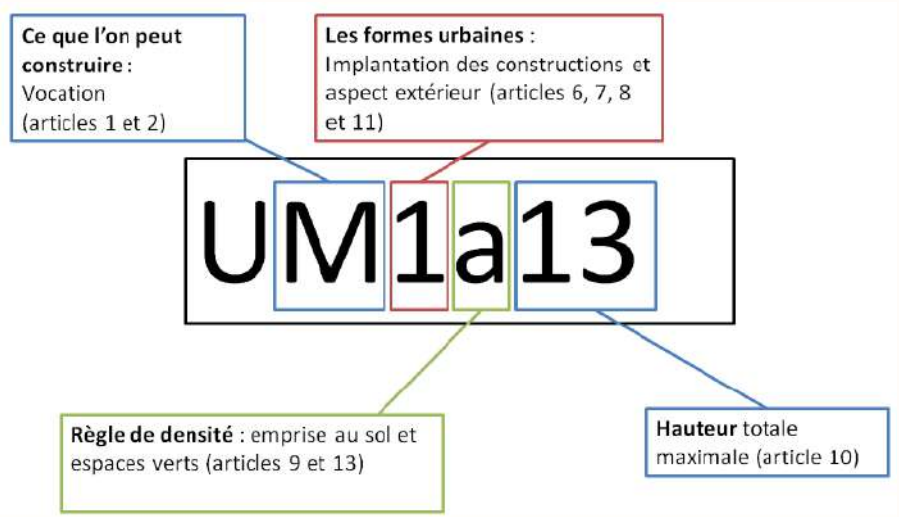


*Extrait de l'annexe 7.25 du PLUi centré sur le secteur du Mérantais au PLUi **après** modifications*

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 « techtiaire » 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'entrainent 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 m² de surface de plancher* (SdP)
NeEL02	Élancourt	Colline	Parc naturel de Loisirs	Dans la limite de 200 m² 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 20m² 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 m² 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 m² 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.

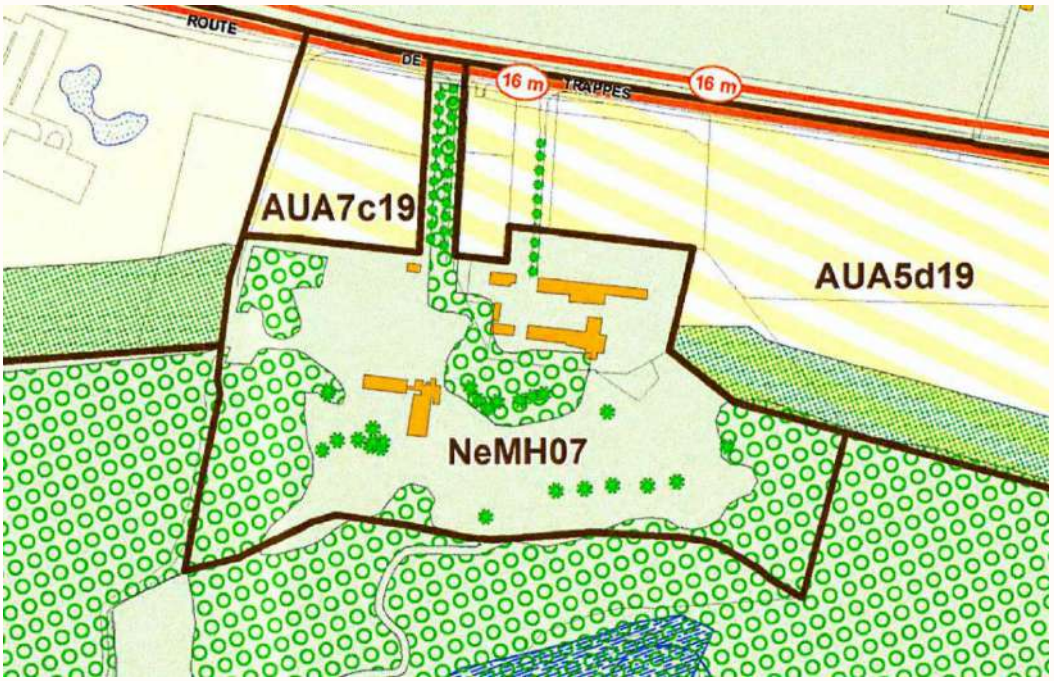
*Tableau des destinations des STECAL **avant** modification*

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.

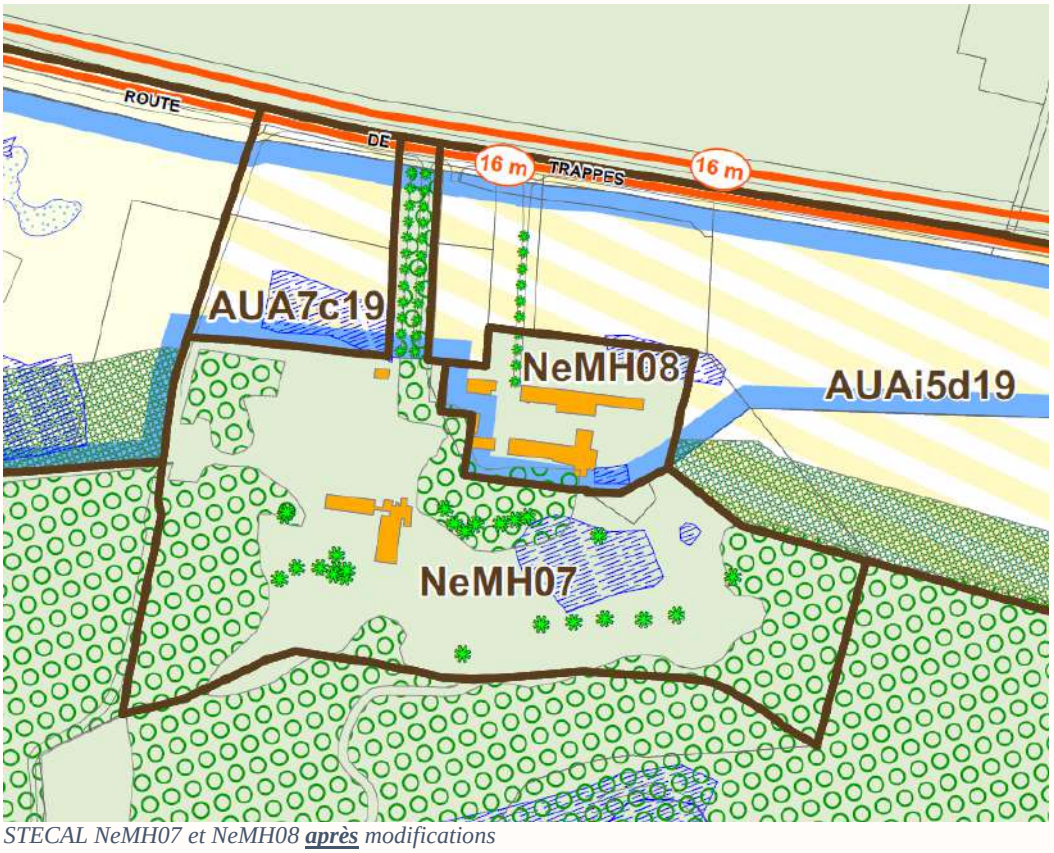
Le STECAL NeMH07 couvrait la ferme du Mérantais, mais également le domaine de la Solitude accueillant le centre « Gérondicap ». Ce dernier n'est pas compris dans le périmètre de la DPMECDU et la règlementation qui s'y applique (destinations, règles de prospect, etc.) n'a pas vocation à évoluer.

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 entrainé 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	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.~~
NeMH08	Magny	Mérantais (ferme du Mérantais)	Hébergement associé à un CINASPIC, commerces, hébergement hôtelier, CINASPIC	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 : • 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. • 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 • 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 • Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)

*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 Mérantaise » issu du zoom de l'OAP. Cela permet également une meilleure harmonisation entre les deux schémas.

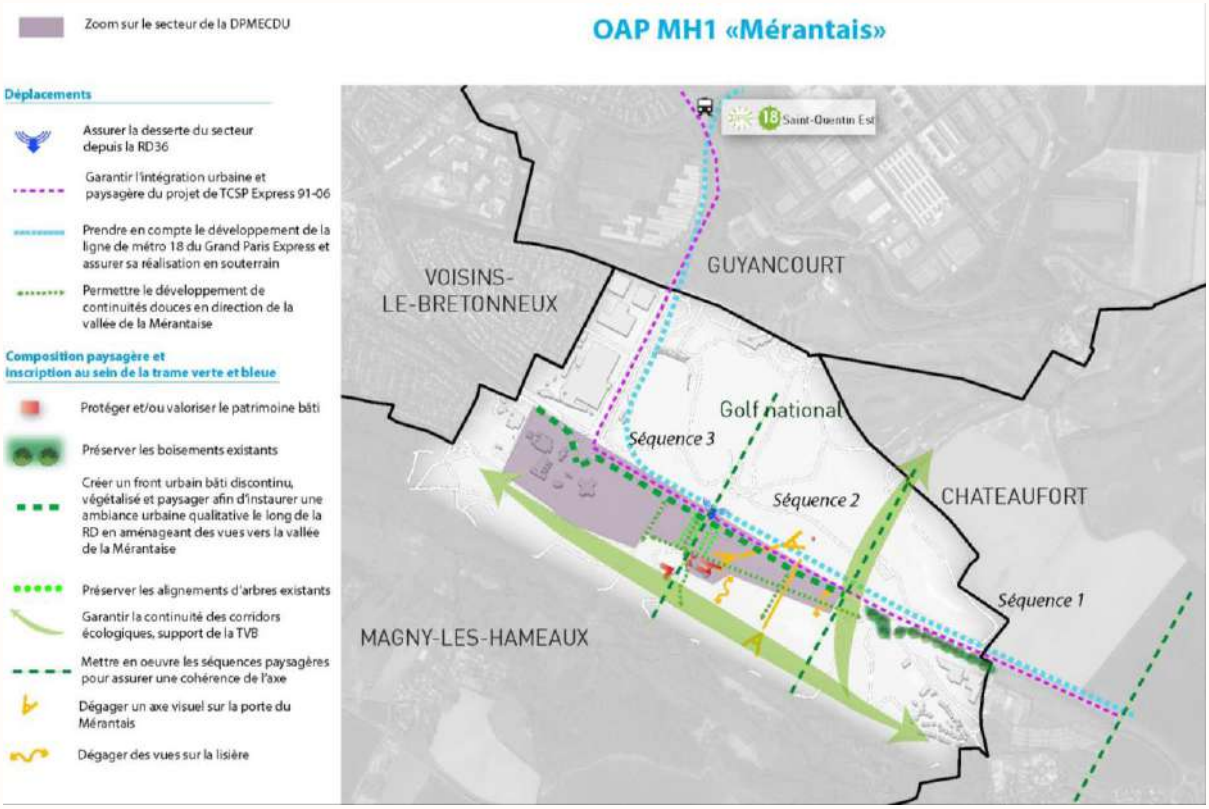


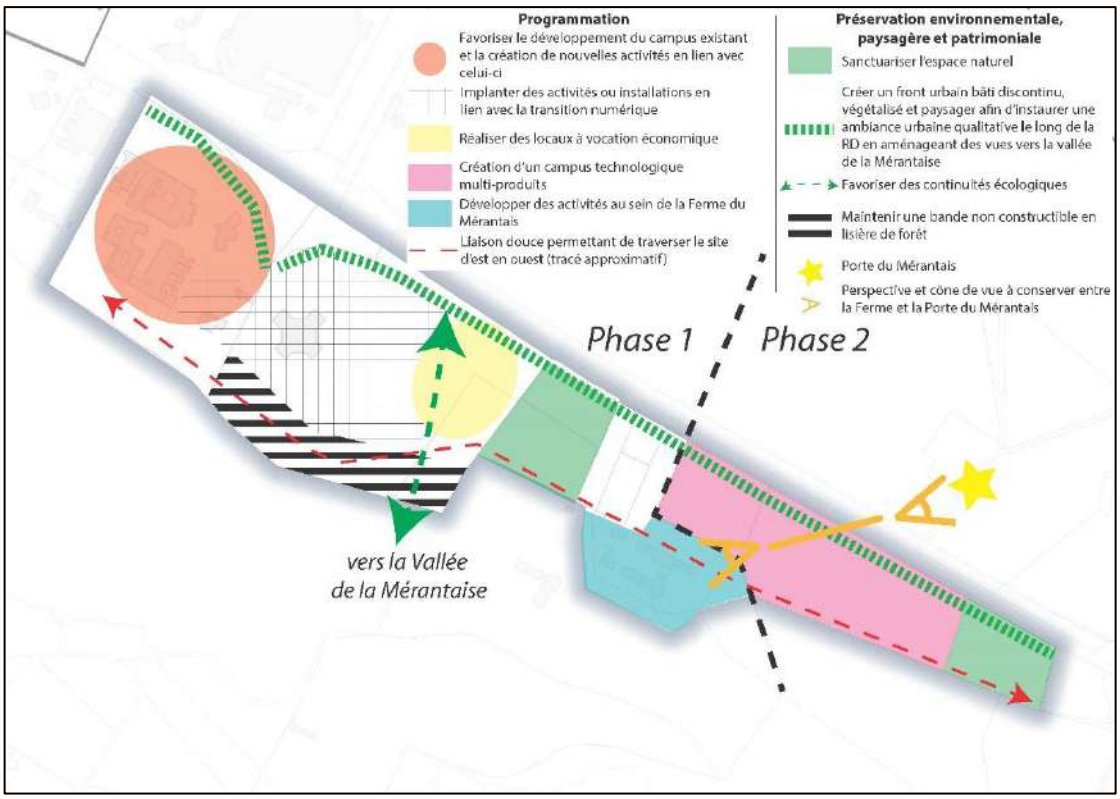
*Figure 1 : OAP MH1 Mérantais existante avant la DPMECDU, **après** modification*

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 1er janvier 2028, comprenant :
  - Le développement d'un campus autour de la santé et/ou du techtiaire.

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 aux 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 détaillés.
- 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'entraine 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 :

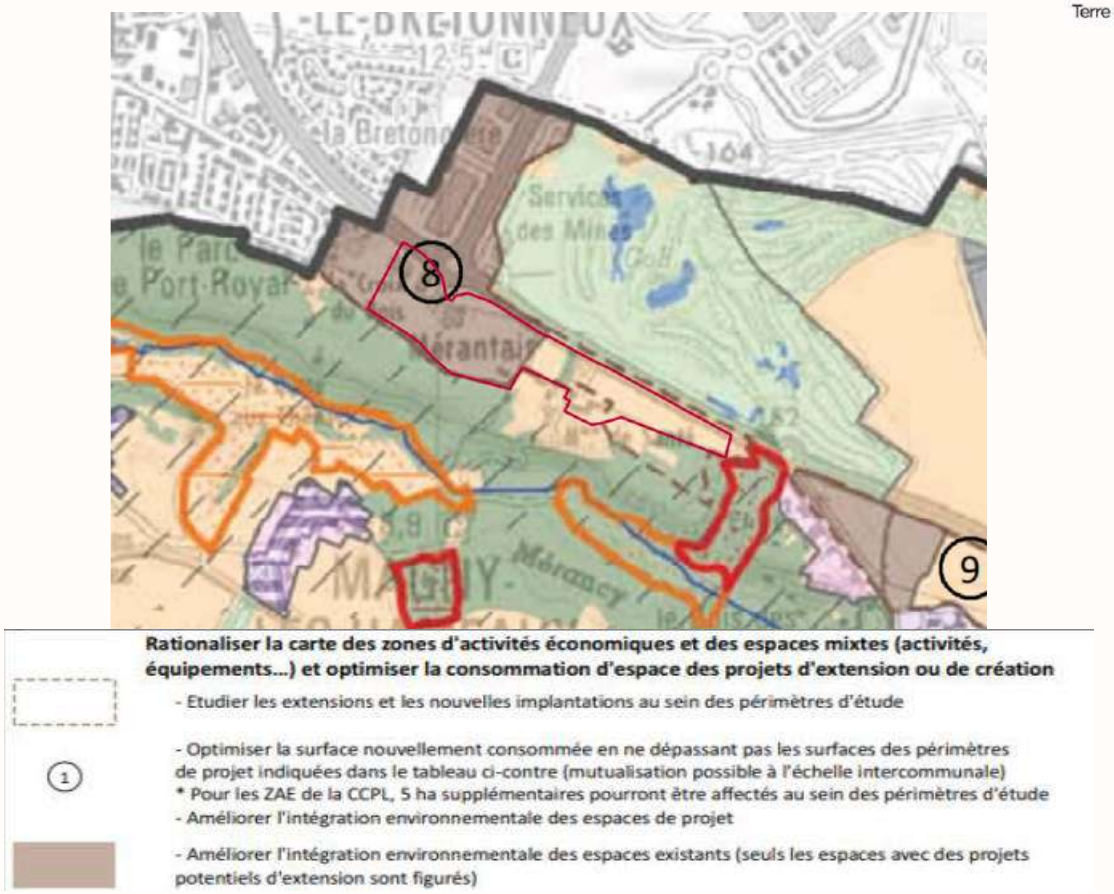
- Le SDRIF-e, dans ses orientations réglementaires (carte Maîtriser le développement urbain), identifie le secteur du Mérantais comme un secteur d'urbanisation préférentielle, en y plaçant une demi-pastille, qui correspond à un potentiel d'urbanisation de 10 ha maximum sur ce secteur. Cette pastille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



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.

SQ
Terre d'innovations

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.0. Plan de zonage
Agglomération

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi - n°5

APPROBATION

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

Créé le12/02/2016 - Mis à jour le 21/01/2026 - Edité le 21/01/2026

1, rue Eugène-Hénaff - BP 10118 - 78192 Trappes Cedex
Tél. : 01 39 44 80 80 www.sqy.fr

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

- Limite de commune
- Cimetière
- Bassins, étangs, rigoles

Zonage

- A : zone agricole
- AU : zone à urbaniser
- N : zone naturelle
- U : zone urbanisée

Prescriptions

Périmètres prescriptifs particuliers

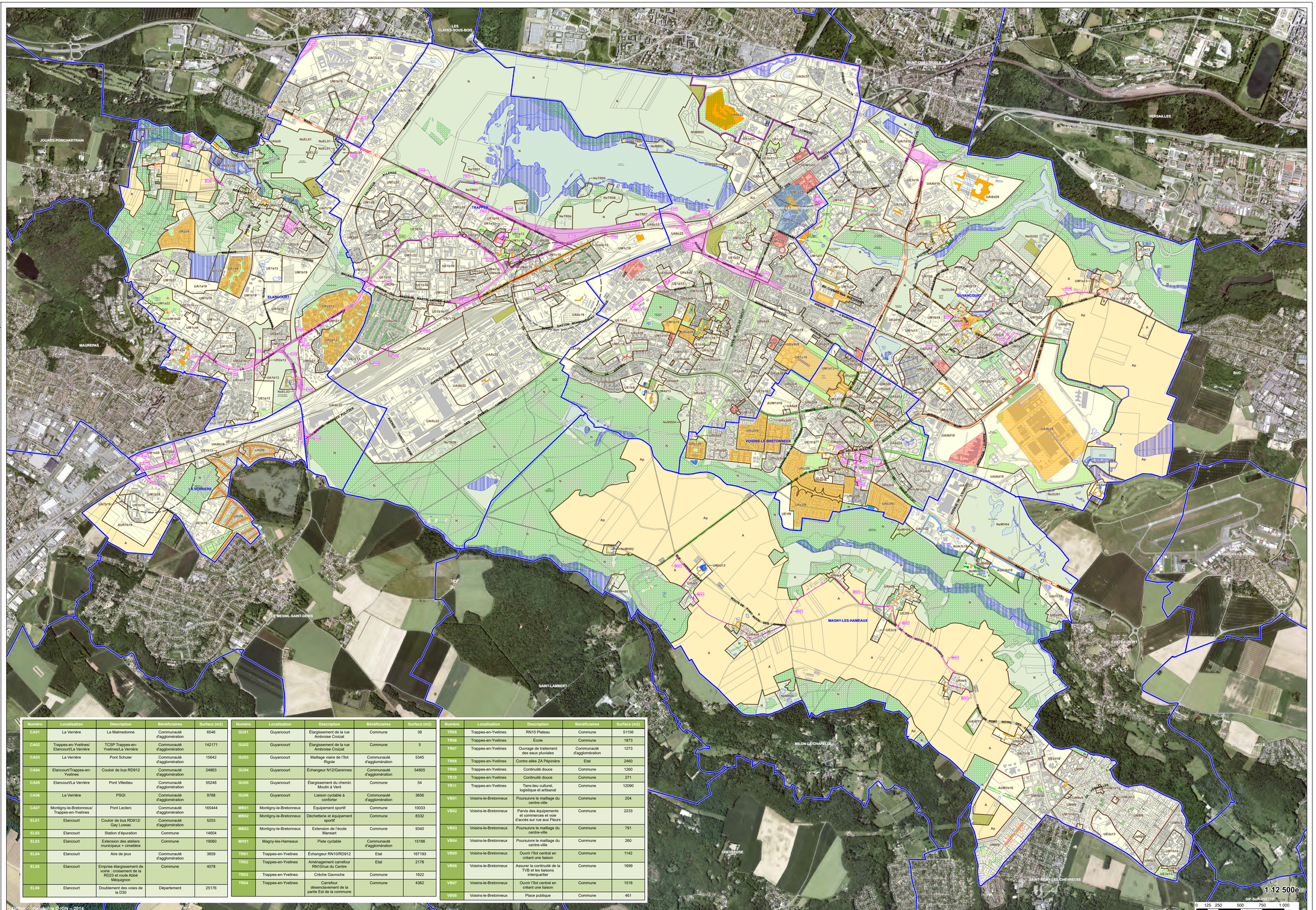
- Emplacement réservé (Article L151-41 1°,2° et 3° du Code de l'Urbanisme)
- Secteur de mixité sociale (Article L 151-15 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre faisant l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi
- Ilot commercial à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
- Ilot commercial strict à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
- Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur de règle de stationnement spécifique pour les commerces
- Périmètre de 500 m autour des gares
- Bande constructible d'une épaisseur de 25 mètres
- Implantation des constructions en recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement
- Implantation des constructions en recul par rapport à l'alignement

Protection du patrimoine bâti

- Ensemble urbain remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Elément de construction ou bâtiment remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Mur remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Œuvre d'art (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Protection du patrimoine naturel et paysager

- Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à mettre en valeur (Article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Espace paysager à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Espace paysager modulé, cœur d'îlot et fond de parcelle protégés (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre ou groupement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Alignement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Jardins familiaux ou collectifs à protéger et à conforter (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Mare à protéger ou à mettre en valeur (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Zones humides à protéger (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)



Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
CA01	La Verrière	La Malmedonne	Communauté d'agglomération	6546
CA02	Trappes-en-Yvelines/ Elancourt/La Verrière	TCSP Trappes-en-Yvelines/La Verrière	Communauté d'agglomération	142171
CA03	La Verrière	Pont Schuler	Communauté d'agglomération	15642
CA04	Elancourt/Trappes-en-Yvelines	Couloir de bus RD912	Communauté d'agglomération	24863
CA05	Elancourt/La Verrière	Pont Villedieu	Communauté d'agglomération	55248
CA06	La Verrière	PSGI	Communauté d'agglomération	9788
CA07	Montigny-le-Bretonneux/ Trappes-en-Yvelines	Pont Leclerc	Communauté d'agglomération	165444
EL01	Elancourt	Couloir de bus RD912/ Gay Lussac	Communauté d'agglomération	5253
EL02	Elancourt	Station d'épuration	Commune	14604
EL03	Elancourt	Extension des ateliers municipaux + cimetière	Commune	19060
EL04	Elancourt	Aire de jeux	Communauté d'agglomération	3859
EL05	Elancourt	Emprise élargissement de voirie : croisement de la RD23 et route Abbé Mécagignon	Commune	4078
EL06	Elancourt	Doublement des voies de la D30	Département	25176

Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
GU01	Guyancourt	Élargissement de la rue Ambroise Croizat	Commune	38
GU02	Guyancourt	Élargissement de la rue Ambroise Croizat	Commune	5
GU03	Guyancourt	Maillage viaire de l'Ilot Rigole	Communauté d'agglomération	5345
GU04	Guyancourt	Échangeur N12/Garennes	Communauté d'agglomération	54805
GU05	Guyancourt	Élargissement du chemin Moulin à Vent	Commune	54
GU06	Guyancourt	Liaison cyclable à conforter	Communauté d'agglomération	3656
MB01	Montigny-le-Bretonneux	Équipement sportif	Commune	10033
MB02	Montigny-le-Bretonneux	Déchetterie et équipement sportif	Commune	8332
MB03	Montigny-le-Bretonneux	Extension de l'école Mansart	Commune	9340
MH01	Magny-les-Hameaux	Piste cyclable	Communauté d'agglomération	15186
TR01	Trappes-en-Yvelines	Échangeur RN10/RD912	Etat	167193
TR02	Trappes-en-Yvelines	Aménagement carrefour RN10/rue du Centre	Etat	2178
TR03	Trappes-en-Yvelines	Crèche Gavroche	Commune	1622
TR04	Trappes-en-Yvelines	Carrefour désenclavement de la partie Est de la commune	Commune	4362

Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
TR05	Trappes-en-Yvelines	RN10 Plateau	Commune	51156
TR06	Trappes-en-Yvelines	École	Commune	1873
TR07	Trappes-en-Yvelines	Ouvrage de traitement des eaux pluviales	Communauté d'agglomération	1273
TR08	Trappes-en-Yvelines	Contre allée ZA Pépinière	Etat	2460
TR09	Trappes-en-Yvelines	Continuité douce	Commune	1260
TR10	Trappes-en-Yvelines	Continuité douce	Commune	271
TR11	Trappes-en-Yvelines	Tiers-lieu culturel, logistique et artisanal	Commune	12090
VB01	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	204
VB02	Voisins-le-Bretonneux	Parvis des équipements et commerces et voie d'accès sur rue aux Fleurs	Commune	2233
VB03	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	791
VB04	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	260
VB05	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'Ilot central en créant une liaison	Commune	1142
VB06	Voisins-le-Bretonneux	Assurer la continuité de la TVB et les liaisons interquartier	Commune	1699
VB07	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'Ilot central en créant une liaison	Commune	1516
VB08	Voisins-le-Bretonneux	Place publique	Commune	461

SQY Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.2. Plan de zonage

Guyancourt

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi - n°5

APPROBATION

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

Créé le 17/02/2016 - Mis à jour le 21/01/2026 - Edité le 21/01/2026

1, rue Eugène Hénaff - BP 10118 - 78192 Trappes Cedex
Tél. : 01 39 44 80 80 www.sqy.fr

SAINT QUENTIN EN YVELINES Terre d'innovations

Limite de commune

Cimetière

Bassins, étangs, rigoles

Zonage

A : zone agricole

AU : zone à urbaniser

N : zone naturelle

U : zone urbanisée

Prescriptions

Périmètres prescriptifs particuliers

Emplacement réservé (Article L151-41 1°,2° et 3° du Code de l'Urbanisme)

Secteur de mixité sociale (Article L 151-15 du Code de l'Urbanisme)

Ilot commercial à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

Ilot commercial strict à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)

Secteur de règle de stationnement spécifique pour les commerces

Périmètre de 500 m autour des gares

Implantation des constructions en recul par rapport à l'alignement

Protection du patrimoine bâti

Ensemble urbain remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Elément de construction ou bâtiment remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Mur remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Protection du patrimoine naturel et paysager

Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à mettre en valeur (Article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Espace paysager à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Espace paysager modulé, cœur d'îlot et fond de parcelle protégés (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Arbre ou groupement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Alignement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Jardins familiaux ou collectifs à protéger et à conforter (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Mare à protéger ou à mettre en valeur (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Zones humides à protéger (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
GU01	Guyancourt	Élargissement de la rue Ambroise Croizat	Commune	38
GU02	Guyancourt	Élargissement de la rue Ambroise Croizat	Commune	5
GU03	Guyancourt	Maillage viaire de l'îlot Rigole	Communauté d'agglomération	5345
GU04	Guyancourt	Échangeur N12/ Garennes	Communauté d'agglomération	54805
GU05	Guyancourt	Élargissement du chemin Moulin à Vent	Commune	54
GU06	Guyancourt	Liaison cyclable à conforter	Communauté d'agglomération	3656

Orthophotographie © IGN – 2014

1:5 000e

0 50 100 200 300 400 500 Mètres

SQY
Terre d'innovations

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.4. Plan de zonage
Magny-les-Hameaux

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi - n°5

APPROBATION

BANCOURT
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

Créé le 07/03/2016 - Mis à jour le 21/01/2026 - Edité le 21/01/2026

1, rue Eugène Hénaff - BP 0119 - 78192 Trappes Cedex
Tel : 33 (0) xx 84 00 00 - www.sqy.fr

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Votre Agglomération

Limite de commune
Cimetière
Bassins, étangs, rigoles

Zonage

A : zone agricole
AU : zone à urbaniser
N : zone naturelle
U : zone urbanisée

Prescriptions

Périmètres prescriptifs particuliers

Emplacement réservé (Article L151-41 1° ,2° et 3° du Code de l'Urbanisme)
Secteur de mixité sociale (Article L 151-15 du Code de l'Urbanisme)
Périmètre faisant l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi
Ilot commercial à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (Article L 151-16 du Code de l'Urbanisme)
Périmètre de 500 m autour des gares
Implantation des constructions en recul par rapport à l'alignement

Protection du patrimoine bâti

Ensemble urbain remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
Elément de construction ou bâtiment remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
Mur remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
Œuvre d'art (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Protection du patrimoine naturel et paysager

Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à mettre en valeur (Article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
Espace paysager à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Espace paysager modulé, cœur d'îlot et fond de parcelle protégés (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Arbre ou groupement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Alignement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Jardins familiaux ou collectifs à protéger et à conforter (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Mare à protéger ou à mettre en valeur (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
Zones humides à protéger (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
Mmh1	Magny-les-Hameaux	Piste cyclable	Communauté d'agglomération	15180

MONTIGNY-LE-BRETONNEUX
VOISINS-LE-BRETONNEUX
TRAPPES
MAGNY-LES-HAMEAUX
TOUSSUS-LE-NOBLE
CHATEAUFORT
VILLIERS-LE-BACLE
MILON-LA-CHAPELLE
CHEVREUSE
SAINT-LAMBERT
SAINT-REMY-LES-CHEVREUSE

Orthophotographie © IGN - 2024

1/5 000e

0 50 100 200 300 400 500 Mètres

SQY
Terre d'innovations

PLUi
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

5.7. Plan de zonage

Voisins-le-Bretonneux

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi - n°5

APPROBATION

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

Créé le 07/02/2016 - Mis à jour le 21/01/2026 - Edité le 21/01/2026

1, rue Eugène Hénaff - BP 10318 - 78192 Trappes Cedex
Tél. : 01 39 44 80 80 - www.sqy.fr

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

- Limite de commune
- Cimetière
- Bassins, étangs, rigoles

Zonage

- A : zone agricole
- AU : zone à urbaniser
- N : zone naturelle
- U : zone urbanisée

Prescriptions

Périmètres prescriptifs particuliers

- Emplacement réservé (Article L151-41 1°,2° et 3° du Code de l'Urbanisme)
- Secteur de mixité sociale (Article L 151-15 du Code de l'Urbanisme)
- Périmètre faisant l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi
- Ilot commercial à préserver pour la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
- Linéaire de préservation et de développement de la diversité commerciale (Article L151-16 du Code de l'Urbanisme)
- Implantation des constructions en recul par rapport à l'alignement

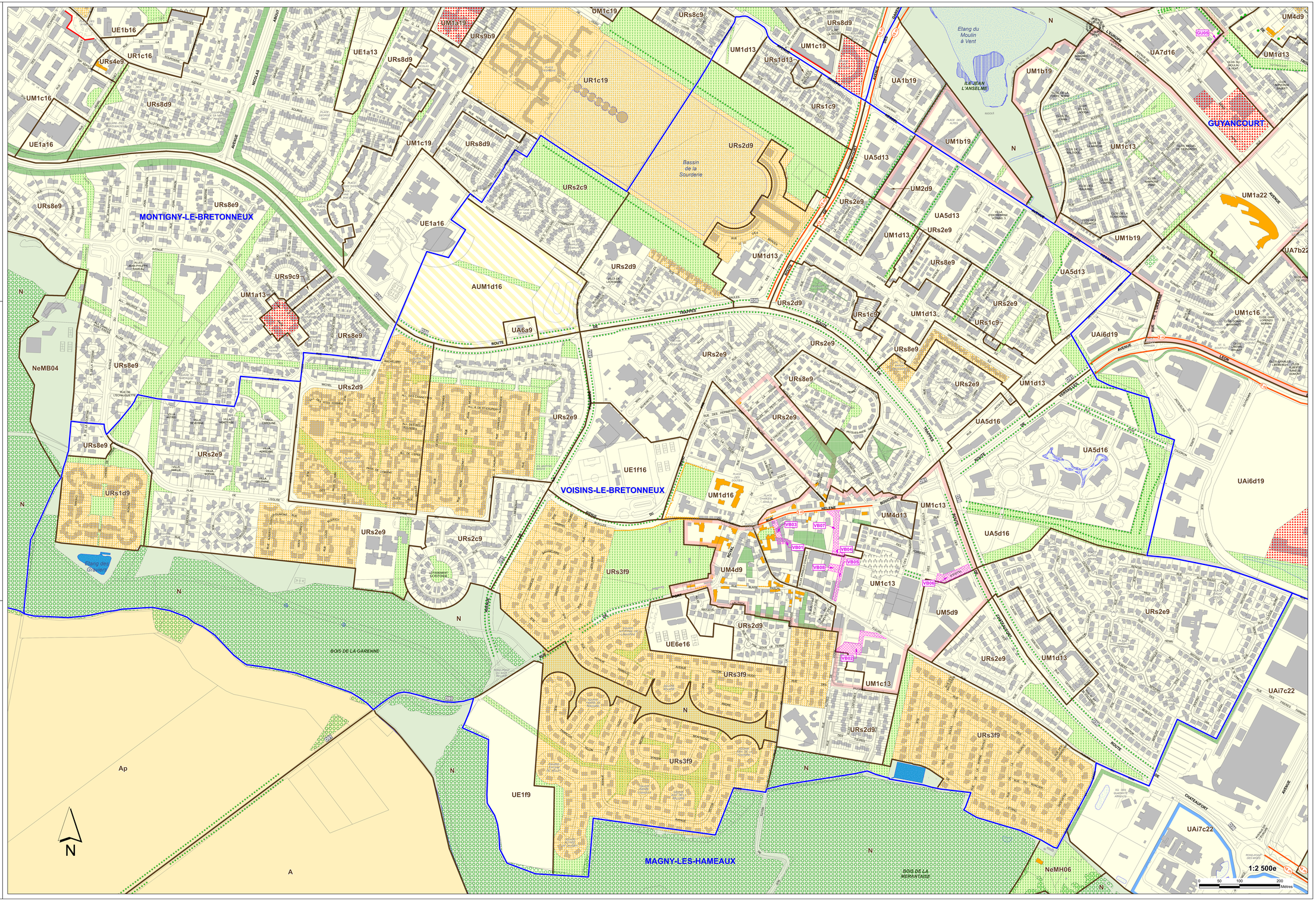
Protection du patrimoine bâti

- Ensemble urbain remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Elément de construction ou bâtiment remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Mur remarquable (Article L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Protection du patrimoine naturel et paysager

- Espace boisé classé à conserver, à protéger ou à mettre en valeur (Article L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
- Espace paysager à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Espace paysager modulé, cœur d'îlot et fond de parcelle protégés (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre ou groupement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Alignement d'arbres (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Mare à protéger ou à mettre en valeur (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Zones humides à protéger (Article L151-23 du Code de l'Urbanisme)

Numéro	Localisation	Description	Bénéficiaires	Surface (m2)
VB01	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	204
VB02	Voisins-le-Bretonneux	Parvis des équipements et commerces et voie d'accès sur rue aux Fleurs	Commune	2233
VB03	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	791
VB04	Voisins-le-Bretonneux	Poursuivre le maillage du centre-ville	Commune	260
VB05	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'îlot central en créant une liaison	Commune	1142
VB06	Voisins-le-Bretonneux	Assurer la continuité de la TVB et les liaisons interquartier	Commune	1699
VB07	Voisins-le-Bretonneux	Ouvrir l'îlot central en créant une liaison	Commune	1516
VB08	Voisins-le-Bretonneux	Place publique	Commune	461



SQY
Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

7.25. Cartographie des secteurs de probabilité de zones humides

Agglomération

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi - n°5

APPROBATION

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

Créé le15/11/2016 - Mis à jour le 21/01/2026 - Edité le 21/01/2026

1, rue Eugène-Hénaff - BP 10118 - 78192 Trappes Cedex
Tél. : 01 39 44 80 80 www.sqy.fr

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

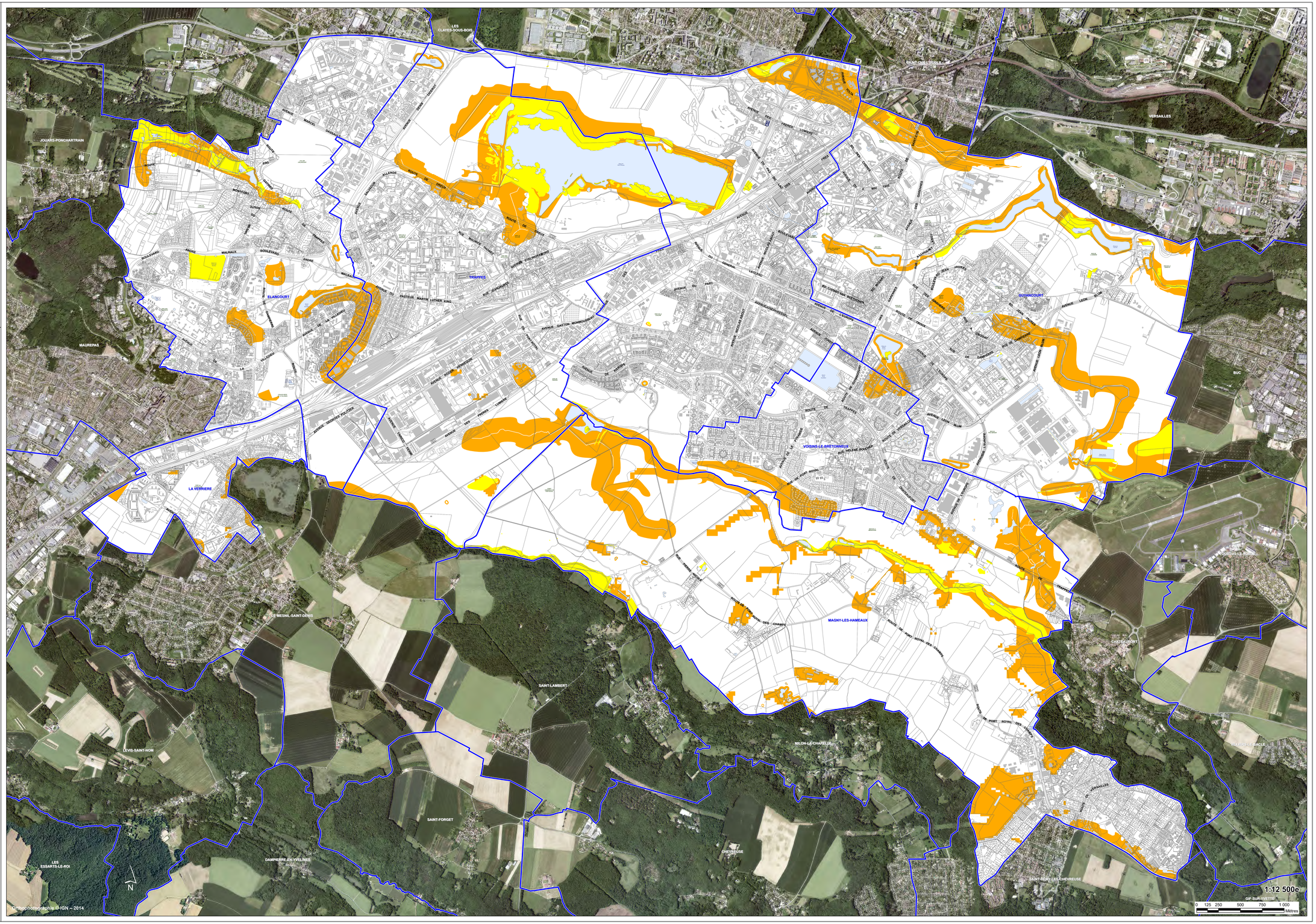
Limite de commune

Bassins, étangs, rigoles

Cartographie zones humides

Enveloppes d'alerte zones humides classe A

Enveloppes d'alerte zones humides classe B



Orthophotographie © IGN – 2014

Saint-Quentin-en-Yvelines
Communauté d'agglomération

PLUi

Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

Approbation

Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS

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

TABLE DES MATIERES

I. Rappel du contexte règlementaire 4

LES OAP THEMATIQUES

II. Le commerce à Saint-Quentin-en-Yvelines 6

III. La trame verte et bleue 12

LES OAP SECTORIELLES

1 Le pôle urbain majeur de l'agglomération 19

1.1 « Accompagner le renouvellement de la zone d'activités du Pas du Lac, renforcer son attractivité pour accueillir des activités tertiaires »21

1.2 « Le Pôle centre urbain : affirmer un pôle majeur à l'échelle de l'Ouest francilien » 24

1.3 « RN 12 Garennes » 29

2 « Articulation des différents projets et réflexions en cours à l'échelle de la commune» 31

2.1 « Revitalisation et réaménagement du centre-ville : centre Jaurès intégrant le plateau urbain» 35

2.2 « Terrains Freyssinet» élargis 38

2.3 « Revitaliser la zone de l'Observatoire et du Buisson de la Couldre et le quartier Jean Macé » 41

3 « Guyancourt-Ville » 46

3.1 « Thalès » : Orientations d'aménagement et de programmation. 49

3.2 « Armstrong-Fédérés-Place des Frères Perret » : Orientations d'aménagement et de programmation » 51

4 « Vers une centralité élargie » 53

5 « D'une friche à un espace de sports et de loisirs » 57

6 « Projet urbain Gare/Bécannes » 60

7 « Village équipements et bois » 64

8 « Bois de l'Étang et articulation avec le village » 66

9 « Requalification du centre commercial de la Sourderie pour une meilleure visibilité » 69

10 « La Remise, un éco-quartier paysager » 72

11 « Vers un Cœur de ville authentique, dynamique et accessible ».76

12 « Une entrée de ville paysagée : la mise en valeur du Saut du Loup » 79

13 « Mérantais » 81

14 « Centre bourg élargi » 91

I. Rappel du contexte règlementaire

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- *définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*
- *favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.*
- *comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*
- *porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*
- *prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*
- *adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 du code de l'urbanisme.*

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLUi. Leur contenu et leur forme ne sont pas réglementés par le code de l'urbanisme. L'agglomération peut ainsi préciser les types de morphologie urbaine des développements urbains à venir (implantation, hauteur du bâti etc.), les principes de desserte des secteurs concernés, des prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces collectifs, des orientations en matière de réhabilitation du bâti, et d'intégration paysagère, etc.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir, sans pour autant figer les aménagements. Le niveau de détail des OAP dépend du niveau d'avancement ou de définition des projets, les tracés représentés sont ainsi des principes permettant de traduire des objectifs sans que leur localisation ne soit complètement arrêtée. Les OAP visent à permettre la mise en place d'un urbanisme de projet en assurant la discussion et la négociation tout en garantissant l'atteinte des objectifs de qualité urbaine.

Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines ne tient pas lieu de PLH ou de PDU.

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES



II. Le commerce à Saint-Quentin-en-Yvelines

1 - ENJEUX EN MATIERE DE COMMERCE ET D'ARTISANAT ISSUS DU DIAGNOSTIC REALISÉ À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

Enjeux relatifs aux caractéristiques de la population locale

- Adapter l'offre commerciale aux capacités de consommation et aux aspirations de la clientèle résidente du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, regroupant à la fois une population aisée à la recherche d'achats « plaisir » et une population plus fragilisée dont les dépenses seront plus fortement contraintes.
- Capter les dépenses commercialisables des résidents de l'agglomération en développant, adaptant et rapprochant l'offre commerciale des lieux de vie et de travail dans un objectif de limitation des obligations de déplacement.

Enjeux relatifs aux flux d'actifs

- Capter les navetteurs (personne effectuant des déplacements pour se rendre ou revenir de son travail) journaliers par une offre adaptée.
- Optimiser la dépense des actifs non-résidents dans les commerces du territoire.

Enjeux relatifs à l'offre commerciale

- Maintenir et renforcer sur le territoire une offre diversifiée et de qualité
- S'appuyer sur la polarité majeure de Montigny-le-Bretonneux pour s'inscrire dans une logique de complémentarité et de spécialisation entre enseignes nationales et commerces indépendants

Enjeux relatifs aux flux de consommation

- Limiter l'évasion commerciale
- Limiter les déplacements liés à la consommation des ménages
- Tenir compte de la proximité de centres commerciaux existants à proximité (proposer une complémentarité en termes d'offre)

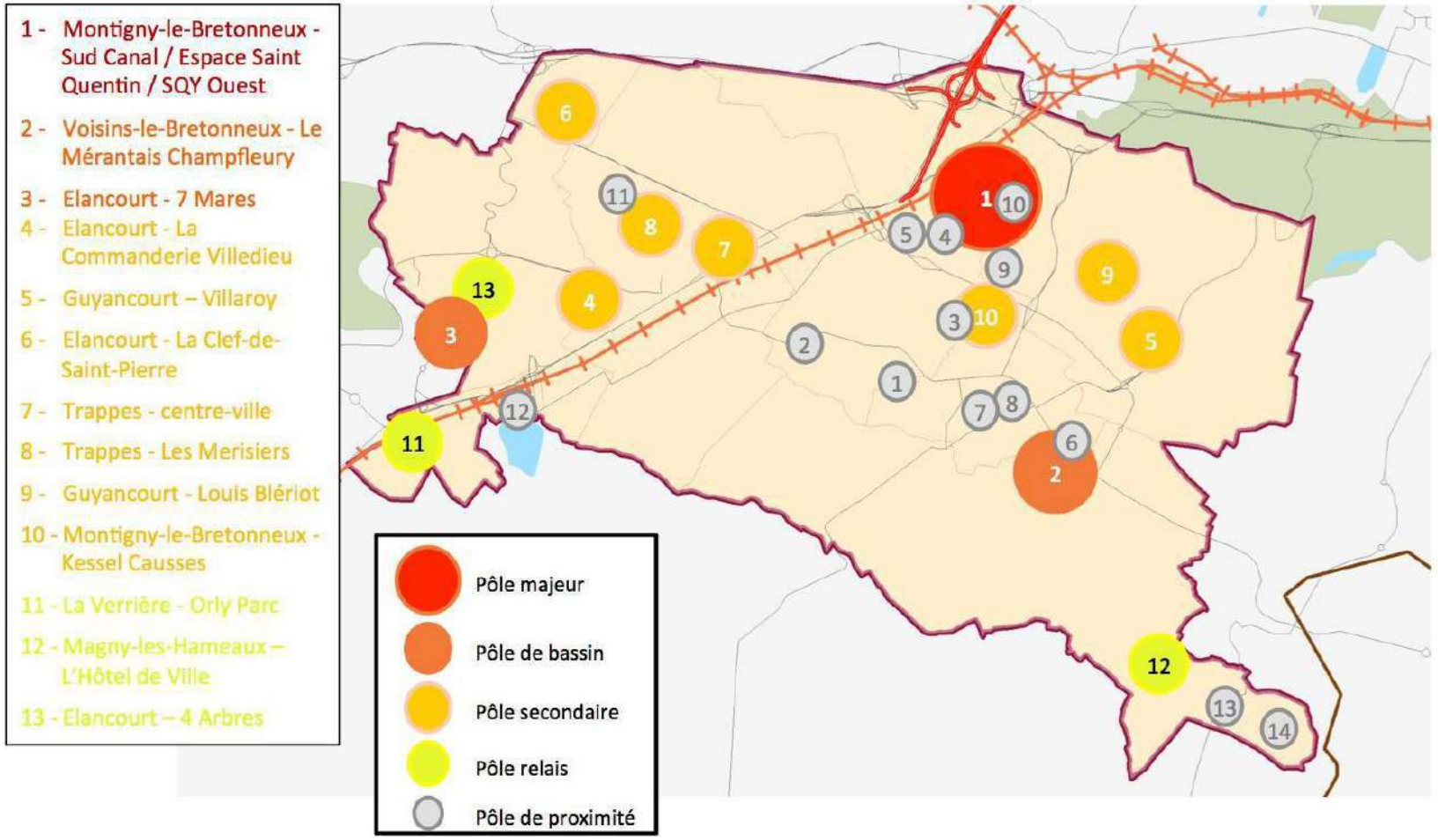
Enjeux relatifs à l'armature commerciale du territoire :

- S'appuyer sur l'organisation polycentrique de l'agglomération et sur la diversité commerciale existante
- Structurer l'offre commerciale en renforçant les polarités commerciales jugées structurantes, et en assurant leur visibilité et leur accessibilité
- Laisser vivre les pôles d'hyperproximité sans chercher à les renforcer
- Éviter l'éparpillement du commerce dans les zones résidentielles pour assurer le maintien des pôles commerciaux existants notamment en centralité
- Limiter le développement de l'activité commerciale dans les zones d'activités dans la partie Nord du territoire, pouvant fragiliser les commerces existants (risque de friche commerciale)
- Intégrer l'extension à venir de l'agglomération et la complémentarité de l'offre sur ce périmètre élargi

Représentation cartographique de la hiérarchie de l'offre commerciale de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

1	La Mare Caillon
2	Le Manet
3	La Sourderie
4	Le Plan de Troux
5	Les Prés
6	La Bretonnière
7	Place des Douves
8	Rue Hélène Boucher
9	Les Garennes
10	Les Saules
11	La Plaine de Neauphle
12	Le Bois de l'Etang
13	Route de Versailles
14	Le Buisson

Cartographie de l'armature commerciale de l'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines



2 - OBJECTIFS RELATIFS À L'ÉQUIPEMENT COMMERCIAL ET ARTISANAL DE L'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

La stratégie commerciale et artisanale de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines se décline selon trois axes stratégiques complémentaires :

1. Affirmer le rôle commercial de certaines centralités marchandes.

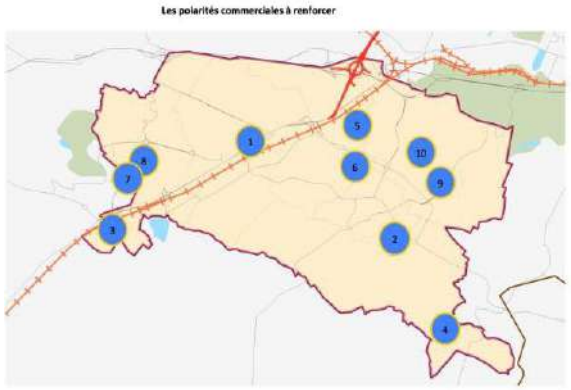
Le diagnostic commercial réalisé à l'échelle de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines met en exergue un nombre important de pôles commerciaux nuisant à la lisibilité de l'offre commerciale existante notamment au cœur des centralités urbaines. Afin d'assurer le maintien de la diversité commerciale dans ces lieux et la cohérence avec les logiques d'accueil de population et de desserte en transport, certaines polarités doivent être affirmées.

Ce premier axe stratégique passe ainsi par un renforcement de l'offre et de l'attractivité des sites ciblés (notamment les mieux desservis par les transports en commun, et ceux comportant des projets urbains mixtes importants) et par un maintien du commerce existant et de son bon fonctionnement sur d'autres sites identifiés.

En affirmant le positionnement commercial de certaines polarités de proximité, l'objectif est de structurer et de pérenniser l'armature commerciale sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, pour maintenir une bonne couverture des besoins courants des résidents (taille actuelle des pôles de proximité restreinte ne répondant qu'en partie aux besoins courants et générant, de fait, des déplacements supplémentaires).

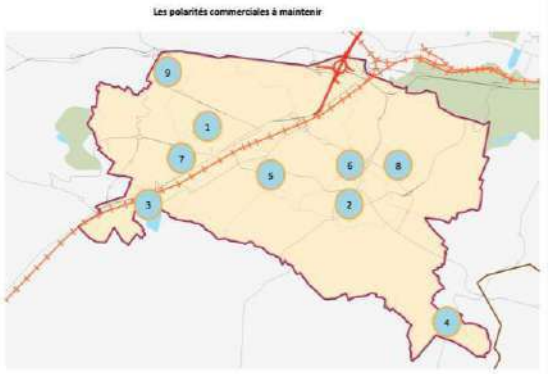
Les polarités commerciales à renforcer :

1	**Trappes**	Centre-ville
2	**Voisins-le-Bretonneux**	Le Mérantais Chamfleury
3	**La Verrière**	Orly Parc
4	**Magny-les-Hx**	Hôtel de ville
5	**Montigny-le-Bx**	Espace Saint Quentin
6	**Montigny-le-Bx**	La Sourderie
7	**Élancourt**	7 Mares
8	**Élancourt**	4 Arbres
9	**Guyancourt**	Villaroy
10	**Guyancourt**	Louis Blériot



Les polarités commerciales à maintenir :

1	**Trappes**	Les Merisiers
2	**Voisins-le-Bx**	Place des Douves
3	**La Verrière**	Le Bois de l'Etang
4	**Magny-les-Hx**	Le Buisson
5	**Montigny-le-Bx**	Le Manet
6	**Montigny-le-Bx**	Kessel Causses
7	**Élancourt**	La Commanderie Villedieu
8	**Guyancourt**	Centre-village



L'ensemble des 18 pôles commerciaux tel que présentés dans l'axe 1 constitue les localisations préférentielles pour le développement de l'activité commerciale. Celui-ci devra ainsi s'effectuer prioritairement sur des sites existants, notamment dans un objectif de consommation économe de l'espace, mais aussi de préservation de l'environnement, des paysages et de l'architecture.

2. Renforcer le pôle commercial majeur de Montigny-le-Bretonneux.

Le pôle commercial de Montigny-le-Bretonneux est constitué des centres commerciaux de SQY Ouest, de l'Espace Saint Quentin et de Sud Canal. Ils forment à eux trois le pôle commercial majeur de l'agglomération de Saint- Quentin-en-Yvelines. Le site commercial bénéficie à la fois d'une clientèle de destination, mais également d'une clientèle de passage / de flux, en transit sur le site.

La stratégie commerciale de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines vise un renforcement du pôle, par un positionnement commercial adapté compte tenu du développement de l'offre externe et de la spécificité du site (shopping « plaisir » à ciel ouvert).

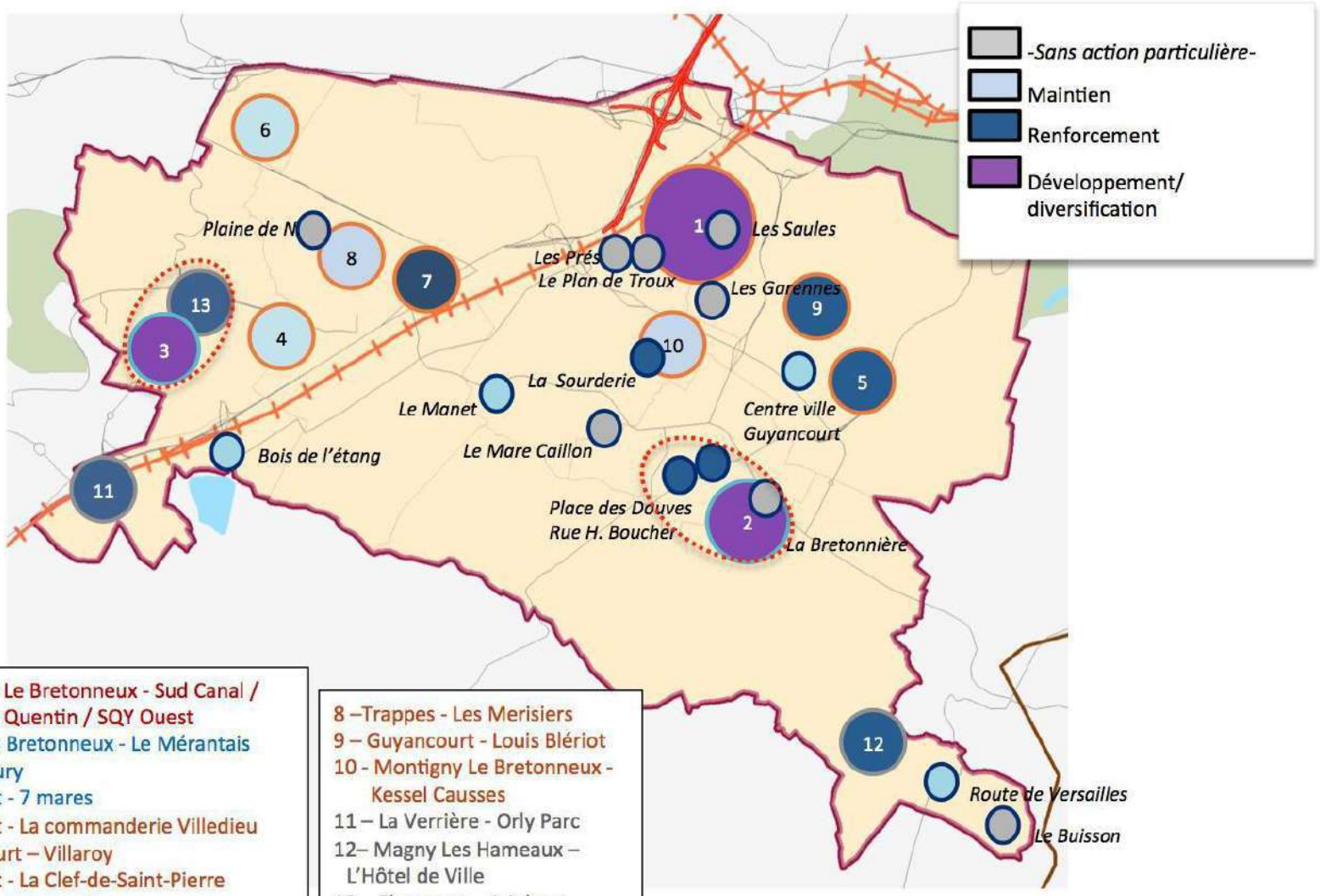
3. Maitriser le développement des sites à enjeux et des nouvelles polarités.

Ce dernier axe stratégique vise à limiter le commerce de flux et le développement commercial hors des polarités existantes et des zones d'activités. La limitation du développement des activités commerciales sur les lieux de flux vise à assurer la pérennité des centralités marchandes, notamment celles identifiées comme étant à renforcer ou à maintenir, en évitant le développement de nouveaux secteurs concurrentiels. Il est primordial, en parallèle de cette limitation du développement des activités commerciales sur les lieux de flux, de renforcer l'accessibilité des polarités commerciales existantes.

Les zones d'activités ne sont pas des localisations préférentielles pour l'accueil d'activités commerciales. Afin de permettre le rapprochement des lieux de consommation des résidents de la partie sud du territoire, l'implantation de commerces peu compatibles avec une implantation dans le tissu urbain (biens lourds de type bricolage/jardinage, surface de vente importante, …) peut cependant être tolérée dans ces espaces.

Dans un contexte d'évasion commerciale forte, la stratégie ainsi mise en place doit permettre de fixer davantage la consommation des résidents, de manière à limiter les déplacements contraints.

Représentation cartographique de la stratégie commerciale adoptée par l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines



1 - Montigny Le Bretonneux - Sud Canal / Espace St Quentin / SQY Ouest
2 – Voisins le Bretonneux - Le Mérantais Chamfleury
3 – Elancourt - 7 mares
4 – Elancourt - La commanderie Villedieu
5 – Guyancourt – Villaroy
6 – Elancourt - La Clef-de-Saint-Pierre
7 – Trappes - centre-ville

8 –Trappes - Les Merisiers
9 – Guyancourt - Louis Blériot
10 - Montigny Le Bretonneux - Kessel Causses
11 – La Verrière - Orly Parc
12– Magny Les Hameaux – L'Hôtel de Ville
13 – Elancourt – 4 Arbres

3 - MISE EN ŒUVRE DE LA STRATÉGIE

La mise en œuvre de la stratégie commerciale et artisanale à l'échelle de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est effectuée au travers :

- **D'outils graphiques, avec la mise en place d'un dispositif de protection des linéaires commerciaux (au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme)**. Dans les secteurs urbains, les documents graphiques identifieront des îlots ou voies sur lesquels une règlementation spécifique aux rez-de-chaussée des constructions sera mise en place de manière à préserver et/ou favoriser les linéaires commerciaux. Cette disposition permettra notamment d'interdire sur des secteurs précis le changement de destination des locaux d'activités accueillant des commerces et/ou de l'artisanat en rez-de-chaussée.
  Ces dispositions seront mises en place notamment dans certains sites à renforcer.
- **D'outils réglementaires (règlement du PLUi) :** Le pôle commercial majeur, et des pôles commerciaux de bassin, secondaires, relais et de proximité sont délimités dans le zonage du PLUi. Dans ces pôles le commerce est autorisé sans condition (articles 1 et 2). Les implantations commerciales hors polarités marchandes existantes telles que délimitées dans le zonage du PLUi seront autorisées dans la limite de 200 m² de surface de plancher par commerces hormis en zone d'activités. La règlementation du stationnement est également adaptée dans certaines zones d'activités pour limiter les implantations commerciales, et le cas échéant, privilégier les commerces peu compatibles avec une implantation en tissu urbain en application de l'axe stratégique N°3.
- **D'autres outils sans portée réglementaire :** ces outils pourront être mobilisés en parallèle des outils réglementaires et graphiques, pour favoriser un développement maitrisé du commerce dans le cadre des actions définies par le schéma de développement commercial de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines :

Axe 1	Requalifier les sites commerciaux les plus vieillissants
	Mettre en place une stratégie offensive de recherche d'enseignes / de distributeurs multimarques
	Recommercialiser les locaux vacants
	Créer une offre immobilière suffisante et adaptée
	Expérimenter une « Conciergerie de village » et développer des services annexes
	Redynamiser les espaces marchands
	Valoriser l'offre commerciale
Axe 2	Thématiser l'offre pour limiter les effets de concurrence
	Capitaliser sur la spécificité de l'offre proposée dans l'Espace Saint Quentin
	Favoriser les liaisons entre les différents centres commerciaux de l'hypercentre de Montigny-le-Bretonneux
	Mettre en place des animations ponctuelles et permanentes de l'espace public
Axe 3	Capter les actifs au sein des polarités commerciales existantes par une dynamisation de l'offre de restauration
	Mettre en place un comité de suivi de la stratégie de développement commercial et une évaluation annuelle du développement commercial de Saint-Quentin-en-Yvelines
	Mettre en place un groupe d'élus et de techniciens référents en matière de projets commerciaux de l'agglomération actuelle puis dans l'agglomération élargie
Actions transversales	Développer une animation spécifique : à la découverte des différentes polarités marchandes
	Mettre en place une stratégie numérique 2.0

III. La trame verte et bleue

. Enjeux

La trame verte et bleue de Saint-Quentin-en-Yvelines constitue un maillon de la trame écologique entre les vallées de la Bièvre et de la Mérantaise, reliant les grands boisements de Rambouillet au Sud, avec ceux de Saint-Germain-en-Laye au Nord, en proposant une mosaïque de paysages boisés, prairiaux ou de friches ouvertes, agricoles et d'espace urbain. Elle est en cohérence avec la Trame écologique régionale et avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) qui identifie une continuité forestière à l'Ouest et une continuité herbacée entre les vallées.

Elle identifie des secteurs à forte valeur écologique, déjà répertoriés dans les documents cadre, ainsi qu'un maillage de réservoirs écologiques et de « pas japonais » créant une trame plus ou moins continue.

Objectifs

Cette OAP vise à améliorer le fonctionnement de la trame écologique de Saint-Quentin-en-Yvelines, par des prescriptions sur la quantité et la qualité de la végétalisation de tous les espaces publics créés ou requalifiés dans le cadre des projets urbains.

Elle s'appuiera en particulier sur les projets de renforcement du réseau de cheminements doux et d'aménagements dans les « secteurs de projets », ainsi que dans les espaces privatifs potentiellement mutables.

Prescriptions

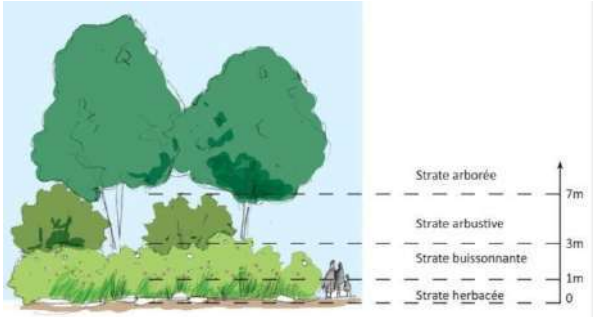
Les projets respecteront les prescriptions figurant sur la légende des 2 plans de l'OAP.

En outre, les prescriptions de démarche environnementale ci-après sont applicables :

Sur l'ensemble du territoire, les projets s'attacheront à préserver la qualité des sols[1] : perméabilité, capacité à supporter une végétation, … Une intégration végétale renforcée des constructions et installations tendra à réduire la rugosité du milieu urbain pour les déplacements d'espèces.

Sur l'ensemble du territoire, les projets s'attacheront à l'adéquation entre les aménagements végétaux et leur contexte.

- La dimension des végétaux sera adaptée au volume de sol et à l'espace aérien disponible ;
- Les espèces végétales implantées seront adaptées au sol, au microclimat et à l'écologie fonctionnelle des lieux. Elles seront en cohérence avec les milieux existants sur le territoire tels que par exemple : milieux boisés de la Chênaie-charmaie, prairies à Avoine élevée, roselières, …
- Une stratification de la végétation sera recherchée.



Végétation pluristratifiée

[1] Le sol, milieu complexe à l'interface entre la biosphère, la géosphère et l'atmosphère, résulte de la l'altération et l'enrichissement en matière organique par les processus vivants de la couche superficielle de la roche-mère. Le sol est le garant de la stabilité du microclimat urbain et de la bonne gestion des eaux pluviales. Il participe à la séquestration du carbone.

- Les espèces végétales indigènes seront privilégiées ;
- La plantation d'espèces végétales invasives figurant sur la liste de NatureParif est proscrite. Les secteurs dans lesquels un développement aurait été repéré devront être traités.

Une trame noire doit être recherchée, pour limiter l'impact sur la nature, sans entraver la sécurité et le confort des activités humaines. Rappelons que la lumière perturbe l'activité de nombre d'espèces nocturnes et le repos d'espèces diurnes à large échelle comme très localement. De plus, au-delà du seul impact écologique, la qualité de la nuit contribue à la qualité des paysages nocturnes, de l'observation des ciels étoilés…

Sur l'ensemble de l'agglomération, *et notamment* dans les secteurs concernés par le maintien des continuités écologiques et la limitation des effets de coupure et d'obstacle diffus, figurant sur le schéma de l'OAP, l'éclairage des espaces publics et des espaces extérieurs privés fera l'objet d'un traitement particulier, en se posant la question de la nécessité d'éclairer et du niveau d'éclairage nécessaire. Par exemple : éviter tout éclairage zénithal, privilégier un éclairage directionnel, adapter les longueurs d'onde, réguler les périodes d'éclairage (horloge, temporisation, détection de présence)…

Dans les noyaux de biodiversité potentiels, figurant sur le schéma de l'OAP, l'éclairage des arbres et de leur frondaison, des bâtis susceptibles d'accueillir la faune, des vastes prairies et pelouses, et des zones humides sera totalement proscrits. L'éclairage, notamment des parkings et cheminements aux abords de ces noyaux potentiels, s'il est nécessaire, sera commandé en fonction des usages et présence.

Parcours de circulation active

Sur l'ensemble du territoire de la CASQY, les cheminements doux de plus de 5 m de large devront être accompagnés sur au moins un côté d'une bande plantée couvrant au moins 50 % de l'emprise, sauf impossibilité technique.

Aménagement des espaces publics

Sur l'ensemble du territoire de la CASQY, les espaces publics majeurs créés ou réaménagés seront plantés densément :

- Au moins 1 unité de végétation[2] pour 20 m² d'espaces libres, *hors chaussée* ;
- Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

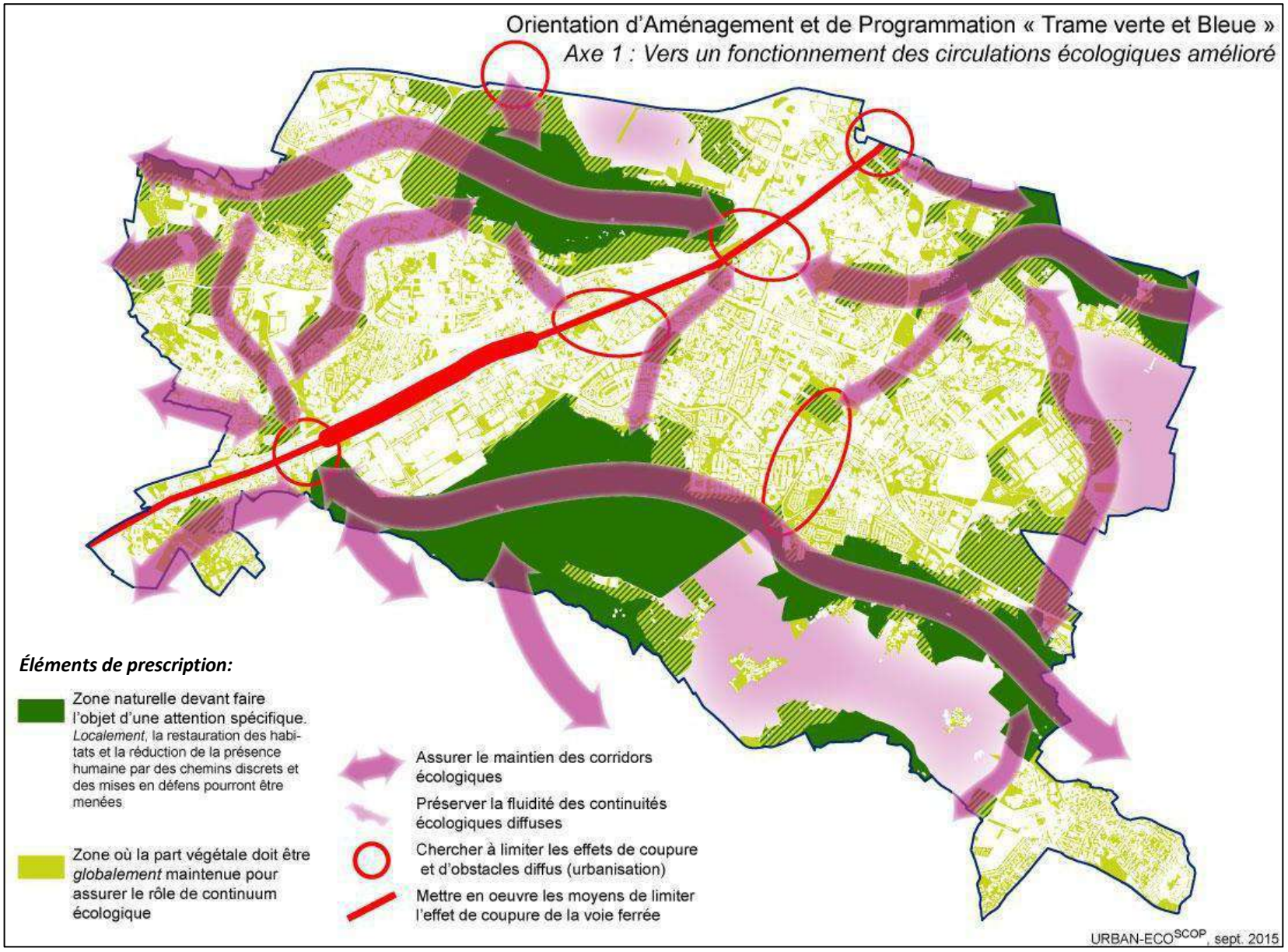
Ils bénéficieront d'une gestion intégrée des eaux pluviales. La gestion aérienne et gravitaire sera recherchée. Leur imperméabilisation sera limitée à 80 %, y compris la chaussée, en s'appuyant sur des choix adaptés :

- Du type de revêtement,
- Des modes de plantation,
- Du nivellement,
- Et/ou toute autre technique adaptée…

Dans les secteurs concernés par le maintien des continuités écologiques et la limitation des effets de coupure et d'obstacle diffus, figurant sur le schéma de l'OAP, les exigences concernant l'aménagement des espaces publics seront renforcées :

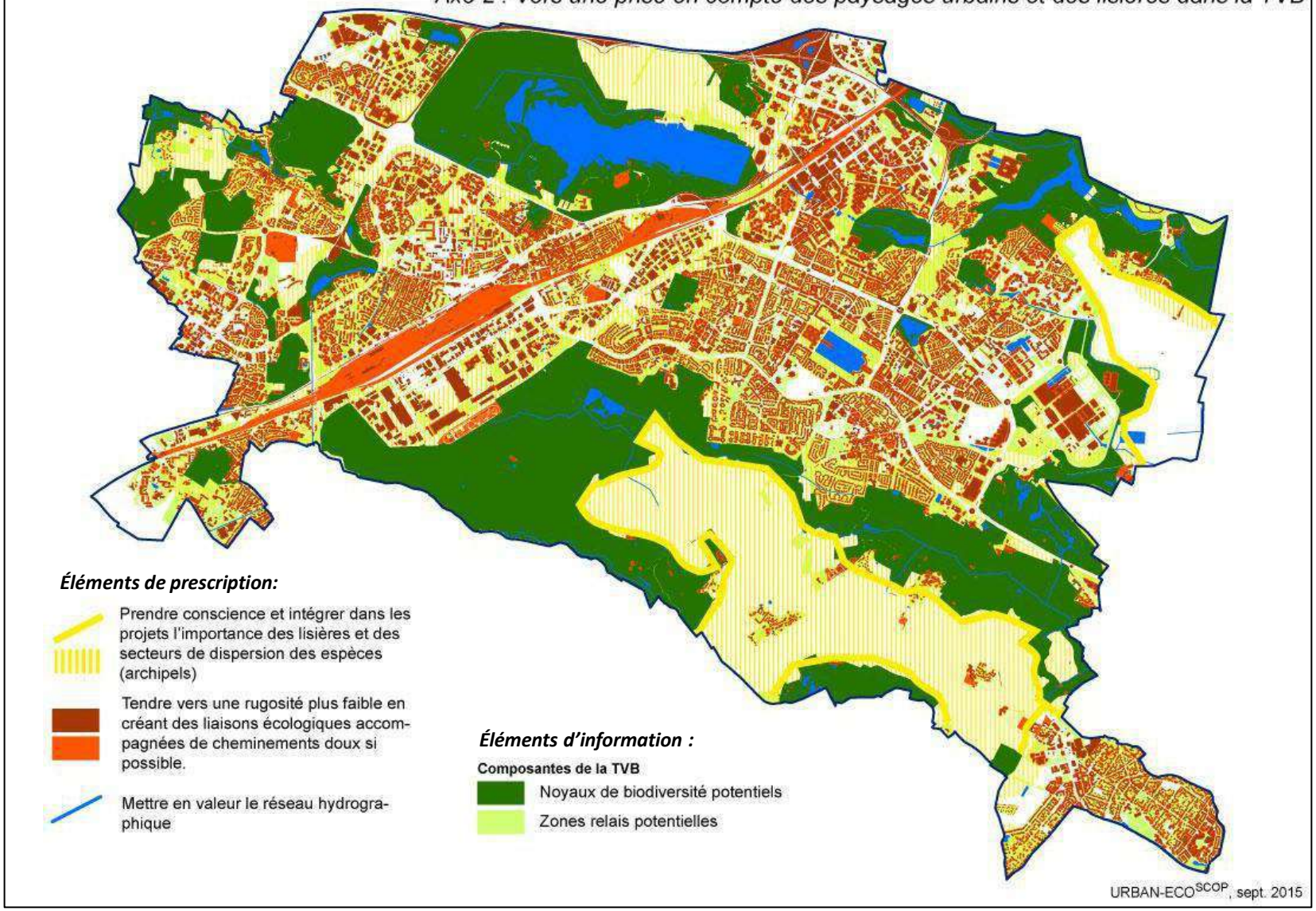
- Au moins 1 unité de végétation pour 10 m² d'espaces libres, *hors chaussée* ;
- La gestion aérienne et gravitaire des eaux pluviales sera recherchée au maximum.

[2] *Cf.* ci-dessous, règlement / article 13 / obligations de planter, pour la définition des unités de végétation.


Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame verte et Bleue »
Axe 1 : Vers un fonctionnement des circulations écologiques amélioré
Éléments de prescription:
Zone naturelle devant faire l'objet d'une attention spécifique. Localement, la restauration des habitats et la réduction de la présence humaine par des chemins discrets et des mises en défens pourront être menées
Zone où la part végétale doit être globalement maintenue pour assurer le rôle de continuum écologique
Assurer le maintien des corridors écologiques
Préserver la fluidité des continuités écologiques diffuses
Chercher à limiter les effets de coupure et d'obstacles diffus (urbanisation)
Mettre en oeuvre les moyens de limiter l'effet de coupure de la voie ferrée
URBAN-ECO SCOP, sept. 2015

Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame verte et Bleue »

Axe 2 : Vers une prise en compte des paysages urbains et des lisières dans la TVB



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

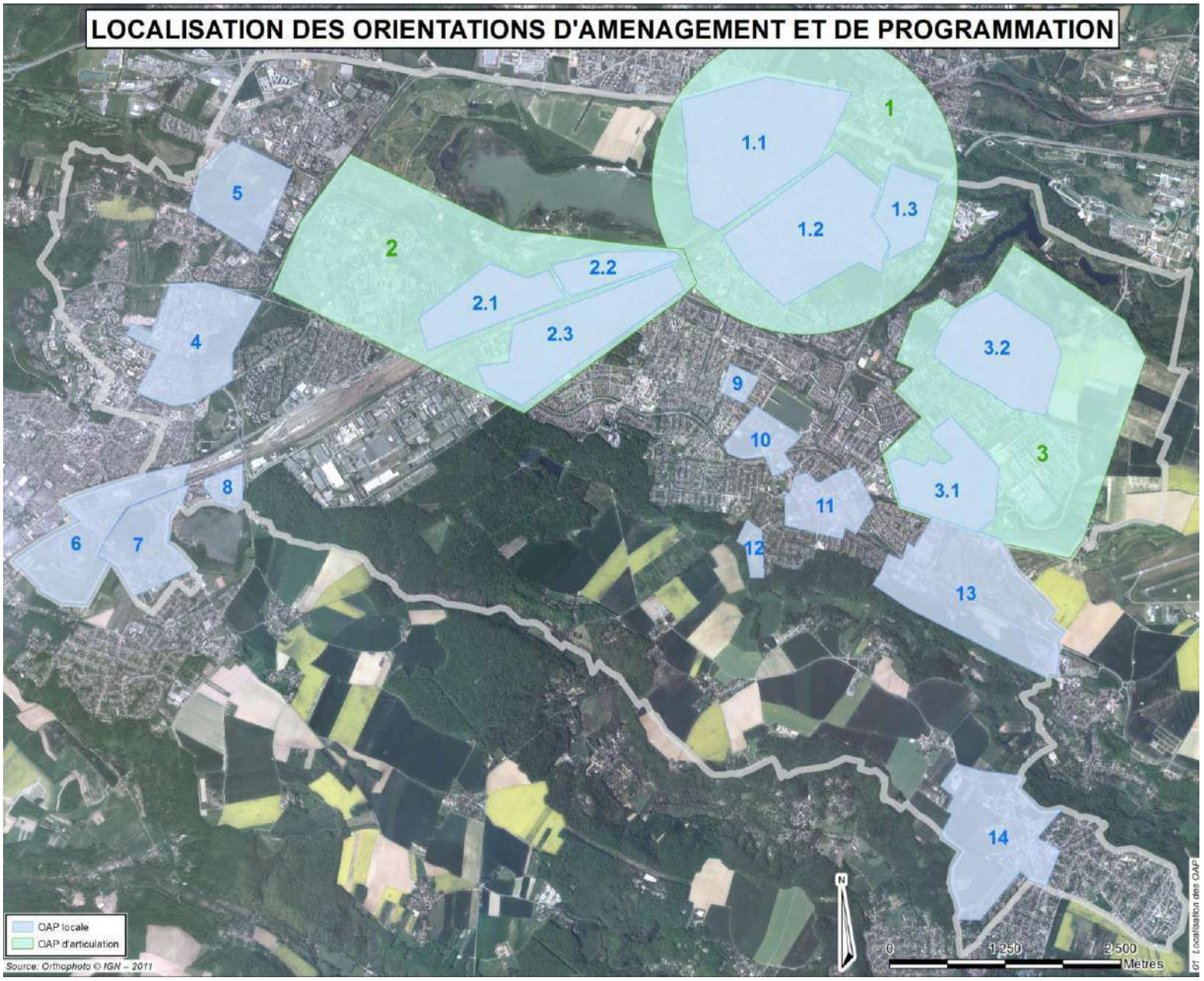
Les orientations d'aménagement et de programmation permettent de préciser les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière dans le cadre du PLUi.
Leur contenu et leur forme ne sont pas réglementés par le code de l'urbanisme.
Peut ainsi être précisée dans les OAP une diversité de thématiques tels que :

- les types de morphologies urbaines souhaitées (implantation, hauteur du bâti etc.),
- les niveaux de développement attendus et les types de programmation,
- les principes de desserte des secteurs concernés,
- les prescriptions en matière de plantations et de traitement des espaces publics et collectifs,
- les orientations en matière de réhabilitation du bâti,
- les orientations en matière de qualité paysagère, etc.
- …

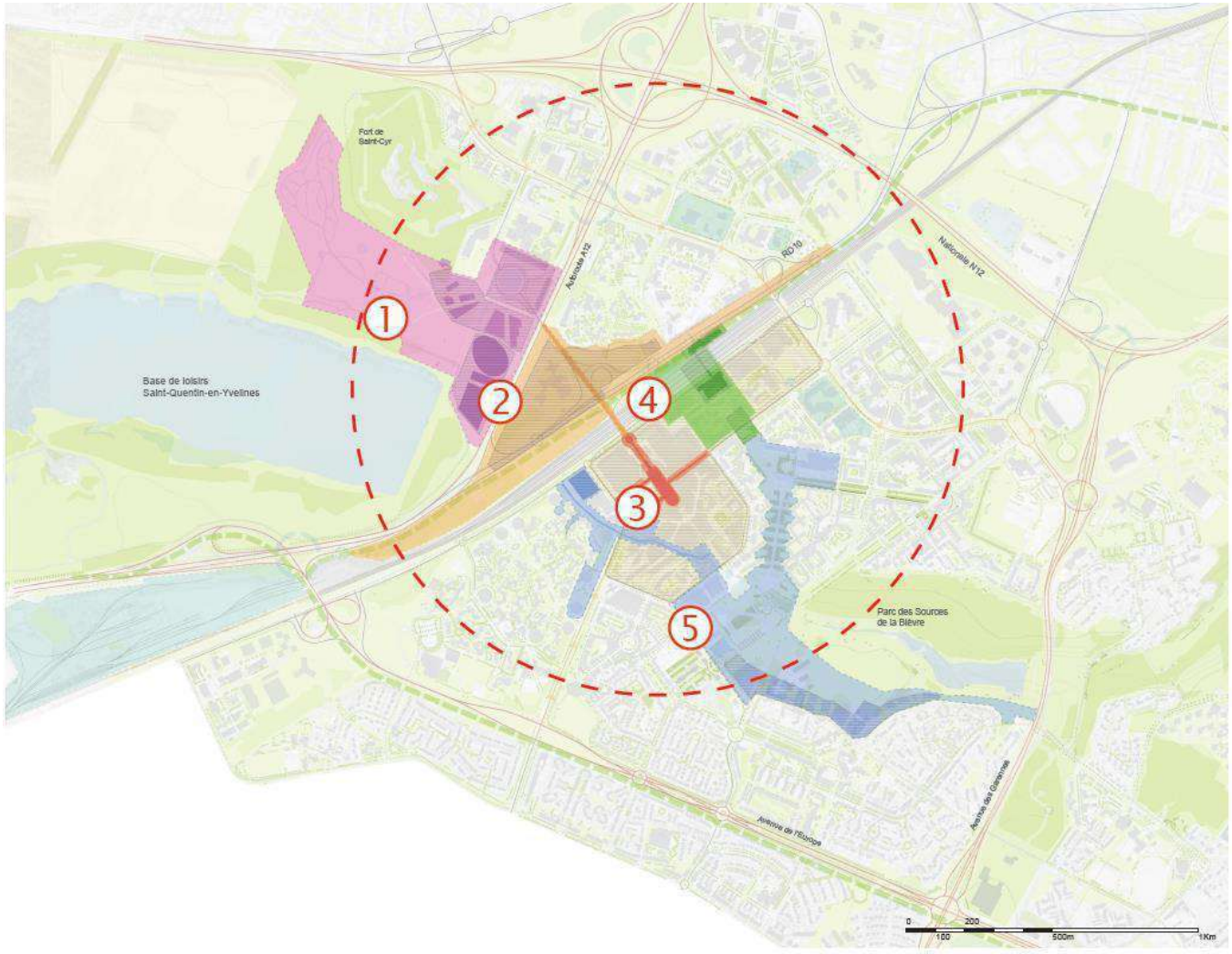
Le niveau de détail de chacune des OAP va donc dépendre à la fois des objectifs portés sur chacun des secteurs, de la précision des attentes et des niveaux d'avancement des projets envisagés. Elles peuvent ainsi simplement fixer de grands objectifs qualitatifs ou programmatiques, mais aussi dessiner finement l'avenir du secteur.

Dans le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines, il y a deux types d'OAP sectorielles :

- Les OAP d'articulation qui ont pour fonction d'articuler et de connecter des secteurs de projets ou d'OAP locales,
- Les OAP locales qui ont pour vocation de préciser des objectifs locaux.


LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
1
1.1
1.2
1.3
2
2.1
2.2
2.3
3
3.1
3.2
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
OAP locale
OAP d'articulation
Source: Orthophoto © IGN – 2011
N
0
1 250
2 500
Mètres
OAP Localisation des OAP

1 « Le pôle urbain majeur de l'agglomération »



1. Le Vélodrome / La Base de Loisirs

2. Le Quartier et l'Avenue du Pas du Lac

3. La Place Georges Pompidou

4. Le Pôle Gare

5. Parc et Université

A cheval sur les communes de Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt, ce secteur s'appuie sur un des 3 pôles urbains majeurs de l'OIN Paris- Saclay : le pôle centre de Saint-Quentin, les deux autres pôles étant situés à Massy et Versailles. Ce pôle comporte des équipements et services à rayonnement régional et a vocation à poursuivre son développement et son renouvellement pour asseoir cette position, grâce notamment à l'arrivée de nouveaux grands équipements structurants. Ce secteur, dans sa partie est a vocation à se développer en liaison avec le reste de l'OIN Paris-Saclay. Ainsi, le rôle de pôle urbain majeur de l'OIN sera renforcé à terme et fera de ce secteur une des portes d'entrée principales de l'OIN.

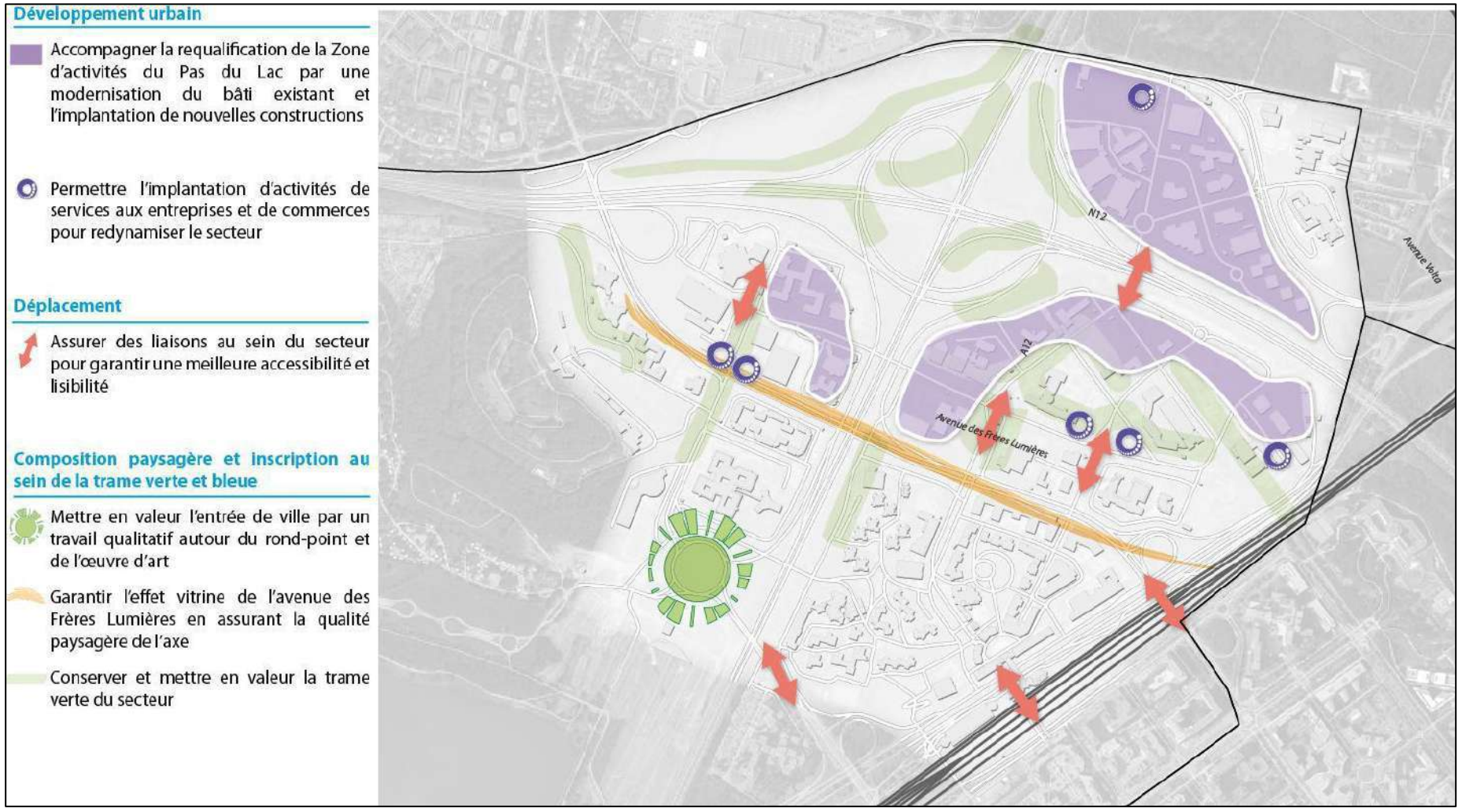
Problématiques et opportunités

- Une Gare RER/Transilien importante à l'échelle de l'OIN et de la Région Ile-de-France mais peu visible depuis les axes structurants du Centre ;
- Un grand espace (pole centre urbain et secteur des sangliers) qui souffre d'un manque de continuités urbaines, de l'obsolescence du parc immobilier tertiaire et de la déqualification de certains espaces publics ;
- Une entrée majeure de l'agglomération peu lisible et saturée ;
- Une valorisation foncière potentielle (développement économique, logement,…) ;
- La présence d'emprises privées et publiques importantes dont la mutabilité est à étudier ;
- Un pôle centre urbain qui manque de souffle ;
- Des zones d'activités (Pas-du-Lac, Les Chênes, Observatoire, Bouviers…) dont certains bâtiments sont obsolètes, des renouvellements urbains sur ces secteurs sont à envisager et à mettre en lien direct avec le développement urbain du pôle centre ;
- Un risque de fragmentation du centre en deux parties.

Enjeux et objectifs

- Renforcer la place de l'enseignement supérieur et de la recherche, en s'appuyant sur les structures présentes et à venir, en particulier la faculté de médecine ;
- Valoriser le potentiel de développement et consolider la centralité d'une porte d'entrée majeure du territoire de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay ;
- Structurer le maillage TC du grand territoire à partir des pôles d'échanges multimodaux existant (Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux) et à venir offrant un haut niveau de desserte vers le cœur de l'agglomération et les pôles économiques majeurs de l'ouest francilien ;
- Conforter les liaisons (tous modes) avec le pôle urbain et prévoir des reconfigurations urbaines ;
- Développer la complémentarité entre les pôles et leurs interrelations/interconnexions.

1.1 « Accompagner le renouvellement de la zone d'activités du Pas du Lac, renforcer son attractivité pour accueillir des activités tertiaires de qualité »



1. Contexte

Situé en frange de l'agglomération, le secteur situé sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, constitue une porte d'entrée sur le territoire de SQY. Coupé par un maillage viaire autoroutier et ferroviaire, sa lisibilité, aussi bien interne qu'externe, est altérée par son caractère routier. Cette zone d'activités est monofonctionnelle, et est composée d'un tissu dense d'entreprises.

L'architecture est très hétérogène. Le positionnement des bâtiments en cœur de parcelle avec de larges prospects verdoyants crée un paysage plutôt aéré et vert.

Cette zone est vieillissante et les bâtiments commencent à être obsolètes. Des opérations de renouvellement sont en cours pour répondre aux nouveaux besoins en termes de bureaux et d'activités.

En outre, le quartier du Pas du Lac possède plusieurs emprises foncières susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, comme par exemple aux abords de la RD 10.

Enfin, ce quartier connaît une évolution majeure sur ses limites avec la construction du quartier du Vélodrome, équipement de niveau national voire international et son programme immobilier attenant permettant d'accueillir de l'activité, des commerces mais aussi des logements pour des étudiants et des chercheurs.

La création de ce nouveau quartier a amené à requalifier l'avenue du Pas du Lac afin de mieux relier le Vélodrome au reste de la Ville.

Toutefois, la place de la Paix Céleste, marquée par une œuvre d'art (arche créée par Kovalsky et dénommée la Paix Céleste), est une entrée de ville et d'agglomération qui mériterait d'être mise en valeur afin de donner la tonalité de ce quartier, mais aussi le lieu d'accès à des équipements national ou régional (Vélodrome et l'Ile de Loisirs).

Les principaux atouts du parc d'activités du Pas-du-Lac sont :

- sa bonne desserte par la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines /Montigny-le-Bretonneux, la RN 12 et l'A 12 ;
- sa position en entrée du territoire qui lui confère une bonne visibilité théorique mériterait d'être valorisée ;
- sa proximité du centre urbain de Saint-Quentin et la diversité des services qui y sont associés ;
- la variété de produits immobiliers disponibles.

En revanche, le manque d'espaces de vie (peu d'espaces marchands et de restauration) constitue une limite à l'attractivité du secteur tout comme le vieillissement du parc immobilier qui ne répond plus aux standards actuels des entreprises ni aux critères de qualités environnementales attendues.

2. Objectifs et enjeux

Il s'agit du quartier d'entrée de ville et d'agglomération qui accueille de nombreux sièges sociaux et de grands établissements visant à être renforcé. À ce titre, il doit devenir une vraie porte d'entrée et donner ainsi une lisibilité à l'ensemble de la ville. Une requalification des espaces publics est donc un préalable nécessaire. Le projet du quartier du Vélodrome a été l'occasion d'amorcer la création d'une entrée de ville forte.

Pour ce faire, les enjeux identifiés pour cette zone d'activités sont de :

- Requalifier le rond-point de la Paix Céleste pour créer un lieu à forte identité et une entrée de ville tout en requalifiant les voies intérieures pour qu'elles deviennent des voies urbaines et non routières ;
- Réduire les nuisances dues à la présence d'infrastructures de

transports majeures ;

- Créer des liaisons (à pied, en bus, à vélo, …) avec Bois d'Arcy, Saint-Cyr et les autres secteurs de l'agglomération comme ceux de la gare, le centre-ville et l'Ile de Loisirs ;
- Accompagner les mutations de la zone d'activités et inciter à la modernisation du bâti en favorisant la réalisation de nouvelles constructions destinées à accueillir des activités tertiaires (bureaux, laboratoires, …) selon les principes suivants :
  - innovation et qualité architecturales,
  - qualité environnementale,
  - possibilité de construire notamment le long de la RN12/A12, à une hauteur plus importante que celle des constructions actuelles,
  - aménagements qualitatifs des abords afin de masquer les voitures en stationnement ;
- Conserver et valoriser les espaces verts et la trame verte : la trame végétale imaginée lors de la création de la zone d'activités donne une certaine qualité à ce secteur ;
- Implanter des activités d'animation et de services aux entreprises aux abords des carrefours et des allées piétonnes pour permettre une animation de la zone et aussi développer les fonctions de services publics ou privés (commerces, services) aux entreprises et aux actifs qui travaillent dans la zone ;
- Articuler cette zone tournée vers la filière automobile avec celle du corridor ferroviaire pour y développer des complémentarités (disponibilité du foncier sur le corridor ferroviaire).

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Accompagner le renouvellement du bâti vieillissant ;
- Conserver les mêmes règles d'implantation des bâtiments et de gabarit ;
- Créer une entrée de ville qualitative autour du rond-point de la Paix Céleste ;
- Concevoir des espaces publics lisibles (charte des espaces publics) ;
- Favoriser l'implantation d'activités tertiaires pour redynamiser la zone d'activités du secteur.

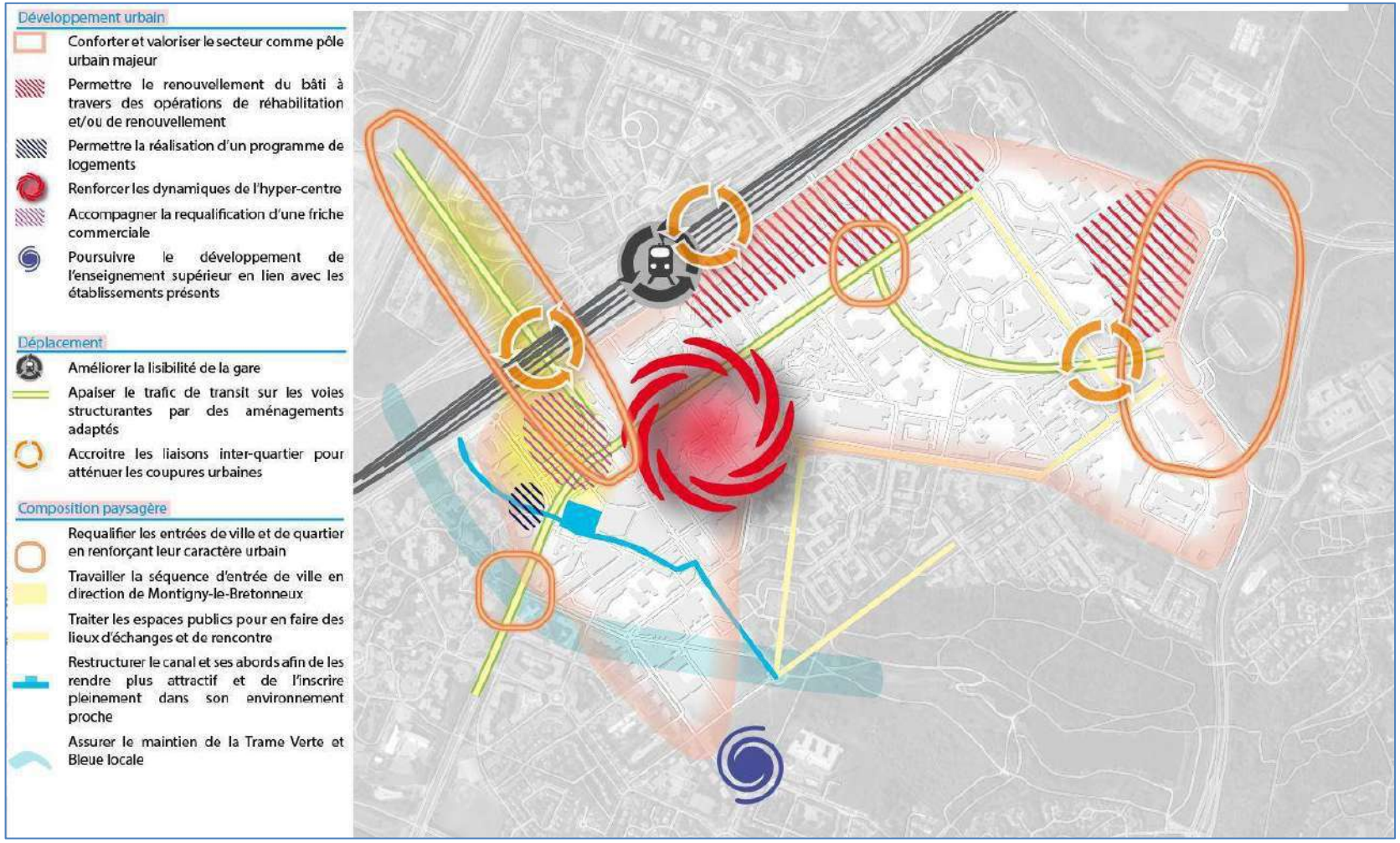
Déplacements

- Respecter la trame viaire et faciliter les liaisons inter quartiers.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Mettre en valeur les liaisons douces ;
- Conserver la trame verte et la mettre en valeur jusqu'à l'Ile de loisirs et jusqu'au vélodrome.

1.2 « Le Pôle centre urbain : affirmer un pôle majeur à l'échelle de l'Ouest francilien »



1. Contexte

A cheval sur les communes de Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt, ce secteur fait partie d'un secteur beaucoup plus vaste, le secteur Saint-Quentin-Chênes-Saule-Parc qui est le centre économique de l'agglomération. Pôle principal de l'agglomération, le quartier Saint-Quentin présente une grande mixité fonctionnelle à dominante commerciale. Il accueille de nombreux commerces, équipements structurants et un pôle universitaire qui rayonnent à l'échelle de l'agglomération et des communes alentours.

La partie côté Guyancourt est composée de quartiers monofonctionnels d'activités, d'un tissu résidentiel et du secteur universitaire en bordure du parc du centre-ville.
Ce dernier prévoit notamment le développement de bâtiments d'enseignement, une résidence étudiante et une maison de l'étudiant ont récemment été livrées sur ce secteur. Ce secteur accueille 10 000 étudiants et dispose d'opportunités permettant d'envisager de nouveaux développements en continuité.

La partie sur Montigny-le-Bretonneux est composée de quartiers « Ville Nouvelle », avec un jeu de topographie entre la ville haute et la ville basse.

Les liaisons entre les « deux centres » sont difficiles, du fait du dénivelé important qui engendre des coupures urbaines. Cette différence de niveau et l'architecture des bâtiments rendent la lecture de l'espace commercial très difficile d'autant plus que les espaces ouverts au public sont en réalité privés.
Cette déconnexion entre la propriété du sol et l'usage qu'il supporte, rend difficile l'harmonisation nécessaire pour améliorer la signalétique, les aménagements urbains et ainsi créer une identité propre à ce centre- ville. Aujourd'hui, c'est une juxtaposition de programmes qui ne sont pas reliés entre eux par une trame d'espaces publics forte et lisible.

Dans ce secteur, la place Georges Pompidou est le principal espace « public » minéral.
Du fait de son caractère très routier et l'absence de cheminement piétons délimités et sécurisés, cet espace constitue davantage un espace de transit plutôt qu'un espace vécu, alors même qu'il accueille notamment le théâtre, scène nationale.
Ce quartier est également marqué par la présence de la gare qui accueille quotidiennement 70 000 voyageurs. Cette gare constitue donc une entrée et une vitrine importante du territoire, alors même que cet équipement est plutôt introverti, sans accès clairement identifié ou mis en perspective. Certains bâtiments sont vieillissants, obsolètes dans leur usage, voire dégradés, ce qui nuit à l'image du secteur et limite son attractivité, et se caractérise par la présence de locaux vacants.

Malgré sa fonction d'hyper centre, ce secteur dispose de certaines qualités paysagères grâce à la présence de la nature et de l'eau qui sont importantes et font l'objet de mise en valeur ou de rappel par des aménagements particuliers (parc urbain) et des gestes architecturaux (canal).

Premier centre commercial de l'agglomération, ce secteur propose une offre diversifiée de commerces, fragilisée par le départ de grandes enseignes comme Darty ou Bricorama ou une programmation mal ciblée sur SQY-Ouest. De plus, l'existence de pôles commerciaux majeurs très proches (Vélizy 2, Parly 2 et Plaisir, Les Clayes) et qui ne cessent de se développer accentue l'évasion commerciale et la fragilité de ce pôle.
Par ailleurs, les différents espaces commerciaux sont mal reliés entre eux, ce qui nuit à la cohérence d'ensemble du quartier. Une grande vigilance doit être portée sur l'évolution de ce pôle commercial.
Les espaces publics ont des traitements différenciés qui ne permettent pas d'appréhender l'unité du pôle centre, sans toutefois que des séquences aidant au repérage ne se distinguent.

De plus, malgré l'importance des espaces publics, la séparation fonctionnelle des flux, avec une strate piétonne (avec au centre une circulation exclusivement piétonne) et une strate automobile (organisée en trépied autour de trois voies majeures) rendent difficiles la compréhension et l'appropriation des espaces et nuisent de fait à leur urbanité.

L'avenue du centre, axe majeur de composition du quartier, relie la place Pompidou à Guyancourt, et est largement occupée par le stationnement, malgré la présence de plusieurs parkings silos actuellement sous utilisés.
De même, la gare et ses abords (place Charles de Gaulle en cours de réaménagement provisoire) présentent un caractère vieillissant qui ne reflète pas l'image et le dynamisme de la commune et de l'agglomération.
Des opérations de traitement qualitatif et de revalorisation des espaces publics (Place le Theule, Diagonale, Place Choisel) sont achevées, ce qui a permis d'améliorer l'image de ce secteur.

2. Enjeux et objectifs

Ce secteur a vocation à rester le centre économique de l'agglomération mais également un pôle de rayonnement régional important.

Ce rayonnement doit être envisagé à plusieurs échelles :

- à l'échelle de l'ouest francilien : rayonnement culturel, sportif, de loisirs et intellectuel (le théâtre, les cinémas, l'université), mais aussi sur le plan des activités commerciales et de services ;
- à l'échelle de l'agglomération : un des pôles de centralité majeurs de l'agglomération, fonction de carrefour, de lieu d'échanges ;
- à l'échelle des villes de Montigny-le-Bretonneux et Guyancourt : il joue un rôle de centralité pour l'ensemble des quartiers de la ville par la richesse et la diversité des fonctions qui y sont implantées.

Pour cela, ses qualités doivent être renforcées et valorisées pour conforter son attractivité à la fois résidentielle, commerciale et tertiaire et limiter son déclin dans un environnement concurrentiel fort. Porte d'entrée majeure de l'agglomération à la fois par les transports collectifs et par la route, ce secteur est aussi la porte d'entrée de l'OIN Paris Saclay ce qui peut permettre de consolider la position de cette centralité. Une stratégie de renouvellement, combinée à son positionnement dans la stratégie d'agglomération lui permettra de renouveler son attractivité.

Les principaux enjeux sur ce secteur sont de :

- Valoriser le potentiel de développement et consolider le positionnement comme centralité et porte d'entrée de l'agglomération pour en faire un lieu fonctionnel et agréable ;
- Résorber l'obsolescence du bâti en termes énergétiques et poursuivre les opérations de rénovation / démolition / reconstruction pour améliorer le parc bâti ;
- Renforcer le positionnement du pôle commercial et accompagner les évolutions nécessaires à son attractivité : en requalifiant et en modernisant les différents centres et en travaillant sur la continuité entre les différentes entités ;
- Affirmer les complémentarités et les synergies avec les quartiers des Chênes et des Saules à Guyancourt ;
- Améliorer la lisibilité de la gare ;
- Requalifier l'espace public de manière à lui donner une plus grande qualité urbaine dans l'esprit du grand campus urbain : des espaces agréables et conviviaux, générateurs d'animation urbaine ;
- Renforcer la place de l'enseignement supérieur et de la recherche sur le territoire en s'appuyant sur les structures présentes (Université Versailles Saint Quentin, UFR de Médecine, ESTACA, maison de l'étudiant, …) ;
- Renforcer le caractère urbain des voies majeures (avenues et échangeurs) et dissuader la circulation de transit, favoriser la circulation piétonne et cycliste ;
- Assurer une couture urbaine harmonieuse avec les quartiers alentours et notamment les Près ;
- Redonner au canal un positionnement stratégique dans la trame bleue mais aussi dans son fonctionnement et son rapport au quartier (parcours de l'eau) ;
- Mieux orienter le paysage urbain pour mieux percevoir depuis le centre, les sites de l'île de loisirs et du parc de la vallée de la Bièvre.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Renforcer l'hyper-centre en prévoyant des hauteurs répondant aux objectifs de renouvellement urbain d'un centre d'une agglomération de 150 000 habitants et bientôt de 230 000 habitants, en présentant les points hauts le long des voies ferrées ;
- Privilégier un alignement sur rue ;
- Permettre le renouvellement du bâti ainsi que la réalisation de programmes de logements ;
- Requalifier les espaces publics pour améliorer leur urbanité, leur paysagement et pour assurer des liaisons inter quartiers de qualité ;
- Accompagner le développement universitaire.

Déplacements

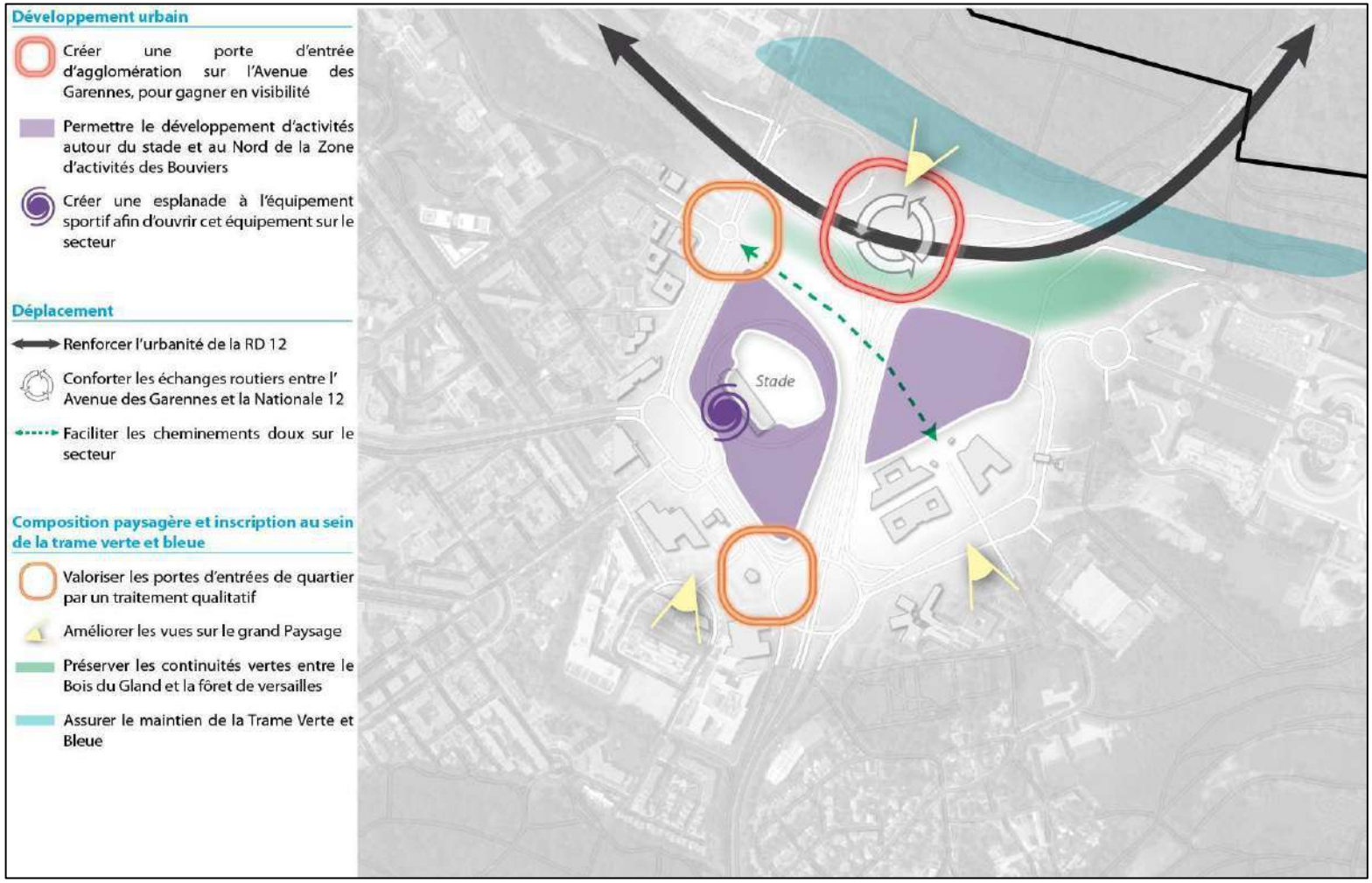
- Rendre plus lisibles les liaisons entre la gare et le reste du quartier ;
- Réaliser des aménagements pour éviter que les voies principales du centre ne soient des voies de transit ;
- Adapter les normes de stationnement aux abords de la gare et dans le périmètre identifié : « conforter et valoriser le secteur comme pôle urbain majeur » pour favoriser l'utilisation des modes alternatifs à la voiture pour l'habitat imposant 0.5 place par logement financé avec un prêt aidé par l'Etat conformément au L151-34 du code de l'urbanisme et 1 place par logement pour les autres types d'habitation, et 1 place pour 4 chambres pour l'hébergement hôtelier. Les autres normes et les autres destinations restent inchangées.

- Assurer la qualité et la continuité des circulations douces en requestionnant notamment la place de la voiture au profit des espaces dévolus aux piétons (réduire la largeur des voies, éviter les terre-pleins centraux, requalifier le stationnement, végétaliser les espaces).

Composition paysagère

- Préserver la zone humide du secteur de Bois Mouton, notamment en assurant le maintien de son alimentation en eau, via par exemple, l'orientation des eaux pluviales du secteur de Bois Mouton vers la zone humide ;
- Mettre en scène le bassin Truffaut et requalifier le Canal pour rendre ses abords plus attractifs et améliorer la visibilité des continuités douces ;
- Créer des liaisons avec les espaces verts majeurs à proximité (parc des sources de la Bièvre, l'Ile de Loisirs).

1.3 « RN 12 Garennes »



1. Contexte

Au niveau du rond-point des Sangliers, avec la suppression du tracé de l'A126, la commune de Guyancourt et Saint-Quentin-en-Yvelines envisagent de restructurer les échanges routiers dans ce secteur. Idéalement situé, à proximité de nœuds majeurs de communication, en continuité avec les grands secteurs de développement économique et en entrée d'agglomération, il devient un lieu stratégique de réflexion, apte à créer un lien fort entre l'entrée d'agglomération et le pôle urbain majeur d'agglomération.

2. Enjeux et objectifs

- Assurer le rôle de ce lieu apte à créer un lien fort entre l'entrée d'agglomération et le Pôle centre urbain, en lien avec la suppression du tracé de l'A126 et la restructuration des échanges routiers dans ce secteur ;
- Structurer le développement du secteur dans le cadre d'un projet urbain, en lien avec le cœur de l'agglomération ;
- Limiter les impacts négatifs en termes de nuisances sonores, d'impact paysager et environnemental, de continuités écologiques, de respect de l'intimité au sein des espaces urbains existants, en lien avec le développement de nouvelles infrastructures de transports.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Créer une porte d'entrée de l'agglomération sur l'avenue des Garennes : améliorer la perception du territoire depuis cet axe structurant ;
- Créer une esplanade à l'équipement sportif ;
- Permettre le développement d'activités autour du stade, au nord de la ZA des Bouviers.
- Renforcer l'urbanité de la RN 12 apaisée et valoriser l'entrée dans le quartier.

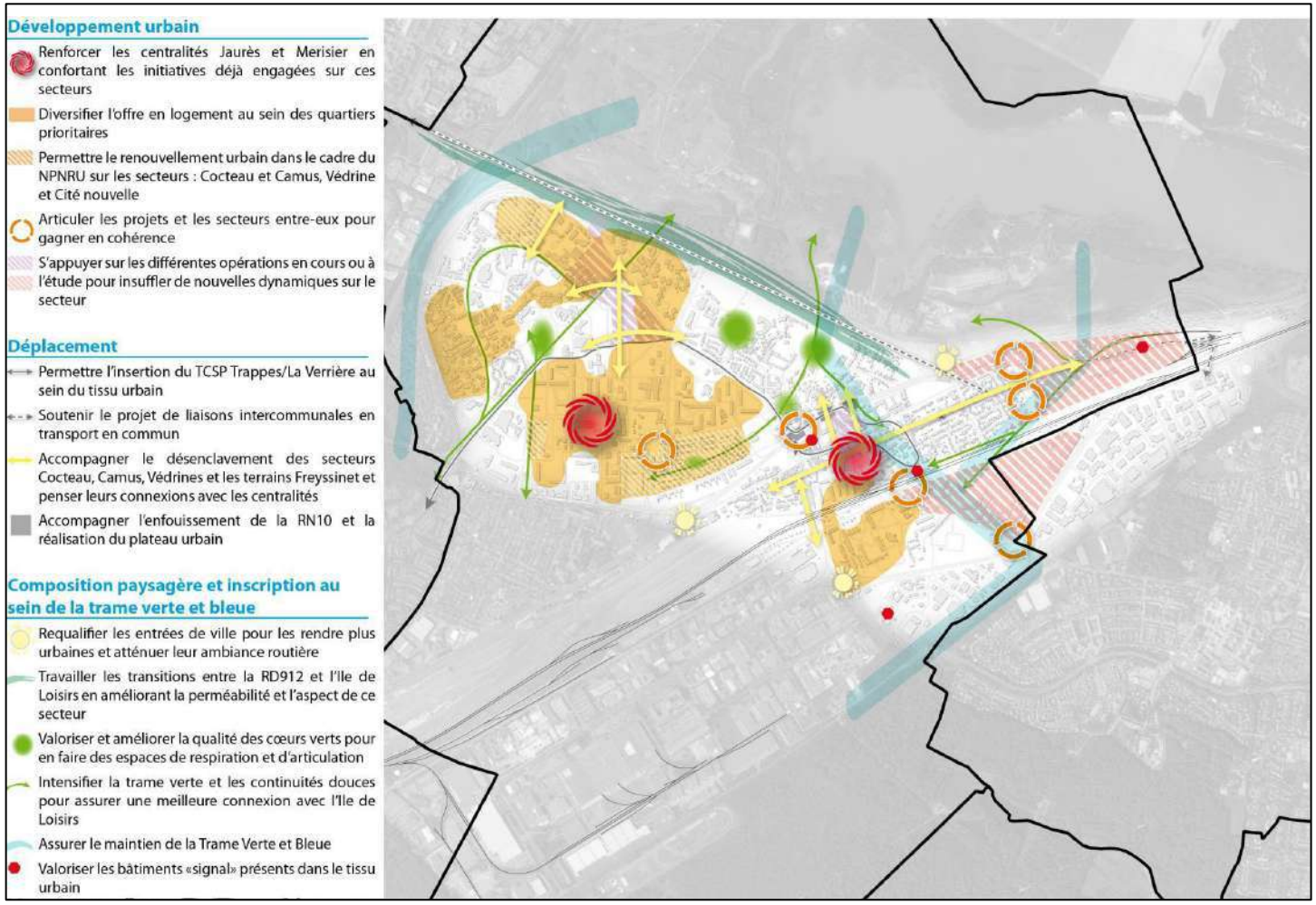
Déplacements

- Favoriser les échanges routiers entre l'avenue des Garennes et la Nationale 12 ;
- Compléter l'échangeur N12 Garennes pour assurer tous les mouvements ;
- Mieux desservir le quartier, faciliter les liaisons vers le pôle urbain majeur.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Améliorer la qualité des espaces publics pour assurer la visibilité de la vallée de la Bièvre et faciliter les cheminements doux ;
- Préserver les continuités entre le bois du Gland et la forêt de Versailles.

2 « Articulation des différents projets et réflexions en cours à l'échelle de la commune de Trappes »



1. Contexte

La présente orientation d'aménagement et de programmation porte sur le cœur de la commune de Trappes. Ce secteur, à dominante résidentielle (logements collectifs et individuels) et objet de nombreux projets récents ou à venir, intègre les deux principales centralités de la commune (Centre Jaurès et Merisiers) ainsi que l'ensemble des quartiers inscrits en politique de la ville depuis de nombreuses années.

De par sa position centrale pour l'agglomération et son rôle d'articulation entre l'est et l'ouest de Saint-Quentin-en-Yvelines, ce secteur stratégique doit faire l'objet d'une approche globale afin d'articuler les différentes parties et quartiers actuels et en projet.

À ce titre, la ville de Trappes s'est engagée depuis plusieurs années dans une dynamique de renouvellement et de développement urbains à travers notamment la réalisation de projets d'envergure ou le lancement d'études telles que :

- Le renouvellement du centre Jaurès dès les années 80, visant à conforter son attractivité, en termes de logements notamment ;
- La ZAC Montfort Thorez, projet de développement de logements et de liaison entre le village et le quartier des Merisiers ;
- Le renouvellement des secteurs des Merisiers, de la plaine de Neauphle et de Jean Macé, à partir d'un schéma de cohérence urbaine (2002), opérations réalisées dans le cadre du Programme National de Rénovation Urbaine 2004-2014 et poursuivies dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2015-2024 ;
- Le développement du projet de la ZAC de l'Aérostat, avec production de logements et création d'espaces publics de liaisons entre les Merisiers, la Plaine de Neauphle et le village de Trappes ;
- L'enfouissement de la RN 10 et la réalisation du plateau urbain, projet qui permettra de retrouver des liaisons historiques, un espace public central et des continuités des quartiers vers le centre, mais aussi de poursuivre le renouvellement du centre Jaurès.

L'ensemble de ces projets réalisés et en cours d'étude ont notamment permis d'amorcer une redynamisation de l'ensemble de la commune de Trappes à travers :

- Un « remaillage » de la ville en créant des liens entre les différents secteurs de Trappes ;
- Un renforcement des pôles (Merisiers et Centre Jaurès principalement) via la réalisation d'équipements d'accompagnement (petite enfance, …) et d'équipements à vocation communale et intercommunale (Merise, école de musique, marché,…) ;
- La création d'un réseau d'espaces publics qualitatifs et la diversification des formes urbaines ;
- Une diversification de l'offre de logements sur l'ensemble de la commune et à l'échelle de chaque quartier, et un rééquilibrage social du parc de logements ;
- L'amélioration de la desserte, notamment en transports collectifs, et l'intégration des projets structurants de transport à l'échelle de l'agglomération (projet de TCSP Trappes/La Verrière).

Ces actions ont été menées essentiellement sur le périmètre inscrit dans le Programme National de Rénovation Urbaine, avec quelques interventions sur les autres secteurs, dont le centre Jaurès.

Dès lors, afin de poursuivre les logiques déjà engagées sur la commune et de tendre vers l'émergence d'un secteur stratégique articulant l'est et

l'ouest de Saint-Quentin-en-Yvelines, certaines parties du territoire communal doivent encore faire l'objet de remaillage, d'amélioration des liens entre les quartiers, de requalification d'espaces publics et de voies à caractéristique uniquement routière à ce jour, de rénovation du parc de logements et de diversification des formes urbaines et des typologies sociales des logements. C'est le cas notamment pour les squares Cocteau et Camus, la Cité Nouvelle et le square Védrines, secteurs faisant l'objet d'études dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2015-2024.

Par ailleurs, d'autres parties du territoire font l'objet de réflexions afin d'optimiser le foncier, à proximité du futur plateau urbain (centre Jaurès et abords de la RD36), autour de la gare de Trappes (au nord et au sud des voies ferrées) et sur les emprises RFF (terrains Freyssinet).

2. Enjeux et objectifs

- Poursuivre la dynamique engagée en assurant la cohérence du développement de Trappes au sein de l'agglomération saint-quentinoise ;
- Définir une stratégie de développement en articulant les projets entre eux, en clarifiant leurs vocations et leurs complémentarités aux différentes échelles (secteur, ville, agglomération) pour permettre l'affirmation du rôle de chacune des centralités existantes et en réflexion à Trappes (notamment celle du centre Jaurès) ;
- Renforcer les liens entre les Merisiers, la Cité Nouvelle, le futur plateau urbain, le quartier Jaurès et la gare de Trappes et repositionner l'ensemble « axe Jaurès / Hôtel de Ville / plateau urbain » au cœur de l'armature urbaine et comme centralité principale du territoire ;
- Finaliser le renouvellement urbain, dans le cadre du « Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain 2015-2024 », sur 3 secteurs principaux : secteurs Cocteau et Camus, Védrines et Cité Nouvelle ;
- S'appuyer sur le projet de la couverture de la RN 10 et de la réalisation du plateau urbain pour favoriser le renouvellement urbain du centre Jaurès ;
- Poursuivre la dynamique engagée sur le reste de la commune et y intégrer les opportunités de mutations : terrains Freyssinet à l'est du territoire et terrains Météo France au sud des voies ferrées et de la gare ;
- Poursuivre le travail de « couture urbaine » autour des principales ruptures du territoire et faciliter la porosité de ces infrastructures : RN10, voies ferrées et pôle gare, RD 912 et liens vers l'Ile de Loisirs, carrefour de la Mare Savin ;
- Profiter du futur plateau urbain pour engager la requalification de la RD36 jusqu'au pont et au carrefour de la Mare Savin pour en faire un espace public structurant.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Renforcer le poids des deux principales centralités de la commune (centre Jaurès et Merisiers) tout en confortant/développant, en complémentarité, des centralités de proximité ;
- Appuyer la redynamisation de l'axe « plateau urbain/avenue Jaurès/gare de Trappes » pour en faire l'épine dorsale de la commune ;
- Intégrer les secteurs de renouvellement dans une approche globale de développement de l'agglomération et de la ville en pensant leurs liaisons, articulations et complémentarités ;
- Développer les liens entre les projets et les centralités (Merisiers et centre Jaurès) et les grands équipements (gare, Ile de Loisirs,…) ;

- Diversifier les formes urbaines au sein de chaque projet de développement/renouvellement urbain tout en portant une attention particulière à leur transition ;
- Diversifier l'offre de logements et rééquilibrer le parc social au sein de chaque projet de renouvellement/développement urbain.

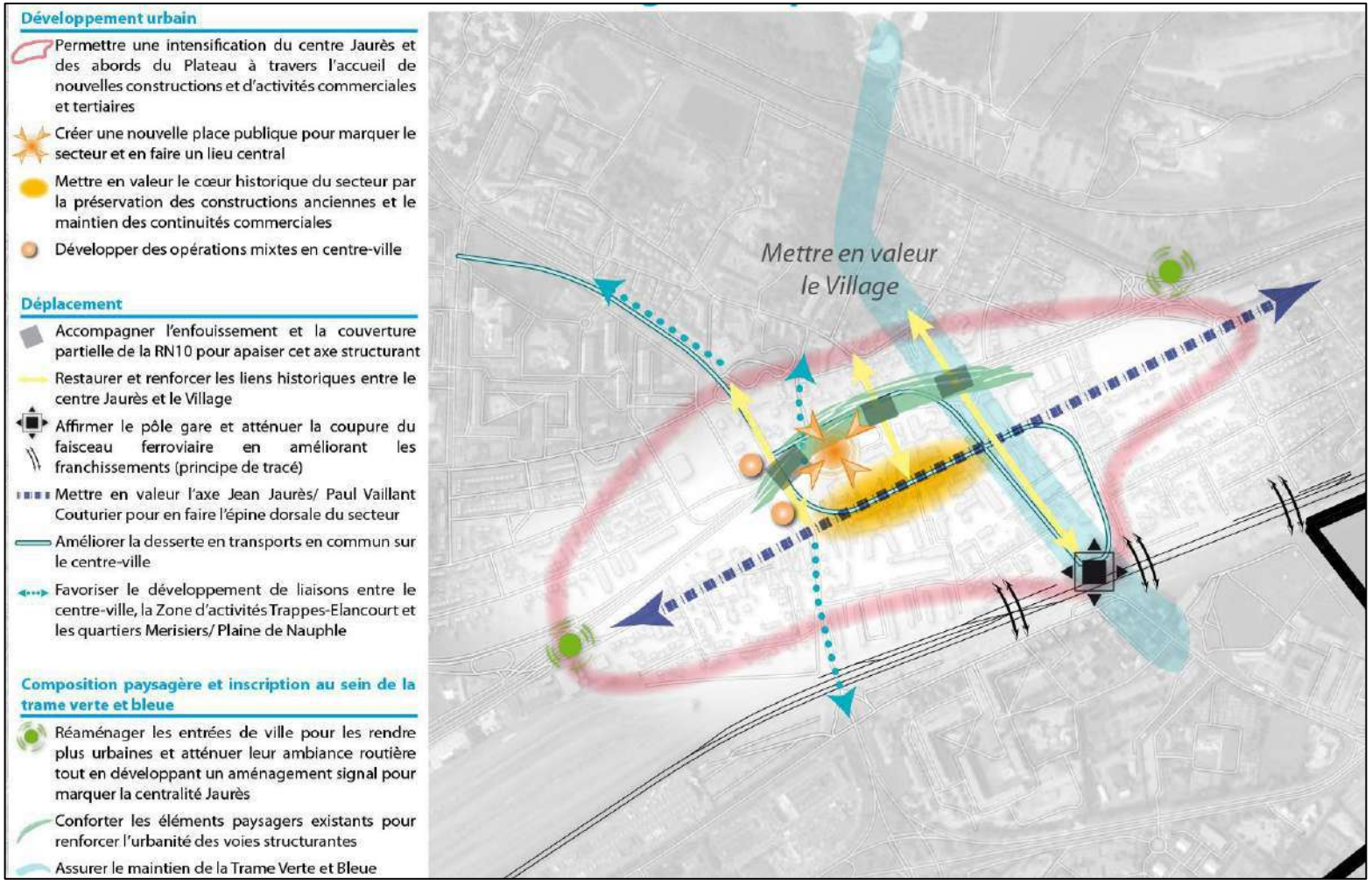
Déplacements

- Développer des projets d'aménagement permettant l'insertion du Transport en Commun en Site Propre Trappes/La Verrière au sein des tissus urbains ;
- Remailler les entités urbaines enclavées (Cocteau, Camus, Védrines et terrains Freyssinet) et faciliter leurs liens avec les Merisiers et le centre Jaurès ;
- Renforcer la porosité et de la perméabilité des grands axes (RN10, RD912, RD23, RD36, voies ferrées,…) et faciliter leurs liens entre les différentes fractions du territoire communal ;
- Atténuer le caractère « routier » des entrées de villes pour en faire des « espaces publics » en lien avec la ville ;
- Améliorer et développer le réseau de circulations douces entre les différents quartiers, centralités et polarités de la commune et de l'agglomération.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Valoriser et requalifier les espaces verts et les espaces publics d'articulation entre les différents quartiers, notamment le mail de l'aqueduc et les parcs présents au sein de la Plaine de Neauphle et du Village ;
- Améliorer les continuités paysagères et végétales entre les différents espaces verts de la commune et en direction de l'Ile de Loisirs ;
- Renforcer les points de vue et la perception des grands paysages présents à proximité du faisceau ferré ;
- Ouvrir les tissus urbains sur le paysage ferré et sur l'Ile de Loisirs.

2.1 « Revitalisation et réaménagement du centre-ville : centre Jaurès intégrant le plateau urbain »



1. Contexte

A Trappes, la réalisation de la déviation de la RN 10, dans les années 1950, a coupé le centre historique en deux en créant entre le village et le centre Jaurès/gare, une barrière physique et visuelle pratiquement infranchissable. Par ailleurs, cette infrastructure routière, très fréquentée par les voitures et les camions, a considérablement dégradé le cadre urbain et la qualité de vie de ce secteur fortement urbanisé et regroupant de nombreux habitants (problème de sécurité, de bruit, de pollution). C'est l'ensemble de la ville de Trappes qui depuis une soixantaine d'années subit les conséquences négatives de la réalisation de cet ouvrage.

À ce titre, le projet de réalisation du plateau urbain, qui porte sur l'enfouissement et la couverture partielle de la RN 10 dans le centre-ville de Trappes et le réaménagement des grands carrefours d'entrée nord et sud vers le centre-ville, constitue un évènement urbain majeur dans l'histoire récente de la ville de Trappes.

Il s'agit d'un projet de renouvellement urbain très ambitieux, qui représente un investissement important et qui bénéficie du soutien de l'ensemble des collectivités publiques : l'État, avec l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine, la Région, le Conseil Départemental, SQY et la ville de Trappes. Sa réussite et les retombées positives qui en découleront sur le plan social en termes de qualité de vie, mais aussi en termes fonctionnels et d'attractivité économique, constituent un enjeu important, pour l'ensemble de la ville et de ses habitants.

2. Enjeux et objectifs

- Permettre la réalisation du projet de plateau urbain dans les meilleures conditions possibles et en tirer le meilleur parti pour réaménager et revitaliser le centre-ville de Trappes ;
- Renforcer l'attractivité du secteur, notamment sur le plan commercial ;
- Rétablir les connexions qui avaient été rompues par le passage de la RN 10 entre le village (le cœur historique de la ville) et le centre Jaurès gare (le centre-ville moderne) pour permettre l'émergence d'un véritable centre-ville réunifié ;
- Réaménager le centre-ville à travers la requalification du bâti, des paysages et de l'espace public, avec notamment la création d'une nouvelle place publique.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Enfouir et couvrir partiellement la RN 10 ;
- Densifier/intensifier le centre Jaurès et les abords du plateau urbain, tout en maintenant et renforçant la qualité paysagère du secteur (notamment la dimension humaine du secteur, la présence du végétal et les ambiances urbaines typiques d'un cœur historique) ;
- Mettre en œuvre des projets de renouvellement urbain sur les sites d'enjeu qui nécessitent d'être reconstruits ou requalifiés ;
- Développer des projets mixtes intégrant un programme d'activités commerciales attractif sur le site de l'ancienne école Cachin en liaison avec le centre Jaurès ;
- Permettre l'émergence d'un pôle mixte (activités et logements) en bordure de la RN10 à l'entrée nord du centre Jaurès.

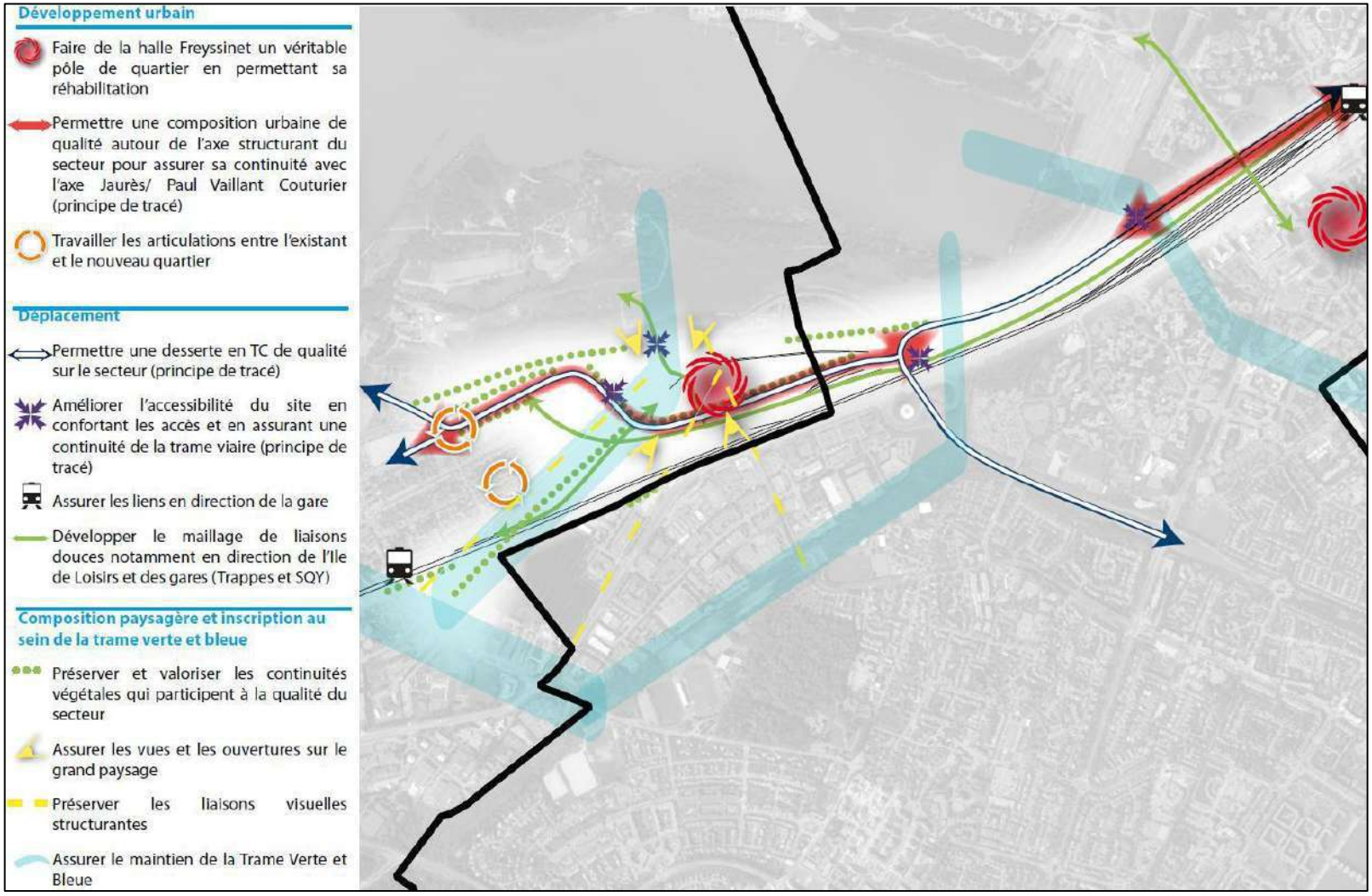
Déplacements

- Réaménager les deux carrefours d'entrée du territoire vers le centre-ville : carrefour RN10/RD912 au nord-est, carrefour RN10/RD23 au sud-ouest ;
- Améliorer les franchissements des voies ferrées et de la RN10 ;
- Améliorer les transports collectifs depuis le centre vers les quartiers périphériques et vers les zones d'activités ;
- Renforcer l'accessibilité à la gare, en organisant la circulation des transports collectifs en site préférentiel ;;
- Développer le réseau de circulations douces depuis le centre Jaurès et la gare, en direction de l'ensemble des quartiers de Trappes et des communes limitrophes, au nord et au sud des voies ferrées et de la RN10.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- S'appuyer sur la destruction du pont Marcel Cachin, pour créer un espace public structurant autour de l'Hôtel de Ville et rétablir des continuités historiques entre le centre Jaurès et le village ;
- Réaménager les rues de Stalingrad Nord et Sud pour faciliter les liaisons est/ouest et l'accès au centre Jaurès ;
- Réaménager et mettre en valeur la rue Jean Jaurès et ses abords : protection des éléments de patrimoine remarquable, mesure de soutien au commerce et à sa diversification, requalification de l'espace public.

2.2 « Terrains Freyssinet » élargis



1. Contexte

Situé à l'est de la commune de Trappes et du centre Jaurès entre des infrastructures structurantes que sont la RN10 et les voies ferrées, ce secteur occupe une position centrale dans l'agglomération et s'étend également sur la commune de Montigny-le-Bretonneux, jusqu'au centre principal de l'agglomération.

Cet espace, dont une grande partie est identifiée pour une cession par RFF-SNCF, tient une place stratégique dans l'organisation et le développement du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.

Aujourd'hui à la jonction entre des secteurs urbanisés (centre Jaurès et l'hyper-centre de Montigny-le-Bretonneux), des espaces peu optimisés et de friches (autour du Pont Leclerc et jusqu'au Pont de l'avenue du Pas du Lac) et des espaces naturels (Ile de Loisirs), ce secteur enclavé constitue davantage une rupture qu'une articulation.

Par ailleurs, les infrastructures et les formes urbaines présentes à l'est du centre Jaurès font de ce secteur une « enclave » dans le tissu urbain du centre de Trappes et ce, malgré la proximité de la gare.

Toutefois, de par sa situation et sa nature, le terrain présente des qualités paysagères (alignements d'arbres) et offre également des continuités et des perspectives visuelles vers Trappes, Montigny-le-Bretonneux et l'Ile de loisirs. Enfin, la présence du grand paysage avec les espaces ferroviaires et d'un patrimoine bâti remarquable (Halle Freyssinet) participe à l'image singulière du lieu et sont une transition en devenir avec l'espace naturel de l'Ile de loisirs.

2. Enjeux et objectifs

- Intégrer ce secteur dans la dynamique de développement du grand territoire (Opération d'Intérêt National Paris-Saclay) et de l'agglomération saint-quentinoise ;
- Articuler le développement de ce secteur avec d'une part, les dynamiques de réflexions et de projets en cours autour de la gare de Trappes (dont les secteurs au sud de la gare et notamment les terrains Météo France) et d'autre part, avec les grands équipements du territoire, dont l'Ile de Loisirs et le Vélodrome ;
- Connecter ce secteur au centre de Trappes, et notamment à la gare, en le positionnant comme un véritable levier de renouvellement et de développement pour ce dernier ;
- Connecter ce secteur à l'hyper-centre de Montigny-le-Bretonneux et à la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines, en le positionnant comme un véritable levier de renouvellement et de développement pour les espaces se trouvant entre les ponts Leclerc et Pas du Lac ;
- Intégrer les logements existants en limite ouest comme articulation avec le secteur Jaurès ;
- Connecter cet espace aux axes structurants métropolitains et d'agglomération, qu'ils soient routiers ou en transports collectifs ;
- Développer le réseau des modes actifs au sein du secteur et le connecter au réseau d'agglomération ;
- Créer des complémentarités et des synergies entre les polarités (centre Jaurès, centre SQY, …) par la programmation notamment ;
- Mettre en valeur les éléments remarquables du site, naturels et bâtis, l'histoire du lieu, les tracés existants et les éléments de repères : supports de projet, appui sur les perspectives ;
- Réutiliser à minima une partie de la Halle comme pôle majeur (programmation à l'échelle communale, voire de l'agglomération) ;
- Faire contribuer ce secteur au réseau de la trame verte et bleue, permettre les continuités écologiques dans l'aménagement grâce à la mise en valeur des transitions paysagères notamment entre l'espace urbanisée et l'Ile de Loisirs.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Tendre vers une composition urbaine de qualité autour d'un axe « majeur » support de transport collectif intercommunal, en continuité avec l'axe Jaurès/Paul Vaillant Couturier et autour de cheminements en mode actif, dont un axe vers la gare de Trappes ;
- Conserver la halle Freyssinet en la positionnant comme pôle structurant autour de laquelle se compose le projet : étudier la programmation de la halle en vue de sa réhabilitation et réfléchir à la possibilité d'une vocation intercommunale ;
- Valoriser les terrains situés entre les ponts Leclerc et Pas du Lac afin de créer des liens entre les quartiers de Trappes et Montigny-le-Bretonneux et de permettre de nouveaux usages sur ces terrains peu valorisés aujourd'hui ;
- Développer des gabarits assurant la continuité avec l'existant à l'ouest et à l'est et envisager la possibilité de création d'espaces publics de transition ;
- Mettre en œuvre des mesures d'éloignement et de protection contre les nuisances sonores des infrastructures ;
- S'appuyer sur l'évolution de ce secteur pour en faire un levier de mutation du centre de Trappes et de valorisation du centre de Montigny-le-Bretonneux et ce, en privilégiant une approche qualitative.

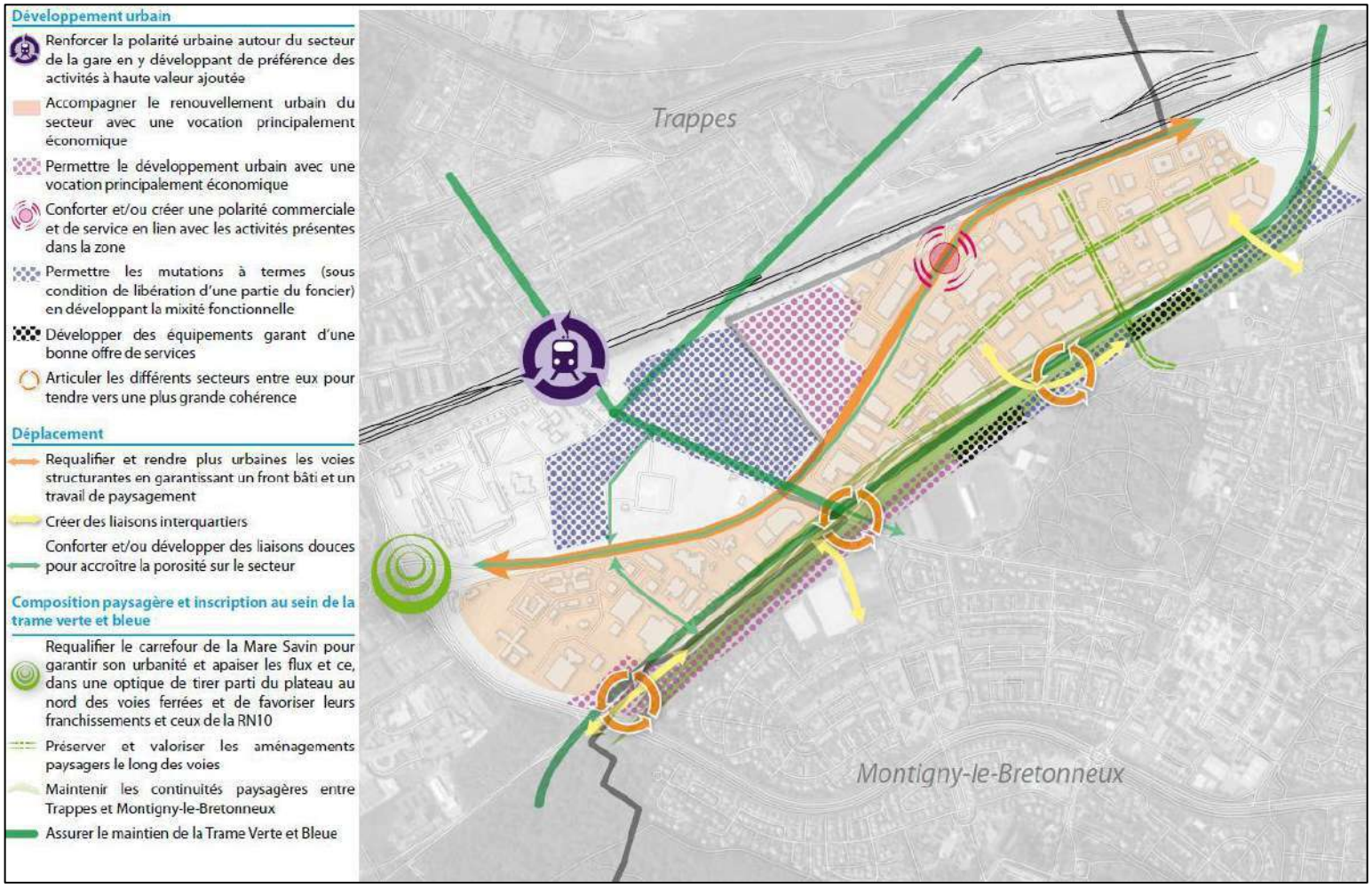
Déplacements

- Intégrer sur ce secteur les projets de transports collectifs de l'agglomération, de la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines/Montigny-le-Bretonneux vers Trappes et vers la Clef-de-Saint-Pierre ;
- Améliorer l'accessibilité au site avec les secteurs environnants et développer une trame viaire en continuité de l'axe Jean Jaurès/Paul Vaillant Couturier ;
- Mettre en place un maillage de modes actifs, notamment vers les gares de Trappes et Saint-Quentin-en-Yvelines (Montigny) et l'Ile de loisirs.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Intégrer et valoriser les trames vertes existantes au sein du projet ;
- Articuler le projet au grand paysage et à l'Ile de Loisirs (perspectives, ….) ;
- Renforcer les continuités paysagères (Paul Vaillant Couturier, …), vers la gare de Trappes notamment ;
- S'appuyer sur les éléments remarquables, dont les végétaux, les tracés et les perspectives pour valoriser la singularité du secteur.

2.3 « Revitaliser la zone de l'Observatoire et du Buisson de la Couldre et le quartier Jean Macé »



1. Contexte

Le secteur « Buisson de la Couldre – Observatoire – Jean Macé » est situé au cœur de l'agglomération saint-quentinoise, de part et d'autre de la limite communale entre Trappes (quartier Jean Macé et zone d'activités du Buisson de la Couldre) et Montigny-le-Bretonneux (zone d'activités de l'Observatoire).

L'environnement urbain, paysager et environnemental du secteur se caractérise par :

- L'emprise réservée pour le prolongement de l'A12 qui marque la limite sud de ce secteur ;
- La présence de la gare de Trappes ;
- Une juxtaposition de secteurs de logements et d'activités, sans réellement d'espaces publics les articulant ;
- La présence du faisceau ferroviaire.

Ces espaces principalement à vocation économique présentent aujourd'hui des qualités paysagères insuffisamment valorisées, que ce soit en leur cœur (présence d'une trame végétale sur certaines parties) ou dans les environs (présence d'espaces naturels à proximité au sud avec les espaces boisés, de l'emprise A12, espace en friche et de grands horizons dégagés à proximité des voies ferrées et des terrains Freyssinet (terrains RFF) au nord des voies ferrées).

Par ailleurs, les espaces d'activités ont un caractère hétéroclite et peu qualitatif (notamment au niveau des constructions). Ils présentent un taux de vacance relativement élevé et sont marqués par des activités à faible valeur ajoutée. Toutefois, fort de sa situation stratégique et d'un contexte particulièrement favorable, ce secteur présente un potentiel en termes de requalification urbaine et de redynamisation et ce, notamment par le développement de nouvelles structures du type « pépinière d'entreprise ».

Les grandes voies, les carrefours et les entrées de ce secteur sont traitées comme des espaces exclusivement routiers, avec peu de place pour les modes actifs et les transports collectifs, ce qui nuit à la lisibilité du secteur et à son attractivité.

En position centrale au cœur de l'agglomération, ce secteur apparait malgré tout, relativement enclavé et les liens avec les secteurs situés à proximité immédiate (autour de la gare de Trappes, du pôle centre urbain et du quartier du Manet) sont difficiles.

En effet, les différents « quartiers » (Jean Macé, Buisson de la Couldre et Observatoire) ne communiquent pas les uns avec les autres et les trames urbaines sont distinctes. Seules les avenues Monmousseau et des Prés assurent la continuité de ce secteur.

2. Enjeux et objectifs

L'évolution de ces secteurs doit se réfléchir avec la mutation du site de Météo France et la proximité de la gare de Trappes.

De même, les potentiels de mutation foncière importants au regard du surdimensionnement des carrefours et voies (notamment le carrefour de la Mare Savin et le pont dans son prolongement) doivent permettre une requalification de ce secteur, afin qu'il puisse jouer son rôle d'articulation entre le centre Jaurès, la gare de Trappes, le square Macé et la zone

d'activités de Trappes-Élancourt ainsi qu'avec les quartiers d'habitat de la commune de Montigny-le-Bretonneux.

Le devenir de l'emprise A12 est un autre point important de l'évolution de ce secteur. Aussi, il convient de penser son devenir dans une réflexion globale, en traitant les questions de son prolongement et des circulations (notamment de transit) au sein de l'agglomération saint-quentinoise et notamment de la commune de Trappes.

Dès lors, ce secteur a vocation à être conforté dans son rôle de pôle d'activités, de services et d'artisanat, afin de répondre aux besoins des activités mixtes sur l'agglomération.

Étant identifié comme espace stratégique devant jouer le rôle de rotule vers les autres secteurs de l'agglomération, l'amélioration des liaisons entre les quartiers du Manet, du Village et des Prés à Montigny-le-Bretonneux, les zones d'activités de l'Observatoire et du Buisson de la Couldre et le quartier Jean Macé et la gare de Trappes ressort comme un enjeu notable.

Par ailleurs, le renforcement du rôle de la gare de Trappes et l'amélioration de sa desserte sont des leviers pour favoriser la valorisation et la mutation de ce secteur en plus de réduire la coupure générée par les voies ferrées.

En terme de programmation urbaine, sur Montigny-le-Bretonneux, il est difficilement envisageable, dans la situation actuelle, d'avoir un développement urbain mixte sur ce secteur, étant donné l'éloignement des équipements. Seule l'activité est envisageable sur Montigny-le-Bretonneux à ce jour.

Le quartier Macé accueille actuellement du logement et la mutation éventuelle d'une partie de Météo France (sous condition de libération du foncier à proximité immédiate de la gare de Trappes) pourrait permettre le développement de projets mixtes à terme.

Pour l'avenir, l'orientation retenue vise à redynamiser tout ce secteur, à renforcer son attractivité et à augmenter le nombre d'emplois. Grâce à cette redynamisation, ce secteur doit jouer un rôle économique différent et complémentaire de la zone du Pas du Lac ou de la ZA de Trappes Élancourt.

Aujourd'hui, les fonctions de ce secteur d'activités pourraient être renforcées. Et la vocation « logements » doit aussi être confirmée avec la poursuite des opérations de rénovation urbaine et la création de nouveaux logements.

Les avenues doivent être beaucoup moins routières. Ces voies de desserte sont larges avec des fronts bâtis en recul par rapport à l'alignement renforcent le caractère routier de ces voies. De plus, aucun aménagement qualifiant ces voies n'a été fait, ce qui accentue l'impression routière.

Dès lors, il s'agira de :

- Renforcer et valoriser le pôle de services et d'animation. Ce pôle pourrait accueillir des activités de services aux entreprises et aux particuliers : artisanat résidentiel, banques, restaurants, etc. ;
- Valoriser ce secteur stratégique sur le territoire en l'utilisant notamment comme une vitrine depuis le réseau ferré ;
- Développer les interconnexions et les continuités entre ce secteur et les secteurs environnants, en lien avec les réflexions sur l'emprise A12, le reste du corridor ferroviaire et la RN10 ;

- Améliorer le paysage urbain, notamment aux abords des avenues des Prés et Gaston Monmousseau et jusqu'au carrefour de la Mare Savin. Ces avenues, largement dimensionnées, accueillent une importante circulation, elles ont un rôle potentiel de vitrine aujourd'hui peu mis en valeur ;
- Requalifier et/ou conforter les espaces publics du secteur (pôles sportifs, abords du Parc de la Couldre, etc.) et développer le réseau pour les modes actifs ;
- Réaffirmer une dynamique spatio-économique de la zone d'activités de l'Observatoire pour enrayer son déclin
- Favoriser le renouvellement urbain du bâti ancien devenu obsolète en autorisant sur certains secteurs, notamment le long des avenues des Près et Gaston Monmousseau, des bâtiments plus hauts, mais surtout garantissant partout une plus grande qualité architecturale ;
- Réarticuler ce secteur avec le carrefour et le pont de la Mare Savin (infrastructure à requalifier), avec la gare de Trappes ainsi qu'avec le pont Leclerc ;
- Améliorer la desserte de ce secteur en transports collectifs structurants pour le relier aux autres secteurs de l'agglomération et pas uniquement à la gare de Trappes ;
- Améliorer les liaisons vers les gares, notamment les liaisons cyclables et le reste de l'agglomération ;
- Profiter de la reconversion à terme du pôle gare de Trappes pour développer des activités à forte valeur ajoutée. Globalement, l'arrivée d'une grande entreprise renforcerait l'image de cette zone qui a finalement assez peu d'identité ;
- Permettre l'implantation de nouveaux équipements directement liées ou nécessaires aux activités de la zone, afin d'apporter un service aux entreprises et de valoriser leur activité. Cela vise à favoriser notamment l'installation d'une crèche inter-entreprises, d'un hôtel d'entreprises mais également d'équipements de formation (école d'enseignement supérieur, centre de formation professionnelle, etc.) afin de créer des synergies avec les entreprises du territoire et de réaliser de véritables dynamiques économiques ;
- Optimiser les potentiels fonciers de ce secteur bien desservi.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Préserver les ambiances urbaines le long des grandes avenues et au sein du secteur en favorisant des projets qui s'inscrivent dans les gabarits existants et qui respectent le rythme des façades ; les hauteurs sont ainsi limitées à 22 mètres le long de l'avenue des Prés et entre 15 et 18 mètres sur le reste du secteur ;
- Instaurer un retrait à l'alignement ;
- Maintenir les grandes destinations de chaque secteur tout en offrant une possibilité d'intensification et d'une plus grande mixité à long terme (notamment à proximité de la gare de Trappes sous condition de libération d'une partie du foncier de Météo France) ;
- Renforcer l'accueil de locaux à destination d'artisanat et de bureaux ;
- Réorienter la zone d'activité de l'Observatoire autour d'activités de commerces et des services concentrées en une polarité commerciale ;
- Dans le secteur d'activités, limiter la programmation d'équipements à ceux fonctionnant en synergie avec la zone d'activités et apportant une plus-value en terme de fonctionnement aux activités présentes.
- Retraiter les voies principales et le carrefour de la Mare Savin pour renforcer la dimension urbaine du secteur et prolonger les « effets positifs » du plateau urbain au sud des voies ferrées.

Déplacements

- Créer des liaisons douces reliant les quartiers et permettant l'accès à la gare de Trappes ;
- Renforcer la desserte en transports collectifs structurants en accompagnement de l'optimisation et de la densification du secteur.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Renforcer le rôle de corridor écologique des trames vertes existantes entre le Bois de Trappes et l'Ile de Loisirs.

3 « Guyancourt-Ville »

Développement urbain

- Créer une véritable centralité autour de l'implantation du futur métro
- Renforcer les centralités complémentaires sur les principaux quartiers du secteur
- Engager des logiques de développement et/ou de renouvellement sur les secteurs stratégiques

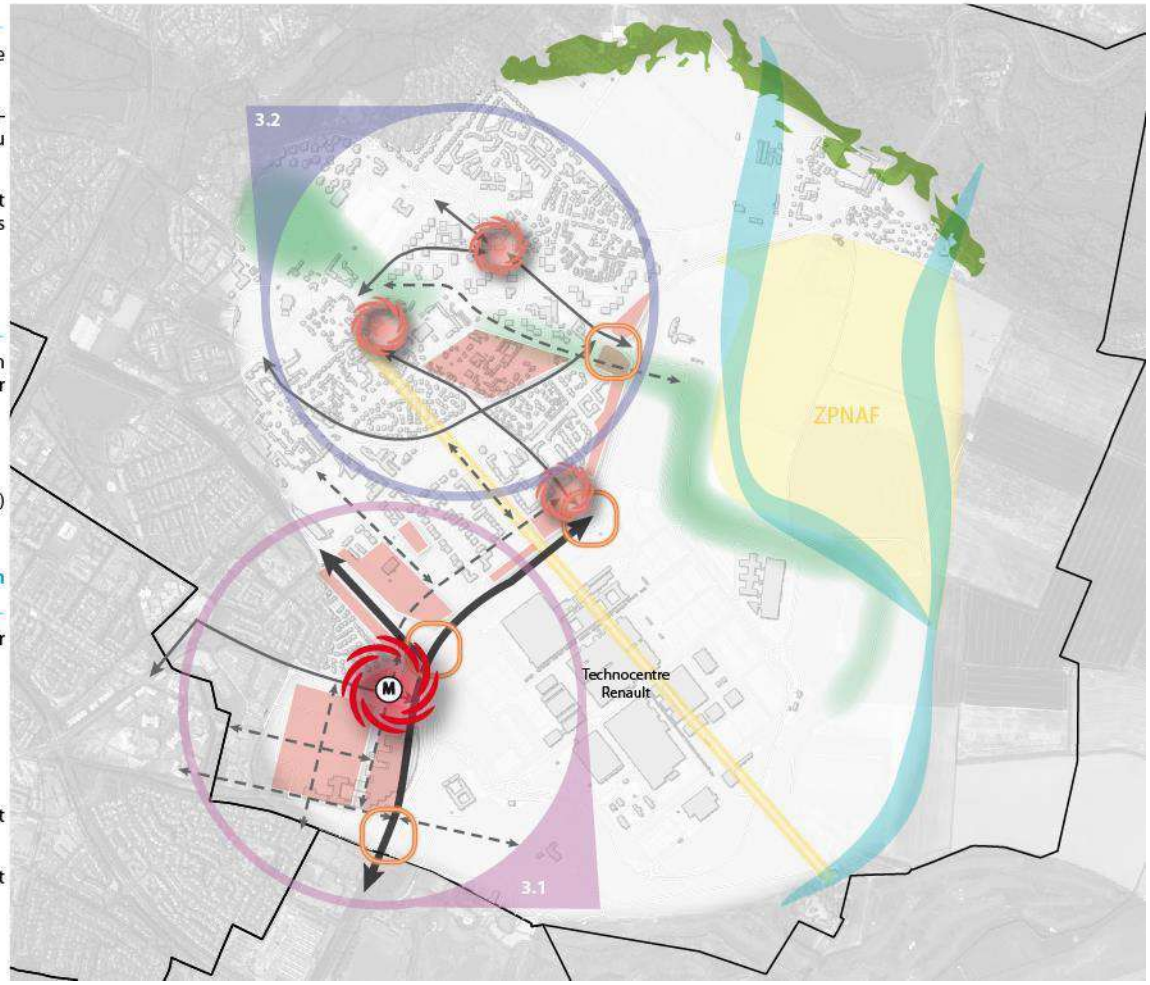
Déplacement

Assurer une hiérarchisation et un développement de la trame viaire pour améliorer les liaisons avec l'existant :

- Restructurer les axes principaux
- Conforter les axes secondaires
- Assurer les liaisons (principe de tracé)

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Valoriser les portes d'entrées du secteur par un traitement qualitatif
- Valoriser les espaces paysagers
- Veiller à la qualité de la lisière boisée
- Garantir l'unité des terres agricoles
- Assurer un axe visuel entre la ferme et l'Eglise
- Assurer le maintien de la Trame Verte et Bleue



1. Contexte

Ce secteur, situé sur la commune de Guyancourt, à l'articulation entre l'agglomération saint-quentinoise et l'ensemble de l'OIN Paris-Saclay (Versailles et Saclay notamment) est un territoire très dynamique au niveau économique (nombreuses entreprises innovantes) et en cours de développement avec un pôle urbain important de l'agglomération : le quartier de Villaroy.

Secteur mixte, à l'articulation de plusieurs zones d'activités, il accueille le parc d'activités de Villaroy et est à proximité du parc d'activités des Portes de Voisins, du parc d'activités de la Grande Île, de la zone d'activités du Moulin à Vent et du Parc d'activités du Mérantais. Il constitue un pôle majeur en terme de concentration d'emplois tertiaires et ce, notamment par la présence du Technocentre Renault.

Le poids économique de ce secteur continue d'augmenter grâce aux opérations d'immobilier tertiaire récentes ou en projet. Son rôle va être conforté dans le cadre du développement des activités liées au développement du Cluster Paris Saclay en particulier avec le positionnement de l'une des stations de la ligne 18.

Par ailleurs, en raison d'importantes réserves foncières mutables, telle que la friche industrielle de 38 000 m² de bureaux sur 22 ha anciennement occupée par l'entreprise Thalès, ce secteur offre de réelles opportunités de développement.

À proximité, le Parc Val Saint-Quentin accueille 13 entreprises qui concentrent près de 1800 emplois, notamment dans des domaines économiques à forte valeur ajoutée comme l'ingénierie.

Ce secteur comporte également un pôle plus mixte qui regroupe des logements, des équipements, des commerces et services avec les quartiers de Villaroy, Europe, Centre-Ville et Pont du Routoir.

La ZAC de Villaroy, en cours de réalisation, aboutira rapidement à la création de nouveaux logements. L'entrée de ville, en cours de réalisation permet l'émergence d'un programme d'environ 130 logements, d'un hôtel, de commerces, de bureaux et un pôle de santé.

Le développement de ce quartier sera structuré autour de la centralité urbaine existante, qui intègre des commerces de proximité et un pôle d'échanges (autobus, taxis, vélos, parc de stationnement) en entrée de quartier, Place Georges Besse. Cette ZAC, et les terrains encadrant la place des frères Perret, offrent par ailleurs un potentiel foncier de l'ordre de 8 hectares, en bordure des principaux axes de desserte en TC (TCSP SQY-Massy-Satory-Versailles) et à proximité immédiate de la gare du futur métro automatique (Grand Paris Express).

2. Enjeux et objectifs

Avec les perspectives d'amélioration des liens avec le reste de l'agglomération et les territoires environnants et surtout avec l'arrivée projetée d'une gare (SQY EST) du métro Grand Paris Express, ce secteur a vocation à se développer et à se renouveler sur plusieurs de ses parties, tant du point de vue du développement économique que de l'habitat et des équipements/services/commerces.

A terme, il constituera un des pôles urbains structurants de l'agglomération et de l'OIN, en complément des trois pôles urbains majeurs identifiés sur l'OIN Paris Saclay à ce jour (autour des gares de SQY, Versailles et Massy).

Aussi cette OAP poursuit les enjeux suivants :

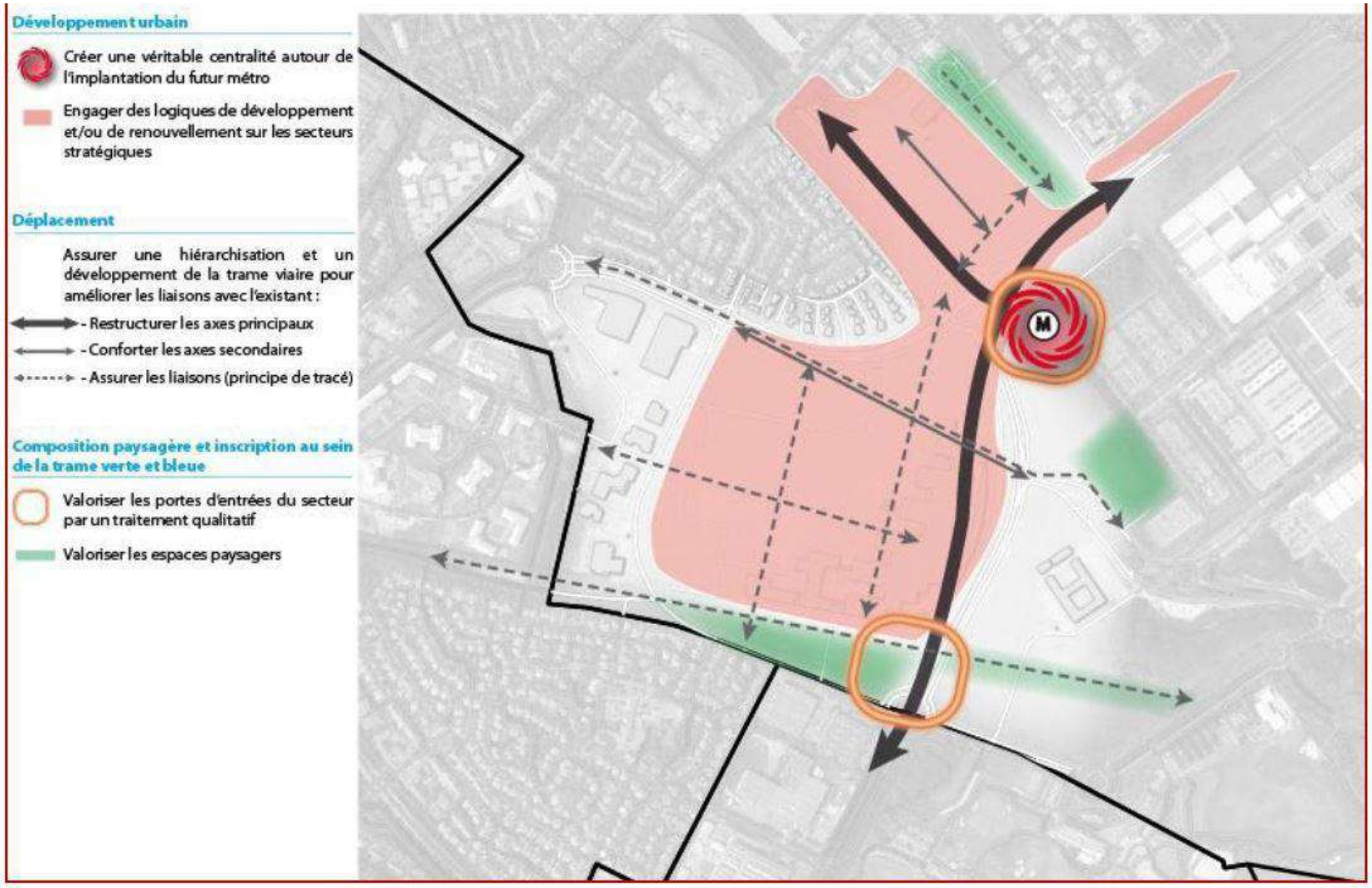
- Intégrer les projets supra communaux et en tirer parti pour le développement de l'agglomération et du secteur en construisant notamment une stratégie de développement autour de l'implantation du futur métro de la ligne 18 du Grand Paris Express, du

développement d'une nouvelle station et de l'intersection des transports en commun en site propre ;

- Participer au développement du Cluster de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay ;
- Créer les conditions d'accueil et d'acceptabilité pour l'implantation de la station de métro envisagée à l'intersection des avenues de l'Europe et Léon Blum ;
- Améliorer et établir des liens avec l'existant entre les différents quartiers (La Minière et Villaroy, le Technocentre, le Pont du Routoir) et les territoires environnants (Vallée de la Bièvre, Buc, Versailles - Plateau de Satory, Est du Plateau de Saclay, etc.) ;
- Désenclaver et améliorer les liaisons (lisibilité et efficacité du réseau de transports collectifs, fluidité et maillage du réseau routier) avec Versailles, l'est du Plateau de Saclay et le reste de l'agglomération, notamment le pôle centre urbain de Saint-Quentin ;
- Assurer la structuration des connexions routières, bus (notamment le TCSP Massy – Saint-Quentin-en-Yvelines), et modes actifs autour de la nouvelle gare de Saint-Quentin Est et permettre la desserte de l'ensemble du site ;
- Veiller à l'unité des terres agricoles pour en permettre l'exploitation, préserver spécifiquement les terres agricoles inscrites dans le périmètre de ZPNAF et veiller à la poursuite des objectifs de celle-ci ;
- S'assurer que le barreau de liaison RD91 RD938 envisagé par le Conseil départemental 78, si sa réalisation reste d'actualité, intègre bien
    - les objectifs de développement urbain,
    - la préservation de l'unité des terres agricoles du secteur de la Minière,
    - l'engagement de réaliser les travaux d'aménagement du carrefour de la Minière conformément aux exigences de la ville,
    - la préservation de la continuité écologique entre les vallées de la Bièvre et de la Mérantaise ;
- Améliorer l'offre de logements et de services pour les entreprises présentes sur la commune et pour les futurs employés ;
- Développer des activités complémentaires au tissu économique existant, en veillant aux équilibres locaux ;
- Favoriser l'équilibre entre le développement économique et l'offre de logement ;
- Améliorer l'accessibilité et l'offre hôtelière du territoire pour faciliter le déroulement de manifestations sportives d'envergure nationale, voire internationale, telle que la Ryder Cup.
- Maintenir le niveau et la qualité des équipements de la commune ;
- Valoriser les qualités paysagères du site et des espaces naturels et le maintien de continuités vertes nord-sud, entre la Vallée de la Bièvre et la Vallée de la Mérantaise, en passant par le Golf ;
- Veiller à l'inscription urbaine des projets d'infrastructure (métro, carrefour de la Minière, …) pour ne pas créer de coupure nuisible aux relations entre les territoires ;
- Assurer la capacité d'évolution du territoire ;

Les orientations d'aménagement et de programmation sont développées pour répondre aux enjeux ci-dessus selon deux zooms opérationnels : le premier autour de l'ancien terrain Thalès et le second comprend les îlots Armstrong, Fédérés et la place des Frères Perret.

3.1 « Guyancourt Est Thalès »



Développement urbain

- Garantir le lien avec les quartiers environnants lors de l'aménagement de la parcelle Thalès ;
- Assurer une visibilité de ce secteur depuis les axes structurants pour conforter son rôle de porte et de vitrine d'entrée d'agglomération ;
- Assurer la mixité fonctionnelle, urbaine et sociale à l'échelle du secteur ;
- Veiller à l'harmonie des nouvelles constructions avec les bâtiments existants afin qu'elles s'inscrivent dans le prolongement des gabarits présents aux alentours ;
- Définir un secteur résidentiel assurant la transition entre les quartiers de l'Europe et de Villaroy en promouvant des formes urbaines de qualité et le respect de l'intimité ;
- Assurer une localisation préférentielle des activités sur la RD 91 déviée, dont l'organisation bâtie pourrait être envisagée en plan libre.

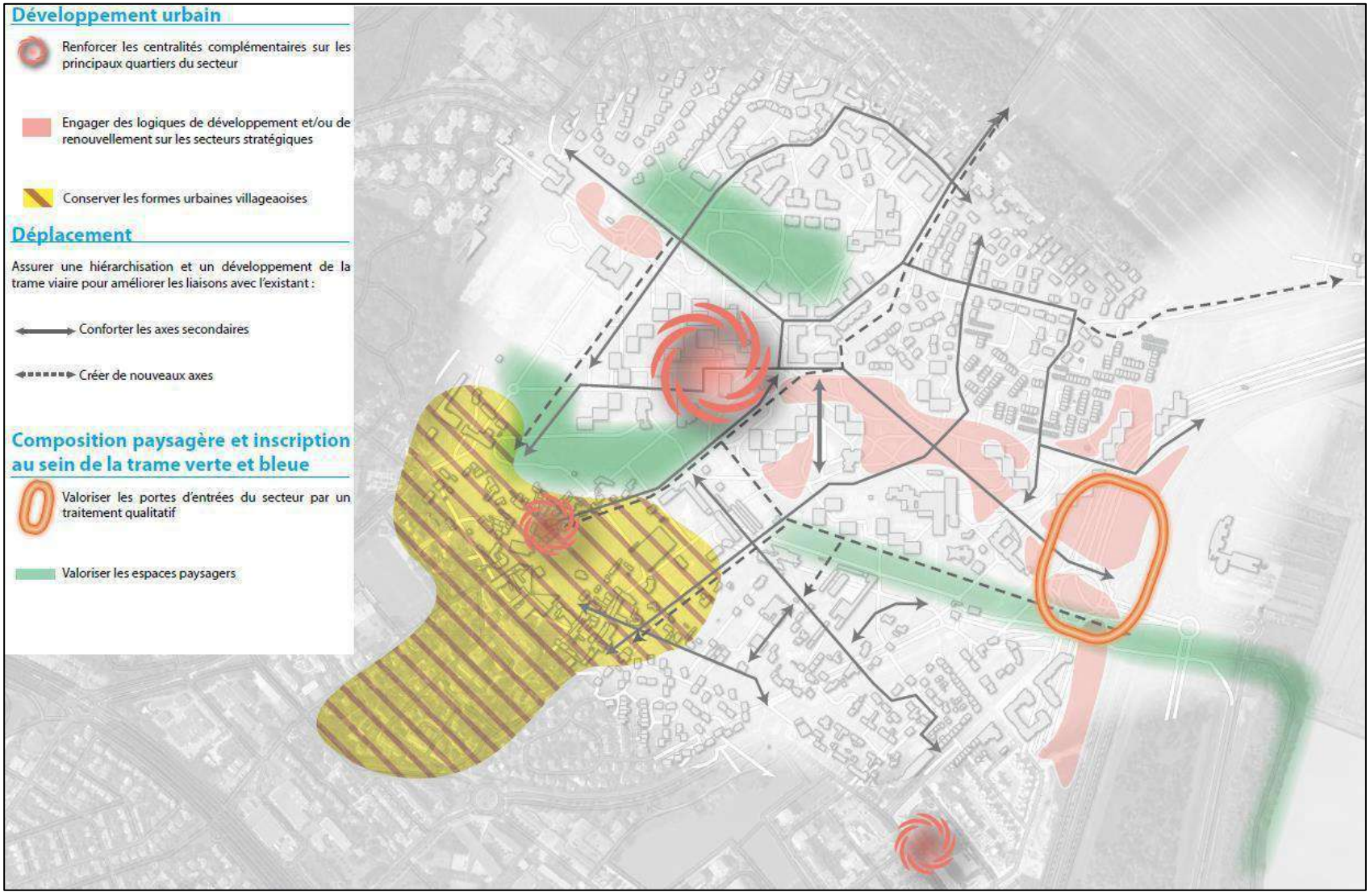
Déplacements

- Simplifier la lisibilité et la cohérence des circulations sur le réseau routier structurant ;
- Créer une porte d'entrée à l'échelle de l'agglomération ;
- Concentrer le trafic de transit en limite de l'agglomération ;
- Apaiser le trafic dans les secteurs d'habitat ;
- Créer des liaisons mixtes entre les secteurs d'activité et d'habitat ;
- Créer un pôle multimodal permettant :
  - D'intégrer l'arrivée du métro et le développement de la station Saint-Quentin-en-Yvelines Est ;
  - D'accueillir les stations de bus et de transport en commun en site propre ;
  - D'offrir des stationnements ;
  - D'intégrer l'hypothèse de l'arrivée d'une branche de la TGO depuis la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines ;
  - De dévier la RD 91 à l'est de Thalès pour relier cet espace à la ville en pacifiant les circulations et améliorer la lisibilité du réseau viaire (projet conditionnant toute l'évolution de ce secteur et qui devra être étudié avec le Conseil départemental) ;
  - D'assurer l'interaction et l'accessibilité à tous modes et notamment aux piétons et vélos ;
  - D'assurer les continuités viaires et les liaisons piétonnes avec les quartiers environnants.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Hiérarchiser les espaces en fonction de la présence végétale (en fonction des types et fréquentation d'implantation des essences) ;
- Prévoir l'évolution des buttes qui encerclent l'îlot pour améliorer l'urbanité ;
- Traiter les limites et liaisons avec le secteur pavillonnaire de l'Europe ;
- Assurer la continuité avec la trame verte et bleue et l'axe de composition du quartier ;
- Préserver la « boule de Thalès » pour marquer l'entrée de ville et symboliser l'histoire du lieu ;
- Étudier la possibilité de préserver certains éléments et trames du bâti industriel de Thales au regard de leurs qualités techniques et comme marqueur de l'histoire du secteur, sans toutefois risquer de compromettre les projets.

3.2 « Armstrong-Fédérés-Place des Frères Perret »



Les îlots Armstrong et Fédérés étaient identifiés dans le PLU de Guyancourt comme secteur en attente d'un projet d'aménagement au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les terrains autour de la Place des Frères Perret sont les derniers secteurs de développement de la ZAC de Guyancourt II. Ces secteurs n'ont pas évolué comme les autres parties du quartier du Pont-du-Routoir lors du développement du secteur de la Mare Jarry qui avait permis d'amorcer un rééquilibrage social, une valorisation de la polarité commerciale et la création de liaisons vers le centre-ville. Les orientations pour la poursuite de l'évolution du quartier du Pont-du-Routoir visent à conforter et poursuivre celles de la période précédente.

Développement urbain

- Conserver des formes urbaines typiques du centre-ville :
  - Garantir un renouvellement urbain de qualité préservant la charpente paysagère,
  - Éviter les architectures disparates et les gabarits disproportionnés par rapport aux bâtis existants, ne correspondant pas à l'esprit village ;
- Assurer la mixité du secteur en permettant une diversification du tissu à dominante résidentielle ;
- Renforcer la centralité commerciale ;
- Permettre les petites activités au sein des zones de développement ;
- Améliorer le traitement de l'entrée de quartier-entrée de ville en créant un seuil entre l'espace ouvert agricole et la ville ;
- Assurer les continuités entre les différentes entités du quartier :
  - Désenclaver le secteur pavillonnaire,
  - Améliorer le lien vers le centre-ville,
  - Assurer le lien entre le Pont-du- Routoir et le hameau de la Minière,
  - Mieux intégrer le foyer ADOMA réhabilité, à la Ville ;
- Mettre en place un épannelage des hauteurs pour assurer une urbanisation harmonieuse ;
- Optimiser le foncier et améliorer l'urbanité :
  - En rationalisant le stationnement pour limiter les grandes nappes imperméabilisées le long des voies et qui donnent un aspect distendu,
  - En créant des accroches urbaines par la création d'immeubles en alignement sur le boulevard Jean Jaurès ;
- Permettre la valorisation et la requalification du parc de logements de Versailles Habitat quand cela est nécessaire.

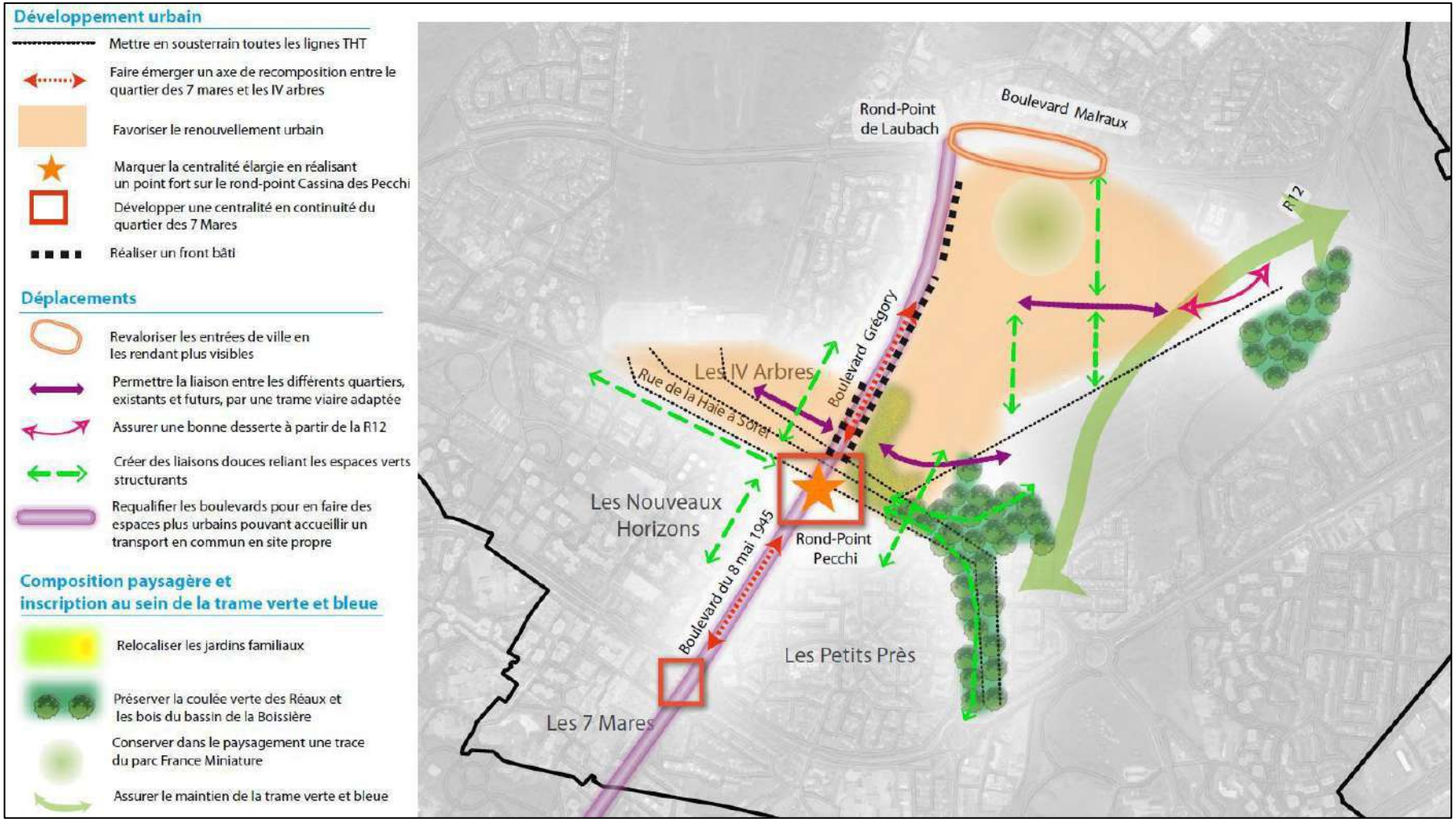
Déplacements

- Assurer le lien entre les entités du quartier et avec les quartiers environnants ;
- Garantir à la fois la desserte et une circulation apaisée sur le boulevard Jean Jaurès ;
- Assurer les continuités douces vers la vallée de la Bièvre et les étangs de la Minière.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Assurer les cheminements doux et végétalisés entre les espaces verts structurants du secteur :
  - Paul et Virginie,
  - Bois de la Grille,
  - Rigole de Guyancourt,
  - Vers le centre-ville ;
- Valoriser la trame des espaces verts, assurer la continuité entre la rigole de Guyancourt, l'Étang du Château et le bois de la Grille.

4 « Vers une centralité élargie »



1. Contexte

Ce secteur, situé au cœur de la commune d'Elancourt et d'une superficie d'environ 40 ha, est composé de plusieurs entités spécialisées qui fonctionnent pratiquement en autonomie :

- **Les IV arbres :**

Cette zone d'activités d'environ 5 ha est en perte de vitesse alors que sa position stratégique le long de la haie à Sorel, en pleine mutation, pourrait faire évoluer le secteur.

Avec une architecture vieillissante et de médiocre qualité, seule une démolition peut être envisagée. Cette zone est en cours d'acquisition par Saint-Quentin-en-Yvelines afin de pouvoir maîtriser son renouvellement avec l'enfouissement des lignes à très haute tension.

- **La Plaine sportive Guy Boniface :**

Cet espace d'environ 10 ha est positionné le long du boulevard Grégory et de part et d'autre de la RD 58. Les installations sportives sont très utilisées par différents clubs locaux pour la pratique de nombreux sports.

- **France Miniature :**

Cette zone est un parc de Loisirs avec ses parkings dont l'activité peut vite se fragiliser. Le terrain appartenant à SQY fait environ 15 ha. Sa position en entrée de ville et sur le boulevard Grégory est intéressante.

- **Le centre de loisirs :**

Récemment rénové, il occupe un terrain d'environ 2 ha. Toutefois, l'entrée est positionnée sur l'arrière d'un quartier et en retrait par rapport à l'accès. Ce centre de loisirs est donc confidentiel.

- **Le centre social et le terrain de l'ancien groupe scolaire Sainte Thérèse et du Point Association Jeunes (PAJ) :**

Sur un espace de près de 2 ha, les préfabriqués de l'ancien Groupe Scolaire Sainte Thérèse et du PAJ peuvent être démolis. Le PAJ devra être relocalisé.

- **Les Jardins Familiaux :**

Ce terrain est occupé par des petits jardins potagers cultivés par des particuliers pour leur consommation personnelle. Ils sont aujourd'hui positionnés sous les lignes à très haute tension sur le terrain situé à proximité du rond-point Cassina des Pecchi.

La réflexion sur l'évolution de ce secteur pourrait intégrer la requalification du quartier des 7 Mares qui est le centre administratif et culturel de la ville d'Élancourt. Ce centre n'a aucune visibilité depuis les boulevards puisqu'il est introverti et a été conçu sur une dalle pour le piéton.

Ce secteur est irrigué par de larges voies de circulation qui séparent les différentes zones. Les nombreuses coulées vertes qui innervent ce secteur ne permettent pas d'avoir des vues dégagées sur le paysage et sont peu visibles depuis ces axes de circulation. Par ailleurs, les lignes à haute tension et les pylônes s'imposent dans le paysage du plateau en créant une contrainte majeure

2. Enjeux et objectifs

Les objectifs principaux

Même si les espaces périphériques ont vocation à **rester** principalement **résidentiels**, ce grand secteur a **vocation à être le centre-ville élargi** d'Élancourt, et sera donc mixte à cette échelle. Ce centre élargi vise à devenir **l'espace d'articulation** des différentes parties d'Élancourt (Clef de Saint-Pierre et Village) et des communes environnantes (Maurepas). Les potentiels de renouvellement doivent être optimisés pour s'inscrire dans cette vocation. Le passage d'un TCSP pourrait devenir un levier pour ceux-ci.

L'attractivité de la **centralité** pourrait s'appuyer sur un quartier des **Sept Mares** conforté et un redéveloppement en **complémentarité du centre des IV Arbres** qui passerait par :

- **L'enfouissement des lignes à haute tension ;**
- Le développement des **centralités principales actuelles et futures** autour de voies structurantes de liaison du quartier des 7 Mares à France Miniature en passant par les IV Arbres, espace central du projet de renouvellement / requalification urbaine ;
- **La requalification des boulevards** pour limiter leur aspect routier, renforcer les liens entre les quartiers et y intégrer des transports collectifs en site propre ;
- **La revalorisation des entrées de ville** en les rendant plus visibles ;
- **La valorisation du** secteur en créant des **liaisons douces** entre les **espaces verts** structurants et l**e pôle sportifs / loisirs ;**
- La préservation des **parcs**.

Les enjeux

- **Reconquérir les quartiers centraux et revaloriser les centralités existantes** :
  - Redynamiser le secteur des IV arbres pour accueillir une programmation mixte et l'implantation d'équipements pour faire de ce quartier une articulation entre les quartiers nord/sud et ouest/est et dans le prolongement de la centralité actuelle des 7 Mares ;
- **Faire émerger un axe de recomposition** entre le quartier des 7 mares et les IV arbres par l'ouverture des quartiers sur le boulevard du 8 mai 1945 ;
- **Assurer les évolutions et les mutations nécessaires** sur le plateau
  - assurer les mutations et le renouvellement des secteurs urbains déjà constitués mais ayant besoin d'être redynamisés ;
- **Requalifier les boulevards et les grands axes** pour rendre les voies plus urbaines et pouvoir ainsi accueillir un TCSP ;
- **Renforcer la lisibilité des accès et des entrées** dans les quartiers ;
- **Créer des liaisons** entre les espaces structurants internes ;
- Développer **une programmation diversifiée** de logements aux typologies variées, de commerces, d'équipements, de services et d'activités.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

Les aménagements devront contribuer à la création d'une centralité élargie, présentant un tissu urbain mixte, composé de logements, d'équipements publics, de commerces, d'activités… :

- Recomposer le secteur en projetant la libération des sols de la zone artisanale des IV Arbres et la relocalisation de l'Intermarché, le maintien du centre social, de la maison des sports et du centre de loisirs, la démolition des préfabriqués de l'école Sainte Thérèse et de ceux du point jeunesse (avec relocalisation et reconstruction pour ce dernier) ;
- Réaliser un point fort sur le rond-point Cassina des Pecchi pour permettre de marquer la centralité élargie. De plus, l'implantation préférentielle de commerces et de services sur ce rond-point assurera leur visibilité et viendra conforter cette centralité. Ces implantations pourront ensuite venir s'étendre le long des boulevards afin d'y créer de l'animation ;
- Veiller à ce que les constructions nouvelles créent des formes urbaines en continuité de celles existantes (les 7 Mares, la haie Sorel et la ZAC des réaux) tout en évitant la monotonie des quartiers ;
- Traiter les espaces publics avec une certaine homogénéité dans les matériaux et les aménagements ;
- Réaliser un front bâti le long du Boulevard Grégory.

Déplacements

Irrigué par de larges voies de circulations qui séparent les quartiers, le secteur a un caractère routier très marqué, aussi sa requalification sera l'occasion de :

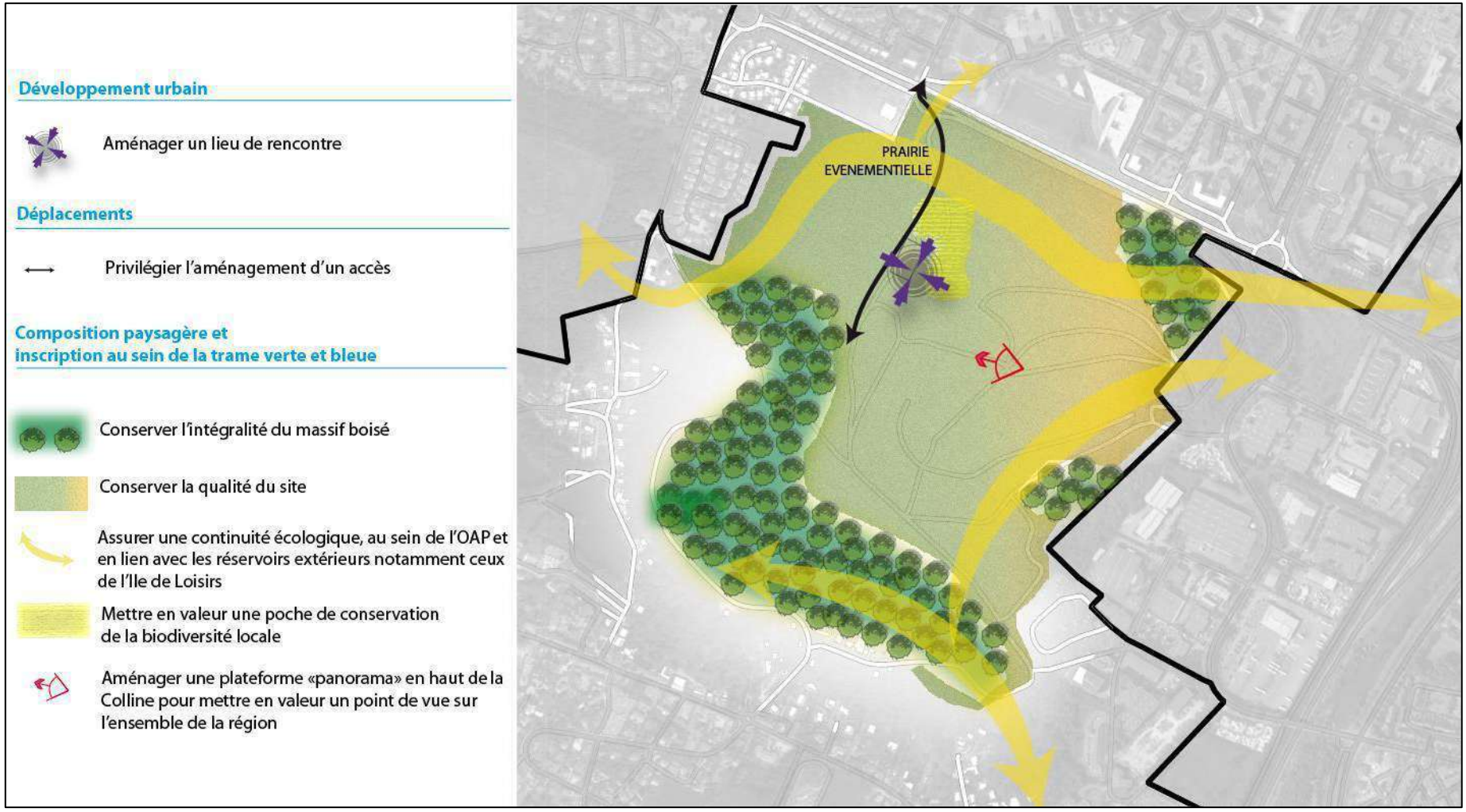
- Requalifier les boulevards pour en faire des espaces plus urbains et pouvant accueillir un TCSP, ce qui permettra de limiter leur aspect routier et de renforcer les liens entre les quartiers ;
- Permettre la liaison entre les différents quartiers, existants et futurs, par une trame viaire adaptée ;
- Créer des liaisons douces reliant les espaces verts structurants ;
- Revaloriser l'entrée de ville au niveau du Boulevard Malraux.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

Le secteur s'inscrit au cœur d'un environnement très routier, malgré les nombreuses coulées vertes présentes sur le territoire. Le réaménagement de la zone sera l'occasion de :

- Mettre en souterrain les lignes THT ;
- Conserver dans le paysagement des traces du parc France Miniature ;
- Aménager des continuités de liaisons vertes ;
- Conserver et créer des espaces verts au cœur des nouveaux quartiers.

5 « D'une friche à un espace de sports et de loisirs »



1. Contexte

Actuellement, le site de la colline, située sur la commune d'Elancourt, n'est pas valorisé. Les accès sont peu visibles et uniquement piétons. Cela peut engendrer des problèmes d'insécurité et expliquer de nombreux dépôts sauvages.

Certains cheminements sont bitumés, mais en mauvais état, d'autres sont uniquement « entretenus » par le passage de promeneurs ou d'usagers des vélos qui s'y rendent principalement le week-end.

Les principaux usagers réguliers du site sont les utilisateurs des jardins familiaux « sauvages », au Nord-Ouest du site. Et seule une compétition de VTT, « La Revancharde », amène quelques sportifs à utiliser le site.

Les friches arborées présentes sur les flancs de la colline ne sont pas entretenues, et se sont développées spontanément depuis une vingtaine d'années.

L'évolution des friches et fruticées présentes sur le site, tendrait à terme vers une formation de boisements, avec une perte significative de biodiversité. En effet, les espèces invasives présentes sur le site auraient tendance à envahir le milieu, et à prendre l'ascendant sur les espèces locales. L'absence d'un plan de gestion de ce site met donc en péril la biodiversité sur la colline d'Élancourt. Ancien lieu de stockage des terres extraites de la ville nouvelle, la colline fait déjà partie de l'identité de la Commune, néanmoins celle-ci conserve une image peu attrayante. A ce titre, sa qualité de point culminant de l'Ile de France, avec ses 220 mètres, est très peu connue. Il s'agit donc d'un site idéal et emblématique. Aujourd'hui, la ville et SQY souhaitent développer un projet plus ambitieux pour ce secteur.

2. Enjeux et objectifs

La mise en valeur de ce site constitue enfin une opportunité pour relier les quartiers de la Commune et mieux raccorder celle-ci au reste du territoire de l'agglomération.

A l'échelle locale, la colline doit être aménagée et conçue comme un point de liaison et d'articulation du quartier et également comme un point de rencontre pour les élancourtois et les autres habitants de Saint- Quentin-en-Yvelines (SQY).

Le projet d'aménagement de la colline doit s'inscrire dès lors dans un réseau de liaisons vertes reliant les espaces verts majeurs, le village d'Élancourt avec son patrimoine (bassin de la Muette, vallée et ru d'Élancourt, moulin, lavoir, etc.), le quartier de la Clef de Saint Pierre et l'Ile de loisirs :

- Accueillir des aménagements de sports et de loisirs et éventuellement accueillir des constructions liées et tournées préférentiellement vers ces activités :
  - Renforcer le positionnement de Saint-Quentin-en-Yvelines comme territoire de sports et de loisirs ;
  - Conforter le potentiel d'accueil des activités de VTT au regard de la candidature aux J.O Paris 2024 en autorisant des constructions sur le pied de la colline et au sommet afin de pouvoir construire des locaux nécessaires à la logistique de l'épreuve et à la valorisation du site ;
  - Offrir au plus grand nombre un espace de détente et de loisirs à l'échelle intercommunale, régionale voire nationale en aménageant un parcours pour les familles ;
- Réussir une opération exemplaire de reconversion d'un ancien site de stockage de déblais ;
- Relier les quartiers de la Commune et mieux raccorder celle-ci au reste du territoire de l'agglomération ;

- Aménager durablement et qualitativement le site de la Colline et valoriser une démarche de développement durable en prenant en compte toutes ses dimensions :
  - Préserver la dimension écologique, faunistique et floristique du lieu ;
  - Créer des emplois et de la richesse économique et favoriser l'attractivité du territoire ;
  - Permettre au plus grand nombre l'accès à des activités originales grâce notamment à l'implication du public scolaire,
  - Inscrire le site dans le positionnement de Saint-Quentin-en-Yvelines comme un territoire de sports et de loisirs à l'échelle intercommunale, régionale voire nationale.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Le projet d'aménagement souhaité sur la Colline d'Élancourt doit répondre à des objectifs d'aménagement prédéfinis :

- L'aménagement d'espaces de promenades pour les familles avec éventuellement des panneaux pédagogiques sur la faune et la flore locale ;
- La création de pistes de VTT sur l'ensemble de la colline ;
- L'aménagement d'une plateforme « panorama » en haut de la Colline pour mettre en valeur le point de vue sur l'ensemble de la région et permettre la logistique pour le départ d'une piste VTT ;
- La valorisation d'un site de remblais de terre pollués ;
- Les jardins familiaux situés au nord-est du site pourraient être agrandis afin d'augmenter l'offre.

Développement urbain

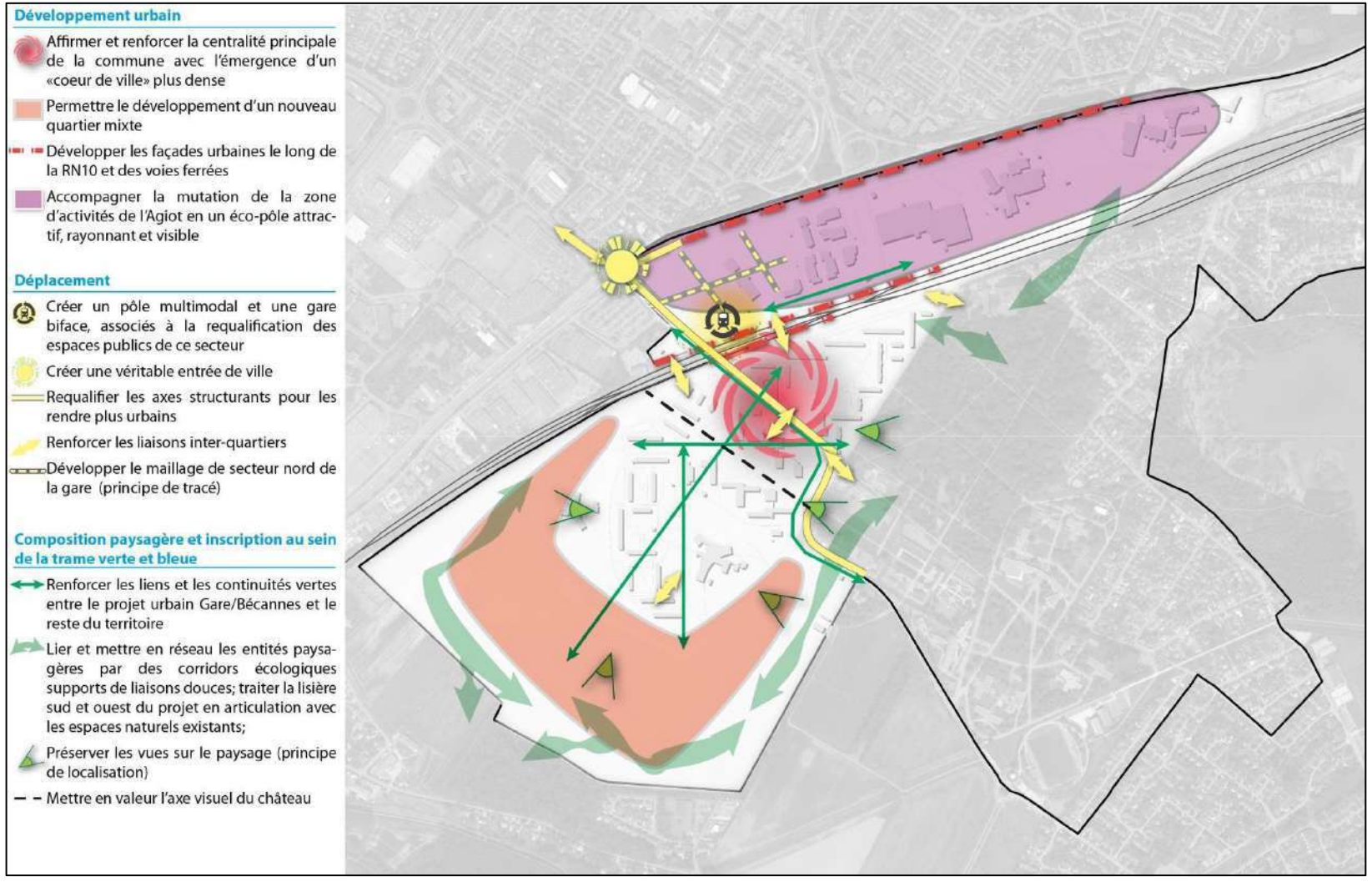
Cette OAP visant un aménagement d'intérêt général préférentiellement tourné vers les pratiques sportives et de loisirs de grande envergure voire les pratiques olympiques pour le VTT. Un projet d'ensemble sera donc étudié pour permettre l'évolution de ce secteur. Les questions d'accessibilité et d'intégration paysagère devront être intégrées dans le futur projet.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

Le projet d'aménagement est admis dans la mesure où celui-ci :

- Ne porte pas atteinte à l'intégrité d'un massif boisé ;
- Porte une attention particulière, pour chaque type d'équipement, à l'insertion dans le site pour préserver la dimension écologique, faunistique et floristique de la colline ;
- Conserve la qualité « naturelle » du site dans le choix des matériaux et l'aménagement des espaces publics ;
- Assure une continuité écologique, au sein du périmètre de l'OAP et en lien avec les réservoirs extérieurs notamment ceux de l'Ile de Loisirs.

6 « Projet urbain Gare/Bécannes »



1. Contexte

La Verrière se trouve à l'articulation de deux grands territoires : la zone urbaine dense de la Métropole du Grand Paris et le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Ce positionnement en fait un territoire stratégique, avec de forts potentiels de développement/renouvellement urbain, particulièrement autour de la gare de La Verrière, comme indiqué dans le Schéma Directeur Régional Ile-de-France. Le secteur du projet urbain Gare/Bécannes porte sur près du tiers du territoire communal. Il regroupe différentes entités urbaines et naturelles, avec du nord au sud :

- Le secteur d'activités de l'Agiot, regroupant différents types d'entreprises de tailles variées ainsi que quelques terrains urbanisables ou en friche ;
- Des infrastructures routières de connexion métropolitaine aujourd'hui peu lisibles ;
- La gare de La Verrière accompagnée de sa gare routière et de ses nombreux espaces de stationnement ;
- Les espaces urbains d'Orly Parc 1 et 2, avec un parc de logements sociaux collectifs, une polarité commerciale et quelques équipements publics (dont l'École Régionale de Premier Degré), ainsi que le centre de gériatrie de la MGEN, appelé à muter en zone urbaine mixte (regroupement de l'activité de la MGEN sur le secteur de l'Institut Marcel Rivière) ;
- Les anciens terrains agricoles des Bécannes majoritairement en friche aujourd'hui.

2. Enjeux et objectifs

- Rechercher une meilleure urbanité et attractivité, pour une ville accueillante et solidaire, ancrée dans l'existant
  - Rechercher un équilibre entre extension et renouvellement urbain ;
  - Conforter un cœur de ville complémentaire aux petites polarités de quartier ;
  - Renforcer le rayonnement et la lisibilité de la gare ;
  - Soutenir l'émergence d'un pôle économique local, diversifié, innovant et durable ;
  - Favoriser les parcours résidentiels et accueillir de nouveaux résidents ;
  - Développer une offre de services adaptée ;
  - Assurer une mise en relation entre les secteurs résidentiels et économique de la commune.

- Améliorer l'accessibilité et désenclaver, pour une ville aisément identifiable et reliée au reste du territoire
  - Créer un pôle gare biface de part et d'autre de la voie ferrée ;
  - Connecter le projet Gare-Bécannes aux différents quartiers et communes voisines ;
  - Permettre le développement de la mobilité alternative et des intermodalités ;
  - Rendre accessible La Verrière depuis les grandes infrastructures métropolitaines ;
  - Modifier les perceptions lors de la traversée de la commune depuis la N10 ou les voies ferrées.

- Valoriser le cadre de vie et l'environnement, pour une ville nature, innovante, respectueuse de son environnement et soucieuse de la gestion des ressources :

- Mettre en scène le paysage et valoriser la vue sur la lisière sud-ouest du territoire ;
- Conforter un maillage écologique à l'échelle de la commune et en lien avec les territoires environnants ;
- Établir une gestion écologique et différenciée des espaces verts ;
- Restaurer une activité agricole valorisant les terres des Bécannes ;
- Garantir une qualité du cadre de vie aux habitants ;
- Optimiser la gestion de l'énergie (production, consommation) et favoriser l'efficacité énergétique ;
- Anticiper l'arrivée de nouvelles populations sur les réseaux existants.

- Élaborer un projet partagé, évolutif et porté par tous les acteurs
  - Proposer un projet urbain, évolutif et mutable ultérieurement ;
  - Intégrer pendant toute la durée du projet et au-delà une approche en coût global à la fois économique et écologique ;
  - Impliquer et associer dans la durée les acteurs et les citoyens ;
  - Assurer la gouvernance du projet au sein des différentes instances ;
  - Anticiper, préfigurer et donner à voir le projet.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Affirmer et renforcer la centralité principale de la commune avec l'émergence d'un « cœur de ville » plus dense (type de bâti, hauteur des bâtiments, mixité fonctionnelle, etc.) à proximité de la gare et au niveau de l'îlot Denis Forestier ainsi que sur le reste des Bécannes ;
- Développer des formes d'habitat et des formes urbaines innovantes et performantes ;
- Développer des façades urbaines le long de la RN10 et des voies ferrées ;
- Intégrer le projet aux tissus urbains existants
- Contribuer au rééquilibrage de l'offre de logements sociaux à l'échelle de la commune ;
- Diversifier les types de logements (typologie, statut et financement, à la fois dans le parc social et privé) pour permettre la réalisation de chaque étape du parcours résidentiel des populations ;
- Accompagner la mutation de la zone d'activités de l'Agiot en un éco-pôle attractif, rayonnant et visible ;
- Développer une économie de proximité sur la partie résidentielle de La Verrière, tournée vers les usagers du territoire.

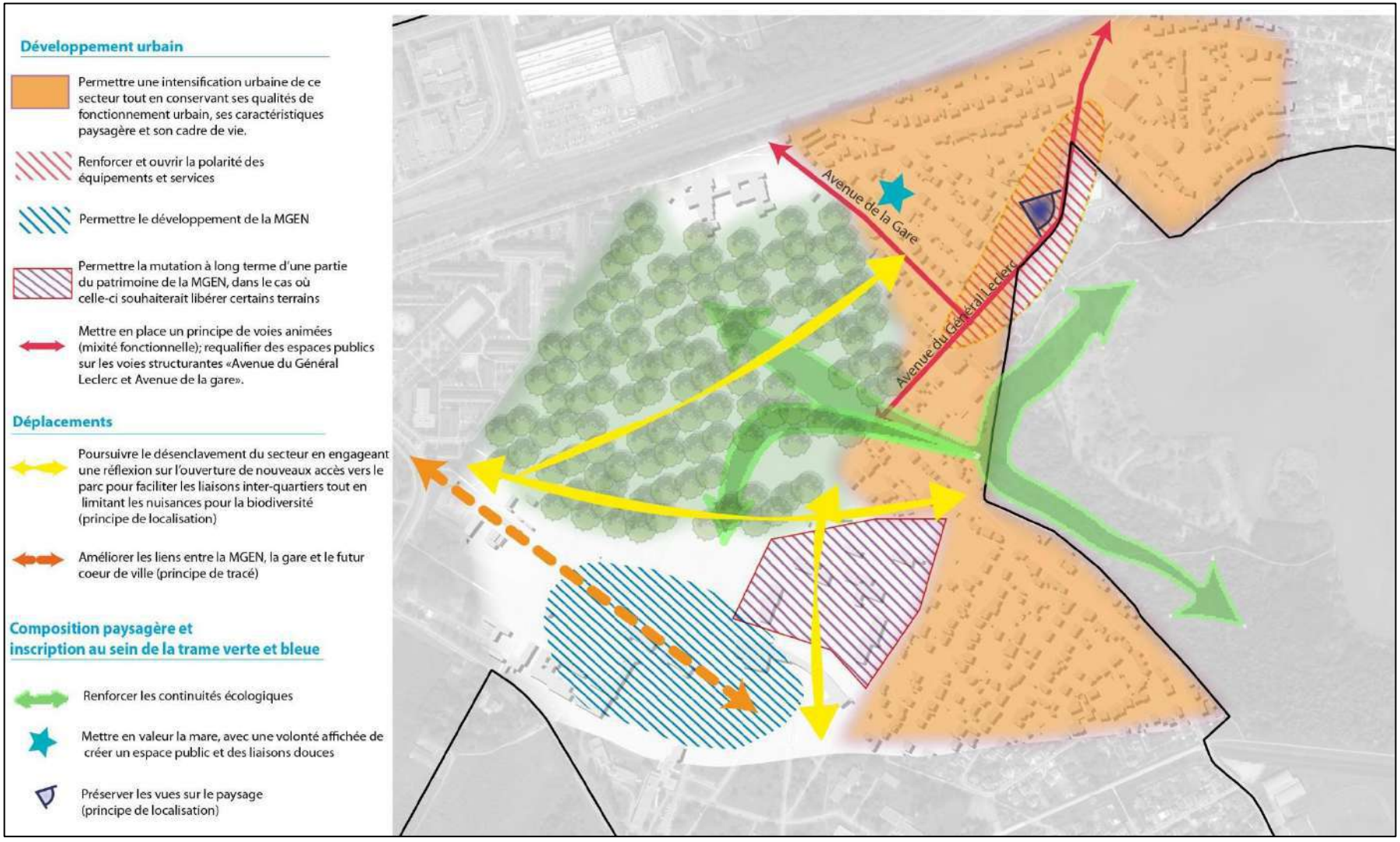
Déplacements

- Créer une véritable entrée de ville au niveau de la Malmedonne (requalification du carrefour, rétablissement de la RD13 entre Maurepas et La Verrière, enfouissement ponctuel de la RN10 et doublement du pont Schuler) et de la gare ;
- Créer un pôle multimodal et une gare biface, associés à la requalification des espaces publics de ce secteur ;
- Renforcer les réseaux pour les modes actifs.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Traiter la lisière sud et ouest du projet en articulation avec les espaces naturels existants ;
- Préserver les vues sur le paysage au travers des Bécannes et sur le château au travers de l'ilot Denis Forestier ;
- Renforcer les liens et les continuités vertes entre le projet urbain Gare/Bécannes et le reste du territoire communal ;
- Lier et mettre en réseau les entités paysagères par des corridors écologiques supports de liaisons douces ;
- Valoriser les accès aux principaux espaces naturels ;
- Valoriser la ligne de crête et les lisières ;
- Préserver une couronne d'espaces verts et naturels permettant par exemple l'implantation future de jardins familiaux, vergers urbains partagés, cultures maraichères, jardins humides,…
- Développer une gestion des eaux pluviales mixte (gestion en surface avec des noues et bassins et gestion enterrée) ;
- Limiter la surcharge de certains réseaux existants proches de la saturation ;
- Retenir l'eau en amont de l'Étang des Noës

7 « Village équipements et bois »



1. Contexte

Située à l'articulation entre les espaces urbains denses de l'Ile-de-France et les espaces naturels de la troisième couronne régionale, la commune de La Verrière présente des grandes qualités paysagères et de cadre de vie.

Le secteur central du Village témoigne aujourd'hui de ces qualités et présente la particularité de constituer la principale polarité d'équipements sur la commune, tout en restant un tissu urbain à dominante pavillonnaire, relativement peu dense et peu mixte socialement et en termes de typologies de logement.

Il est structuré autour d'un cœur vert, le parc du Château, inaccessible pendant de longues années mais aujourd'hui ré-ouvert au public.

Ainsi, ce secteur se trouve géographiquement au cœur de la commune et permet de lier les différents quartiers d'habitat principalement collectif (Bois de l'Étang et Orly Parc) et d'habitat essentiellement individuel (Village nord et sud).

2. Enjeux et objectifs

- Reconnecter ce secteur au reste de la ville et en faire une rotule entre les différents quartiers ;
- Permettre une intensification urbaine de ce secteur tout en conservant ses qualités de fonctionnement urbain, ses caractéristiques paysagères et son cadre de vie ;
- Améliorer la porosité du parc et son intégration dans la commune et favoriser les liens avec le reste de la ville à l'ouest (connexion avec la gare et le développement du projet urbain « Gare / Bécannes ») ;
- Permettre la mutation à long terme d'une partie du patrimoine de la MGEN dans le cas où celle-ci souhaiterait libérer certains terrains ;
- Reconnecter et mettre en valeur les connexions douces et les continuités écologiques pour mieux relier les espaces naturels.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Développer une mixité de formes urbaines ;
- Permettre une intensification urbaine sur les axes principaux du secteur ;
- Renforcer la mixité sociale et diversifier l'offre de logements ;
- Renforcer et ouvrir la polarité des équipements et services ;
- Mettre en place un principe de voies « Avenue du Général Leclerc et Avenue de la gare » animées (mixité fonctionnelle) ;
- Requalifier des espaces publics sur les voies structurantes « Avenue du Général Leclerc et Avenue de la gare ».

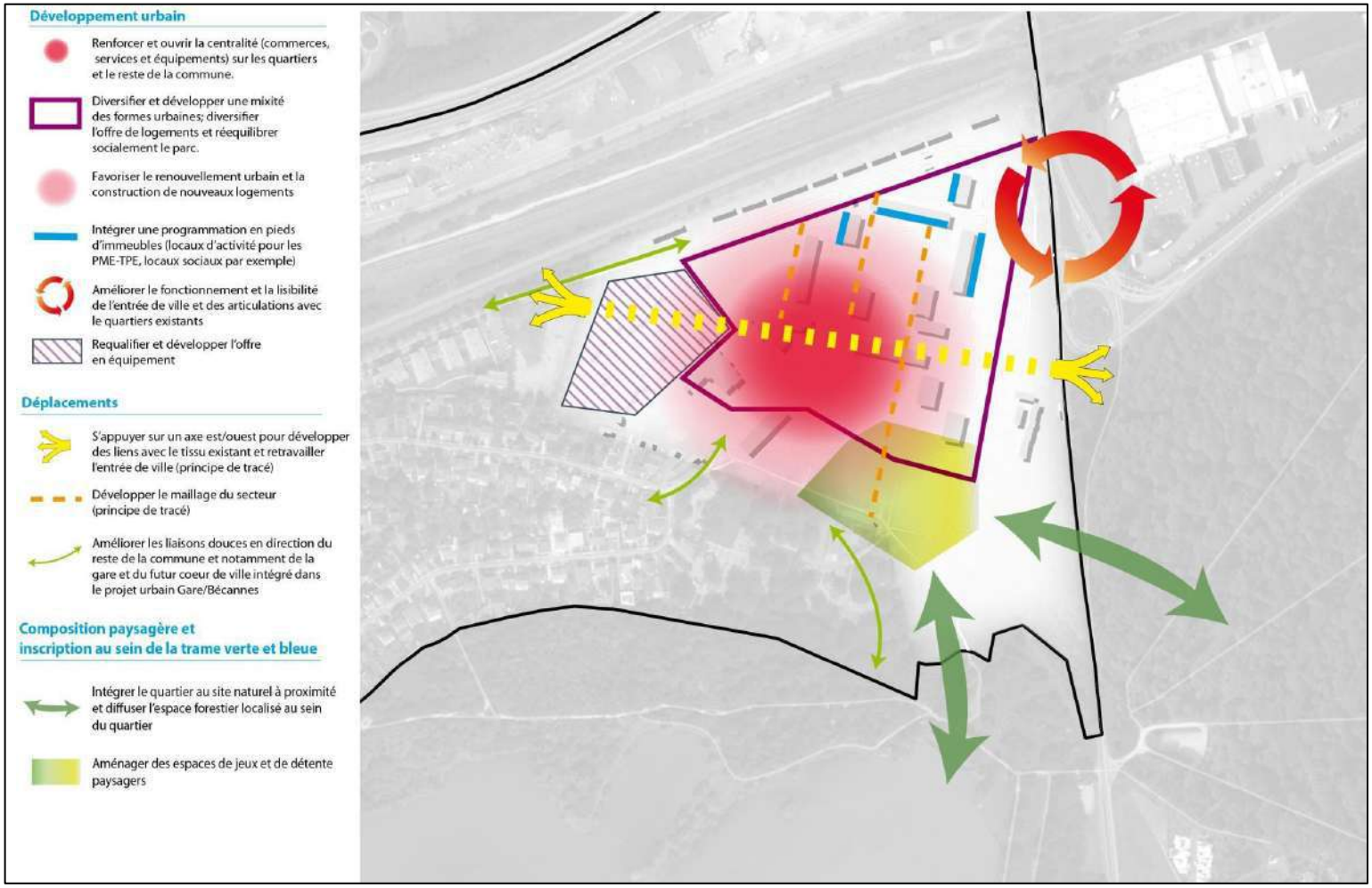
Déplacements

- Poursuivre le désenclavement du secteur en engageant une réflexion sur l'ouverture de nouveaux accès vers le parc pour faciliter les liaisons inter-quartiers tout en limitant les nuisances pour la biodiversité.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Mettre en valeur, ouvrir et améliorer la visibilité des espaces non construits, pour contribuer à maintenir une qualité de vie dans un secteur plus intense ;
- Mettre en valeur la mare, avec une volonté affichée de créer un espace public et des liaisons douces ;
- Préserver le parc du Château de La Verrière comme un cœur vert pour la commune ;
- Renforcer les continuités écologiques entre l'étang des Noës, le parc du Château et le Vallon du Pommeret (au sud de la commune).

8 « Bois de l'Étang et articulation avec le village »



1. Contexte

La commune de La Verrière se trouve à l'articulation entre la dynamique urbaine du Grand Paris et de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay et la richesse naturelle du territoire avec la présence du Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse à proximité immédiate du territoire communal. La commune est également bordée ou traversée par des axes majeurs, dont les voies ferrées, la RN10 et la RD58, qui constituent également des coupures urbaines pour le territoire.

Le quartier du Bois de l'Étang se situe en bordure est de la commune, à la rencontre de ces différents axes et en limite immédiate de l'Étang de Noës, espace naturel majeur de grande qualité. Ce quartier présente la particularité d'être assez enclavé et géographiquement à l'écart de la gare et de la principale polarité d'équipements de la commune, même si les distances entre ces espaces sont relativement faibles. Il est principalement composé aujourd'hui de logements sociaux collectifs (sous la forme de tours et de barres qui contrastent fortement avec le reste du tissu urbain communal) et de quelques équipements et commerces de proximité en cœur de quartier. Les présences de la zone d'activités de Trappes-Elancourt à l'est et des voies ferrées et de la zone d'activités de l'Agiot au nord contribuent à renforcer cette déqualification du secteur. De plus, la commune fait l'objet d'un projet urbain important (près du tiers du territoire communal) sur sa partie ouest et sud-ouest, à proximité de la gare de La Verrière. Le Bois de l'Étang a ainsi vocation à s'intégrer dans cette démarche de mutation et d'évolution du territoire communal et à trouver toute sa place dans le fonctionnement global de la commune.

2. Enjeux et objectifs

- Passer de la cité au quartier par l'instauration de nouveaux contours en lien avec l'environnement ;
- Repositionner le quartier du Bois de l'Étang en direction de l'étang pour tirer profit de la qualité des espaces naturels ;
- Remettre en situation le bâti conservé pour en relativiser la singularité ;
- Clarifier l'entrée de ville depuis la RD58 et l'entrée du quartier ;
- Utiliser le végétal comme élément structurant le quartier et comme appui à la hiérarchie du réseau viaire ;
- Créer un réseau de liaisons douces entre les quartiers du village et du Bois de l'Étang et entre les espaces naturels ;
- Développer un tissu urbain qui qualifie l'espace public et retravailler le rapport aux infrastructures ;
- Tisser la nouvelle urbanisation au quartier voisin dans une vision élargie ;
- Concevoir le nouveau quartier urbain autour d'une centralité partagée, intégrant un renforcement et une requalification des équipements ;
- Prendre en compte les aspects environnementaux, notamment les nuisances liées aux infrastructures ferrées et routières, aux activités industrielles à proximité du quartier et aux lignes à haute tension.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Diversifier et développer une mixité de formes urbaines, tout en intégrant le bâti conservé et en veillant aux transitions entre les différentes formes urbaines ;
- Renforcer et ouvrir la centralité (commerces, services et équipements) sur les quartiers et le reste de la commune ;
- Améliorer le fonctionnement et la lisibilité de l'entrée de ville et des articulations avec les quartiers existants ;
- Diversifier l'offre de logements et rééquilibrer socialement le parc ;
- Redynamiser et renforcer la polarité « commerces / services / équipements » ;
- Requalifier et développer l'offre en équipement ;
- Valoriser les qualités des bâtiments de logements conservés (liste non actée à ce jour) et intégrer ceux-ci dans la nouvelle dynamique du quartier.

Déplacements

- Ouvrir une nouvelle entrée de ville dans le quartier, véritable épine dorsale de la nouvelle urbanisation ;
- Améliorer les liaisons douces en direction du reste de la commune et notamment de la gare et du futur cœur de ville intégré dans le projet urbain Gare/Bécannes.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Requalifier les espaces publics et renforcer leurs qualités paysagères en lien avec les espaces naturels de l'Étang des Noës et leur rôle fédérateur ainsi qu'avec la diversification de l'animation urbaine (commerces, services, équipements, …) ;
- Réduire les nuisances environnementales (infrastructures ferrées et routières, activités industrielles à proximité du quartier) et envisager le dévoiement ou l'enfouissement des lignes aériennes à haute tension traversant actuellement le secteur ;
- Améliorer les porosités et les circulations douces entre les espaces urbains (au nord) et les espaces naturels (au sud) tout en préservant les espaces les plus sensibles au niveau écologique ;
- Diffuser l'espace forestier localisé à proximité au sein du quartier.

9 « Requalification du centre commercial de la Sourderie pour une meilleure visibilité »



1. Contexte

Situé au cœur de Montigny-le-Bretonneux, ce quartier est plutôt confidentiel par rapport au reste de l'agglomération malgré une forte identité architecturale relative à la présence de l'« œuvre » de Ricardo Bofill. Il est majoritairement résidentiel mais est accompagné de nombreux équipements et de commerces de proximité concentrés sur le centre commercial de la Sourderie.

Son offre de proximité doit être maintenue pour y offrir une certaine qualité de vie au quotidien.

Le centre commercial est refermé sur lui-même, introverti et peu lisible depuis les voies. Disposant d'une locomotive grâce à la présence d'une supérette, il draine une partie de la population environnante. Toutefois, il n'atteint plus une taille suffisante pour conserver son attractivité qui est donc à relativiser au regard de la diversité de son offre commerciale.

Ce secteur est irrigué par le boulevard Descartes qui permet de traverser le quartier sans que cela soit perçu comme une coupure urbaine comme certains axes majeurs de l'agglomération. Ce boulevard est aussi desservi par des lignes de transports en commun structurantes de SQY.

Le boulevard contourne le centre commercial de la Sourderie créant ainsi une anomalie dans la rectitude de la voie et une rupture visuelle dans la composition des fronts bâtis.

La proximité du bassin de la Sourderie et la monumentalité de son architecture donne une résonnance particulière au positionnement de ce centre commercial qui apparaît en « arrière de » et donc sans une grande lisibilité. La place Jacques Cœur, autour de laquelle s'organise le centre commercial, principal espace public du secteur, présente un caractère vieillissant qui limite l'attractivité de ce pôle.

A noter, la présence d'équipements publics comme la maison de quartier Louis Jouvet et le conservatoire municipal de musique qui sont des atouts pour le rayonnement de l'ensemble de ce quartier.

L'Hôtel de Ville de Montigny-le-Bretonneux, la maison médicale de garde et également la police municipale sont présents à proximité immédiate de ce secteur. Aussi, il constitue un pôle de proximité important même si ces équipements sont peu visibles et ont un positionnement plutôt confidentiel. Ce point ne doit donc pas devenir une faiblesse de ce secteur.

2. Enjeux et objectifs

L'enjeu principal de ce secteur est la préservation de l'attractivité du centre commercial avec le renouvellement du bâti et la requalification de l'espace public. La conservation du caractère résidentiel à proximité immédiate est une évidence. La présence d'une composition architecturale monumentale à proximité doit être mise en valeur depuis le boulevard Descartes.

Pour ce faire, cette OAP poursuit les objectifs suivants :

- Améliorer la visibilité et le confort du centre commercial de la Sourderie en l'ouvrant sur l'espace public (ambiance, confort du chaland, signalétique et stationnement) en lien avec les projets de restructuration du pôle d'équipement ;
- Rendre plus visible et permettre des usages sur la pièce d'eau du Lac et ses abords pour en faire un lieu attractif au-delà des quartiers limitrophes ;
- Améliorer les liaisons et notamment les liaisons douces vers les autres quartiers et des continuités paysagères ;
- Ouvrir les quartiers qui sont aujourd'hui fermés et introvertis en poursuivant le réseau de liaisons douces.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Ouvrir le centre commercial et mettre en valeur les Arcades du Lac ;
- Conserver des épannelages plutôt bas ;
- Conserver l'esprit de la trame bâtie initiale notamment pour respecter l'architecture monumentale de Bofill ;
- Requalifier la place Jacques Cœur.

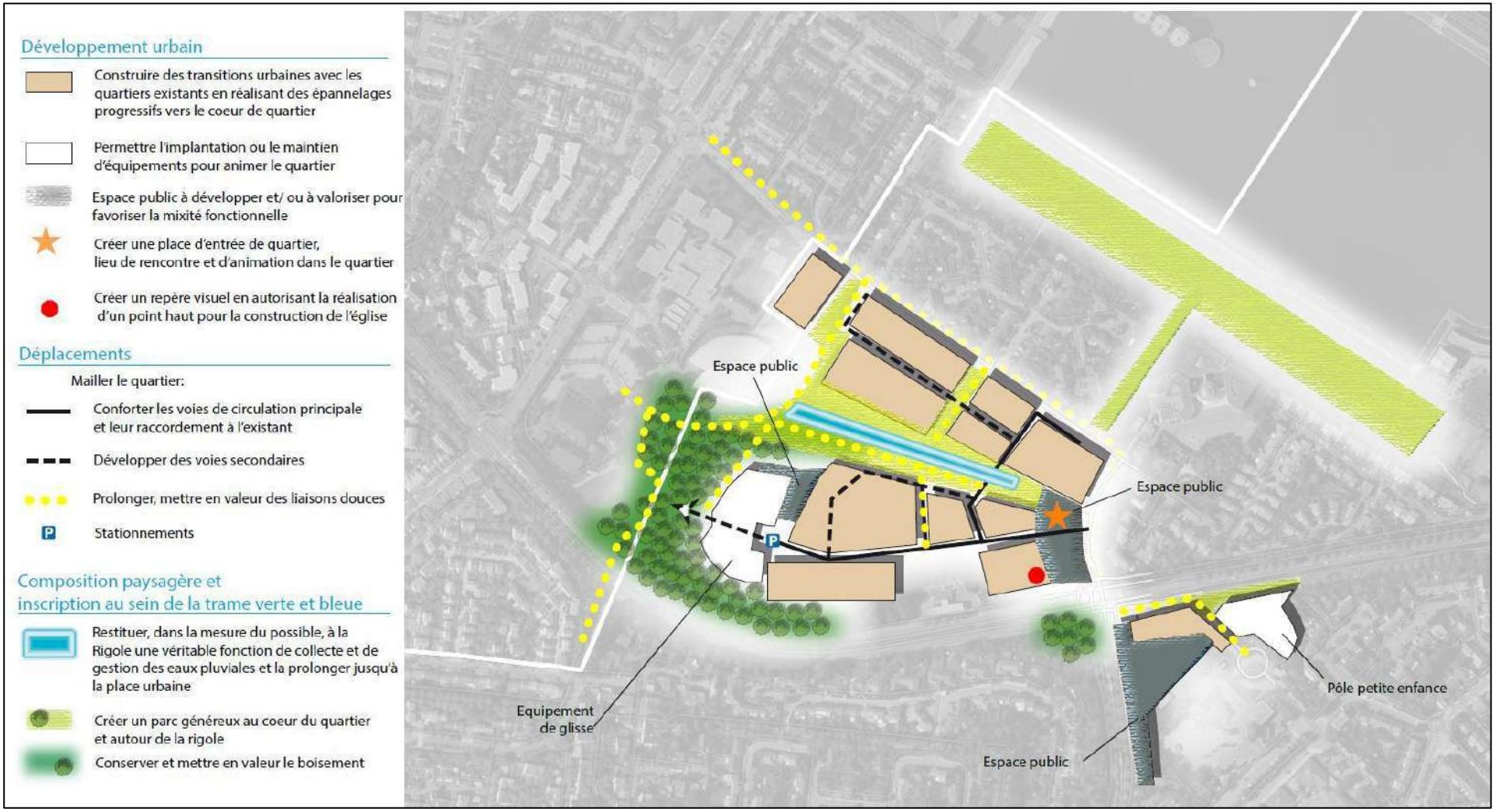
Déplacements

- Créer des liaisons douces visibles reliant le pôle de l'hôtel de ville et les berges du lac.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Respecter les orientations de la charte des espaces publics.

10 « La Remise, un éco-quartier paysager »



1. Contexte

Le terrain de la Remise est l'une des dernières grandes réserves foncières de l'agglomération et de la ville de Voisins-le-Bretonneux.

Il s'agit de créer un nouveau quartier sur ce site, dans le prolongement du Quartier du Lac et en liaison avec le Centre-Village. Cette démarche a pour objectif de construire un quartier équilibré offrant une mixité fonctionnelle et sociale comprenant des logements (locatif/accession, libre/aidé), des commerces et autres locaux d'activités ainsi que des équipements. Les objectifs initiaux du projet d'aménagement ont été établis dans la délibération du Conseil Communautaire du 30 avril 2009. La construction de ce quartier répond à des objectifs de développement durable affichés dans une charte qui a été élaborée, en concertation avec les habitants, pour la mise en œuvre du projet d'aménagement.

2. Enjeux et objectifs

- Construire un nouveau quartier équilibré autour de la mixité fonctionnelle et sociale comprenant des logements (locatif/accession, libre/aidé), des commerces et autres locaux d'activités ainsi que des équipements ;
- Répondre à une qualité environnementale et énergétique afin de faire un quartier durable ;
- Relier les territoires avoisinants ;
- Créer un quartier en concertation avec la population ;
- Réussir la greffe urbaine et améliorer les liens inter-quartiers ;
- Renforcer la qualité de l'offre en équipements publics ;
- Promouvoir une certaine qualité d'usage des espaces publics ;
- Construire une identité autour de la notion d'éco-quartier.

3. Orientations d'aménagement

Développement urbain

- Créer une place urbaine pour articuler le quartier avec la ville :
  - distribuer les axes visuels, offrir de multiples perspectives sur le nouveau quartier ;
  - proposer un socle sur lequel s'invitent certains équipements du programme, les commerces et autres activités, vecteurs de vie urbaine ;
  - mieux relier les habitants du quartier du Lac au centre-ville de Voisins-le-Bretonneux ;
  - rallier le plus directement possible le quartier du Plan de l'Église (accessible par une unique passerelle) ;
  - connecter les polarités (les équipements intercommunaux sur Montigny et Voisins, le groupe scolaire à l'Est, etc.).
- Ménager les transitions urbaines avec les quartiers existants en réalisant des épannelages progressifs depuis la rue de la Remise vers la RD 36 : bâtiments se rapprochant de la typologie de maisons individuelles s'élevant à R+1+C puis R+2 au niveau de la rue de la Remise facilitant la transition avec l'existant ;
- Garantir une échelle de construction adaptée à la générosité de ces espaces publics : sur la place, comme sur le parc, les bâtiments s'élèvent sur trois niveaux maximum avec un point plus haut (R+3+ 1 à 2 attiques), afin de marquer l'entrée de quartier physiquement et rester cohérent avec le reste de la ville**.** Ce nouveau tissu urbain évitera tout sentiment de compacité, d'oppression par la présence d'espaces assez larges non construits de part et d'autre des voies paysagées ;
- Un point plus haut, sans dépasser 31 mètres, est ponctuellement autorisé pour permettre la construction du clocher de la future église et créer un repère urbain.

- Proposer une organisation en îlots construits avec des plots dans un tissu plutôt aéré. Le positionnement des îlots se fait en bande entre la rue de la Remise et le parc de la rigole aménagé, et en îlots de petite taille au Sud de ce même parc ;
- Proposer des produits de logements variés pour des catégories de populations différentes comme les jeunes. Le programme de la Remise (y compris les terrains de la pointe Collège) comprend environ 490 logements dont environ 36 % de logements locatifs sociaux (LLS) et plus de 60 % de logements en accession à la propriété, des équipements et des aménagements paysagers afin de répondre à la construction d'un quartier équilibré avec ceux qui existent autour ;
- Proposer de nouveaux produits immobiliers permettant d'assouplir un marché très tendu et d'offrir des produits complémentaires à ceux existants pour permettre aux jeunes décohabitants, aux familles monoparentales, aux séniors, entre autres de se loger plus facilement ;
- Accueillir des commerces en entrée de quartier en rez-de-chaussée des immeubles afin de créer un pôle commercial participant à l'animation des espaces publics et répondant aux besoins des riverains. Proposer une offre en cohérence avec celle des pôles voisins afin d'appuyer la dynamique commerciale du secteur. D'un point de vue fonctionnel, l'entrée de quartier proposera également des équipements.

Déplacements

- Mailler le quartier essentiellement vers l'est avec un bouclage sur la place d'entrée de quartier et proposer plusieurs axes structurants :
  - Un axe Nord- sud se piquant sur la rue de la Remise ;
  - Un axe est-ouest reliant le bicross à la place d'entrée de quartier côté rue de la Pyramide ;
  - Une liaison douce le long de la rigole dans le parc central ;
  - Un parvis circulé sur la place d'entrée du quartier.
  - Deux voies secondaires pour mailler plus finement les cœurs d'îlot bâti. Ces voies auront une fonction de desserte locale. Toutefois, elles seront assez larges pour permettre des prospects généreux entre les îlots bâtis, de part et d'autre et ainsi éviter les vis-à-vis trop réduits, mais aussi pour permettre la réalisation de noues.
- Assurer un gabarit généreux des axes structurants pour permettre, si besoin, de part et d'autre du stationnement longitudinal et de larges trottoirs paysagés et des liaisons cyclables ;
- Offrir une perspective urbaine invitant à entrer dans le quartier jusqu'au parc paysager ;
- Aménager les voies pour favoriser les transports en commun et ainsi envisager une réduction de l'usage de l'automobile pour les trajets pendulaires ou tout au moins vers les équipements majeurs ;
- Installer des abris pour vélos sécurisés permettant une multi modalité vélo/bus, si possible, en rez-de-chaussée des bâtiments à proximité, et en extérieur sur la place ;
- Créer des places de stationnement public avec une poche de stationnement (près du bicross) et du stationnement longitudinal le long des voies principales. Le traitement de ces espaces publics se voudra qualitatif afin qu'ils soient le plus discrets possibles et qu'ils

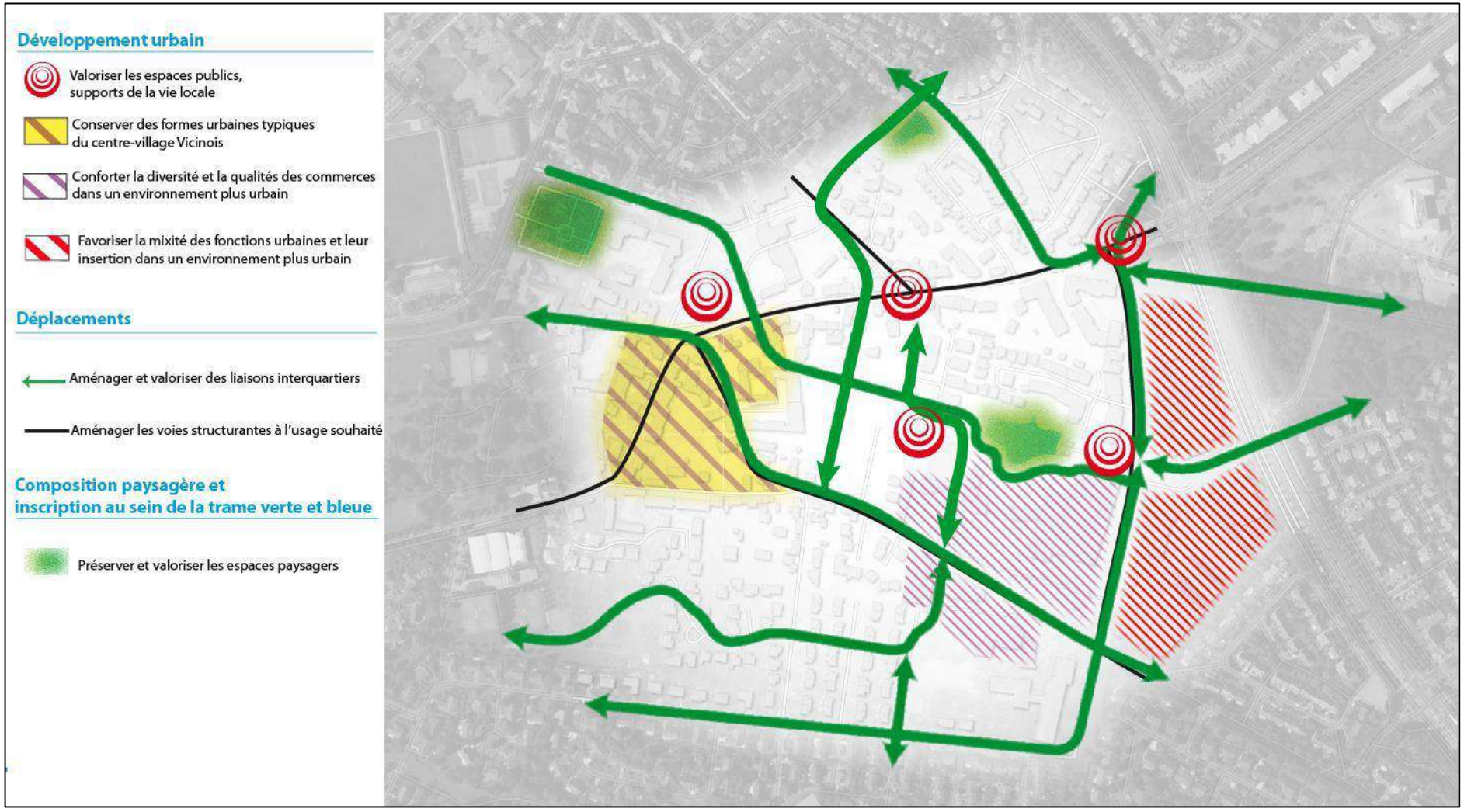
s'insèrent au mieux dans le quartier. De plus, les stationnements associés aux logements seront prévu en sous-sol ;

- Poursuivre le long de la RD36 la piste cyclable et de créer un réseau nord sud de différents cheminements pour relier le lac, au sud de la RD 36 notamment à travers le parc paysager. L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans la création d'un maillage qui assure la continuité entre des espaces verts majeurs comme le Lac de la Sourderie et la forêt de Port-Royal ;

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Redonner, dans la mesure du possible, à la Rigole une véritable fonction hydraulique de collecte et de gestion des eaux pluviales pour en faire un nouvel espace de biodiversité en y favorisant les espèces hydrophiles et des berges herbeuses ;
- Créer un réseau de noues au niveau des habitations pouvant dans la mesure du possible constituer des ouvrages hydrauliques en permettant l'évacuation des eaux pluviales ;
- Créer un parc généreux au cœur du quartier, afin d'apporter une respiration au quartier. Le parc sera aménagé pour tout type de public (jeunes, personnes à mobilité réduite, familles, …) ;
- Adapter les essences utilisées aux différents types d'aménagements et aux ambiances paysagères souhaitées. Utiliser différents végétaux pour marquer les différents types de secteur (zone humide, zone de rencontre, aires de jeux, espaces de promenade,…) ;
- Agrémenter les espaces verts d'aires de jeux pour les enfants et les adolescents ;
- Implanter le pôle glisse dans l'espace boisé, sous forme d'une clairière. Ainsi, il s'inscrit adossé aux modelés de la passerelle et à la butte, en préservant un ourlet en rive de la RD 36 afin de bien maintenir cette façade arborée le long de cet axe de circulation ;
- Assurer une gestion raisonnée des espaces verts par le choix des plantations. Des strates arborées, des strates basses composées d'arbustes, de graminées, de pelouses ou de plantes hydrophiles pourront être proposées afin d'avoir différentes ambiances paysagères ;
- Conforter la trame verte et bleue à l'échelle locale en mettant en valeur les espaces verts et la rigole.

11 « Vers un Cœur de ville authentique, dynamique et accessible »



1. Contexte

Au sein de la commune de Voisins-le-Bretonneux, le secteur est composé d'éléments structurants sur lesquels se fonde le projet urbain :

- Les bâtiments publics ;
- Les opérations immobilières récentes et les trames de circulation en devenir ;
- Les rues historiques du centre-ville (Port-Royal/Hélène Boucher/Fleurs) et les points d'entrées sur le quartier ;
- Le cimetière ;
- L'Eglise ;
- Le Carrefour Market.

Le triangle des rues de Port-Royal/Blaise Pascal/aux Fleurs, du chemin des Ruelles et de la rue Hélène Boucher forme le centre de la commune. Cependant, le centre-ville manque d'espaces publics de référence, forts et lisibles. Les monuments et bâtiments remarquables sont peu visibles et peu mis en valeur par les espaces publics. Le centre commercial et le centre administratif sont séparés.

Les axes historiques supportent plus de 50 % de transit en heure de pointe, le centre-ville est ainsi fortement engorgé, malgré des aménagements récents.

La circulation des piétons et des cyclistes est difficile, voire impossible en raison d'aménagements peu adaptés, vieillissants ou absents. Ce secteur est sous irrigué et donc ne peut permettre à une nouvelle centralité d'évoluer.

Il existe environ 700 places de stationnement dont 500 sont des parkings privés aux abords des commerces.

L'offre commerciale du secteur est diversifiée et dynamique ; principalement concentrée autour du centre Carrefour et du Lidl, elle est peu structurée, discontinue et éparpillée.

2. Enjeux et objectifs

- Créer une identité de centre-ville en conservant l'esprit village du cœur de Ville, avec des bâtiments de qualité, des jardins privés et un tissu urbain aéré ;
- Relier les polarités pour en faire qu'une, en dessinant des liaisons entre le pôle commercial et le pôle administratif (liaisons douces et automobiles) ;
- Créer des espaces publics et des trames vertes adaptées à un centre-ville et trouver une cohérence dans les cheminements ;
- Assurer une continuité des liaisons douces au-delà du centre-ville ;
- Conserver et mettre en valeur les traces de l'histoire ;
- Préserver et améliorer la diversité et la qualité des commerces ;
- Desservir l'îlot en permettant le développement du cœur de ville.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Retrouver une proportion habituelle d'espaces publics dans un centre-ville ;
- Réaliser un réseau d'espaces publics pour inventer de nouveaux îlots, et mettre en cohérence le réseau existant pour un centre-ville lisible, accessible et mieux desservi ;
- Conserver des formes urbaines typiques du centre-village vicinois ;
- Éviter les architectures disparates et les gabarits disproportionnés par rapport aux bâtis existants, ne correspondant pas à l'esprit village ;
- Garantir un renouvellement urbain de qualité afin de garder l'esprit village ;
- Conserver l'animation de la rue procurée par l'hétérogénéité des fronts bâtis, la diversité des rythmes de façades et l'alternance de séquences architecturales : retraits variés des façades, ruptures de hauteurs, richesse des éléments de façades, travail sur les épannelages.

- Ceci passe notamment par un changement dans les rythmes ou l'écriture des façades tous les 14 mètres. Une séquence se découpe donc tous les 14 mètres au maximum. Cela doit se traduire par au moins l'une des propositions ci-dessous :
    - Une rupture, d'au moins un niveau dans la hauteur calculée à l'égout du toit ou à l'acrotère ;
    - Un (ou plusieurs) retrait(s) ponctuel(s) de la façade située sur les voies par rapport à l'alignement pour créer une animation de ladite façade et ainsi éviter une homogénéisation des fronts bâtis ;
    - Lorsque des pignons aveugles sont déjà existants en limites séparatives, la hauteur de la nouvelle construction se fera dans la continuité de celle existante dans le cas d'une implantation en limite séparative ;
    - Les toitures terrasses, même végétalisée, sont interdites dans tout le secteur du centre-ville ;
    - Enfin, le traitement des façades devra être soigné et animé par des éléments de modénatures, des persiennes, des jeux de distinction de traitement entre les différents niveaux.
- Préserver et valoriser le patrimoine identifié comme remarquable.

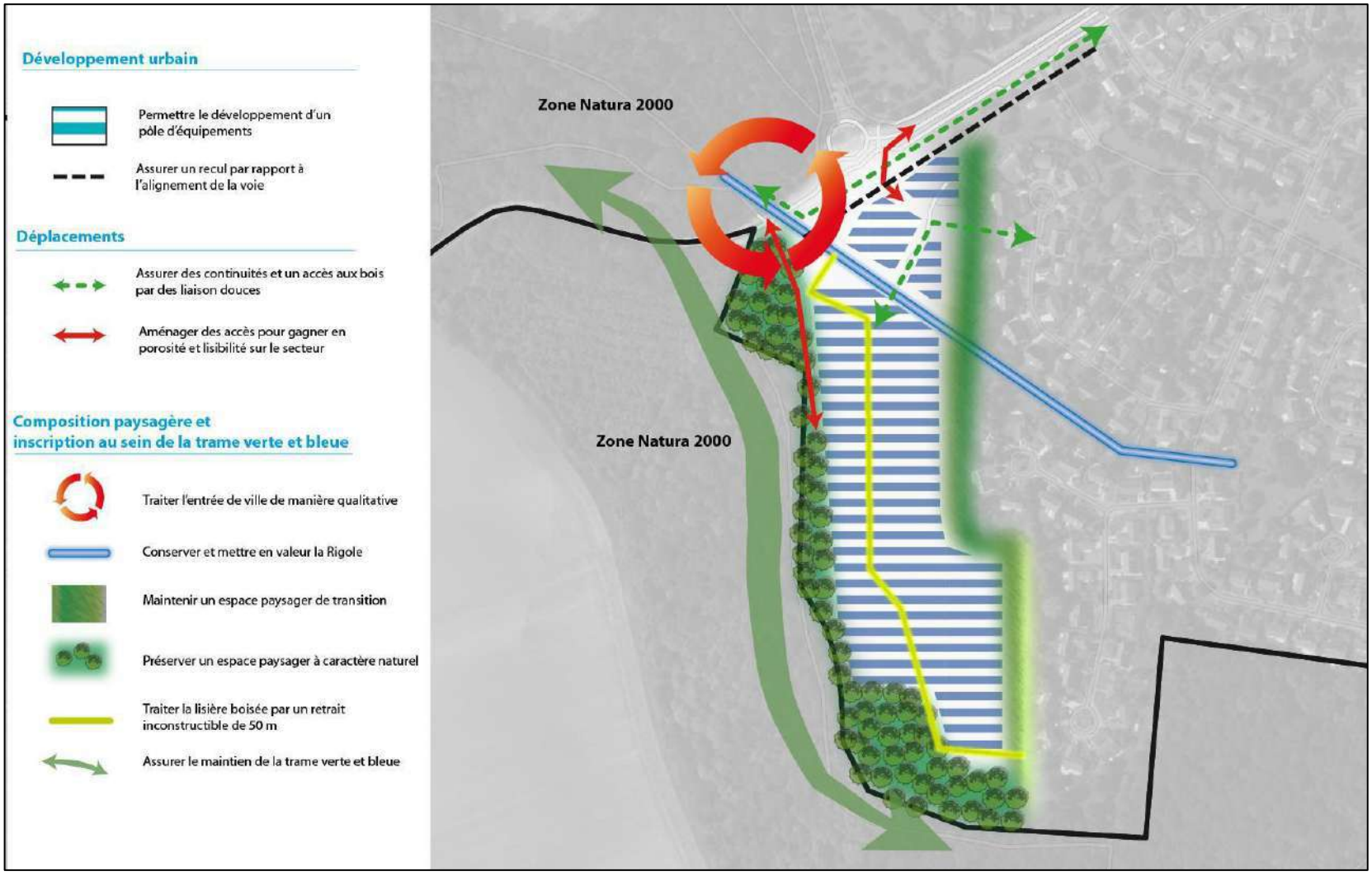
Déplacement

- Prendre en compte la circulation aux heures de pointe et conforter des itinéraires de contournement ;
- Adapter les voies à l'usage souhaité ;
- Poursuivre le maillage du cœur de ville pour désenclaver l'îlot centre.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Poursuivre et intégrer une trame verte dans le parcours quotidien des espaces publics.

12 « Une entrée de ville paysagée : la mise en valeur du Saut du Loup »



1. Contexte

Localisé à Voisins-le-Bretonneux, ce secteur constitue une entrée de ville majeure du territoire. Point d'entrée depuis la vallée de Chevreuse, les axes de circulation sont fortement engorgés le matin. Au sein d'un massif boisé de plus de 100 hectares, le secteur bénéficie d'un caractère naturel majeur, à préserver.

L'entrée de ville, située à proximité du quartier de Chamfleury, constitue un secteur stratégique entre les espaces naturels et la ville.

2. Enjeux et objectifs

L'objectif principal d'aménagement est, à terme, de créer une entrée de ville qui allie aspect urbain et mise en valeur des espaces naturels.

A ce titre, différents enjeux ont été identifiés sur ce secteur :

- Assurer une transition en douceur entre Chamfleury et le secteur du Saut du Loup par une épaisseur végétale qui formera un espace tampon avec les constructions et une continuité écologique entre deux espaces naturels ;
- Traiter l'arrière du quartier de Chamfleury en entrée de ville (fond de parcelle sur rue) ;
- Respecter les prospects par rapport au tissu pavillonnaire ;
- Créer un pôle d'équipement répondant aux besoins des sportifs et de l'ensemble des habitants (par ex : salle des fêtes / cimetière) ;
- Préserver et mettre en valeur la rigole ;
- Créer autant que possible des liaisons inter-quartiers (relier le futur quartier à la maille viaire (circulée et piétonne) de la résidence existante) ;
- Ne pas saturer le fonctionnement du rond-point aux heures de pointe ;
- Assurer une continuité écologique entre deux espaces naturels importants.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Privilégier l'utilisation de matériaux de qualité (présence de massifs boisés à proximité, caractère d'entrée de ville) ;
- Imposer une hauteur maximum de 7 mètres à l'égout du toit ;
- Imposer un recul par rapport à l'alignement des voies.

Déplacements

- Assurer des continuités et un accès aux bois par des liaisons douces ;
- Aménager un accès en dehors du rond-point existant ;
- Mutualiser les stationnements.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Traiter la lisière boisée par un retrait de 50 m et préserver l'accès à la forêt, éviter les clôtures pour laisser la lisière libre et ainsi favoriser les continuités de la trame verte et le déplacement de la petite faune.
- Mettre en valeur les vues sur le massif boisé et ses lisières ;
- Conserver et mettre en valeur la Rigole ;
- Traiter l'entrée de ville de manière qualitative, en particulier en provenance de la vallée.

13 « Mérantais »

Zoom sur le secteur de la DPMECDU

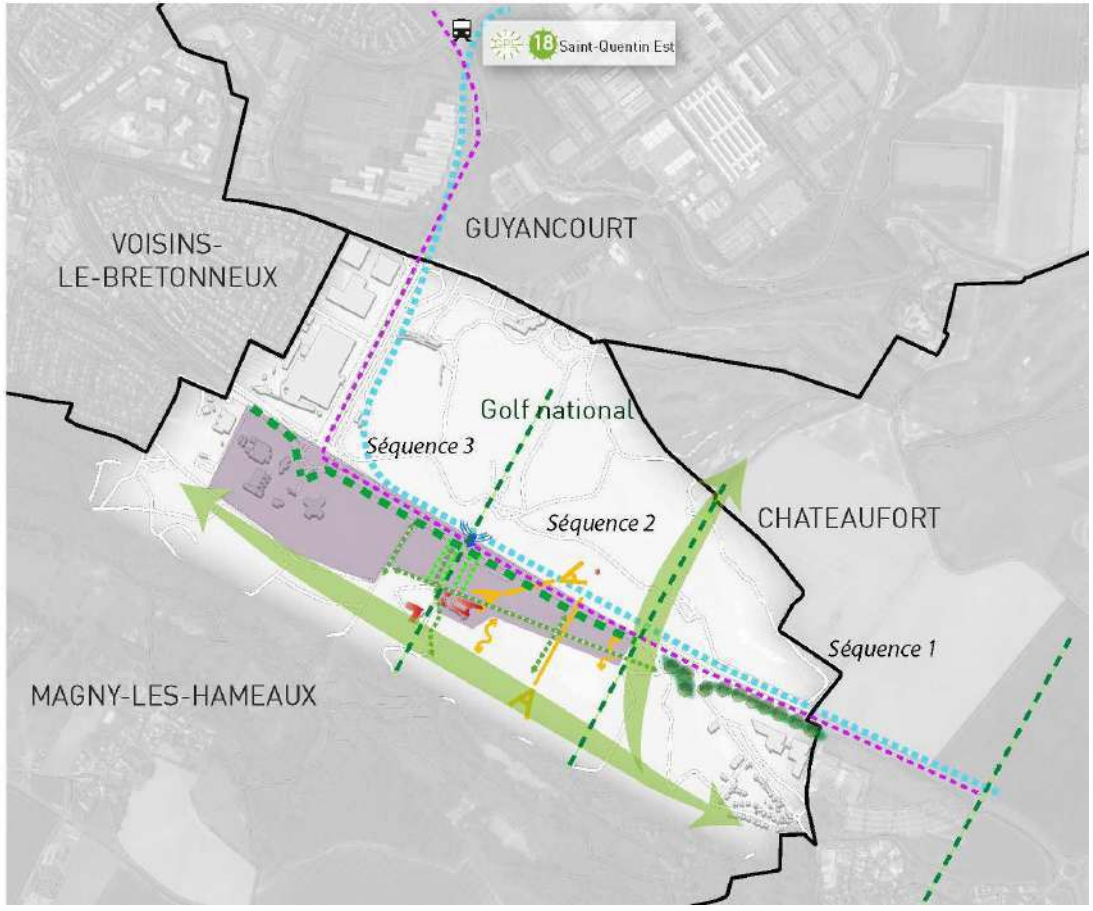
Déplacements

- Assurer la desserte du secteur depuis la RD36
- Garantir l'intégration urbaine et paysagère du projet de TCSP Express 91-06
- Prendre en compte le développement de la ligne de métro 18 du Grand Paris Express et assurer sa réalisation en souterrain
- Permettre le développement de continuités douces en direction de la vallée de la Mérantaise

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Protéger et/ou valoriser le patrimoine bâti
- Préserver les boisements existants
- Créer un front urbain bâti discontinu, végétalisé et paysager afin d'instaurer une ambiance urbaine qualitative le long de la RD en aménageant des vues vers la vallée de la Mérantaise
- Préserver les alignements d'arbres existants
- Garantir la continuité des corridors écologiques, support de la TVB
- Mettre en oeuvre les séquences paysagères pour assurer une cohérence de l'axe
- Dégager un axe visuel sur la porte du Mérantais
- Dégager des vues sur la lisière

OAP MH1 «Mérantais»



Saint-Quentin-en-Yvelines et la commune de Magny-les-Hameaux souhaitent pouvoir urbaniser le secteur du territoire bordés par la RD.36, voie classée à grande circulation. Ce secteur est inclus dans le périmètre opérationnel de l'OIN Paris Saclay. En application des articles L.111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, les zones non urbanisées des communes, bordées par une voie classée à grande circulation doivent faire l'objet d'une étude entrée de ville pour pouvoir être aménagées :

« Article L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- *aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;*
- *aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;*
- *aux bâtiments d'exploitation agricole ;*
- *aux réseaux d'intérêt public.*

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

[…]

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

[…] »

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines, la réalisation d'une étude d'entrée de ville est donc nécessaire sur ce secteur en vue de son urbanisation future afin de lever la bande d'inconstructibilité de 75 mètres, située de part et d'autre de la RD.36.

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation prend en compte conformément à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme :

- **les nuisances,**
- **la sécurité,**
- **la qualité architecturale,**
- **la qualité de l'urbanisme,**
- **la qualité des paysages.**

1. Contexte

Contexte général :

Ce secteur se situe entre la RD 36 et la vallée de la Mérantaise, de part et d'autre du Domaine de la Solitude du Mérantais entre les secteurs d'activités de Magny-Mérantais et celui des Jeunes Bois (à cheval sur Magny et Châteaufort).

S'appuyant sur la RD36 et positionné à l'articulation entre l'agglomération Saint-Quentinoise et le Plateau de Saclay, le secteur présente un potentiel important de développement en lien avec les activités économiques de l'OIN Paris-Saclay et accueille déjà aujourd'hui des grandes entreprises (notamment SAFRAN, SNECMA, HILTI, COLAS, etc.) et des activités rayonnantes (notamment le Golf National) et innovantes (notamment le pôle Gérondicap).

Situé en frange de la vallée de la Mérantaise et de ses boisements, ce secteur présente de grandes qualités paysagères qui constituent une véritable plus-value pour améliorer l'urbanité de la RD36.

Contexte urbain et architectural :

L'organisation des espaces constitutifs de l'ensemble du secteur « Mérantais », présente une certaine cohérence dans la mesure où les constructions à destination d'activités y sont majoritaires. Malgré un caractère paysager fortement présent, il en résulte une ambiance urbaine monotone qu'il s'agit de dynamiser afin d'offrir une image valorisante et attractive pour ce secteur.

Desserte et sécurité :

Le site du « Mérantais » est desservi par la RD.36, voie classée à grande circulation. Toutefois, les aménagements réalisés ont permis :

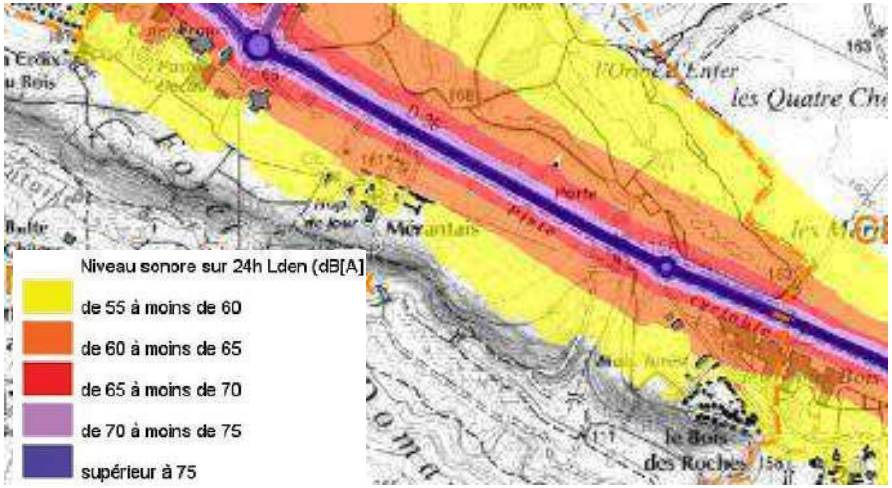
- de faciliter la traversée de la RD.36 et sécuriser tout particulièrement les cheminements piétons,
- de fluidifier les circulations au sein de la zone d'activités pour constituer un ensemble cohérent.

Par ailleurs, les accès aux espaces limitrophes de la RD.36 se font depuis cet axe, et présentent des aménagements de voirie relativement qualitatifs. Les accès directs, y compris vers des constructions d'habitations individuelles (hameau du Bois des Roches) sont assez nombreux et diversifiés (transports en commun, véhicules légers et modes doux), ce qui accentue la porosité de cet axe et participe, de fait, à atténuer la rupture physique.

Nuisances sonores :

Le secteur est bordé par la RD.36, infrastructure sonore classée par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 en catégorie 2. Cet arrêté définit également une largeur maximale affectée par le bruit de 250 m et 100 m de part et d'autre de l'infrastructure.
Des cartes de bruit ont été réalisées sur le territoire communal par la Direction Départemental des Territoires des Yvelines (DDT 78) pour le compte du département des Yvelines.

Exposition au bruit sur 24h des grandes voies routières Source DDT 78



Le bruit est un phénomène difficile à appréhender. Il peut varier selon notre sensibilité, les conditions d'exposition comme la distance ou la forme de l'espace, ou encore le type d'émissions tel que la fréquence, l'intensité et la durée.
Les niveaux de bruit sont exprimés en décibels (dB) et sont pondérés, par exemple le dB(A), pour tenir compte des sensibilités de l'oreille humaine aux différentes fréquences.
Le tableau ci-après présente l'échelle de bruit rencontré couramment dans l'environnement extérieur.

Niveau sonore dB(A)	Sensation auditive	Bruits typiques
120	Seuil de la douleur	Avion au décollage à 30m
100-110	Très difficile à supporter	Atelier de chaudronnerie
85-95	Pénible à entendre	Poids Lourds à 7,00 m
70-80	Bruyant mais supportable	Voie rapide, rue animée, carrefour à grand trafic
60-65	Bruits courants	Rue tranquille, bureau bruyant
45-55	Assez calme	Conversation normale, zone résidentielle urbaine
35-40	Calme	Campagne le jour, salle de séjour calme
20-30	Très calme	Campagne la nuit, bruissement de feuille
10-15	Seuil d'audibilité	Désert

(source : « Les études d'environnement dans les projets routiers – Guide méthodologique », Edition du CERTU)

Le niveau de bruit de la circulation routière, quant à lui, varie constamment. Pour le caractériser, afin de prévoir la gêne pour les riverains, on utilise le LAeq, qui est le niveau d'exposition au bruit sur un intervalle donné (6h-22h et 22h-6h), exprimé en dB(A).

Le tableau suivant définit le classement des infrastructures de transports terrestres et la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure.

Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h)	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
L > 81	L > 76	1	D = 300 m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	D = 250 m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	D = 100 m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	D = 30 m
70 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	D = 10 m

La carte des sources à l'exposition au bruit de la population confirme que les infrastructures de transports constituent l'unique source de nuisances sonores pour le secteur.

La carte d'exposition au bruit du secteur démontre que les niveaux de bruit sur 24 h sont tout à fait acceptables.
L'augmentation du trafic routier entrainée par l'urbanisation de ce secteur n'augmentera pas significativement le niveau de bruit sur ce secteur.

Contexte paysager

Le secteur du « Mérantais » constitue l'une des entrées principales du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines et présente des potentialités paysagères à mettre en valeur.
La rive sud de la RD 36 sur ce secteur est aujourd'hui constituée de 3 séquences :

- De la limite de Chateaufort au croisement avec la rue Geneviève Aube (devant le parc d'activités de l'entreprise Safran) : avec un bâti en recul et des masses végétales ordonnées et structurées



- Entre les entreprises Safran et le Parc d'activités du Mérantais, encadrant le rond-point des Mines : un espace ouvert en friche qui laisse à voir les franges du bois de la Mérantaise



- Le parc d'activités du Mérantais est occupé par des bâtiments d'activités qui offrent peu de percées visuelles sur le bois de la Mérantaise.

La rive Nord est quant à elle occupée par le Golf National de Saint-Quentin-en-Yvelines, et est donc encadrée par des buttes plantées, offrant toutefois quelques ouvertures sur son site et notamment le bâtiment de la porte du Mérantais.



Les abords de la RD36 constituent une vitrine économique du territoire à l'échelle de l'agglomération. Le secteur du « Mérantais » constitue donc un secteur d'enjeux qui doit être traité comme une vitrine économique et paysagère.

L'urbanisation de ce secteur sera donc l'occasion d'homogénéiser les abords de la RD 36 en apportant une structure de l'espace plus cohérente avec une urbanisation en continuité des secteurs d'activité existants.

Le front arrière du site constitue à l'heure actuelle un paysage de qualité. La trame végétale du site se mêle aux franges boisées des sites voisins et crée une transition intéressante entre les paysages de la vallée de la Mérantaise. Il s'agira de maintenir des vues de qualités sur ces espaces lors de l'urbanisation du site.

2. Enjeux et objectifs

Ce secteur est identifié dans le cadre du Plan de Parc du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse en zone d'activités économiques en projet. Il est également inclus dans le périmètre opérationnel de l'OIN Paris-Saclay.

Ainsi et de par sa localisation stratégique, ce secteur a vocation à se renforcer et à constituer une vitrine, comme porte d'entrée est de l'agglomération, avec le développement de la ligne 18 du métro Grand Paris Express et du TCSP Massy / Saint-Quentin-en-Yvelines.

Sa proximité immédiate avec la vallée de la Mérantaise et ses boisements lui confèrent de grandes qualités paysagères qui doivent être préservées et valorisées en lien avec le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les enjeux sont donc de :

- Renforcer le positionnement en entrée d'agglomération et d'assurer la visibilité du secteur ;
- Assurer l'attractivité du secteur : développer des activités tout en préservant le cadre naturel et paysager et les continuités écologiques et visuelles vers la vallée de la Mérantaise et en veillant à ne pas privatiser les lisières boisées ;
- Adopter un traitement architectural et paysager qualitatif, pour garantir l'insertion du projet dans l'environnement ;
- Prendre en compte le développement de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express et du TCSP Massy/SQY tout en assurant leur intégration urbaine et paysagère et en intégrant la volonté de la commune de Magny-les-Hameaux que le métro soit réalisé en souterrain ;
- Préserver les ouvertures paysagères, les perspectives visuelles sur le grand paysage, le golf national et la vallée de la Mérantaise et mener un véritable travail sur les franges transitoires avec ces espaces ;
- Valoriser l'entrée du golf national.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

Composition et morphologie urbaines :

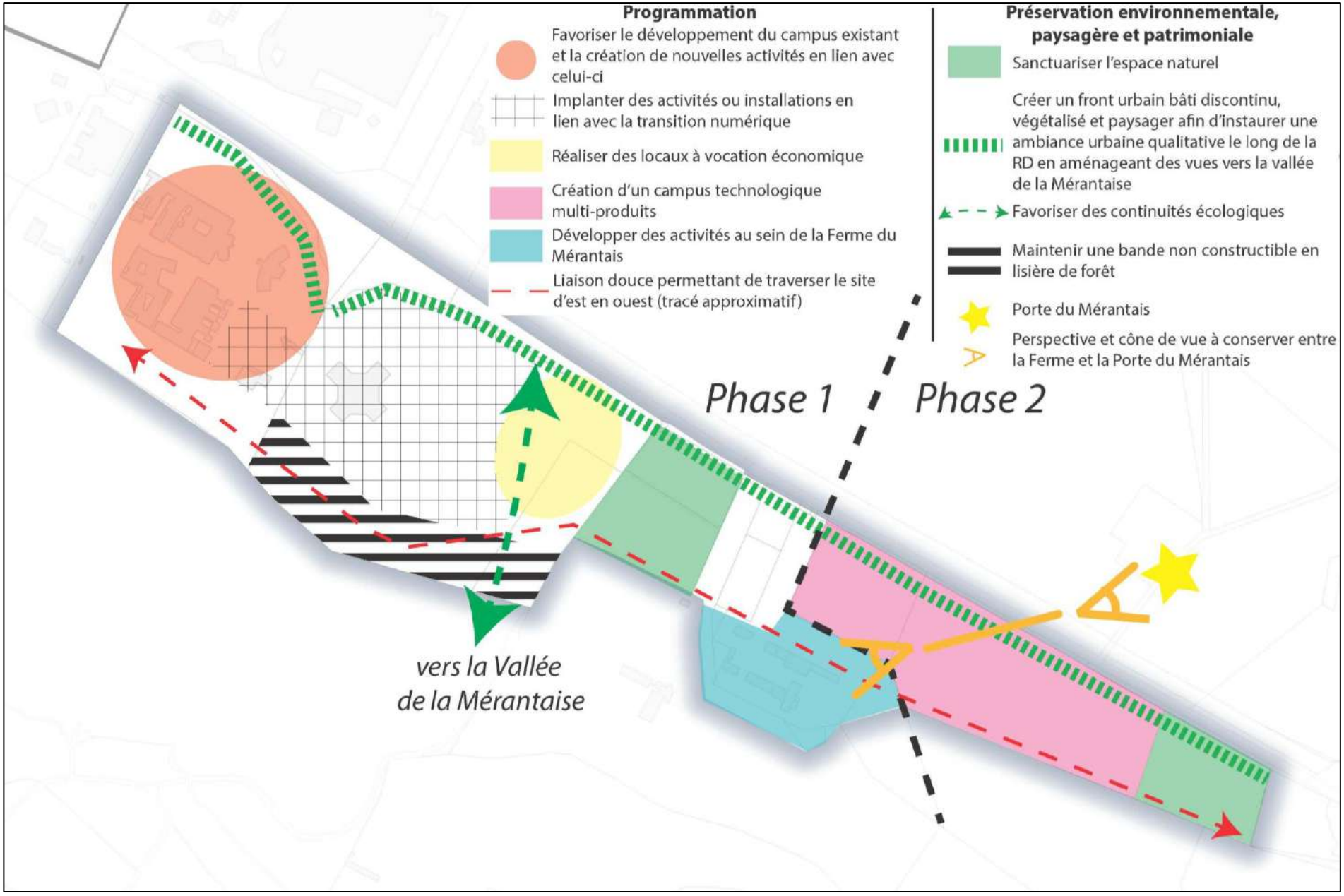
- Faire évoluer les contraintes de constructions en bordure de la RD 36 en réduisant la zone non aedificandi de 75m de l'axe et en assurant la continuité avec les orientations prises sur la commune de Châteaufort.
- Créer trois séquences de transition de l'espace ouvert du plateau à l'espace urbain avec une intensité végétale qui décroit à l'approche de la ville :
    - Séquence 1 : Préserver les boisements existants en front de voie
    - Séquence 2 : laisser voir la lisière en ordonnant un front bâti discontinu
    - Séquence 3 : renforcer l'entrée de ville en ordonnant un front bâti discontinu avec des intervalles rapprochés.
- Avoir une programmation urbaine phasée au sein du périmètre faisant l'objet d'une procédure de DPMECDU (Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme), qui tienne compte de l'occupation du site et de l'arrivée de la ligne 18 ;
- Axer le développement du Mérantais vers la création d'un campus technologique multi-produits (santé, numérique, activités de prototypage ou productives, etc…) ;
- Prendre en compte les nuisances sonores liées au trafic de la RD.36 dans la conception et l'implantation des bâtiments afin d'en limiter les effets ;
- Protéger et valoriser le bâti ancien et patrimonial.

Déplacements

- Intégrer les nouvelles infrastructures de déplacement en transport en commun au sein du secteur (ligne 18 du métro du Grand Paris Express et transport en commun en site propre Massy-Saint-Quentin-en-Yvelines) et le souhait de la commune de Magny-les-Hameaux que cette ligne de métro soit réalisée en souterrain sur la Commune ;
- Assurer la desserte sécurisée des secteurs d'activités ;
- Améliorer l'entrée du Golf ;
- Assurer les passages pour garantir la perméabilité en mode doux vers la vallée de la Mérantaise.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Permettre une intensité végétale le long de la RD36 qui décroît à l'approche de la ville ;
- Conserver la qualité de la RD 36 et tirer parti des éléments paysagers déjà présents sur le site (accroches paysagères), les préserver, les valoriser tout en les rattachant à un contexte plus élargi ;
- Garantir la bande de 50 mètres de protection de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares ;
- Assurer la perméabilité pour garantir la continuité du corridor entre les vallées de la Bièvre et de la Mérantaise ;
- Porter une attention particulière sur l'insertion visuelle des façades des bâtiments d'activités, de la signalétique et des enseignes. Ces dernières devront être réalisées en harmonie, intégrées et proportionnées au gabarit de la construction.


Programmation
Favoriser le développement du campus existant et la création de nouvelles activités en lien avec celui-ci
Implanter des activités ou installations en lien avec la transition numérique
Réaliser des locaux à vocation économique
Création d'un campus technologique multi-produits
Développer des activités au sein de la Ferme du Mérantais
Liaison douce permettant de traverser le site d'est en ouest (tracé approximatif)
Préservation environnementale, paysagère et patrimoniale
Sanctuariser l'espace naturel
Créer un front urbain bâti discontinu, végétalisé et paysager afin d'instaurer une ambiance urbaine qualitative le long de la RD en aménageant des vues vers la vallée de la Mérantaise
Favoriser des continuités écologiques
Maintenir une bande non constructible en lisière de forêt
Porte du Mérantais
Perspective et cône de vue à conserver entre la Ferme et la Porte du Mérantais
Phase 1
Phase 2
vers la Vallée de la Mérantaise

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 1er janvier 2028, comprenant :
  - Le développement d'un campus autour de la santé et/ou du techtiaire.

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 aux 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.

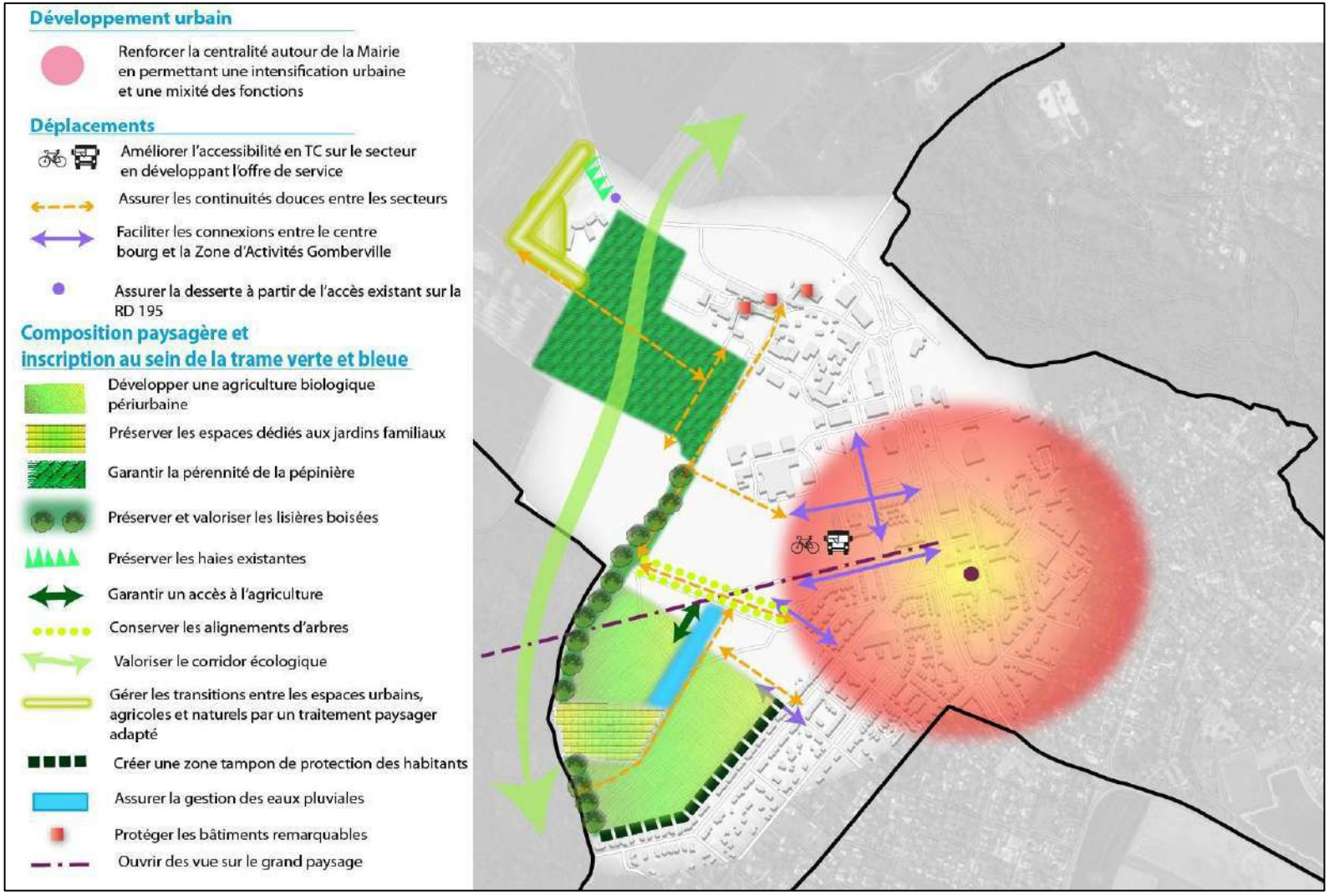
Desserte et stationnement

- 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 détaillés.
- 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.

14 « Centre bourg élargi »



1. Contexte

A Magny-les-Hameaux, le secteur Centre Bourg est constitué de trois entités articulées autour de la RD 195 : le hameau de Gomberville, qui, tout comme les hameaux du plateau de Magny, s'est développé autour de fermes ; le parc d'activités de Gomberville qui a été développé en continuité du hameau sous la forme d'une ASL (association syndicale libre) ; et enfin, le Centre Bourg de Magny qui s'est développé, à partir des années 90, autour d'un nouvel hôtel de ville et en continuité avec le secteur de Cressely, et qui vient créer une liaison entre Cressely et Gomberville. Ces entités ont des spécificités propres et peinent parfois à s'articuler.

Ce secteur présente un intérêt en tant que pôle d'équilibre et de rayonnement plus local mais tout aussi important dans le fonctionnement du territoire que les pôles majeurs de Saint-Quentin-en-Yvelines et de l'OIN Paris-Saclay.

2. Objectifs et enjeux

Ce secteur a vocation à permettre des créations de logements et d'activités sous la forme de développement et de renouvellement urbains dans le respect de la charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Ces développements seront articulés à un travail de valorisation des terres agricoles à proximité, dans une approche qualitative (agriculture de proximité et biologique). L'amélioration des liens entre ce secteur, le reste de l'agglomération et de l'OIN ainsi que les territoires environnants plus au sud, est une des conditions de la réussite de son évolution.

Enjeux urbains

- Permettre l'achèvement du quartier de l'hôtel de ville ;
- Connecter entre eux le centre Bourg, le parc d'activité de Gomberville et les zones agricoles ;
- Renforcer la centralité par l'intensification du centre bourg et le renforcement de l'attractivité économique et commerciale pour plus d'animation ;
- Mieux qualifier les espaces publics pour les identifier, et faciliter leur lisibilité ;
- Assurer une mixité fonctionnelle et une diversité de type d'habitat ;
- Relier les espaces agricoles et urbains ;
- Améliorer l'accessibilité en transport en commun ;
- Assurer le maillage par les circulations douces ;
- Mettre en scène l'entrée de ville ;
- Régler la problématique des nuisances aériennes liées à la présence de l'aéroport de Toussus-le-Noble.

Enjeux économiques

- Renforcer l'attractivité économique et commerciale pour plus d'animation ;
- Conforter la double identité Saint-Quentin-en-Yvelines / Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Des enjeux sociaux

- Maintenir le niveau de la population globale et renforcer le poids de population du centre-bourg et de sa centralité ;
- Permettre un parcours résidentiel pour tous les Magnycois ;
- Assurer la pérennité des commerces ;
- Trouver des emplois sur place pour les Magnycois ;
- Assurer la rentabilité des équipements existants ;
- Assurer la mixité sociale et intergénérationnelle.

Des enjeux environnementaux

- Préserver les qualités écologiques ;
- Limiter l'impact écologique du quartier par une organisation

raisonnée de l'usage de la voiture ;
- Assurer une gestion exemplaire des eaux pluviales ;
- Viser une faible consommation énergétique ;
- Aménager un quartier économe en ressources ;
- Favoriser l'utilisation des ressources renouvelables ;
- Assurer la préservation de la santé ;
- Gérer de manière durable les déchets ;
- Valoriser le patrimoine naturel ;
- Développer une agriculture périurbaine de proximité ;
- Intégrer les activités agricoles dans la trame verte.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

Développement urbain

- Affirmer la centralité autour de l'hôtel de ville ;
- Assurer les continuités dans le centre bourg ;
- Assurer la connexion avec la ZA de Gomberville ;
- Assurer une connexion douce avec le hameau de Gomberville ;
- Maintenir et développer le centre commercial en limite du quartier ;
- Organiser les équipements en tenant compte de l'existant ;
- Favoriser la mixité des fonctions ;
- Favoriser la mixité et la diversité des logements pour garantir la mixité sociale et générationnelle.

Déplacements

- Assurer la continuité des liaisons douces ;
- Développer le passage des transports en commun sur les nouvelles voies ;
- Hiérarchiser et calibrer les voies en fonction des niveaux de circulation ;
- Gérer la place de la voiture ;
- Garantir l'accès aux exploitations agricoles depuis le nord des terrains sans utiliser les amorces depuis la rue Pierre Mendès France.

Composition paysagère et inscription au sein de la trame verte et bleue

- Poursuivre le développement de l'exploitation agricole tout en préservant les continuités piétonnes vers la forêt de Champfailly ;
- Donner un usage pérenne comme meilleure garantie de préservation des espaces agricoles ;
- Répondre à l'aspiration des habitants à pouvoir accéder à des produits agricoles de qualité produits localement ;
- Préserver la qualité de vie actuelle des habitants riverains, en limitant les nuisances qui pourraient résulter de la proximité de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Préserver les espaces de lisière qui sont écologiquement fragiles ;
- Valoriser le corridor écologique en limite du plateau ;
- Conserver l'alignement d'arbres existants, accroître les jardins familiaux ;
- Préserver la pépinière ;
- Ouvrir des perspectives sur le grand paysage ;
- Protéger le bâti des fermes et des bâtiments remarquables ;
- Gérer la transition vers le bois (recul/lisière) ;
- Optimiser la topographie pour traiter l'écoulement ;
- Gérer toutes les eaux d'écoulement issues du rejet des parcelles privées et de l'espace public ;
- Utiliser, optimiser et valoriser le bassin existant.

SQ

Terre d'innovations

PLUi

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Règlement
TOME I
Dispositions générales
Dispositions communes applicables à toutes les zones
Dispositions spécifiques applicables selon les zones U, AU, A et N

DECLARATION DE PROJET MÉRANTAIS
APPROBATION

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

Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS

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

1, rue Eugène-Hénaff - BP 10118 - 78192 Trappes Cedex
Tél. : 01 39 44 80 80 www.sqy.fr

SAINT QUENTIN EN YVELINES
Terre d'innovations

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES 4

Article 1 - Champ d'application territorial du plan 5
Article 2 - Division du territoire en zones et contenu des documents graphiques 5
Article 3 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol 6
Article 4 - Dispositions générales concernant l'application du règlement aux cas des lotissements et des projets d'aménagement d'ensemble 8
Article 5 - Informations et rappels relatifs aux risques et nuisances affectant le territoire de la casqy 10
Article 6 - Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts 11
Article 7 - Espaces boises classes 11
Article 8 - Bande inconstructible de 50 mètres en lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares 12
Article 9 - Rappels de procédures 13
Article 10 - Reconstruction 14
Article 11 - Adaptations mineures 14

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES 15

Article 1 - Destination des constructions 16
Article 2 - Définitions et précisions sur l'application des règles 20
Article 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public 31
Article 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics 31
Article 6 - Eléments naturels et paysagers remarquables 35
1 - Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer soumis aux dispositions de l'article L113.1° du Code de l'Urbanisme ; 35
2 - Les alignements d'arbres à préserver ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ; 35
3 - Les arbres remarquables existants à protéger, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; 35
4 - Les espaces paysagers à protéger, mettre en valeur ou à requalifier, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; ..36
5 - Les espaces paysagers modulés et les fonds de parcelles à protéger, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; ..36
6 - Les jardins familiaux ou collectifs à protéger, mettre en valeur ou à créer, soumis aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ; 37
7 - Les mares à protéger ou mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; 37
8 - Zones humides à préserver soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ; 37
Article 7 - Eléments bâtis et architecturaux remarquables 38
Article 8 - Périmètre de constructibilité limitée 39
Article 9 - Eléments relatifs aux objectifs de mixité sociale 40
Article 10 - Autres inscriptions graphiques 41
Éléments relatifs à la préservation et au développement de la diversité commerciale 41
Reculs* d'alignement* 41
Bandes constructibles 41
Article 11 - Dispositions relatives aux constructions* existantes 42
Article 12 - Dispositions relatives au stationnement 45
Article 13 - Dispositions relatives aux ouvrages techniques 50
Article 14 - Dispositions relatives aux performances énergétiques 51

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINE ET À URBANISER REGLEMENTEES 52

Article U 0 - Fonctionnement du système d'indices 53
Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites 54
Article U 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières 56
Article U 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public 58
Article U 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics 58
Article U 5 - Superficie minimale des terrains* 58
Article U 6 - Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques* 59
Article U 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives* 64
Article U 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété 70
Article U 9 - Emprise au sol 71
Article U 10 - Hauteur* maximale des constructions* 72
Article U 11 - Aspect extérieur 74
Article U 12 - Stationnement 78
Article U 13 - Espaces libres et plantations, espaces boises classes 79

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol....81
Article U 15 - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales....81
Article U 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques....81

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER STRICTE 82

Article AU 1 - Occupations et utilisation du sol interdites....83
Article AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières....83
Article AU 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public....83
Article AU 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics....83
Article AU 5 - Superficie minimale des terrains*....83
Article AU 6 - Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques*....83
Article AU 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*....84
Article AU 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété....84
Article AU 9 - Emprise au sol....84
Article AU 10 - Hauteur* maximale des constructions*....84
Article AU 11 - Aspect extérieur....84
Article AU 12 - Stationnement....84
Article AU 13 - Espaces libres et plantations, espaces boisés classés....84
Article AU 14 - Coefficient d'occupation du sol....85

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE 86

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites....87
Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières....87
Article A 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privées et d'accès* aux voies* ouvertes au public....88
Article A 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les réseaux publics....88
Article A 5 - Superficie minimale des terrains*....88
Article A 6 - Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques*....88
Article A 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives*....89
Article A 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété....89
Article A 9 - Emprise au sol....89
Article A 10 - Hauteur* maximale des constructions*....89
Article A 11 - Aspect extérieur....89
Article A 12 - Stationnement....91
Article A 13 - Espaces libres et plantations, espaces boises classes....92

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE 93

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites....94
Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulieres....94
Article N 3 - Conditions de desserte des terrains* par les voies* publiques ou privees et d'acces* aux voies* ouvertes au public....97
Article N 4 - Conditions de dessertes des terrains* par les reseaux publics....97
Article N 5 - Superficie minimale des terrains*....98
Article N 6 - Implantation des constructions* par rapport aux voies* et emprises publiques*....98
Article N 7 - Implantation des constructions* par rapport aux limites separatives*....98
Article N 8 - Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une meme propriete....98
Article N 9 - Emprise au sol....99
Article N 10 - Hauteur* maximale des constructions*....99
Article N 11 - Aspect exterieur....101
Article N 12 – Stationnement....103
Article N 13 - Espaces libres et plantations, espaces boises classes....103

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) dans son périmètre antérieur au 1er janvier 2016, soit sur les communes d'Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Les documents graphiques présentent la division du territoire intercommunal en :

- zones urbaines (U) ;
- zones à urbaniser (AU) ;
- zones naturelles (N) ;
- zones agricoles (A).

Les documents graphiques comportent également des inscriptions graphiques relatives à :

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

ARTICLE 3 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme

Le territoire intercommunal est concerné par un certain nombre de périmètres visés à l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés, à titre d'information, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme intercommunal :

- Les zones d'aménagement concerté (ZAC) ;
- Le périmètre opérationnel de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay ;
- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L113-8 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction antérieure à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L113-14 du Code de l'Urbanisme dans sa rédaction issue de la même loi ;
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini aux articles L211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ainsi que le périmètre des Zones d'Aménagement Différé créées en application des articles L212-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;
- Le plan des zones à risques d'exposition au plomb.

Documents annexés au PLUi en application de l'article R151-52 du Code de l'Urbanisme

Sont annexés au présent PLUi les documents afférents aux diverses servitudes applicables sur tout ou partie du territoire intercommunal, nonobstant les dispositions du PLUi :

- Les servitudes d'utilité publique citées aux articles L151-43 et R151-51 du Code de l'Urbanisme concernant le territoire intercommunal ;
- La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du deuxième alinéa de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;
- D'une part, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, en application des articles L571-9 et L571-10 du Code de l'Environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit et, d'autre part, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;
- Les actes instituant des zones de publicité restreinte et des zones de publicité élargie, en application des articles L581-10 à L581-14 du Code de l'Environnement ;
- Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L562-2 du Code de l'Environnement.

Règlement National d'Urbanisme (dispositions d'ordre public)
Les règles du PLUi se substituent au Règlement National d'Urbanisme à l'exception des articles suivants du Code de l'Urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire intercommunal couvert par le PLUi :

- **Article R111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Article R111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Article R111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme (dit « amendement Dupont »)
Les dispositions des articles L111-6 et suivants issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement s'appliquent sur les parties non urbanisées du territoire de l'intercommunalité couverte par le PLUi :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L141-19.

L'interdiction mentionnée à l'article L111-6 ne s'applique pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Toutefois, la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), valant étude « entrées de ville », permet de déroger aux règles de ces articles. En effet, conformément aux articles L111-6 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette OAP présente une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Règlementation relative aux vestiges archéologiques
Sont applicables dans ce domaine les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du Code du Patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du Code du Patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du Préfet de Région par les services instructeurs.

ARTICLE 4 - DISPOSITIONS GENERALES CONCERNANT L'APPLICATION DU REGLEMENT AUX CAS DES LOTISSEMENTS ET DES PROJETS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'article R.151-21 du code de l'urbanisme précise « Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.
Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article R. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.
Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le règlement du PLUi de ne s'y oppose pas sur les secteurs suivants.
Il précise, qu'en sus de l'application de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme, toutes les opérations d'aménagement d'ensemble font l'objet d'une appréciation globale au regard de la totalité des l'ensemble des obligations réglementaires.
Sont considérées notamment comme des opérations d'aménagement d'ensemble :
Les lotissements, soumis ou non à permis d'aménager.
Les ZAC,
Les opérations faisant l'objet d'un permis groupé, ou valant division,
Les opérations portant sur une unité foncière* d'une superficie supérieure à 5000 m²,
Les OAP quand les modalités sont précisées dans le texte de l'OAP.

Tableau des secteurs où le PLUi s'applique à l'échelle de l'opération :

Commune	Secteur où le PLUi s'applique à l'échelle de l'opération
La Verrière	Toute la commune
Trappes	Toute la commune
Voisins le Bretonneux	Secteur de la ZAC de la Remise

Dans les secteurs suivants en revanche, le PLUi s'oppose à ce que les règles édictées s'apprécient au regard de l'ensemble du projet.

Aussi, sur ces secteurs, les règles édictées par le PLUi s'apprécient au regard de chacun des lots issus d'un lotissement ou de chacun des terrains d'assiette issu d'une division foncière en propriété ou en jouissance.

Commune	Secteur où le PLUi s'applique à l'échelle de chacun des terrains à l'issue de l'opération
Elancourt	Toute la commune
Guyancourt	Toute la commune
Magny-les-Hameaux	Toute la commune
Montigny-le-Bretonneux	Toute la commune
Voisins-le-Bretonneux	Toute la commune sauf le secteur de la ZAC de la Remise

ARTICLE 5 - INFORMATIONS ET RAPPELS RELATIFS AUX RISQUES ET NUISANCES AFFECTANT LE TERRITOIRE DE LA CASQY

Risque Carrière
Le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (arrêté préfectoral du 5 août 1986) soumet les constructions réalisées dans le périmètre des zones à risques liés aux carrières (répertoriées sur le plan des servitudes) aux recommandations techniques préalables de l'Inspection Générale des Carrières – service interdépartemental Yvelines, Val d'Oise et Essonne, 5 rue de la Patte d'Oie – 78000 Versailles. Ces constructions peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales.

Risque d'inondation
L'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, valant Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles portant délimitation des zones submersibles à risque d'inondation des cours d'eau non domaniaux, soumet les constructions projetées dans le périmètre des zones à risques (répertoriées sur le plan des servitudes) à des contraintes spécifiques.

Aléas de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols
Le BRGM identifie des secteurs d'aléas de retrait-gonflement des argiles de niveau faible ou moyen sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.
Les secteurs concernés sont rappelés au plan des obligations et informations diverses figurant en annexe du présent PLUi.

Risque lié au transport de matières dangereuses

Dans les zones impactées par le risque lié au transport de matières dangereuses identifiées au sein des annexes du PLUi, les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

- Dans la zone permanente : sont interdites toutes nouvelles constructions ou extensions d'Immeuble de Grande Hauteur et Établissement Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- Dans la zone intermédiaire : l'aménageur de chaque projet devra engager une étude pour s'assurer que les conditions de sécurité sont satisfaisantes au regard des risques présentés. Cette étude repose sur les caractéristiques de l'ouvrage de transport, de son environnement mais aussi du projet envisagé et du respect de certaines contraintes en matière de sécurité. En outre, la mise en œuvre de mesures compensatoires de type physique sur l'ouvrage de transport destinée à réduire l'emprise de cette zone en limitant la principale source de risque d'accident est à privilégier. Cependant, malgré la mise en place de mesures compensatoires et dans certaines conditions, l'interdiction de construction ou d'extension d'IGH et d'ERP susceptibles de recevoir plus de 100 personnes peut intervenir. La DRIEE devra être consultée lors de la procédure de demande de permis de construire.
- Ces informations sont reportées pour information en annexe.

Pollution des sols
Il appartient au pétitionnaire de vérifier l'état sanitaire du sol et du sous-sol avec les occupations du sol envisagées. L'état des connaissances sur les pollutions avérées ou potentielles du sol ou du sous-sol est disponible respectivement dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif et curatif et dans l'inventaire historique des sites industriels et activités de service (base de données) BASIAS.

Zones humides
Il appartient au pétitionnaire de confirmer le caractère humide ou non de ses terrains et de se conformer aux obligations qui en découlent.

La cartographie des secteurs présentant une probabilité importante de zone humide (enveloppe classe 3) établie par la DRIEE Ile de France en 2010 est reportée pour information en annexe sur le plan 7.25.

ARTICLE 6 - EMPLACEMENTS RESERVES AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL ET AUX ESPACES VERTS

Les emplacements réservés aux créations ou extensions de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont repérés au document graphique par un figuré surfacique dont la signification et le bénéficiaire sont rappelés par le tableau des emplacements réservés.

Sous réserve des dispositions du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, concernés par un emplacement réservé dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel ce terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 7 - ESPACES BOISES CLASSES

Certains terrains sont repérés aux documents graphiques au titre d'espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le code forestier.

Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

ARTICLE 8 - BANDE INCONSTRUCTIBLE DE 50 METRES EN LISIERE DES MASSIFS BOISES DE PLUS DE 100 HECTARES

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret du Premier Ministre le 27 décembre 2013, a placé dans ses objectifs généraux l'ambition d'« améliorer l'espace urbain et son environnement naturel » en gérant notamment « durablement l'écosystème naturel [...] de l'Ile-de-France ».

Ses orientations détaillées (Livre 3) prévoient des règles strictes avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles : « préserver et valoriser les espaces boisés et les espaces naturels ».

Les règles strictes :

« Sans préjudice des dispositions du Code de l'Environnement, les espaces naturels [...] des différentes parties du territoire doivent être préservés. [...].

Sans préjudice des dispositions du Code Forestier en matière de gestion durable, les bois et forêts doivent être préservés.

Lorsque les dispositions législatives et réglementaires applicables à ces espaces permettent de l'envisager, peuvent être autorisés :

- Le passage des infrastructures, à condition qu'aucune autre solution ne soit techniquement possible à un coût raisonnable et que son impact soit limité [...] ;
- L'exploitation de carrières, sous réserve de ne pas engager des destructions irréversibles et de garantir le retour à une vocation naturelle ou boisée des sols concernés.

D'autres projets peuvent être rendus possibles à titre exceptionnel [...], sous réserve de compensation prévue pour les espaces boisés. Les aménagements et constructions doivent être économes en espaces et veiller à une bonne intégration environnementale et paysagère, notamment par le maintien ou la restauration des continuités écologiques [...].

Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme site urbain constitué.

Peuvent être autorisés les aménagements et les installations assurant la vocation multifonctionnelle de la forêt, à savoir la production forestière, l'accueil du public, les missions écologiques et paysagères, et notamment :

- L'accès pour les besoins de la gestion forestière ;
- L'implantation des équipements nécessaires au développement économique de la filière bois ;
- L'extension du patrimoine forestier ouvert au public, notamment en secteur périurbain et dans les secteurs carencés du cœur métropole ».

Une cartographie, en annexe, représente, pour information, les massifs boisés de plus de 100 ha présents sur le territoire intercommunal, la lisière de 50 mètres et les sites urbains constitués.

ARTICLE 9 - RAPPELS DE PROCEDURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable uniquement dans les cas prévus à l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme.
Les démolitions sont soumises à permis de démolir dans les conditions définies aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sur la commune d'Élancourt :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2016.
Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 20 mai 2016, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de Guyancourt :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Communautaire du 20 septembre 2012.
Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 3 juillet 2012, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de La Verrière :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2015.
Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2015, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de Magny-les-Hameaux :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Communautaire du 21 février 2008.

Sur la commune de Montigny-le-Bretonneux :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Communautaire du 29 mai 2008.
Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 22 octobre 2007, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de Trappes :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de la délibération du Conseil Communautaire du 10 décembre 2009.
Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 24 septembre 2007, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

Sur la commune de Voisins-le-Bretonneux :
Les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application des délibérations du Conseil Municipal du 20 septembre 2007 et du Conseil Communautaire du 21 février 2008.
Les permis de démolir sont maintenus en application de la délibération du Conseil Municipal du 20 septembre 2007, les démolitions sont donc soumises à autorisation préalable.

ARTICLE 10 - RECONSTRUCTION

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 11 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du Code de l'Urbanisme).

TITRE II : DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

ARTICLE 1 - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Le Code de l'Urbanisme (article R123-9 du Code de l'Urbanisme dans sa version antérieure au 1er janvier 2016) détermine la liste des destinations qui peuvent faire l'objet de règles différentes au travers des différents articles du règlement du PLU :

1. Habitation,
2. Hébergement hôtelier,
3. Bureaux,
4. Commerce,
5. Artisanat,
6. Industrie,
7. Entrepôt,
8. Exploitation agricole ou forestière,
9. Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif.

La liste des destinations ci-dessous est indicative et non exhaustive. Dans le cas d'une demande pour une destination non mentionnée dans la liste ci-dessous, l'instruction se fera au regard de la destination s'en approchant le plus.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Habitation	Cette destination comprend toutes les formes d'habitat. Cette destination comprend ainsi les résidences services si elles n'ont pas les services leur permettant d'être considérées comme de l'hébergement hôtelier, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées (sauf EHPAD), aux handicapés, aux adolescents et aux enfants.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil… Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les pensions de famille, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Bureaux	Les bureaux correspondent à des locaux et annexes* où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises… C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces. Appartiennent à la destination « bureaux », par exemple : • bureaux et activités tertiaires ; • médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; • sièges sociaux ; • autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, vétérinaires, etc. ; • bureaux d'études : informatique, urbanisme, ingénierie, etc. ; • agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; • prestations de services aux entreprises : nettoyage, etc. ;
Commerce	La destination « commerces » comprend les locaux qui regroupent les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de services. La présentation directe au public constitue une activité prédominante. <u>Commerce alimentaire par exemple :</u> • alimentation générale ; • boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; • boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; • caviste ; • cafés et restaurants ; • produits diététiques ; • primeurs. <u>Commerce non alimentaire par exemple :</u> • équipements de la personne : chaussures, lingerie, sport, prêt-à-porter ; optique ; • équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, si non associés à un atelier ou un garage • loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ; • divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie. • petits établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) d'une SdP inférieure à 300 m² ;

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels. Les activités suivantes constituent des activités artisanales : • coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; • cordonnerie ; • photographie ; • reprographie, imprimerie, photocopie ; • menuiserie ; • serrurerie ; • pressing, retouches, repassage ; • toilettage ; • toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc. • automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, associé à un garage ou un atelier. • établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, activités de loisirs etc.) ;
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital : ce sont celles qui correspondent au secteur secondaire, y compris l'industrie du bâtiment et des travaux publics.
Entrepôt	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions* dont le stockage constitue la fonction principale.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Les activités équestres, en dehors des centres équestres qui peuvent constituer un CINASPIC, sont intégrées aux activités agricoles.

Destinations	Liste non exhaustive des activités concernées
Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, loisirs, sportif (y compris les centres équestres), de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives, les halls d'exposition à vocation événementielle, les établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), les installations techniques liées à l'activité des opérateurs de téléphonie mobile constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition. L'Ile de loisirs, le Golf de Saint-Quentin-en-Yvelines et la colline d'Élancourt constituent des CINASPIC, ainsi, les constructions accessoires (bureau de la direction, buvette, restaurant, sanitaires, camping, logement de gardien, etc.) directement liées et nécessaires au fonctionnement de leurs équipements de loisirs (existants ou projetés) constituent également des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

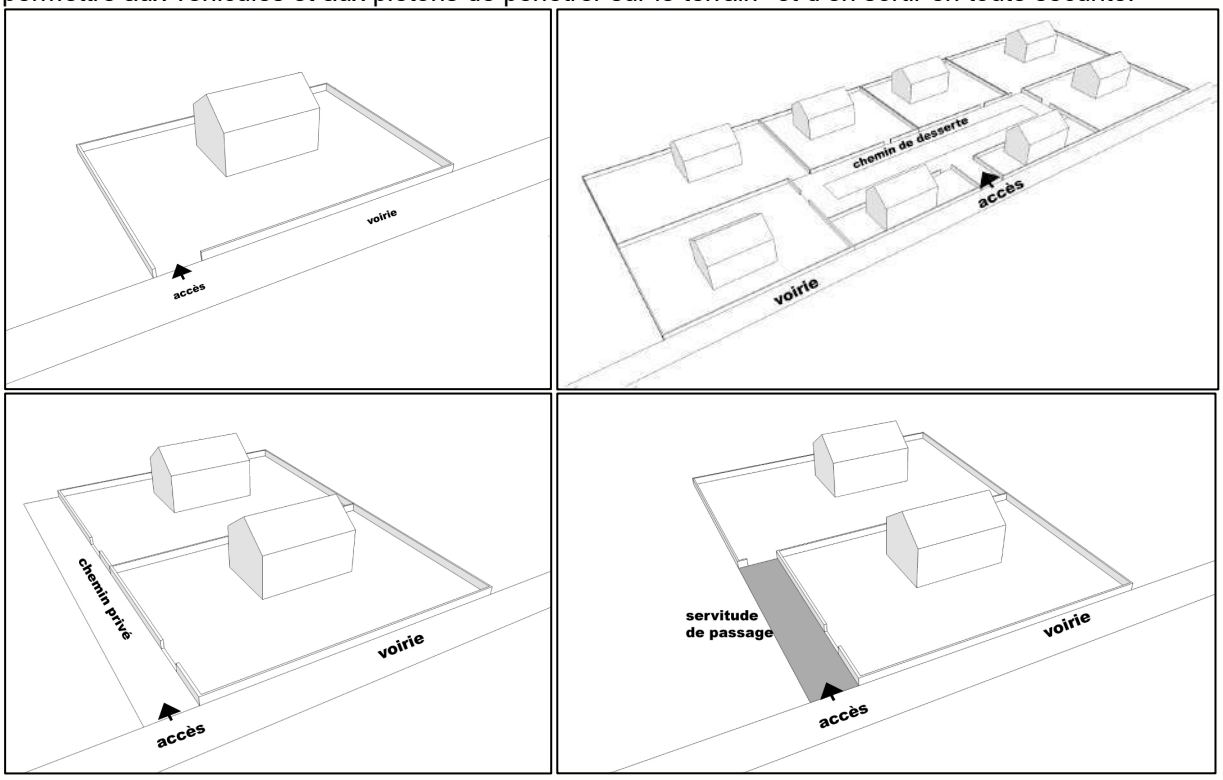
ARTICLE 2 - DEFINITIONS ET PRECISIONS SUR L'APPLICATION DES REGLES

Abris de jardin*

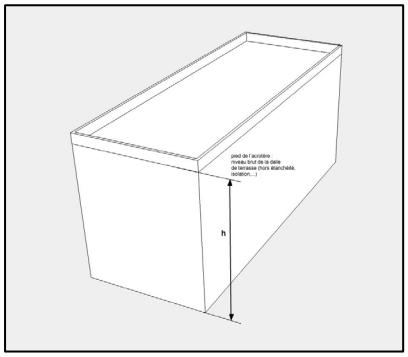
Les abris de jardins* sont des petites constructions destinées à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, ... Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,5 mètres, leur emprise au sol ne doit pas dépasser 10 m² et ils doivent être bien intégrés afin de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.

Accès*

L'accès* correspond au seuil assurant le lien entre la voie* et le terrain* d'assiette du projet. Ce dernier doit permettre aux véhicules et aux piétons de pénétrer sur le terrain* et d'en sortir en toute sécurité.



Acrotère* (cf. également Hauteur*)



Élément d'une façade* situé au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère* est souvent constitué d'un muret plein ou à claire-voie situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.
La hauteur* des façades* des constructions* est mesurée au pied de l'acrotère*, c'est-à-dire au niveau haut brut de la dalle de terrasse et n'inclut pas les éléments techniques nécessaires au relevé d'étanchéité et l'épaisseur de terre en cas de toiture végétalisée.

La hauteur de l'acrotère* ne peut pas dépasser de plus d'un mètre la hauteur* de façade* autorisée.

Alignement*

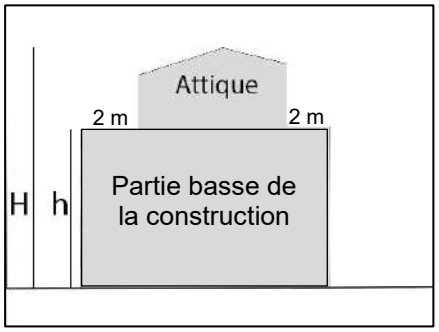
L'alignement* est la limite entre le terrain* et le domaine public.
Lorsque le terrain* est desservi par une voie* privée, la limite entre le terrain* et cette voie* tient lieu d'alignement* pour l'application de l'article 6 du règlement.
Lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application de l'article 6 du règlement.

Annexe*

Edifiée sur une même unité foncière*, l'annexe est une construction* dissociée ou non de la construction* principale, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, non affectée à l'habitation ou à l'activité principale (garage, abris de jardin*, local vélo, piscine, etc.).

Les annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m² de surface peuvent bénéficier d'exonération de certaines règles pour permettre leur implantation.

Attique* ou étage en attique



Étage supérieur d'un édifice construit en retrait par rapport au plan des façades* de la partie basse de la construction.
Pour pouvoir être comptabilisé en comble ou attique (C) au sens de l'article 10 du présent règlement, le recul du plan de la façace de l'attique doit être supérieur à deux mètres par rapport au plan des façades de la partie basse de la construction. Dans le cas contraire, il ne peut être imposé aucun recul par rapport à la façade principale.

Coefficient d'emprise au sol*

Le coefficient d'emprise au sol* est le rapport entre l'emprise au sol* des constructions* (y compris les annexes*) et la surface du terrain*.

Coefficient d'espaces végétalisés* (cf. espaces végétalisés de pleine terre* et espaces végétalisés complémentaires*)

Correspond à un pourcentage minimum d'espaces végétalisés à réaliser sur les espaces libres du terrain*. Celui-ci est défini en fonction de l'indice en lettre minuscule porté dans le nom de la zone ou du secteur.

Ce pourcentage minimum d'espaces végétalisés doit être réalisé de la manière suivante :

- Soit en totalité d'espaces végétalisés de pleine terre* ;
- Soit conformément à la répartition précisée dans l'article 13 des dispositions particulières applicables aux zones urbaines et aux zones à urbanisées réglementées :
  - Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de pleine terre* (à l'exception des zones et secteurs indicés « a ») ;

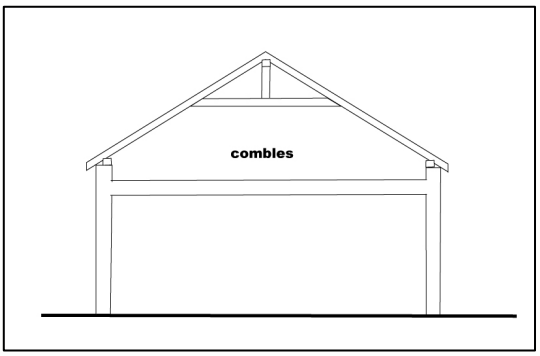
  Auquel s'ajoute,

  - Un pourcentage maximum comptabilisable en espaces végétalisés complémentaires* (auquel s'applique un coefficient modérateur, défini dans le règlement de la zone, en fonction de la qualité des espaces végétalisés complémentaires*) qui peut venir compléter les espaces végétalisés de pleine terre* pour obtenir le pourcentage total d'espaces verts exigé sur le terrain*.

Clôture*

Désigne tout type de construction* (mur, muret, grillage, portail, etc.) ou de plantation de végétaux, qui clôt un terrain* et qui sert à délimiter deux propriétés privées et/ou une propriété privée et le domaine public.

Comble*



Superstructure d'un bâtiment, comprenant la charpente et sa couverture ; par extension, volume entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Construction*

Une construction* est un ouvrage fixe et pérenne, édifié de manière temporaire ou non,comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

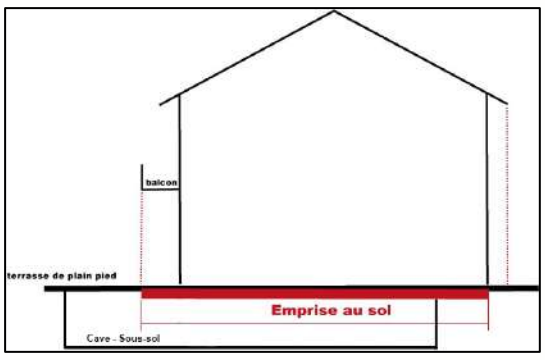
Construction* existante

Une construction* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction* existante*.
Une construction* est régulièrement ou légalement édifiée si elle bénéficie d'une autorisation d'urbanisme en règle ou si elle a été construite avant 1943.

Dispositif de production d'énergie renouvelable*

Les énergies renouvelables sont des énergies primaires inépuisables à très long terme car issues directement de phénomènes naturels, réguliers ou constants, liés à l'énergie du soleil, de la terre ou de la gravitation. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable* sont ainsi les dispositifs qui transforment ces énergies en énergie utile, tels que : chauffe-eau solaire, module photovoltaïque, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chauffage bois, …

Emprise au sol



L'emprise au sol* correspond à la projection verticale du volume de la construction*, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.
Les rampes d'accès au parking souterrain et rampe d'accès PMR ne constituent pas de l'emprise au sol, mais sont comptabilisés au même titre que les espaces de circulation comme des espaces imperméabilisés.

Tout élément d'un bâtiment ou toute construction créant un volume qu'il est possible de projeter au sol forme logiquement de l'emprise au sol. A ce titre, nous trouvons donc :

- la surface au sol du rez-de-chaussée d'une construction
- les surfaces non closes au RDC mais dont la projection au sol est possible : porche ou terrasse surélevés ou couverts par un toit soutenu par des poteaux. La surélévation doit être suffisante (terrasse sur pilotis par exemple ou porche accessible avec plusieurs marches d'escalier) et sur fondations importantes.

- les débords de toit portés par des poteaux (les simples débords de toit traditionnels sur le pourtour d'une maison ne sont pas comptés dans l'emprise au sol)
- les rampes d'accès extérieures
- les bassins de piscine (couverte ou non, intérieure ou extérieure) ou de rétention d'eau
- un abri à voiture ouvert mais couvert par une toiture supportée par des poteaux ou des murs. Bien-sûr, un garage fermé indépendant de la maison fait partie de l'emprise au sol.
- un abri à jardin, un atelier indépendant … qu'il soient clos et couverts ou similaires à l'abri à voitures ci-dessus
- un abri à poubelles dans le même cas que l'abri à voiture
- un balcon ou une terrasse en étage en surplomb du RDC
- tous les volumes en porte-à-faux au-dessus du RDC (un étage décalé, par exemple)

Emprise publique*

L'emprise publique* correspond à un espace public.
Le terrain* d'assiette d'une construction* peut ainsi jouxter, non seulement une voie* ou une autre propriété privée, mais également une emprise publique*.
Constituent ainsi des emprises publiques* les voies ferrées, les lignes de métro et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les canaux, les bois et forêts domaniales, les places publiques, et les complexes sportifs, …

Espaces végétalisés de pleine terre

Sont considérés comme espaces végétalisés de pleine terre* les espaces non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales pouvant comprendre des noues, bassins végétalisés, *etc*. Tout espace vert surplombé d'une terrasse ou d'un balcon ne peut être considéré comme un espace végétalisé de pleine terre*. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires*. Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. Toutefois, il peut sous conditions être comptabilisé au titre des espaces végétalisés complémentaires*

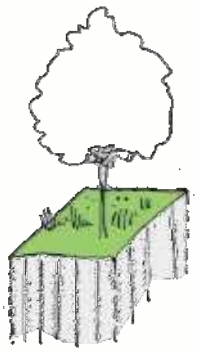
Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre	**1**	

Illustration Urban Eco

Espaces végétalisés complémentaires

Sont considérés comme espaces végétalisés complémentaires* les espaces suivants :

- Espaces végétalisés surplombés d'une terrasse ou d'un balcon. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,8.
- Espaces végétalisés sur dalle ou toiture présentant une épaisseur de terre supérieure ou égale à 0,60 mètre. Ces espaces se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,6.
- Toitures d'une épaisseur de terre inférieure à 60 cm ou murs végétalisés Ces éléments se verront attribuer un coefficient modérateur de 0,2.

- Les aires de stationnement et leurs accès perméables et végétalisées peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés complémentaires avec un coefficient modérateur de 0,4, sous réserve de respecter les conditions suivantes :
    - pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement et des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU ;
    - pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.

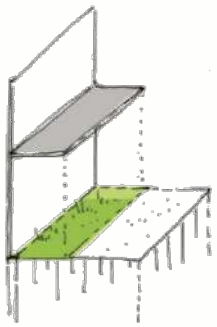
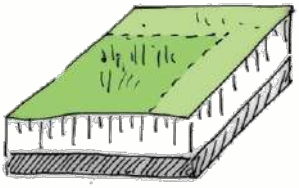
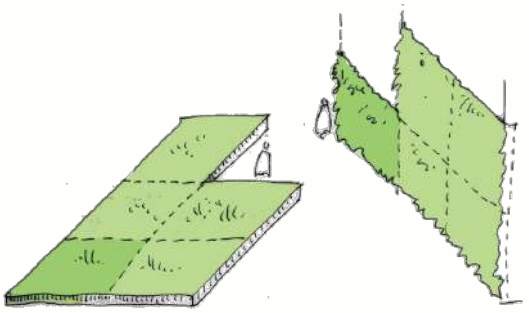
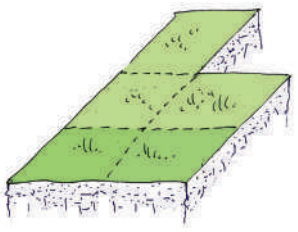
Description	Coefficient modérateur	Schéma illustratif
Espaces végétalisés de pleine terre non bâtis en sous-sols et surplombés de balcons, débord de toiture, auvent, brise soleil ;	**0,8** 1 m² est comptabilisé pour 0,8 m² d'espace végétalisé complémentaire	
Espaces végétalisés sur dalle d'une profondeur supérieure ou égale à 0,60 mètre.	**0,6** 1 m² est comptabilisé pour 0,6 m² d'espace complémentaire	
Toitures ou murs végétalisés.	**0,2** 1 m² est comptabilisé pour 0,2 m² d'espace végétalisé complémentaire	
Les aires de stationnement et leurs accès ainsi que les aires de jeux **perméables et végétalisées**, dans les cas suivant : - pour permettre l'évolution des constructions à destination de logement et des constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU ; - pour l'aménagement des aires de stationnement de plus de 20 places, dans la limite de 50 % de la superficie de l'aire de stationnement considérée et de ses accès.	**0 ,4** 1 m² est comptabilisé pour 0,4 m² d'espace végétalisé complémentaire	

Illustration Urban Eco (en vert foncé la proportion comptabilisée au titre des espaces verts)

Extension*

L'extension* consiste en un agrandissement de la construction* existante*, l'extension* doit présenter un volume total inférieurs à celui de la construction* existante*. L'extension* peut être horizontale ou verticale (par surélévation* ou excavation), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction* existante*.

Façade*

Une façade* est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction*. On distingue la façade* principale (façade* sur rue), la façade* arrière et les façades* latérales le plus souvent appelées pignon, ainsi que les façades des atiques. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures*, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.
Le calcul des distances par rapport à l'alignement* ou par rapport aux limites séparatives* s'effectue à partir du plan (mur extérieur) des façades* hors saillies*.

Faitage*

Ligne de jonction supérieure de deux ou plusieurs pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées. Il constitue la ligne de partage des eaux pluviales.
Dans les autres cas, limite supérieure de la toiture.

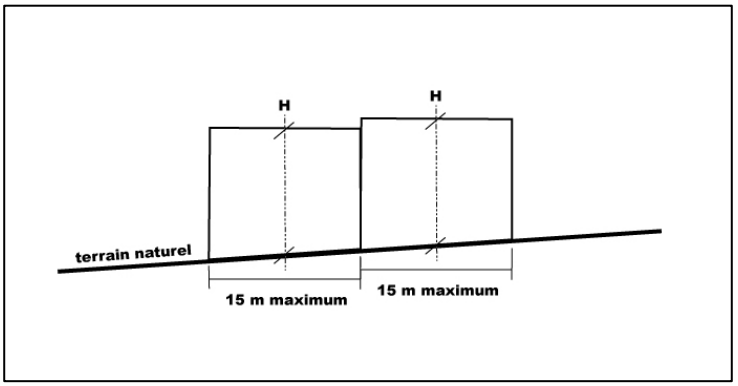
Gabarit

Le gabarit* désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction* tous débords inclus. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur*, de prospects et d'emprise au sol*.

Hauteur*

Les hauteurs* maximales se mesurent :

- Pour les constructions* à l'alignement*, à partir du niveau fini du trottoir ou des espaces publics existants ou prévus, en limite de terrain* jusqu'au point le plus haut de la construction*.
- Pour les constructions* en recul*, à partir du sol naturel* jusqu'au point le plus haut de la construction*.
- Par ailleurs, pour les terrains* en pente, le linéaire de chaque façade* est découpé en sections nivelées de 15 mètres maximum dans le sens de la pente. La hauteur* est mesurée au milieu de chaque section.



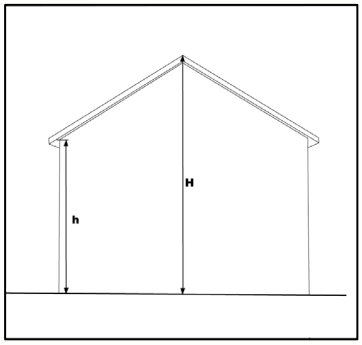
La hauteur* maximale autorisée des constructions* est une hauteur* exprimée en mètre. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

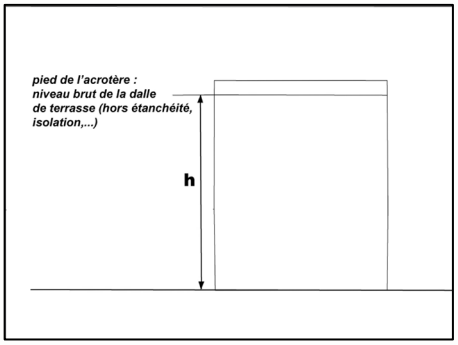
– *Une hauteur* maximale au point le plus haut de la construction** (H)

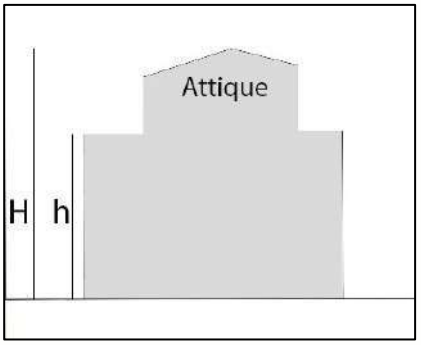
Les ouvrages techniques indispensables, tels que les souches de cheminées ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseurs, les garde-corps, les dispositifs de production d'énergie renouvelable*, les locaux techniques, les antennes, etc. ne sont pas comptés dans le calcul de la

hauteur*. Un travail d'intégration de ces éléments doit être mis en œuvre pour qu'ils soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

- *Une hauteur* maximale de façade** (h) définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des terrasses (hors attique).







Hébergement

Forme de logement temporaire qui vise à répondre à des problématiques spécifiques. L'hébergement recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, tels les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Installations classées pour la protection de l'environnement*

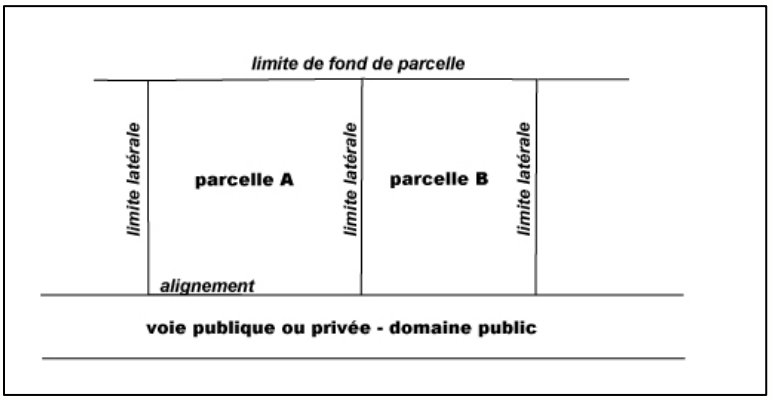
Équipements ou installations qui, par leur nature, présentent un risque d'incommodité, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie par décret en Conseil d'État en application de la loi du 19 Juillet 1976.
La nomenclature classe ces installations en trois catégories :

- Déclaration : pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.
- Enregistrement : pour les secteurs dont les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues (stations-service, entrepôts...), un régime d'autorisation simplifiée, ou régime dit d'enregistrement, a été créé en 2009.

Limite séparative*

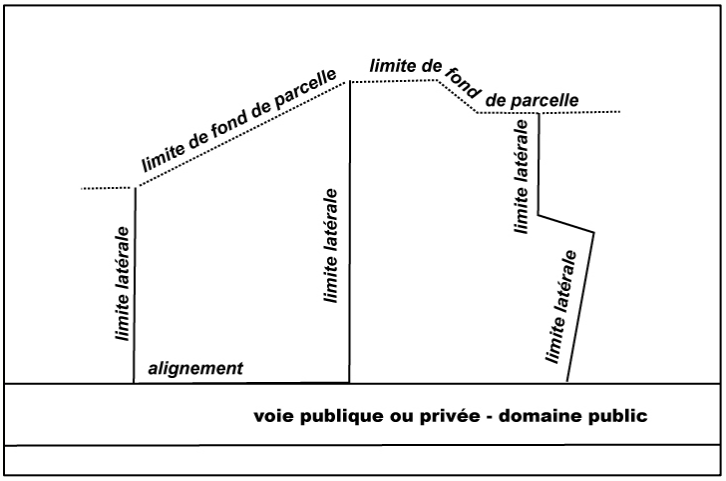
Les limites séparatives* désignent l'ensemble des limites d'un terrain*, ce sont donc les lignes séparant deux propriétés contigües. Il existe deux types de limites séparatives* :

- Les limites latérales qui séparent deux unités foncières* et qui joignent l'alignement*,
- Les limites de fond de parcelle qui ne joignent pas l'alignement*.



En se référant à un terrain* présentant la configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à l'alignement* constituent les limites séparatives* latérales, la limite opposée à l'alignement* constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative* latérale tout côté de terrain* aboutissant à l'alignement*, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Local accessoire
Le local accessoire* fait soit partie intégrante d'une construction* principale, soit il en constitue une annexe*, soit une extension*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction* principale.

Lucarne*
Ouverture ménagée dans un pan de toiture pour donner du jour et de l'air aux locaux sous combles. Sa baie est verticale, et est abritée par un ouvrage de charpente et de couverture.

Module de plantation*
Un module de plantation* correspond à un regroupement de plusieurs sujets végétaux au sein d'un secteur délimité. Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation*.

NGF*

Nivellement Général de la France (altitude orthométrique de référence).

Niveau*

Un niveau* est l'espace compris entre le plancher et le plafond dans un bâtiment.

Ne sont pas comptabilisés comme niveaux* au sens du présent règlement, ni les niveaux* partiels constitués par des mezzanines, ni les niveaux* en sous-sol.

Opération d'aménagement d'ensemble*

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble* les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis d'aménager.

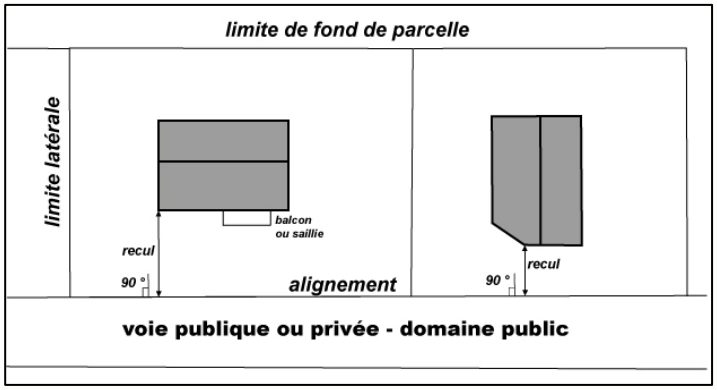
Ouverture*

Toute baie, orifice ou passage traversant de part en part une paroi de maçonnerie extérieure.

Pente de toiture*

Degré d'inclinaison du ou des versants d'une toiture.

Recul* (par rapport à l'alignement*)



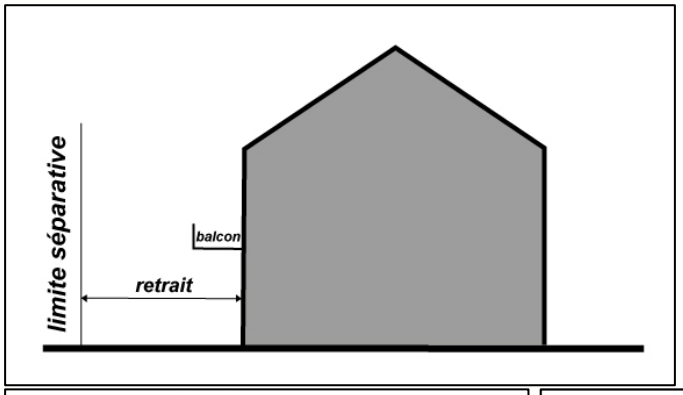
Le recul* est la distance séparant une construction* des emprises publiques* ou des voies* (publiques ou privées) ou d'un emplacement réservé. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique*, de voie publique ou privée ou d'emplacement réservé en tout point de la construction*.

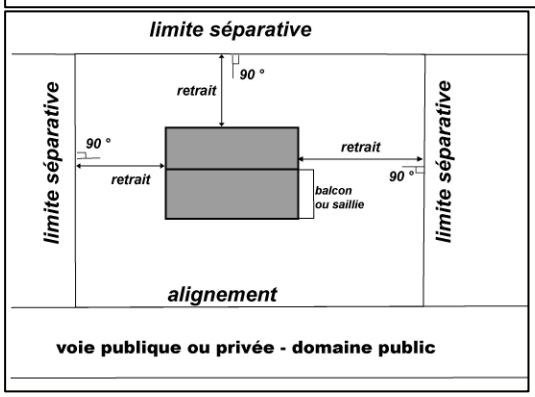
Réhabilitation*

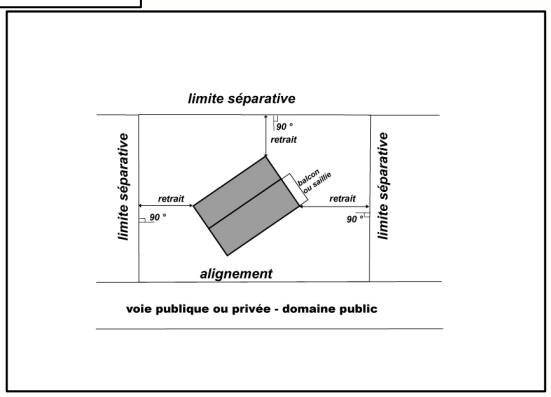
Correspond à une remise en état profond d'une construction* ancienne sans procéder à une démolition-reconstruction.

Retrait* (par rapport aux limites séparatives*)

Le retrait* est la distance séparant la construction* d'une limite séparative*. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative* relativement au plan des façades* (hors saillies*).







Saillie*

On appelle saillie* toute partie ou élément de construction* ponctuel qui dépasse le plan d'une façade* d'une construction* et non constitutive d'une surface de plancher* (SP). Les balcons, corniches, moulures, etc. constituent des saillies*.

Sol naturel*

Niveau de terrain pris comme référence pour les différentes cotes de niveau d'une construction*. Le sol naturel* correspond au sol existant avant tout travaux d'affouillement ou d'exhaussement.

STECAL*

Secteur de taille et de capacité limitées pouvant être délimité en zones agricole ou naturelle. A titre exceptionnel, ces derniers peuvent autoriser : des constructions*, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage, des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leur utilisateur.

Surélévation*

Le terme « surélévation* » d'une construction* signifie toute augmentation de la hauteur* de la construction*.

Surface de plancher*

La surface de plancher* est une unité de calcul des surfaces de construction* (créée par l'ordonnance du 16 novembre 2011, le décret du 29 décembre 2011 et la circulaire du 3 février 2012), qui sert, depuis le 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme.
La surface de plancher* de la construction* est égale* à la somme des surfaces de plancher* de chaque niveau* clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades* après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher* d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher* aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher* des combles* non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher* des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher* des caves ou des celliers, annexes* à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune à plusieurs logements ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher* affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

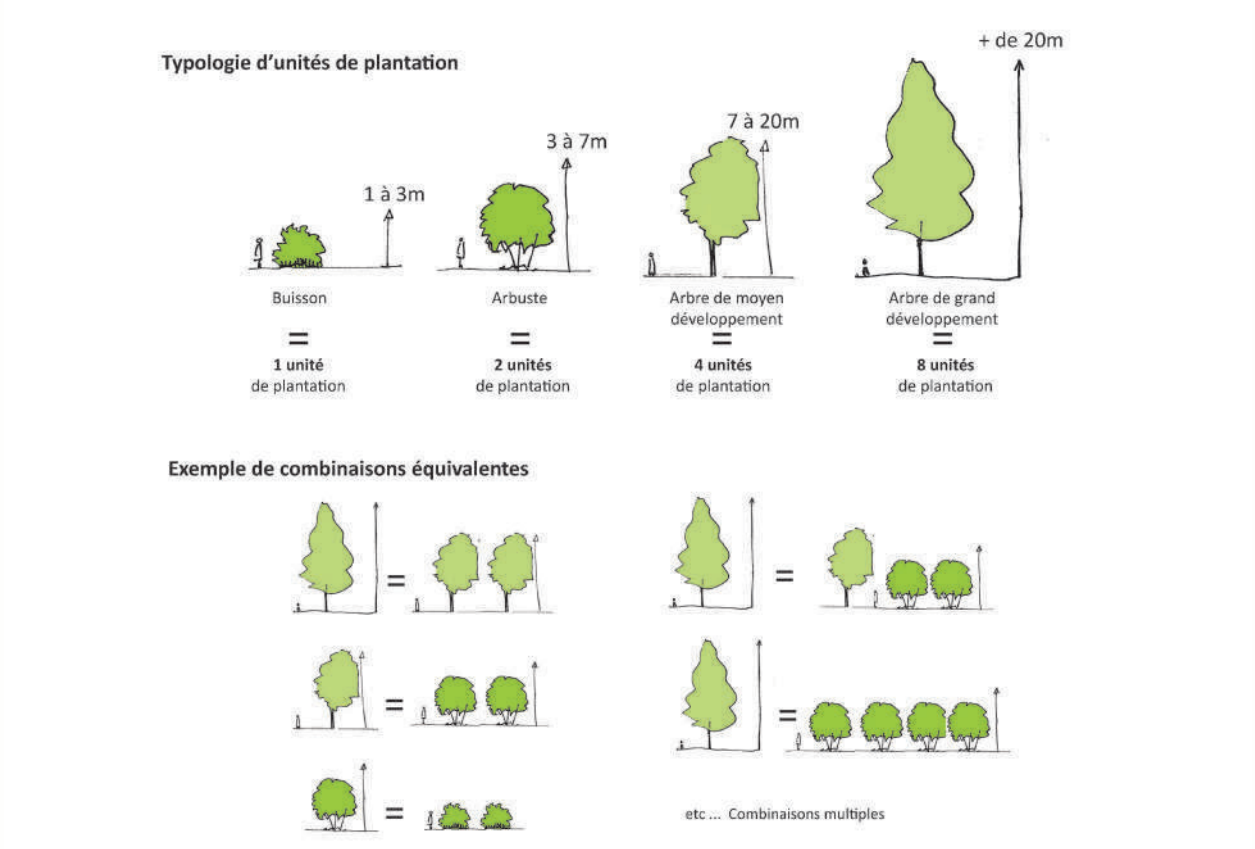
Terrain* ou unité foncière*

Un terrain* (ou unité foncière*) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Unité de plantation*

Le tableau ci-dessous défini la valeur des plans en unité de plantation* :

Plant	Taille à maturité	Valeur du plant en nombre d'unité de plantation*
1 arbre de grand développement	> 20 mètres	8
1 arbre de moyen développement	7 à 20 mètres	4
1 arbre de petit développement	3 à 7 mètres	2
1 petit arbuste	1 à 3 mètres	1



Source : Urban Eco

Véranda*

Une véranda est une construction légère, close et couverte, appliquée en saillie d'une construction.
Elle se compose généralement d'une structure en métal, bois ou matériau composite et de façades majoritairement en vitrage.

Voie*

Ce terme englobe toute voie*, existante ou à créer dans le cadre d'un projet, quel que soit son statut (public ou privé), ouverte à la circulation et à tous modes de déplacement (automobile, modes « doux », transports collectifs...), permettant la desserte de l'espace naturel ou urbain et desservant plus d'une propriété.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : *Tout terrain* enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.*

*3.1. Accès**

3.1.1 Les accès* doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, de la défense contre l'incendie et du ramassage des ordures ménagères.

*3.2. Voies**

3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies* nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.2 Les voies* nouvelles en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule (et notamment ceux des services de secours et des services publics) de faire demi-tour.

ARTICLE 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

4.1.1 La Communauté d'agglomération de Saint Quentin en Yvelines a transféré à deux syndicats mixtes intercommunaux la compétence eau potable sur le territoire de Saint-Quentin en Yvelines : AQUAVESC et SIRYAE.

Tout projet d'alimentation en eau potable doit respecter le schéma de distribution d'eau potable tel que décrit à l'article L2224-7-1 du CGCT qui a pour objet de déterminer les zones desservies par le réseau d'eau potable pour lesquelles une obligation de desserte s'applique (cf. cartographies en annexe du PLUi). Celui-ci arrête la zone desservie au réseau de distribution existant. En cas de demande de raccordement dans une zone non desservie, l'extension de réseau est alors à la charge du pétitionnaire. Des refus de raccordements sont néanmoins possibles dans la zone desservie, s'ils sont justifiés (construction illégale…).

4.1.2 Toute construction* à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable ;

4.1.3 Toute construction* nouvelle à usage autre que d'habitation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou justifier d'une ressource suffisante (captages, forages, puits) et de qualité conforme aux réglementations en vigueur (Code de la Santé Publique) ;

4.1.4 Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamiliale) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) ;

4.1.5 Lorsqu'il est envisagé d'utiliser l'eau potable pour alimenter un réseau ou un circuit fermé pouvant présenter des risques particuliers pour la distribution située en amont, tout particulier et toute activité doit respecter les consignes de sécurité vis-à-vis du réseau en disposant des disconnecteurs ou similaires pour pallier d'éventuels retours vers celui-ci.

4.2. Assainissement

4.2.1 Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être de type séparatif ;

4.2.2 Toute opération devra respecter les prescriptions imposées dans les règlements d'assainissement (collectif et non collectif) de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine Normandie et dans le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) où se situe le projet (Bièvre, Mauldre ou Orge-Yvette).

Eaux usées

4.2.3 Toute construction ou installation nouvelle à usage domestique située en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public de collecte des eaux usées dès qu'il existe conformément au zonage définissant les zones d'assainissement collectif et non collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines représenté au plan n°7.22 annexé au présent PLUi.

4.2.4 Le raccordement des eaux usées devra faire l'objet d'une demande de branchement auprès du service assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

4.2.5 Les modalités techniques et administratives de raccordement sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

4.2.6 Les opérations de construction* situées en zone d'assainissement non collectif doivent disposer d'une installation d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

4.2.7 L'évacuation des eaux usées non-domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'autorisation du Président de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines.

4.2.8 Tout nouveau projet d'aménagement d'ensemble* doit être étudié en s'assurant de sa viabilité au regard des stations d'épuration existantes ou en prévoyant les travaux nécessaires sur les équipements publics.

Eaux pluviales

4.2.9 Le raccordement au réseau d'eaux pluviales n'est pas obligatoire ;

4.2.10 En cas de nécessité de raccordement au réseau public des eaux pluviales, celui-ci est soumis à autorisation. Une demande de branchement devra être adressée au service assainissement de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cette dernière pourra refuser tout branchement aux réseaux d'eaux pluviales pour toute opération de construction* pouvant générer des débits susceptibles de provoquer une saturation des réseaux ou de la station d'épuration.

Particulièrement, les opérations de construction* anticiperont et analyseront les effets des évènements pluvieux dits « exceptionnels » susceptibles de provoquer une saturation des réseaux afin d'éviter ou limiter les dégâts sur les personnes et les biens : identification des axes d'écoulement et des zones susceptibles d'être inondées sur le terrain d'assiette du projet, étude des solutions permettant de protéger les personnes et les biens (muret, profilage de voirie, espaces verts en creux, etc.)

4.2.11 Les modalités techniques et administratives de raccordement des eaux pluviales sont définies dans le règlement d'assainissement collectif de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

4.2.12 Conformément aux dispositions des Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), il doit être recherché, dès la conception des aménagements et réaménagements, des solutions permettant l'absence de rejet d'eaux pluviales au réseau public jusqu'à la pluie de référence indiquée dans le zonage des eaux pluviales (annexe N° 7.23 du PLUi) pour l'ensemble de la parcelle concernée par le projet.

4.2.13 En cas d'une impossibilité d'atteindre l'objectif de « zéro rejet » d'eaux pluviales au réseau public jusqu'à la pluie de référence indiquée dans le zonage des eaux pluviales représenté au plan n°7.23 annexé au présent PLUi,, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils permettent d'atteindre à minima l'objectif du « zéro rejet » d'eaux pluviales pour les pluies courantes (10 mm/24H). Après que toutes les solutions techniques possibles favorisant l'infiltration, évapotranspiration des eaux pluviales aient été mises en œuvre à minima pour les pluies courantes, le rejet de l'excédent d'eau pluviale, au-delà des pluies courantes, pourra être envisagé vers le réseau public des eaux pluviales conformément aux prescriptions en terme de débit limite et de pluie de référence du zonage des eaux pluviales de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines représenté au plan n°7.23 annexé au présent PLUi, cet excédent est soumis à des limitations avant rejet.

4.2.14 Dans le cas où les eaux pluviales rejoignent directement le milieu naturel, le débit de ruissellement généré en sortie de parcelle doit être conforme aux limites fixées par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) où se situe le projet (Bièvre, Mauldre ou Orge-Yvette).

4.2.15 La gestion des eaux pluviales doit s'effectuer au plus près d'où la pluie tombe (gestion à la source) et de manière intégrée à l'aménagement (combiner plusieurs fonctions) par la mise en place de dispositifs conçus selon des méthodes alternatives à l'utilisation systématique de bassins de rétention enterrés et pompes de relevages associées : revêtements perméables tels que les pavés non jointifs (aires de stationnements, cheminements..), noues, tranchées d'infiltration, toitures végétalisées, systèmes de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des espaces verts ou le lavage des espaces extérieurs, etc. Le constructeur ou l'aménageur recherchera préférentiellement une gestion visible et gravitaire de l'eau pluviale permettant une bonne valorisation de l'eau dans la ville.

Une note de dimensionnement relatifs aux dispositifs de gestion des eaux pluviales qui seront mis en œuvre devra être fournies afin de vérifier le respect des prescriptions auxquelles est soumise l'opération d'aménagement.

4.2.16 Pour toute opération de construction*, les possibilités d'infiltration à la parcelle devront faire l'objet d'études d'infiltrabilité des sols de telle sorte que l'absorption sur l'unité foncière soit systématiquement privilégiée au maximum de sa capacité. Dans le cas où les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration en profondeur, l'infiltration à la surface du sol (20-30 premiers cm) devra être privilégiée (et les aménagements plantés afin de favoriser l'évapotranspiration).

Domanialité des réseaux d'assainissement

4.2.17 Les collecteurs d'assainissement publics traversant le domaine privé doivent faire l'objet d'une inscription aux hypothèques et d'une servitude de passage signée entre la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines et le propriétaire.

4.2.18 Les modalités d'accès aux ouvrages d'assainissement doivent être conformes aux modalités présentes dans le cahier de prescriptions techniques en matière d'assainissement en vigueur.

4.3. Réseaux divers

4.3.1 Pour toute construction* nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz), de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé. Si cette impossibilité est constatée dans le cas de restauration d'une construction* existante, le branchement peut être assuré par câble torsadé ou courant posé sur les façades* (technique « dissimulée ») ;

4.4 Gestion du stockage des déchets

4.4.1 Les bâtiments, locaux ou installations soumis à permis de construire doivent comporter des espaces de stockage des déchets dimensionnés, en fonctions des contextes locaux et de l'organisation de la collecte des déchets.

4.4.2 Dans les opérations d'aménagement la gestion des déchets peut être mutualisable à l'échelle de tout ou partie de l'opération.

Ainsi, pour tout projet nécessitant un dépôt de permis de construire, il est conseillé au pétitionnaire de prendre attache auprès du service « Déchets » de SQY pour définir les modalités de stockage et de localisation pertinentes à retenir pour la mise en œuvre des espaces et locaux de déchets.

4.4.3 Dans le cadre d'une opération de plus de 30 logements, il est recommandé d'intégrer un service d'apport volontaire sous forme de bornes enterrées sur le terrain d'assiette de l'opération et accessible de la voie publique.

4.4.4 Dans le cas où des locaux sont mis en place, ils doivent être aménagés en rez-de-chaussée des constructions.

4.4.5 Pour toute opération de plus de 5 logements collectifs, un local destiné au stockage des encombrants devra être adapté aux besoins et prévu en respectant les mêmes préconisations que pour les autres déchets.

4.4.6 Afin de faciliter le ramassage par les services compétents, une ou plusieurs aires de présentation à la collecte sur le terrain d'assiette de l'opération et accessibles depuis la voie devront être aménagées, en plus des locaux.

4.4.7 Pour toute opération de plus de 15 logements collectifs, il est recommandé d'intégrer un dispositif de compostage collectif préférentiellement installé en extérieur.

4.4.8 Dans le cas d'une opération mixte (habitat, commerces, entreprises, etc.), chaque entité doit disposer de ses propres locaux de stockage.

4.4.9 Dans l'objectif de limiter l'impact sur la circulation au moment de la collecte des déchets, les bornes d'apport volontaire et les aires de présentation à la collecte devront prioritairement être installées le long des voies les moins circulées.

ARTICLE 6 - ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS REMARQUABLES

Les éléments naturels constitutifs du cadre naturel repérés sur les documents graphiques se répartissent en 8 catégories :

1 - LES ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L113.1° DU CODE DE L'URBANISME ;

Les terrains* boisés identifiés aux documents graphiques comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer sont soumis au régime des articles L113-1, R421-23 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables (ciment, bitume) ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont notamment soumis à déclaration préalable. Les accès* aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.

Sauf application des dispositions du Code de l'Urbanisme, ces terrains* sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

2 - LES ALIGNEMENTS D'ARBRES A PRESERVER OU A CREER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;

Les plantations d'alignement repérées sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Les accès* aux propriétés et les voies* nouvelles sont admis en tenant compte des arbres ou plantations existantes.

Par ailleurs, certains alignements d'arbres sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières **figurant au titre VII du présent règlement.**

3 - LES ARBRES REMARQUABLES EXISTANTS A PROTEGER, SOUMIS AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ;

Les arbres remarquables repérés sur les documents graphiques sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage.

Leur abattage n'est autorisé que si l'état phytosanitaire de l'arbre est jugé dégradé, ou s'il représente une menace pour la sécurité des biens et personnes. Tout abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou de développement équivalent à maturité. Les fosses d'arbres qui accueilleront les nouveaux individus doivent présenter les caractéristiques suffisantes selon le système racinaire de l'espèce choisie pour assurer sa pérennité.

Par ailleurs, certains arbres remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières **figurant au titre VII du présent règlement.**

4 - Les espaces paysagers a proteger, mettre en valeur ou a requalifier, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Ces espaces non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont à protéger. Leur constructibilité est très fortement limitée. Ainsi, sont interdites toutes les constructions* et installations, à l'exception de celles soumises aux conditions ci-dessous :

1) Les aménagements et constructions* de locaux techniques et de constructions* liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif* et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers, …) sont autorisés, à condition :

   - de préserver la dominante végétale de ces espaces,
   - de limiter l'emprise au sol des constructions* à **5 %** de la superficie protégée du terrain*.

2) Des accès* et voies* peuvent y être aménagés.

Les arbres compris dans ces espaces doivent être préservés. Toutefois, quand leur abattage est nécessaire, un arbre dont le développement sera équivalent à terme, doit être replanté à proximité.

5 - Les espaces paysagers modules et les fonds de parcelles a proteger, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Ces espaces non bâtis, nécessaires au maintien des continuités écologiques, sont à préserver. Leur constructibilité est limitée. Ainsi, sont interdites toutes les constructions* et installations, à l'exception de celles soumises aux conditions ci-dessous :

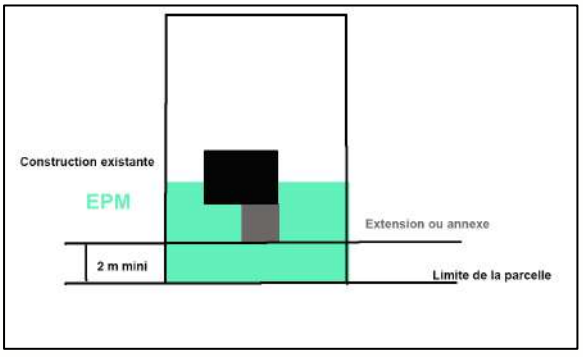
1) Les aménagements et constructions* de locaux techniques et de constructions* liées au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif* et nécessaires à la valorisation de ces espaces (aires de jeux, abris vélos, cheminements doux, bacs de compostage légers …) sont autorisés, à condition :

   - de préserver la dominante végétale de ces espaces,
   - de limiter l'emprise au sol des constructions* à **5 %** de la superficie protégée du terrain*.

2) Des accès* et voies* peuvent y être aménagés.

3) Les annexes et extensions de constructions* autorisées dans la zone concernée sont autorisées dans les espaces paysagers modulés sous réserve de respecter les conditions suivantes :

   - que leur hauteur* soit limitée à 3 mètres,
   - qu'elles soient situées en retrait* minimum de 2 mètres par rapport à la limite parcellaire impactée par l'espace paysager délimité,



   - qu'elles respectent des dispositions des autres articles du présent règlement.

4) Les clôtures devront conserver, quant elles pré-existent, l'aspect végétal du paysage type grillage doublé d'une haie végétale.

6 - Les jardins familiaux ou collectifs a proteger, mettre en valeur ou a creer, soumis aux dispositions de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Les secteurs repérés aux documents graphiques, comme jardins familiaux ou collectifs, sont à protéger, à valoriser ou à créer. Pour ce faire, seuls y sont autorisées les constructions* liées aux activités de jardinage et maraîchage d'une surface de plancher* inférieure à 5 m² et d'une hauteur* totale inférieure à 3 m, un local commun d'une surface de plancher* inférieure à 20 m² est également autorisé.

7 - Les mares a proteger ou mettre en valeur, soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

Les mares existantes sur le territoire intercommunal ont été identifiées au zonage. Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces en eau, rares en milieu urbain, notamment vis-à-vis du comblement et des constructions*.
Seuls les aménagements et ouvrages techniques qui visent à assurer leur mise en valeur, leur pérennité et leur vocation de régulation hydraulique sont autorisés.
Les constructions* nouvelles sont interdites dans un rayon de 10 mètres, à compter du haut de la berge, autour de l'entité.

8 - Zones humides a preserver soumis aux dispositions de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme ;

On entend par zone humide les terrains*, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

Conformément aux dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et des Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE), la destruction des zones humides doit être évitée en recherchant prioritairement la possibilité technicoéconomique d'implanter les projets en dehors de ces zones. À défaut du principe d'évitement, lorsque l'exception à ce principe est justifiée, la réduction de l'incidence du projet sur la zone humide devra être recherchée et démontrée.
Si l'analyse technico-économique a démontré qu'il ne peut être envisagé d'établir le projet en dehors de ces zones, la destruction, y compris partielle, d'une zone humide est soumise à mesures compensatoires.

Les zones humides identifiées sont recensées sur le plan de zonage. La cartographie présentée n'a pas de caractère exhaustif. Des zones humides répondant aux critères de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 peuvent exister sans pour autant être repérées sur cette carte.

Cette identification permet d'assurer la pérennité de ces espaces qui connaissent de fortes régressions. Les prescriptions opposables sont définies dans chaque règlement du SAGE où la zone humide se situe. Aussi, dans les espaces ainsi identifiés, les prescriptions sont :

d'interdire tout mouvement de terrain susceptible de porter atteinte au caractère humide du secteur ;

de préserver les écoulements pour maintenir l'alimentation hydrique du secteur.

ARTICLE 7 - ELEMENTS BATIS ET ARCHITECTURAUX REMARQUABLES

Les éléments bâtis et architecturaux remarquables repérés sur les documents graphiques se répartissent en 4 catégories :

- **les bâtiments ou éléments de construction* remarquables à protéger ou à mettre en valeur** soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- **les ensembles urbains remarquables à protéger ou à mettre en valeur**, soumis aux dispositions de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- **les murs remarquables à protéger,** soumis aux dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- **les œuvres d'art remarquables** à protéger ou à mettre en valeur soumises aux dispositions des articles L151-19 du Code de l'Urbanisme.

Tous les travaux réalisés sur les constructions* identifiées doivent être conçus dans le respect des dispositions générales et applicables aux zones concernées du règlement, et dans le respect d'une préservation et d'une mise en valeur des caractéristiques historiques, culturelles et paysagères qui ont conduit à leur classification au titre VII du présent règlement.
Ainsi, lorsque les prescriptions spécifiques présentes au titre VII les y autorisent, les différentes mesures à prendre en compte dans le cadre du présent règlement sont :

Démolition

- La démolition des constructions* ou parties de constructions* à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :
  - Démolition(s) partielle(s) rendue(s) nécessaire(s) lors de travaux de mise en conformité avec des normes impératives (sécurité incendie, accessibilité pour des personnes à mobilité réduite, etc…) ;
  - Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction* menaçant ruine en application du Code de la Construction et de l'Habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la Santé Publique.

Réhabilitation*

- Tout projet de réhabilitation* doit être respectueux de l'identité architecturale de la construction*.

Modification des volumes, façades*

- Toute modification éventuelle apportée en termes de volumétrie générale et de modification de façade* ne doit pas dénaturer, lorsque cela est demandé, la composition d'ensemble et le caractère architectural de la construction* d'origine.

Surélévation*

- Tout projet de surélévation* du bâtiment d'origine peut être refusé s'il entraine des changements trop radicaux en termes de composition d'ensemble urbain (alignement* bâti, volumétrie générale…) et/ou de volumétrie et de composition de façades* de la construction* d'origine.
- Pour l'ensemble des mesures énoncées ci-dessus, tout projet de modification peut être refusé s'il porte atteinte, de par son implantation, aux espaces extérieurs attenants à la construction* ayant une qualité paysagère forte, à sa volumétrie et/ou aux traitements de façades* et toitures de la construction* d'origine.
- Tout nouveau projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions* avec le tissu urbain existant, ayant une valeur patrimoniale ponctuelle et/ou d'ensemble.

ARTICLE 8 - PERIMETRE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE

Dans les périmètres identifiés au sein du règlement graphique au titre de l'article L151-41 5° du Code de l'Urbanisme, les constructions* ou installations supérieures à 50 m² de surface de plancher* sont interdites. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'extension*, le changement de destination, la réfection ou la mise aux normes thermiques des constructions* existantes sont autorisés à condition que ces travaux respectent les prescriptions du présent règlement et qu'ils n'aboutissent pas à la création d'un total de plus de 20 m² de surface de plancher* supplémentaire sur chaque terrain*.

La servitude est fixée pour une durée de 5 ans à compter de l'instauration des périmètres.

ARTICLE 9 - ELEMENTS RELATIFS AUX OBJECTIFS DE MIXITE SOCIALE

Les secteurs de mixité sociale sont les secteurs identifiés au document graphique et dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des objectifs de mixité sociale, soumis aux dispositions de l'article L151-41 4° du Code de l'Urbanisme
Ce présent article ne s'applique pas aux constructions* destinées à l'hébergement des publics spécifiques.
Dans les périmètres identifiés, les constructions* à destination d'habitation sont autorisées à condition de répondre aux répartitions définie selon les communes dans les paragraphes suivants.
Le calcul se fait par tranche entière entamée.
La programmation et répartition de la typologie par taille de logements devront être préalablement étudiées avec les services de la ville et de l'agglomération pour correspondre aux objectifs de rééquilibrage du parc de logements.

Pour la commune de Guyancourt :

Dans les périmètres identifiés, les constructions* à destination d'habitation sont autorisées à condition que chaque opération d'aménagement d'ensemble* entraînant la réalisation d'au moins 50 logements comporte au moins :

- 50 % de la surface de plancher* de l'opération destinée aux logements locatifs financés par un prêt agréé par l'État ;
- et 25 % de la surface de plancher* de l'opération destinée aux logements en accession aidée à la propriété.

Pour la commune de Magny-les-Hameaux :

Dans les périmètres identifiés, les constructions* à destination d'habitation sont autorisées à condition que chaque opération d'aménagement d'ensemble* entraînant la réalisation d'au moins 14 logements et/ou de plus de 800m² de surface de plancher comporte au moins 30% du nombre de logements et/ou de la Surface de Plancher* destinée aux logements locatifs financés par un prêt agréé par l'État ;

Pour la commune de Voisins-le-Bretonneux :

Dans les périmètres identifiés, les constructions* à destination d'habitation sont autorisées à condition que chaque opération d'aménagement d'ensemble* entraînant la réalisation :

- d'au moins 3 logements comporte au moins 33 % du nombre de logements destinées aux logements locatifs financés par un prêt agréé par l'État sur le secteur Centre-Ville ;
- d'au moins 4 logements comporte au moins 25 % du nombre de logements destinées aux logements locatifs financés par un prêt agréé parl'État sur le secteur de la rue Jean Bart ;

ARTICLE 10 - AUTRES INSCRIPTIONS GRAPHIQUES

ÉLEMENTS RELATIFS A LA PRESERVATION ET AU DEVELOPPEMENT DE LA DIVERSITE COMMERCIALE

Au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée le long des voies*, ou sections de voies*, et dans les secteurs repérés aux documents graphiques par figuré linéaire ou surfacique, est interdit à l'exception des cas suivants :

- Changement de destination en bureaux ;
- Changement de destination en artisanat ;
- Changement de destination en hébergement hôtelier ;
- Changement de destination en constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le changement de destination en logement des locaux situés en rez-de-chaussée le long des voies*, ou sections de voies* repérées aux documents graphiques par figuré linéaire est strictement interdit.

Dans les secteurs A et Ai les commerces ne sont autorisés uniquement dans les îlots délimités pour la diversité commerciale.

RECULS* D'ALIGNEMENT*

Toute nouvelle construction*, sauf dispositif technique nécessaire au fonctionnement des infrastructures, est interdite dans les marges de recul* figurées sur les plans de zonages. La distance de recul* est indiquée en mètres sur le plan.

BANDES CONSTRUCTIBLES

Les constructions* ne pourront être implantées que sur une profondeur de 25 m mesurée parallèlement à la limite de l'alignement*, conformément à la marge fixée par le document graphique.
Au-delà de la bande de 25 m, seront autorisées, dans la limite de 10 m² d'emprise au sol, les extensions* accolées aux constructions* existantes et les annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m² de surface.

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS* EXISTANTES

Les dispositions suivantes s'appliquent dans toutes les zones du PLUi :

- aux constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi et régulièrement autorisées non conformes aux dispositions des règlements des zones dans lesquelles elles sont implantées.
- aux travaux d'isolation thermique des constructions* existantes au 1er janvier 2013 (date d'entrée en application de la RT2012) et régulièrement autorisées.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1. Constructions* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

6.1.1 Une implantation différente de celle autorisée à l'article 6 de la zone d'implantation de la construction* concernée est admise, pour les annexes*, extensions* et surélévations* de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de cet article 6, afin d'harmoniser les implantations avec la construction* existante. En ce cas, elles doivent être réalisées avec un recul* par rapport à l'alignement* égal à celui de la construction* existante.

6.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 6 de la zone d'implantation de la construction* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

6.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions* existantes

6.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés.

6.2.2 La distance de recul* peut être réduite de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

6.2.3 Le non-respect de la distance de recul* peut être aggravé de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement*

7.1.1 Une implantation différente de celle autorisée à l'article 7 de la zone d'implantation de la construction* concernée est admise, pour les annexes*, extensions* et surélévations* de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de cet article 7 afin d'harmoniser les implantations avec la construction* existante. En ce cas, elles doivent être réalisées avec un retrait* par rapport à la limite séparative* égal à celui de la construction* existante.

7.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 7 de la zone d'implantation de la construction* concernée dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

7.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

7.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés.

7.2.2 La distance de retrait* peut être réduite de 0,50 mètre et le non-respect de la distance de retrait* peut être aggravé de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement*

8.1.1 Une implantation différente de celle autorisée à l'article 8 de la zone d'implantation de la construction* concernée est admise, pour les annexes*, extensions* et surélévations* de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de cet article 8, afin d'harmoniser les implantations avec la construction* existante. En ce cas, la distance entre les constructions* sur un même terrain* doit être égale à distance existante entre les constructions* déjà implantées sur le terrain*.

8.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* ou partie de constructions* existantes non implantées conformément aux dispositions de l'article 8 de la zone d'implantation de la construction* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

8.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

8.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés.

8.2.2 La distance de retrait* peut être réduite de 0,50 mètre et le non-respect de la distance de retrait* peut être aggravé de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Constructions existantes non conformes aux dispositions du présent règlement*

9.1.1 Les constructions* existante peuvent évoluer sous réserve de ne pas aggraver le non-respect des règles prévues.

9.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* ou partie de constructions* existantes dont l'emprise au sol excède les dispositions de l'article 9 de la zone d'implantation de la construction* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

9.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions existantes*

9.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés.

9.2.2 Le non-respect de l'emprise au sol autorisé peut être aggravé pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur de 0,50 mètre de la constructions* existantes.

ARTICLE 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. Constructions existantes ne respectant pas les règles définies par le présent article*

10.1.1 Les dispositions de l'article 10 de la zone d'implantation de la construction* concernée ne s'appliquent pas aux travaux d'entretien, d'amélioration, d'isolation et de mise aux normes des constructions* existantes ne respectant pas les règles définies par cet article.

10.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* existantes, non implantées conformément aux dispositions de l'article 10 de la zone d'implantation de la construction* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

10.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions* existantes

10.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieure des toitures sont autorisés.

10.2.2 La hauteur* peut être augmentée de 0,50 mètre et le non-respect de la hauteur* plafond peut être aggravé de 0,50 mètre pour permettre de réaliser une isolation par l'extérieur de constructions* existantes.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Constructions* existantes non conformes aux dispositions du présent règlement

13.1.1 Les constructions* existante peuvent évoluer sous réserve de ne pas aggraver le non-respect des règles prévues.

13.1.2 Les changements de destination sont autorisés pour les constructions* ou partie de constructions* existantes qui ne respectent pas le pourcentage d'espace vert exigé dans l'article 9 de la zone d'implantation de la construction* concernée, dans le respect des dispositions des articles 1 et 2 de cette zone.

13.2. Cas des travaux d'isolation thermique des constructions* existantes

13.2.1 Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sur les façades* sont autorisés.

13.2.2 Le non-respect du pourcentage d'espace vert exigé peut être aggravé pour permettre la mise en œuvre d'une isolation thermique par l'extérieur de 0,50 mètre des constructions* existantes.

ARTICLE 12 - DISPOSITIONS RELATIVES AU STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

12.1.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* doit être assuré **en dehors des voies* publiques et des emprises publiques* ;**

12.1.2 En cas d'impossibilité de réaliser les places de stationnement des véhicules exigées par le présent article sur le terrain* d'assiette de l'opération ou sur un terrain* situé dans l'environnement immédiat, le constructeur peut se dégager de ses obligations :

- Soit en acquérant dans un parc privé de stationnement, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain* de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une construction existante,
- Soit en obtenant une concession dont la pérenité est assurée dans un parc public ou privé de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à moins de 300 mètres de l'opération, à la condition que celles-ci ne soient pas nécessaires aux stricts besoins d'une autre opération ou d'une construction existante.
- Soit en présentant une note de fonctionnement mutualisé avec des stationnements à proximité (autres équipements, stationnement public, …) pour les équipements et les CINASPIC.

12.1.3 Sont soumis à l'obligation de réaliser des aires de stationnement automobiles et des véhicules à deux-roues motorisés ou non :

- Toute construction* nouvelle.
- Tout changement de destination ou aménagement susceptibles de générer des nouveaux besoins qu'il soit soumis ou non à autorisation ou déclaration.
- Toute extension* de plus de 25 m² générant une nouvelle tranche au regard des normes de stationnement par rapport à la surface de plancher existante
- Pour la destination « habitation », toute évolution entraînant la création d'un ou plusieurs logements.

12.1.4 En cas de changement de destination de tout ou partie d'une construction*, les normes de stationnement à respecter sont celles de la nouvelle destination.

12.1.5 En cas de division foncière :

- Les nouvelles constructions* sont soumises aux dispositions du présent article.
- Pour les constructions* existantes, le nombre de place de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme précédente doit être maintenu, sauf en cas de réalisation d'un nombre de place supérieur à la règle exigée.

12.1.6 Modalité de calcul des places de stationnement : le calcul se fait par tranche entière entamée, ainsi lorsqu'il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher* (SdP), le nombre de places exigées, pour une opération de 60 m² de surface de plancher*, est de 2 places.

12.1.7 Le stationnement des cycles non motorisés devra être assuré dans des espaces couverts, sécurisés et situés de préférence au rez-de-chaussée des constructions* ou des annexes*. En cas de difficulté technique à réaliser ces places en rez-de-chaussée, un travail sur l'accessibilité des stationnements devra être réalisé permettant de réaliser ces stationnements au R-1 du bâtiment sous réserve de présenter, dans une note explicative à joindre au permis de construire, les dispositifs techniques garantissant l'accessibilité aisée et pratique indispensable pour un usage quotidien des cycles. Le stationnement des cycles non motorisés est interdit en dessous du niveau R-1.
Les locaux vélos devront disposer d'au moins 1,5 m² par place de stationnement exigée. Si la surface du local dévolu au stationnement est inférieure, un note jointe au permis de construire, devra détailler les dispositifs mis en place pour assurer le stationnement aisé du nombre de vélos requis.
Pour les CINASPIC, notamment ceux qui requièrent un nombre important de stationnement pour les cycles et sous réserve de mise en place des dispositifs de protections et de sécurité adéquate, le stationnement des cycles pourra être assuré en dehors d'espaces couverts.
Pour les bureaux et commerces de moins de 200 m², en cas d'impossibilité technique de réaliser les stationnements cycles non motorisés requis, ceux-ci peuvent être reportés sur l'espace public sous réserve de son organisation en accord avec le gestionnaire de l'espace public.

12.1.8 La conception des places de stationnements doit garantir leur bonne utilisation, ainsi :

- les places commandées sont tolérées si les places fonctionnent ensemble et sont destinées à un seul logement ;
- les tailles, formes et accès des places doivent permettre les manœuvres aisées de véhicules ; se reporter a l'annexe n°8 du présent règlement.

12.1.9 Des adaptations des règles de stationnement peuvent être précisées dans les Orientations d'aménagement et de programmation.

12.1.10 Les normes de stationnement qui s'imposent aux constructions* sont les suivantes :

Destination	Norme de **stationnement des véhicules** exigée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de **stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares** (reporté sur le plan de zonage)	Norme de stationnement exigée pour le **stationnement des véhicules à deux-roues motorisés**	Norme de stationnement exigée pour le **stationnement des cycles non motorisés**
Habitation	**1 place par tranche de 60 m² de SdP, avec un minimum d'une place par logement.**	**1 place par logement**	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 700 m² de SdP**	**Pour les opérations de plus de 3 logements : 1 place par tranche de 70 m² de SdP**
Habitation Logement locatif financé par un prêt agréé par l'Etat	**1 place par logement**	**0,5 place par logement**	**/**	**Pour les opérations de plus de 3 logements : 1 place par tranche de 70 m² de SdP**
Habitat spécifique : résidence services non-hôtelière, foyer-logement, résidences étudiantes	**1 place pour 3 unité d'hébergement**	**1 place pour 4 unité d'hébergement**	**1 place pour 20 unité d'hébergement**	**1 place pour 3 unité d'hébergement**
Hébergement hôtelier	**1 place pour 3 chambres**	**1 place pour 4 chambres**	**1 place pour 20 chambres**	**5 places pour les hôtels de plus de 20 chambres**
Bureaux	**1 place par tranche de 50 m² de SdP.**	**1 place par tranche de 70 m² de SdP sans pouvoir excéder 1 place par tranche de 45 m² de SdP**	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP**	**1 place par tranche de 100 m² de SdP**

Destination	Norme de **stationnement des véhicules** exigée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de **stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares** (reporté sur le plan de zonage)	Norme de stationnement exigée pour le **stationnement des véhicules à deux-roues motorisés**	Norme de stationnement exigée pour le **stationnement des cycles non motorisés**
Commerces	**1 place par tranche de 60 m² de SdP de surface de vente.** Les commerces de moins de 200 m² peuvent être exonérés de cette obligation sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.	**1 place par tranche de 60 m² de SdP de surface de vente.** Les commerces de moins de 200 m² peuvent être exonérés de cette obligation sous réserve de la disponibilité de places de stationnement public à proximité et de l'accord du gestionnaire de ces stationnements.	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP**	**1 place par tranche de 200 m² de SdP**
Commerces des secteurs spécifiques identifiés au document graphique	**En plus des règles énoncées ci-dessus, les places de stationnement des commerces de plus de 200 m² seront obligatoirement réalisées en sous-sol.**			
Artisanat	**1 place par tranche de 60 m² de SdP**	**1 place par tranche de 75 m² de SdP.**	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP**	**1 place par tranche de 200 m² de SdP**
	Au-delà de 1000 m² de SdP, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire. Concernant le stationnement des cycles non-motorisés, la réalisation d'une place pour 10 employés est exigée.			
Industrie	**1 place par tranche de 60 m² de SdP**	**1 place par tranche de 75 m² de SdP**	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP**	**1 place par tranche de 200 m² de SdP**
	Au-delà de 1000 m² de SdP, les normes de stationnement pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire. Concernant le stationnement des cycles non-motorisés, la réalisation d'une place pour 10 employés est exigée.			

Destination	Norme de **stationnement des véhicules** exigée sur l'ensemble du territoire de l'agglomération en dehors du cercle de proximité des gares	Norme de **stationnement des véhicules exigée dans un rayon de 500 m autour des gares** (reporté sur le plan de zonage)	Norme de stationnement exigée pour le **stationnement des véhicules à deux-roues motorisés**	Norme de stationnement exigée pour le **stationnement des cycles non motorisés**
Entrepôt	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de SdP Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 100 m² de SdP	Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les 400 premiers m² de SdP Au-delà des 400 premiers m², il est exigé 1 place par tranche de 130 m² de SdP	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP**	**1 place par tranche de 200 m² de SdP**
	Les constructions de plus de 1000 m² de SdP, pourront déroger à la règle sous réserve de la transmission d'une note d'étude particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire. Concernant le stationnement des cycles non-motorisés, la réalisation d'une place pour 10 employés est exigée.			
Services publics ou d'intérêt collectif	**1 place par tranche de 50 m² de SdP**	**1 place par tranche de 50 m² de SdP**	**Pour les opérations de plus de 500 m² de SdP, 1 place par tranche de 500 m² de SdP,**	**2 places par tranche de 100 m² de SdP**
	Les constructions* dont les destinations et fréquentations justifient un nombre de places différent peuvent déroger à la règle. En ce cas, les normes de stationnement feront l'objet d'une note particulière de fréquentation qui devra être jointe à la demande de permis de construire.. En cohérence avec les orientations du PDUIF. - Concernant les écoles primaires, a minima 1 place de stationnement pour les deux roues non motorisée devra être réalisée pour 8 à 12 élèves. - Concernant les collèges, lycées et établissements d'enseignement supérieur, a minima 1 place de stationnement pour les deux roues non motorisée devra être réalisée pour 3 à 5 élèves.			
Exploitation agricole et forestière	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement	Il n'est pas exigé de place de stationnement

ARTICLE 13 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX OUVRAGES TECHNIQUES

Sous réserve que toutes les mesures garantissant leur bonne intégration architecturale, urbaine et paysagère aient été prises et dans le respect des éléments identifiés comme à préserver ou valoriser au titre des articles L.151.19 et L151.23, les dispositions du présent règlement ne sont pas applicables aux ouvrages techniques liés au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs. Notamment :

- Aux constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux de transport public gérés par Ile de France Mobilités et du Grand Paris.
- Aux affouillements et exhaussements de sol, nécessaires à ces ouvrages techniques, à condition que leur réalisation :
  - participe à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager,
  - et / ou qu'ils soient rendus nécessaires pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
  - et / ou pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux* (aménagements hydrauliques, électricité, eau potable, etc.).
- A l'installation de pilônes nécessaires aux fonctionnements des télécommunications sous réserve que leur hauteur soit limitée à 30 mètres.

ARTICLE 14 - DISPOSITIONS RELATIVES AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES

Dans le respect des objectifs généraux de performance énergétique et environnementale des bâtiments, les nouvelles constructions soumises à une autorisation d'exploitation commerciale, de locaux à usage industriel ou artisanal, d'entrepôts, de hangars non ouverts au public faisant l'objet d'une exploitation commerciale ainsi qu'aux nouveaux parcs de stationnement couverts accessibles au public. et qui créent plus de 1 000 mètres carrés d'emprise au sol, ne peuvent être autorisées que si elles intègrent soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, soit tout autre dispositif aboutissant au même résultat.

TITRE III : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINE ET À URBANISER REGLEMENTEES

Les zones urbaines, dites « zones U » : ce sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter » (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

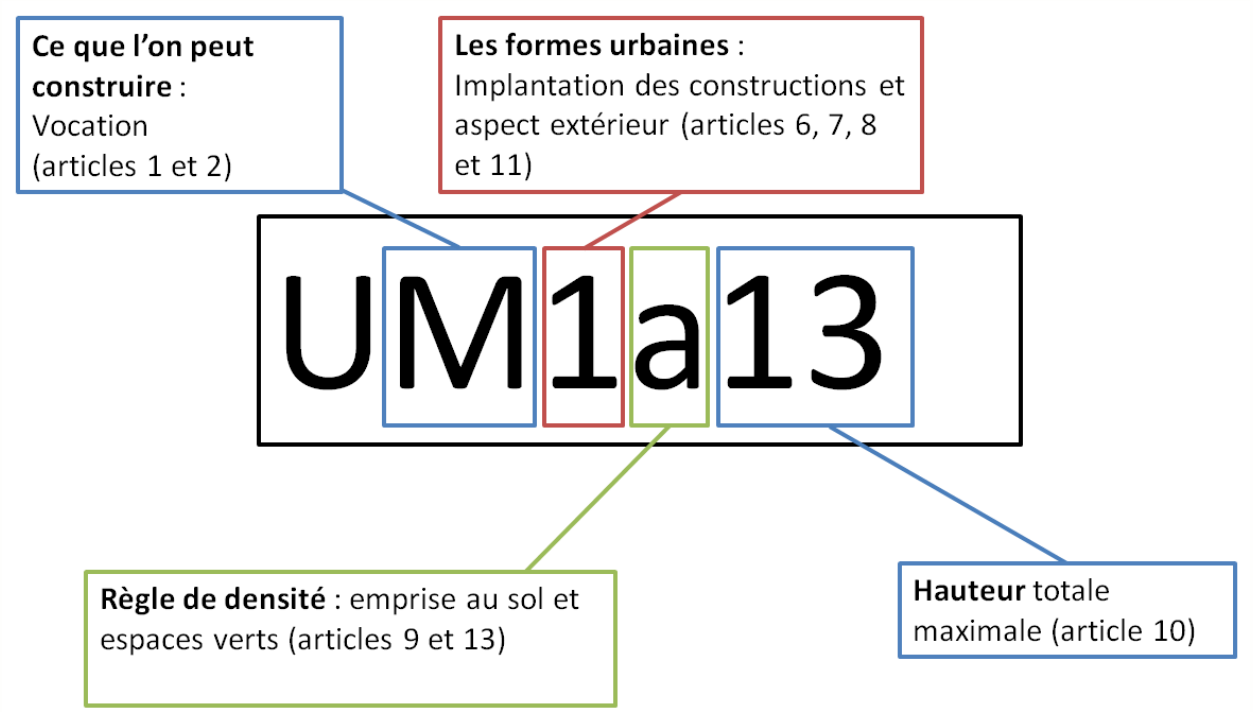
Les zones à urbaniser, dites « zones AU » : l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme les définit comme pouvant « être classées en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation ». On distingue deux types de zones AU :

- les secteurs urbanisables immédiatement en raison de la présence des « réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU » et ayant « une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone » ; ces secteurs sont réglementés selon la même nomenclature que les zone U du PLUi dans le titre III du présent règlement ; Ainsi, par exemple, le secteur AUM1d13 sera réglementé comme un secteur UM1d13.
- si cette capacité est insuffisante, l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi ; ces secteurs sont réglementés au Titre IV du présent règlement : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER STRICTE

Le règlement des zones U et AU réglementées est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les **dispositions communes applicables à toutes les zones.**

ARTICLE U 0 - FONCTIONNEMENT DU SYSTEME D'INDICES

La zone urbaine et la zone à urbaniser de Saint Quentin en Yvelines sont réglementées selon un système d'indice qui correspond à la dénomination du secteur :



Ainsi, le règlement précise pour chacun des articles et au-delà des règles qui s'appliquent dans toutes les zones U et AU, les règles qui s'appliquent à l'indice du secteur concerné.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1. Occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U et AU

1.1.1 En-dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions* et installations sont interdites dans les périmètres situés à moins de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares

1.1.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que leur extension* à l'exception de celles autorisées en U 2.1 ;

1.1.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2 ;

1.1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

1.1.5 Les affouillements, exhaussements, décaissements et remblaiements des sols nécessitant une autorisation au titre des articles R421-9, R421-20 et R421-23 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux autorisés à l'article U 2 ;

1.1.6 Les dépôts sauvages de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les dépôts de véhicules à l'air libre à l'exception des aires de stationnement.

1.2. Occupations et utilisations du sol interdites en secteur M

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U et AU, sont interdites en secteur M, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.2.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination exclusive d'entrepôt ;

1.2.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.2 ;

1.2.3 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension* ;

1.3. Occupations et utilisations du sol interdites en secteurs R et Rs

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U et AU, sont interdites en secteur R et Rs, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.3.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension* ;

1.3.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination exclusive d'entrepôt ;

1.3.3 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.3 ;

1.3.4 Les constructions*, installations et ouvrages à destination de bureaux, ainsi que leur extension*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.3 ;

1.3.5 Les constructions*, installations et ouvrages à destination de commerces, ainsi que leur extension*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.3. ;

1.4. Occupations et utilisations du sol interdites en secteurs A, Ai et As

En sus des occupations et utilisations du sol interdites dans tous les secteurs des zones U et AU, sont interdites en secteur A, Ai et As, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.4.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'habitat, ainsi que leur extension*, à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.4. ;

1.4.2 L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;

1.4.3 En dehors des îlots délimités pour la diversité commerciale, les constructions* à usage de commerces, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article U 2.4.

En sus des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1.4, sont interdites dans les secteurs A et As, à l'exclusion du secteur Ai:

1.4.4 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'industrie, ainsi que leur extension* ;

1.4.5 Les constructions*, installations et ouvrages à destination exclusive d'entrepôt ainsi que leur extension* à l'exception de celles mentionnées à l'article U 2.4.

1.5. Occupations et utilisations du sol interdites en secteur E

1.5.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U 2.5.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs des zones U et AU

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 ;

2.1.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que leur extension* à condition qu'ils respectent cumulativement les conditions suivantes :

- que par leur implantation, volumétrie, accès ils ne compromettent pas le fonctionnement urbain du secteur concerné ;
- que ceux-ci n'entrainent pas de limitations d'usages sur les destinations autorisées en zone U et ne créent pas de nouvelles nuisances.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteur M

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension*, à condition qu'ils soient directement liés à une construction* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain* que la construction* dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher* totale de l'activité admise ;

2.2.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension*, à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 800 m² et qu'elles ne présentent pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat;

2.3. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteurs R et Rs

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.3.1 Les réhabilitations* de constructions*, installations et ouvrages existants à destination d'entrepôts, d'artisanat, de commerces régulièrement autorisés à condition qu'elles soient nécessaires et liées au fonctionnement de l'activité principale de la construction* compatible avec le caractère de la zone ;

2.3.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination de bureaux, ainsi que l'extension* de ces dernières à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 300 m² ;

En sus des occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 2.3, sont autorisés sous conditions dans le seul secteur R, à l'exclusion du secteur Rs :

2.3.3 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'artisanat, ainsi que leur extension*, à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 200 m² ;

2.3.4 Les constructions*, installations et ouvrages à destination de commerces, ainsi que leur extension*, à condition que leur surface de plancher* n'excède pas 200 m² ;

2.4. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteurs A, As et Ai

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.4.1 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans le secteur, qu'elles soient situées sur le même terrain* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher* n'excède pas 90 m² ;

2.4.2 Les constructions à usages de commerces, à condition qu'elles respectent au moins l'une des conditions suivantes :

- A condition qu'elles constituent un local accessoire à une activité autorisée et que leurs surfaces soient limitées à 1/3 de la destination principale,

  ou

- A condition qu'elles soient à destination exclusive de restauration,

  ou

- A condition qu'elles soient situées dans un îlot délimité pour la diversité commerciale ou dans une gare du réseau de transport public du Grand Paris.

  Sur la commune de Montigny-le-Bretonneux uniquement, les constructions et installations à usage de commerces situées dans un îlot délimité pour la diversité commerciale sont, en sus, limitées à une surface de vente de 400 m².

En sus des occupations et utilisations du sol admises sous conditions à l'article U 2.4.1 et 2.4.2, sont admises sous conditions dans les seuls secteurs A et As :

2.4.3 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'entrepôt, ainsi que leur extension*, à condition qu'ils soient directement liés à une construction* autorisée dans la zone, qu'ils soient situés sur le même terrain* que la construction dont ils dépendent et que leur surface n'excède pas un tiers de la surface de plancher* totale de l'activité admise ;

2.5. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en secteur E

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.5.1 Les constructions*, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leur extension* à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;

2.5.2 Les constructions*, installations et ouvrages à destination d'habitation à condition qu'elles soient directement liées à la fonction de gardiennage ou directement nécessaires à une activité autorisée dans la zone, qu'elles soient situées sur le même terrain* que l'activité dont elles dépendent et que leur surface de plancher* n'excède pas 90 m² ;

ARTICLE U 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE U 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE U 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*

Sans objet.

ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1. Dispositions générales

6.1.1 Le présent article s'applique aux voies* existantes et à créer telles que définies dans le présent règlement. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article ;

6.1.2 Lorsque le terrain* est desservi par plusieurs voies*, Une adaptation respectant l'organisation urbaine et les spécificités locales pourra être étudiée, en fonction du contexte local pour ne pas obérer leur constructibilité ;

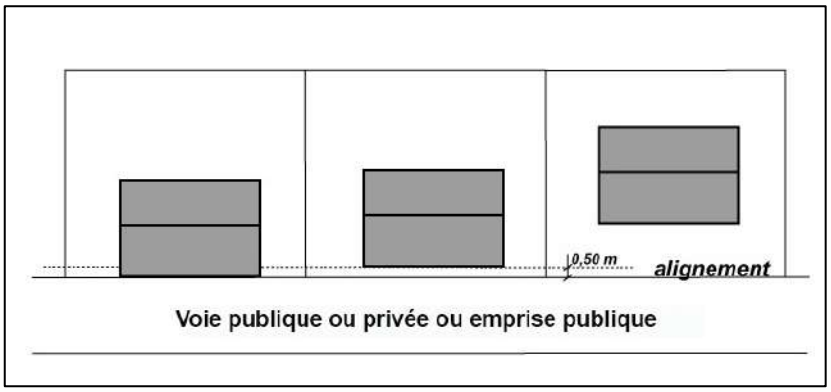
6.1.3 Les éventuelles saillies* et surplombs au-dessus du domaine public peuvent être autorisés sous réserve d'une autorisation délivrée par le gestionnaire de l'espace public.

6.1.4 Pour la destination « habitation » des dispositions doivent être prises pour assurer l'intimité des logements construits en rez-de-chaussée.

6.2. *Dispositions applicables aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quel que soit l'indice du secteur*

6.2.1. Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* peut être implanté :

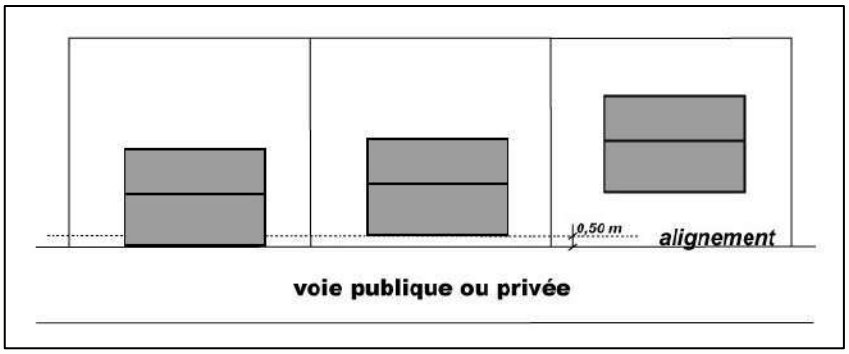
- Soit à l'alignement* ;
- Soit en recul* de 0,50 mètres minimum de l'alignement* des voies*.



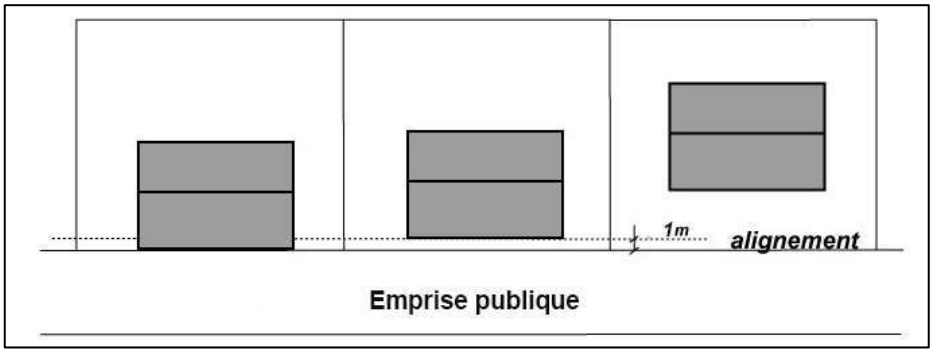
6.3. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 1, 7 et 8

6.3.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* peut être implanté :

- Soit à l'alignement* des voies;
- Soit en recul* de 0,50 mètre minimum de l'alignement*.

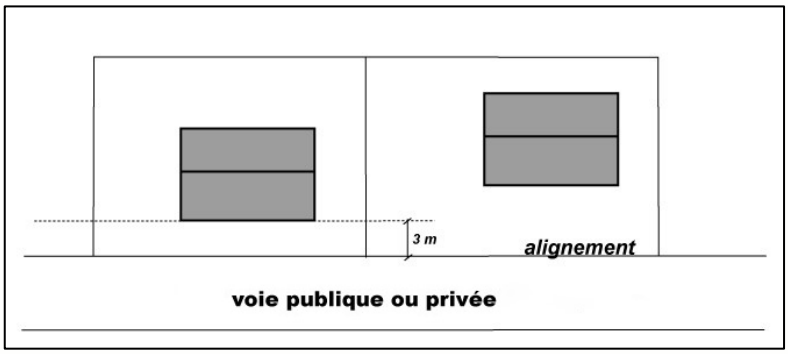


6.3.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté à l'alignement ou en recul* de 1 mètres minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;

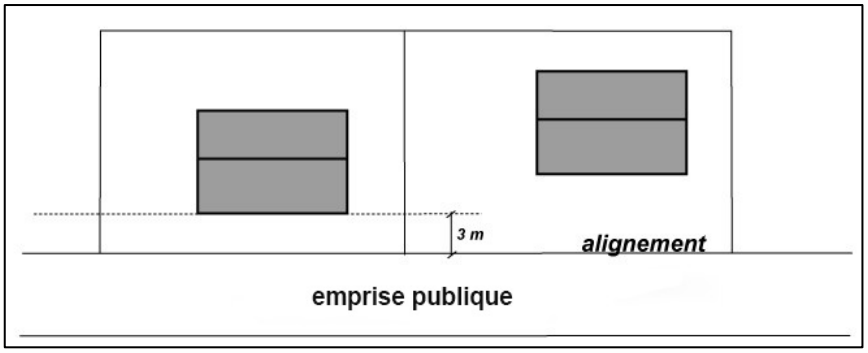


6.4. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 2

6.4.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 3 mètres minimum de l'alignement* des voies* ;

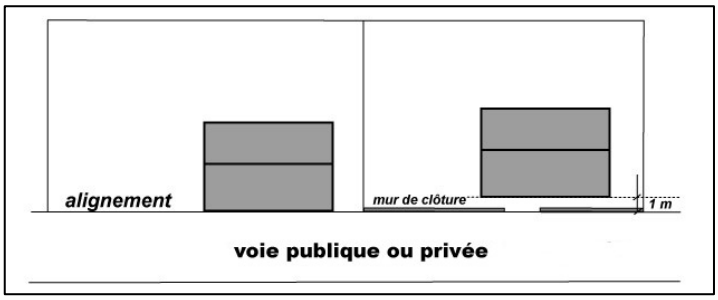


6.4.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 3 mètres minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;



6.5. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 4

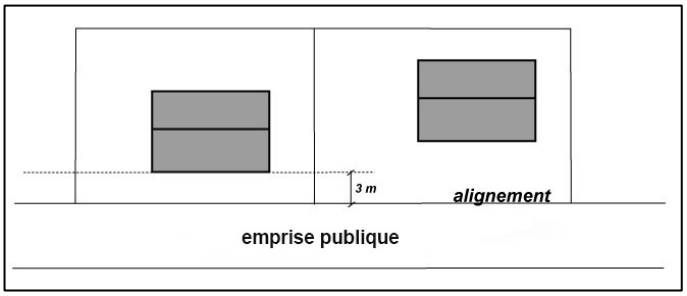
6.5.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté à l'alignement* des voies* ;



6.5.2 Toutefois, un recul* est admis dans les cas suivants :

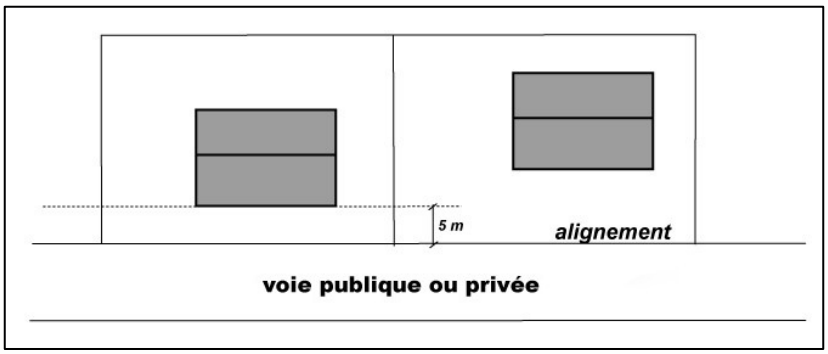
- Si un mur de clôture* tel que défini à l'article 11 est réalisé pour maintenir la continuité urbaine, dans ce cas, les constructions* peuvent s'implanter en recul* d'au moins 1 mètre ;
- Si la parcelle comporte un immeuble dont le traitement et l'agencement de l'entrée est rendu impossible ;
- Si la parcelle comporte un espace boisée classé au titre de l'article L113-1 et suivant du Code de l'Urbanisme ou un élément repéré et protégé au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, dont la localisation rend impossible une implantation des constructions* conforme à l'article 6.4.1.

6.5.3 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 3 mètres minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;

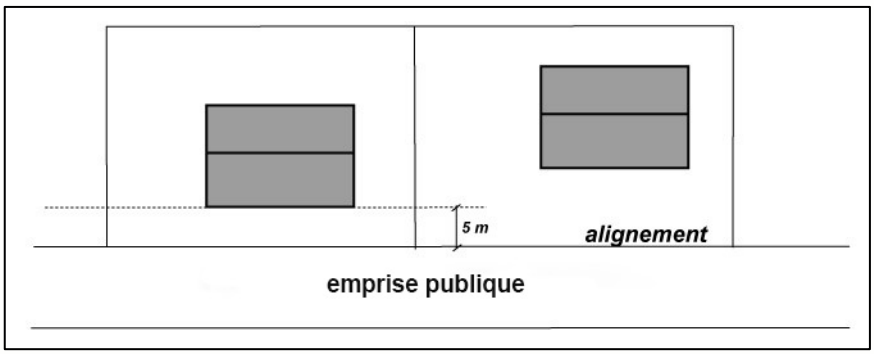


6.6. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 3 et 5

6.6.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de 5 mètres minimum de l'alignement* des voies.

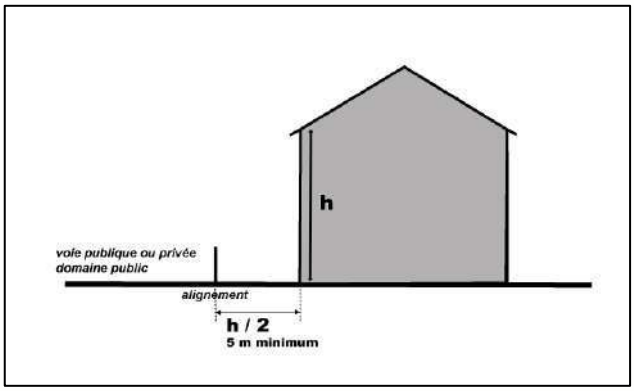


6.6.2 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de **5 mètres** minimum de l'alignement* des emprises publiques* ;



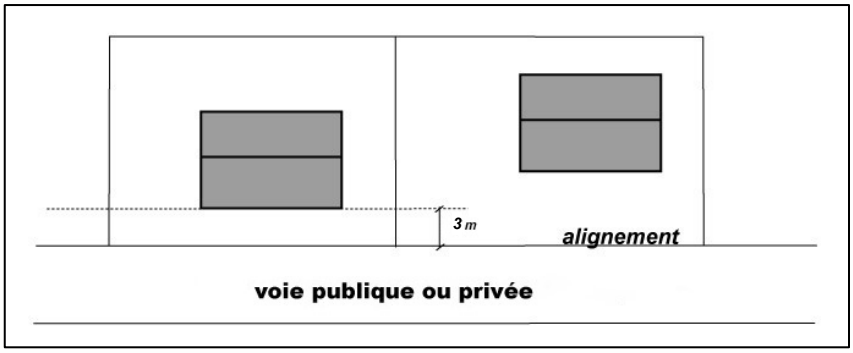
6.7. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 6

6.7.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté avec un recul* au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* (L= h/2) avec un minimum de **5 mètres** par rapport à l'alignement*.



6.8. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 9

6.8.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté en recul* de **3 mètres** minimum de l'alignement* des voies* ;



ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1. Dispositions générales

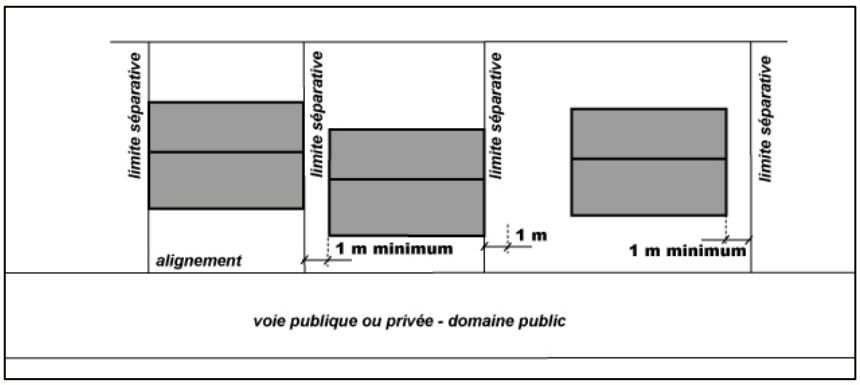
7.1.1 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m² de surface.

7.1.2 La distance est calculée de la limite séparative* au plan des façades* tous débords et surplomb exclus.

7.2. Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif quel que soit l'indice du secteur*

7.2.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)* ;
- Soit en retrait* d'1 mètre minimum.



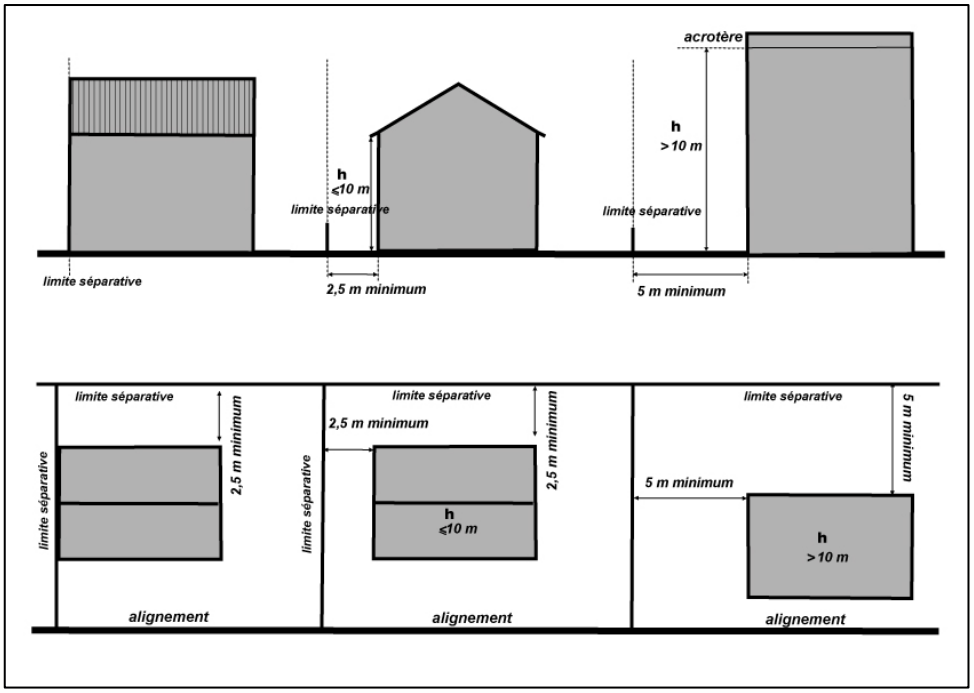
7.3. Dispositions applicables aux secteurs régis par les indices 1, 2, et 4.

7.3.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)* ;
- Soit en retrait*.

7.3.2 Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limite séparative* :

- Les constructions* dont la hauteur* de façade* est inférieure ou égale à 10 mètres doivent être implantées en retrait* de 2,50 mètres minimum des limite(s) séparative(s)* ;
- Les constructions* dont la hauteur* de façade* est supérieure à 10 mètres doivent être implantées en retrait* de 5 mètres minimum des limite(s) séparative(s)*.

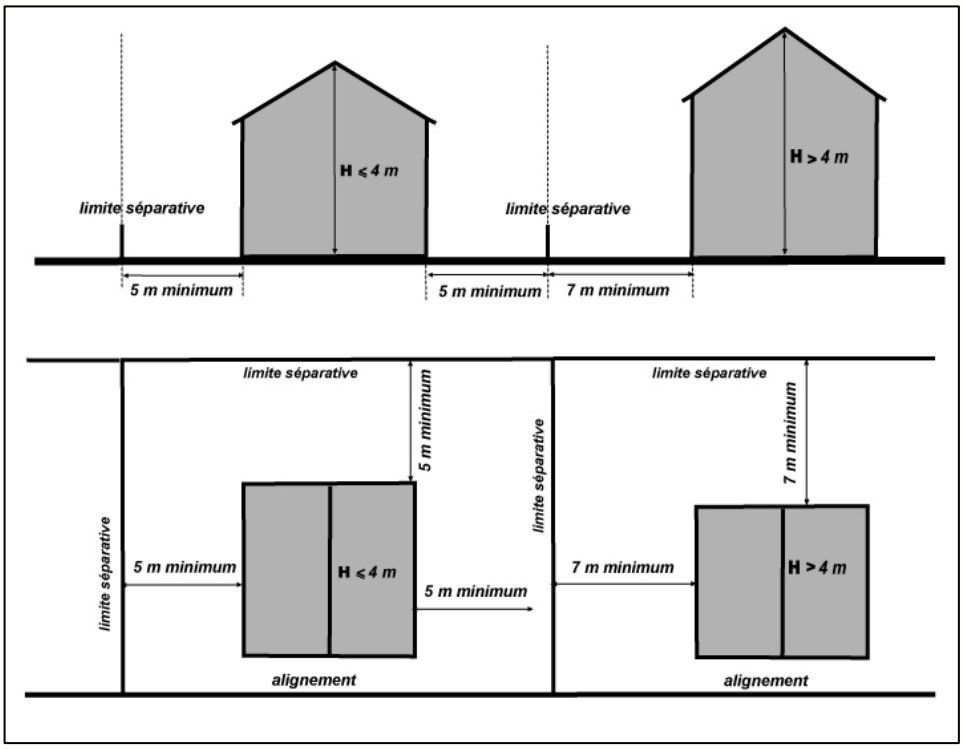


7.4. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 3

7.4.1 Les constructions* doivent s'implanter en retrait* des limites séparatives* en respectant les dispositions suivantes :

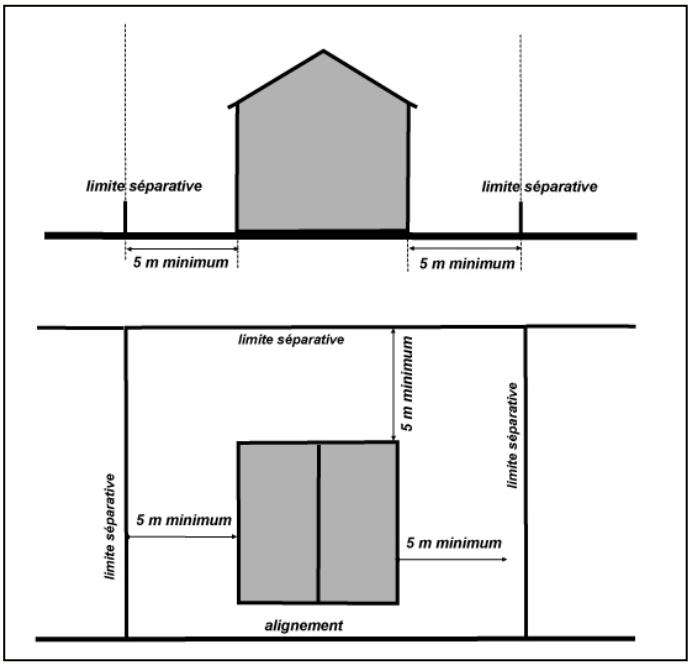
- Les constructions* dont la hauteur* est inférieure ou égale à 4 mètres doivent être implantées en retrait* de 5 mètres minimum des limites séparatives* ;
- Les constructions* dont la hauteur* est supérieure à 4 mètres doivent être implantées en retrait* de 7 mètres minimum des limites séparatives*.

7.4.2 Le présent article ne s'applique pas aux auvents, préaux et aux extensions* des constructions* existantes inférieures à 25 m² d'emprise au sol * et dont la hauteur* totale est inférieure à 3 mètres.



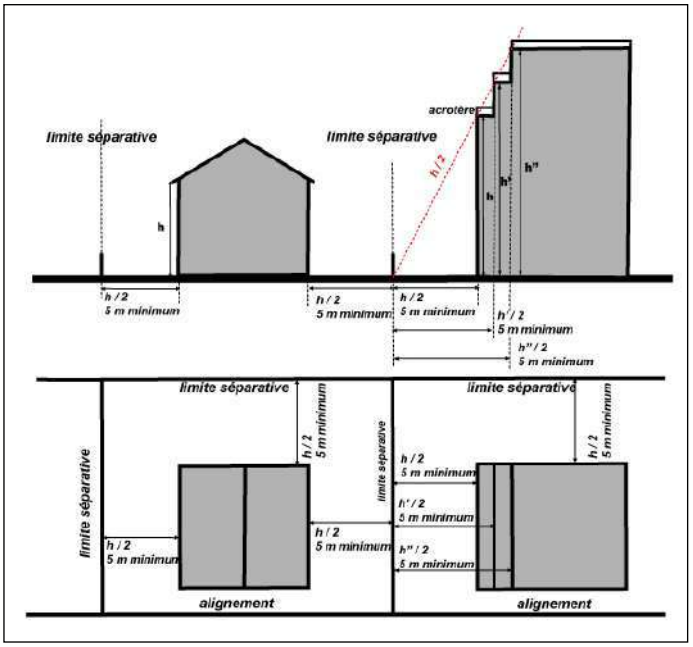
7.5. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 5

7.5.1 Les constructions* doivent s'implanter en retrait* des limites séparatives* en respectant un retrait* minimum de 5 mètres.



7.6. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 6

7.6.1 Les constructions* doivent s'implanter en retrait* des limites séparatives*. Le plan des façades* des constructions* doit respecter un retrait* minimum égal à la moitié de la hauteur* de façade* (L=h/2) avec un minimum de 5 mètres.



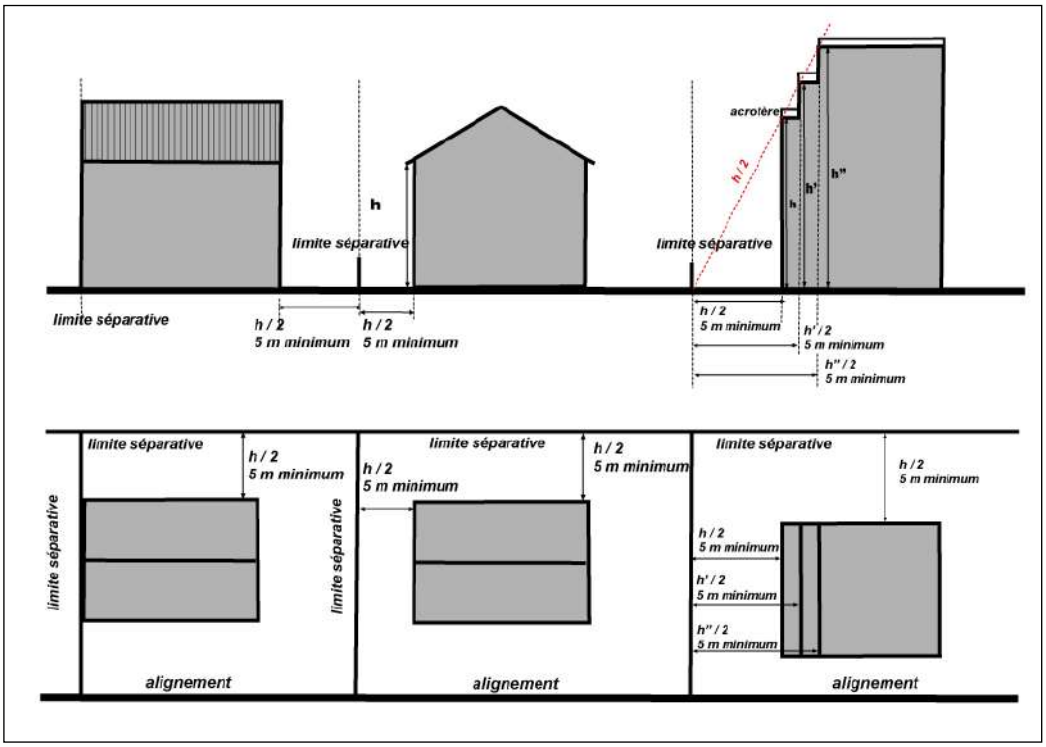
7.7. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 7

7.7.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)* ;
- Soit en retrait*.

7.7.2 Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limites séparatives* :

- Le plan des façades* des constructions* doit respecter un retrait* minimum égal à la moitié de la hauteur* de façade* (L=h/2) avec un minimum de 5 mètres.

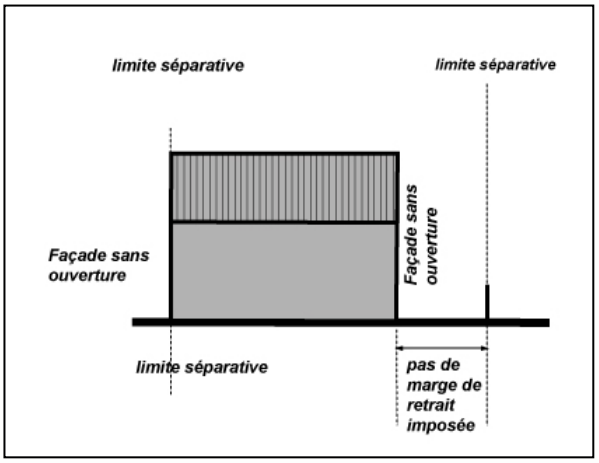


7.8. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 8

7.8.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

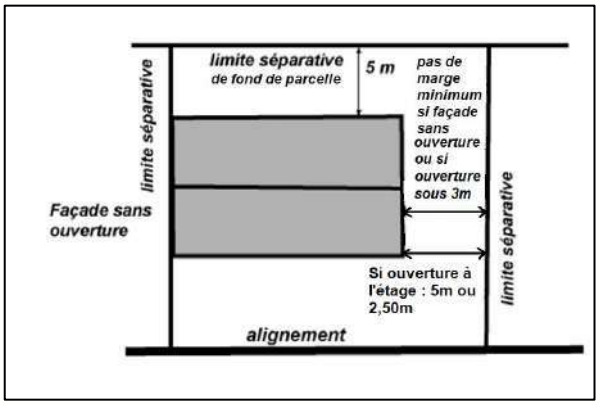
– Soit en limite(s) séparative(s)* si elles n'ont pas d'ouverture* ;

– Soit en retrait*.



7.8.2 Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limite(s) séparative(s)* :

Pour les constructions* comportant des ouvertures* en rez-de-chaussée, la distance de retrait* est de 5 m minimum par rapport à la limite séparative* de fond de parcelle. Il n'est fixé aucune distance de retrait* par rapport aux limites séparatives* latérales.



Les parties de façades* comportant des ouvertures* situées à une hauteur* supérieure à 3 mètres du sol naturel*, c'est-à-dire à l'étage des constructions*, doivent respecter un retrait* minimum de 5 mètres. Sur les limites séparatives latérales,cette distance peut être réduite à 2,5 mètres si aucune des dimensions de ces ouvertures* n'est supérieure à 50 cm.

7.9. Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 9

7.9.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

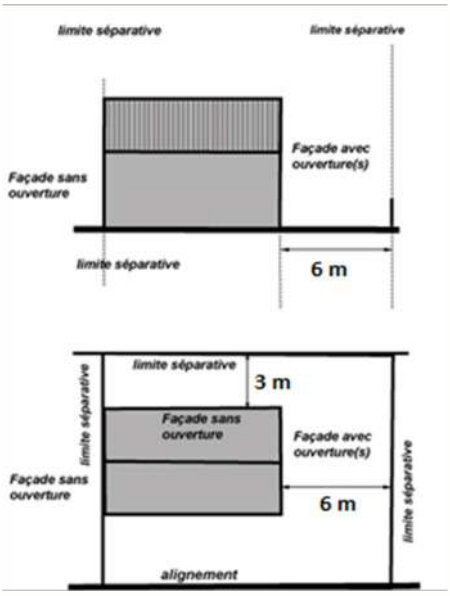
– Soit en limite(s) séparative(s)* si elles n'ont pas d'ouverture* ;

– Soit en retrait*.

7.9.2 Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limite(s) séparative(s)* :

– Si la façade* en vis-à-vis de la limite séparative* n'a pas d'ouverture*, les constructions* doivent s'implanter avec un retrait* minimum de 3 mètres.

– Si la façade* en vis-à-vis de la limite séparative* comporte une ou plusieurs ouvertures*, les constructions* doivent s'implanter avec un retrait* minimum de 6 mètres.



ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dispositions générales

8.1.1 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

8.1.2 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* dont la hauteur* totale et l'emprise au sol n'excèdent pas respectivement 2,50 mètres et 15 m² de surface.

8.1.3 La distance est calculée au plan des façades* tous débords et surplomb exclus.

8.2. Dispositions aux secteurs régis par les indices 1, 2, 4, 5, 6 et 7

8.2.1 Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 2,5 mètres.

8.3 Dispositions applicables aux secteurs régis par l'indice 3

8.3.1 Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

8.4. Dispositions applicables aux seuls secteurs régis par l'indice 9

8.4.1 Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

8.5. Dispositions applicables aux seuls secteurs régis par l'indice 8

8.5.1 Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une distance de retrait* qui doit être au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

8.5.2 Toutefois, cette distance peut être réduite de moitié, pour les parties de constructions* ne comportant pas d'ouverture* ou qui comporte une ouverture* dont aucune dimension n'excède 50 cm.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

L'emprise au sol maximale des constructions* est fixée en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau suivant.

Indices	Emprise au sol maximale des constructions*
« a »	Non règlementée
« b »	80% de la surface du terrain*
« c »	60% de la surface du terrain*
« d »	50% de la surface du terrain*
« e»	40% de la surface du terrain*
« f »	30% de la surface du terrain*

Pour les constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

9.2. Dispositions applicables aux seuls secteurs régis par l'indice 8

Dans les seuls secteurs régis par l'indice 8 et uniquement pour les constructions* existantes à destination d'habitation, les possibilités d'extension* au sol, par habitation, sont permises conformément au tableau ci-dessous. Les possibilités d'extension* sont définies par rapport à **l'emprise au sol indiquée dans le permis de construire initial**.

Superficie des terrains* compris entre 0 et 400 m²	**Extension* au sol dans le prolongement de la construction* existante**	**Abri de jardin*- abri à bois – construction* annexe***
0 - 200 m2	20 m^2	6 m² maximum qui viennent en déduction des 20 m² autorisés
201 - 300 m2	20 m^2	6 m^2
301 - 400 m2	25 m^2	6 m^2

Superficie des terrains* compris entre 401 et +500 m²	**Extension* au sol limitée à**	**Superficie maximale autorisée pour une construction* annexe* venant en déduction de l'extension* autorisée**	**Abri de jardin* - abri à bois**
401 - 500 m2	35 m²	**15 m²**	6 m^2
+ 500 m2	45 m^2	**20m²**	6 m^2

Pour les terrains* compris dans des copropriétés horizontales, chaque construction* à usage d'habitation peut bénéficier de 20 m² d'extension* par rapport au permis initial.

Pour les constructions* neuves et pour les autres destinations, les règles mentionnées en 9.1 s'appliquent.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1 Dispositions générales

La hauteur* maximale autorisée des constructions* est une hauteur* exprimée en mètres. Celle-ci repose sur les éléments suivants :

- *Une hauteur* maximum au point le plus haut de la construction**U (H) exprimée par le dernier nombre porté par le nom du secteur.
- *Une hauteur* maximale de la façade*(h) hors attique* définie à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des terrasses
- A cette hauteur* maximale autorisée est associé le tableau de correspondance ci-dessous affichant le nombre de niveaux* maximum admis pour une hauteur* donnée :

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

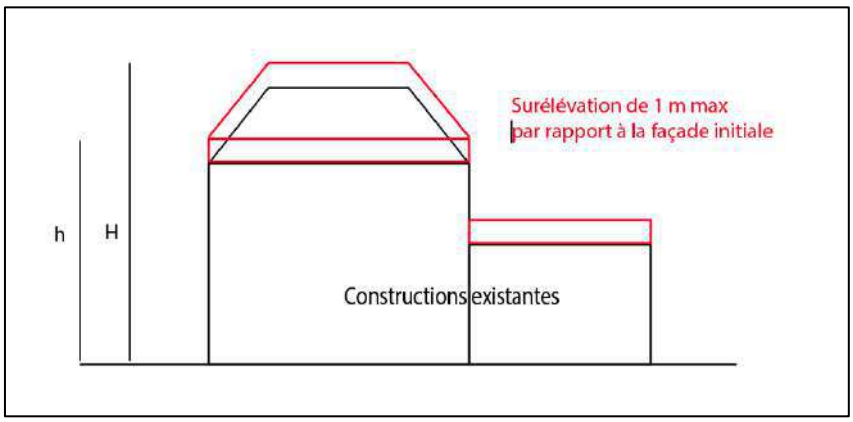
**Le « R »correspond au rez-de-chaussée, le chiffre au nombre d'étage et le « C ou A » au comble* ou à l'attique*.*

- Des précisions ou exceptions aux règles de hauteur peuvent être apportées ponctuellement dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, afin de permettre la réalisation de points hauts ou d'assurer un horizon compatible aux objectifs des projets portés par les OAP.

10.2 Dispositions complémentaires applicables aux seuls secteurs régis par l'indice 8

- Pour les terrains* déjà bâtis à la date d'approbation du PLUi n'est autorisée qu'une seule surélévation* par rapport au permis de construire d'origine.
- Dans le cas d'une surélévation* sur tout ou partie de la construction*, la hauteur* de façade* ne peut pas être augmentée de plus d'un mètre par rapport à la construction* d'origine.
- La hauteur* des extensions* créant une emprise au sol ne peut pas être supérieure à 5 mètres.

- La hauteur* des annexes* accolées ou dissociées de la construction principale est limitée à 2,50 mètres.



10.3 Dispositions complémentaires applicables aux seuls secteurs A et Ai

Dans les secteurs dévolus à l'activité, des hauteurs plus importantes sont autorisées pour permettre la construction et la rénovation des cheminées et autres dispositifs techniques nécessaires au fonctionnement des activités industrielles et artisanales, sous réserve d'une bonne intégration à leur environnement.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Tout projet ne s'intégrant pas dans son contexte urbain ou niant la structure paysagère et l'organisation du quartier dans lequel il se trouve pourra être refusé.

Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades*.

11.1.2 Les constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain* et non l'inverse.

11.1.3 Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc …) doivent être intégrés dans la construction*, un mur de clôture* ou être regroupés dans des locaux annexes bien intégrés à l'opération.

11.1.4 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie* publique.

11.1.5 Les climatiseurs et pompes à chaleur visibles depuis l'espace public doivent être intégrés dans des éléments d'architecture. Sur les autres façades, ils devront être intégrés (non saillants) à la façade. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

11.1.6 Les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

*11.2 Façades**

11.2.1 Les nouvelles constructions* doivent utiliser des matériaux de qualité et de préférence les matériaux déjà présents sur les édifices du quartier et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;

11.2.2 Le revêtement des façades* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur les nuanciers présenté en annexe 1 du présent règlement ou en annexe 6 du présent règlement pour la commune de Montigny-le-Bretonneux ;

11.2.3 L'ensemble de la construction*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;

11.2.4 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

11.3 Toitures

11.3.1 Les toitures des constructions* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;

11.3.2 Pour éviter les effets de toiture importants, les combles* ne pourront abriter qu'un seul niveau* aménageable ;

11.3.3 Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

11.3.4 Les vérandas, auvents et marquises sont autorisés sans qu'aucune pente ne soit imposée.

11.3.5 **Pour les secteurs régis par les indices 1, 2, 3, 5, 6, 7 et 9** les toitures à pentes présenteront une inclinaison maximum de 40°.

11.3.6 **Pour les secteurs régis par l'indice 4,**

- les toitures à pentes présenteront une inclinaison de 45° maximum,
- la forme des toitures existantes à la date d'approbation du PLUi seront conservées,
- lorsqu'elles existent, les petites tuiles plates seront conservées en couverture de toiture,
- pour les constructions* neuves, les matériaux utilisés en couverture pour les toitures à pentes devront préférentiellement avoir l'aspect de petites tuiles plates traditionnelles,
- les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont végétalisées.

11.3.7 **Pour les secteurs régis par l'indice 8,**

- les toitures terrasses sont interdites, sauf pour les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les toitures à pentes présenteront une inclinaison maximum de 40°.
- Pour les aménagements de combles et surélévations : La pente de la toiture* d'origine sera conservée ou comprise entre 30° et 40°, toutefois, les lucarnes* sont autorisées. Le sens du faîtage de la toiture d'origine sera conservé.

  La lucarne doit être dimensionnée en fonction des ouvertures situées au niveau inférieur, Elle doit présenter des dimensions en cohérence avec la composition de la façade. Elle sera axée, dans la mesure du possible, par rapport aux fenêtres de la façade

  L'encombrement total des lucarnes ne devra pas excéder plus du tiers de la longueur totale du pan de toiture



- Pour les extensions créant une emprise au sol :
  - Concernant les extensions en pignon :

    Les toitures seront à versants, la pente et le sens du faîtage de la toiture du bâtiment existant seront conservés.
  - Concernant les extensions en façade principale ou arrière :

    Les extensions comporteront un seul versant si elles conservent le sens du faîtage du bâtiment existant, en cas d'impossibilité manifeste
    - Présence d'une ouverture à l'étage : la pente de toiture pourra être abaissée à 12° minimum sous l'ouverture

- absence d'étage : la pente de toiture pourra être abaissée à 12° minimum à compter de l'égout du toit

Les extensions comporteront 2 versants si elles ne conservent pas le sens du faîtage du bâtiment existant, la pente de toiture sera identique à celle du bâtiment principal ou comprise entre 30° et 40 °

– Règles particulières concernant les extensions en façade principale, arrière ou pignon :

Un degré de pente et un sens de faitage différents sont autorisés pour des éléments de constructions ponctuels : véranda, marquise, auvent.

*11.4 Clôtures**

11. 4. 1 Dispositions générales pour toutes les clotures

11.4.1.1 Qualité des clotures :

Les clôtures participent à la composition du paysage. Identité visuelle de l'espace public elles doivent faire l'objet d'un soin aussi attentif que la construction et l'aménagement du terrain en tenant compte de son environnement : dimension, choix des matériaux, coloris, végétaux…

Tout projet ne présentant pas les composantes garantissant la qualité des paysages urbains et naturels pourra être refusé.

Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

Pour toute installation de cloture, il est conseillé de se reporter au chapitre 3 relatif aux clôtures du guide de l'éco-jardin disponible en annexe 9 du présent règlement.

11.4.1.2 Des dérogations aux règles relatives aux clôtures pourront être accordées, aussi bien terme de hauteur que d'aspect :

- dans le cadre de projet global et en accord avec la commune concernée, pour assurer la protection par rapport aux axes structurants créateurs de nuisances,
- Pour la surélévation par un dispositif ajouré des clôtures existantes dont les murets existants ne permettraient pas de respecter la répartition un tier/deux tiers entre partie pleine et partie ajourée.
- pour les CINASPIC devant répondre aux obligations du plan Vigipirate,
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;

11.4.1.3 Composition des clôtures

Les clôtures* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché ;

Sont notamment interdits :

- La tôle,
- Le fil barbelé,
- Les parpaings non enduits.

Les haies seront constituées de préférence par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale présentée en annexe 1 et 2 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

11.4.1.4 La hauteur des clôtures* ne doit pas excéder 2 mètres pour les secteurs régis par les indices 1, 2, 3, 5, 6, 7 et 1,80 m pour les secteurs régis par les indices 4, 8 et 9.

Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;

11.4.2 **En plus des dispositions générales, en limite des voies* publiques ou privées ou d'emprise publique les clôtures devront respecter les règles suivantes :**

Les matériaux et filtres visuels qui tendent à homogénéiser les paysages urbains et détériorent la qualité des espaces urbains sont à éviter. Les canisses, bâches textiles, haies ou treillis artificiels sont interdits sur les voies et espaces publics.

11.4.2.1 **Pour les secteurs régis par les indices 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8 et 9 les clôtures*** seront composées soit :

- d'un muret, surmonté d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur doublé ou non d'une haie. En ce cas la partie pleine fera un tiers de la hauteur totale. Les maçonneries devront être enduites ou harmonieuses avec la construction principale.
- d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, doublé ou non d'une haie ; les grillages doivent être rigides,
- d'une haie,
- en outre, en indice 9 uniquement, des murs pleins peuvent être tolérés s'ils présentent une parfaite intégration urbaine.

11.4.2.2 **Pour les secteurs régis par l'indice 4**, les clotures seront composées :

- par un mur ou un mur bahut d'une hauteur minimale de 90 cm de clôture* en maçonneries enduites ou constituées de moellons de pierre meulière ou des mêmes matériaux que la construction*. Les murs bahut pourront être surmontés d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur.
- Les murs en pierre de pays identifiés au document graphique et au Titre VII du règlement devront être préservés conformément à l'Article 7 des dispositions communes du présent règlement.

11.4.7 **En plus des dispositions générales, en limite séparative***, les clôtures* seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie.

*11.5 Bâtiments annexes**

11.5.1 Les bâtiments annexes* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction* principale et au traitement paysager de la parcelle ;

11.5.2 Les bâtiments annexes* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.6 Éléments techniques

11.6.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faîtage pour les toitures à pente(s) de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie* des balcons et des façades*.

11.6.2 De manière générale pour les logements groupés et/ ou collectifs, les systèmes d'antenne collective ou tous les autres systèmes de regroupement de dispositifs de réception devront être privilégiés afin de limiter les impacts visuels de ces dispositifs techniques ;

11.6.3 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable* sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction* ; il est ainsi préconisé de :

- regrouper les panneaux et éviter une implantation verticale du champ de captage par rapport à la toiture,
- s'adosser à la pente des toitures, et garder une proportion cohérente entre surface de captage et surface de toiture,
- aligner le champ de capteurs avec les ouvertures existantes en façade, et privilégier une certaine symétrie,
- éviter une implantation près du faîtage et respecter une distance minimale par rapport à la gouttière et aux rives,
- préférer une implantation encastrée, plutôt qu'en superposition,
- privilégier les implantations sur les toitures secondaires ou les dépendances,
- choisir un capteur dont le coloris et la texture sont en accord avec la toiture.

Dans les périmètres délimité des abords des monuments historiques, ces préconisations deviennent obligatoires.

11.6.4 Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions* ou dans les murs de clôture*.

ARTICLE U 12 -STATIONNEMENT

Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

13.1.1 Les terrains* repérés au règlement graphique au titre d'Espaces Boisés Classés, en application des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont à conserver, à protéger ou à créer ;

13.1.2 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit ;

13.1.3 Nonobstant, toutes dispositions contraires, ce classement entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Les espaces libres et plantations :

13.2.1 Les terrains* doivent comprendre un pourcentage minimum d'espaces végétalisés défini en fonction de l'indice porté dans le nom de la zone ou du secteur, conformément au tableau ci-après.

13.2.2 Ce pourcentage minimum d'espaces végétalisés doit être réalisé de la manière suivante :

- Soit en totalité en espaces végétalisés de pleine terre* ;
- Soit conformément à la répartition figurant au tableau ci-après :
  - Un pourcentage minimum d'espaces végétalisés de pleine terre* (à l'exception des zones et secteurs indicés « a ») ;

  Auquel s'ajoute,

  - Un pourcentage maximum comptabilisable en espaces végétalisés complémentaires* qui peut venir compléter les espaces végétalisés de pleine terre* pour obtenir le pourcentage total d'espaces végétalisés exigé sur le terrain*. Les espaces verts complémentaires sont définis dans le lexique et un coefficient modérateur leur est appliqué en fonction de leurs qualités

Indice	**Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain***		
	Pourcentage total minimum d'espaces végétalisés	Règle de répartition	
		Pourcentage **minimum** d'espaces végétalisés de pleine terre	Pourcentage **maximum** comptabilisable Espaces végétalisés complémentaires*
a	20%	0%	20%
b	25%	15%	10%
c	30%	20%	10%
d	40%	25%	15%
e	50%	25%	25%
f	60%	30%	30%

13.2.3 Dispositions complémentaires applicables aux secteurs régis par l'indice 8

Dans les secteurs régis par l'indice 8, la répartition ci-dessus définie s'applique uniquement pour les terrains* nus.

Pour les terrains* déjà bâtis et pour les constructions à destination d'habitat, les espaces libres, non bâtis et non occupés par des aires de stationnement devront représenter au

minimum 20% de la superficie du terrain*. Ceux-ci seront à maintenir ou à réaliser en espaces végétalisés de pleine terre*.

13.2.4 Dispositions spécifiques applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectifs

Pour permettre l'évolution des établissements d'enseignement et des crèches existants à la date d'approbation du PLUi une dérogation peut être accordée sur la quantité d'espaces verts exigée, sans que celle-ci puisse être diminuée de plus d'un tiers des surfaces exigibles.

Obligation de planter :

13.2.4 Les espaces végétalisés, qu'ils soient de pleine terre* ou complémentaires*, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation* par tranche entamée de 20 m² ;

Ainsi, pour un espace végétalisé de 200 m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation (200m² / 10m²). Ces unités de plantation* doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau inclus dans la définition présente dans le titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones », article 2 « Définitions et précisions sur l'application des règles » du présent règlement. Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes ((0*8) + (1*4) + (1*2) + (4*1))= 10).*

13.2.5 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'une unité de plantation* pour une place de stationnement ;

13.2.6 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation*, à raison d'un module de plantation* par tranche échue de 10 places de stationnement. Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation*. Les modules de plantation* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;

13.2.7 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduques.

13.2.8 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation présentée en annexe 2 du présent règlement, et pour la commune de Magny-les-Hameaux, il est conseillé de respecter la palette végétale présentée en annexe 4.

13.2.9 Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II présentées en annexe 3 du présent règlement sont interdites.

13.2.10 Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

13.2.11 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.
Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil. Il est conseillé de se reporter à la note présentant « Les distances de plantation d'arbres sur le domaine privé » présentée en annexe 7 du présent règlement.

13.2.12 Les règles de l'article U 13.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris, qui feront néanmoins l'objet d'un traitement paysager qualitatif.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions générales relatives au coefficient d'occupation du sol

14.1.1 Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE U 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

15.1 Toute construction* neuve supérieure à 2000 m² de surface de plancher* doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable* et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

ARTICLE U 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

16.1 Les constructions* nouvelles doivent être raccordées aux réseaux de distribution de télécommunication (téléphone, câble, fibre optique) présents au droit de la construction*.

16.2 Ces réseaux doivent être conçus en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

TITRE IV : DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER STRICTE

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation sous forme de plans d'aménagement d'ensemble et sous réserve de la réalisation des équipements publics nécessaires. Cette zone est actuellement inconstructible, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Le règlement de la zone AU est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdites toutes formes de constructions et d'aménagement à l'exception de ceux soumis à condition en AU2

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils respectent au moins l'une des conditions suivantes :

- que leur réalisation soit liée aux occupations ou utilisations admises dans le secteur,
- qu'ils contribuent à l'amélioration de l'environnement et de l'aspect paysager,
- qu'ils soient rendus nécessaires :
  - pour la recherche ou la mise en valeur d'un site ou de ses vestiges archéologiques,
  - pour des raisons fonctionnelles (travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public) ou de raccordement aux réseaux (aménagements hydrauliques, etc.).

ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Se référer à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Se référer à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*

5.1 Sans objet.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

12.1 Se référer à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

13.1.1 Les terrains* repérés au règlement graphique au titre d'Espaces Boisés Classés, en application des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont à conserver, à protéger ou à créer ;

13.1.2 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit ;

13.1.3 Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Les espaces libres et plantations :

Obligation de planter :

13.2.1 Les espaces végétalisés, qu'ils soient de pleine terre* ou complémentaires*, doivent être plantés à raison à minima d'une unité de plantation* par tranche entamée de 20 m² ;

Ainsi, pour un espace végétalisé de 200 m², il est nécessaire de réaliser 10 unités de plantation (200m² / 20m²). Ces unités de plantation* doivent être réparties en panachant les différents types de plants présents dans le tableau inclus dans la définition présente dans le titre II « Dispositions communes applicables à toutes les zones », article 2 « Définitions et précisions sur l'application des règles » du présent règlement. Par exemple, dans ce cas précis il peut être envisagé la plantation d'1 arbre de moyen développement, celle d'un arbre de petit développement et d'une haie de 4 petits arbustes ((08) + (1*4) + (1*2) + (4*1))= 10).*

13.2.2 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison d'une unité de plantation* pour une place de stationnement ;

13.2.3 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 20 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation*, à raison d'un module de plantation* par tranche échue de 10 places de stationnement. Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation*. Les modules de plantation* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;

13.2.4 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduques.

13.2.5 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation présentée en annexe 2 du présent règlement, et pour la commune de Magny-les-Hameaux, il est conseillé de respecter la palette végétale présentée en annexe 1 du présent règlement.

13.2.6 Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II présentée en annexes 3 du présent règlement sont interdites.

13.2.7 Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

13.2.8 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement. Les plantations doivent être plantées en bonne intelligence avec le voisinage et dans le respect des règles minimales du Code Civil. Il est conseillé de se reporter à la note du CAUE 77 présentant « Les distances de plantation d'arbres sur le domaine privé » annexé au présent règlement.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14.1. Dispositions générales relatives au coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

TITRE V : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Il s'agit des « secteurs de l'agglomération, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles » (article R.151-22 du code de l'urbanisme). 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 règlement de la zone A est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites dans la zone A et tous ses secteurs

1.1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2.

1.1.2 En-dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions* et installations non destinées aux exploitations agricoles sont interdites dans les périmètres situés à moins de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Dispositions générales

Dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions* régulièrement autorisée existantes à la date d'approbation du présent PLUi ;

2.1.2 Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles soient compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

2.1.3 Le changement de destination des bâtiments anciennement à usage agricole, en particulier des bâtiments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, qui ne répondent plus aux contraintes techniques de l'exploitation, à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole, qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site et qu'il s'opère en faveur d'une activité support à l'activité agricole.

2.2. Occupations et utilisations du sol admises sous conditions en sus en zone A, à l'exclusion du secteur Ap

Sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.2.1 Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole, équestre ou forestière à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;

2.2.2 Les constructions* qui ont pour support l'activité agricole : locaux de vente des produits de l'exploitation, équipements d'accueil touristiques constituant un complément de l'exploitation, à condition qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, qu'elles se situent sur la même unité foncière* et à moins de 40 mètres des bâtiments d'exploitation ;

2.2.3 Les constructions* et extension de construction à usage d'habitation à conditions qu'elles respectent cumulativement les conditions suivantes :

- qu'elles soient limitées à un total maximum de 200 m² de surface de plancher* dévolue au logement par unité d'exploitation,

- qu'elles soient directement nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole, l'exploitant en fera la démonstration,

- qu'elles soient regroupées (distance de moins de 40 m) avec les bâtiments d'exploitation qui requièrent leur présence,

- que leur intégration dans le grand paysage soit assurée.

ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*

Sans objet.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1. Dispositions générales

6.1.1 Le présent article s'applique aux voies* existantes et à créer. Ainsi, lorsqu'un emplacement réservé est inscrit sur le terrain* en vue de la création ou de l'élargissement d'une voie* ou d'un carrefour, la limite de l'emplacement réservé tient lieu d'alignement* pour l'application du présent article ;

6.1.2 Les constructions* doivent s'implanter en respectant un recul* de 10 mètres à partir de l'alignement* des voies* départementales et de 6 mètres à partir de l'alignement* des autres voies* ;

6.1.3 Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions* annexes* d'une hauteur* totale inférieure à 3,50 mètres et les dispositifs techniques (type transformateur EDF).

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1. Dispositions générales

7.1.1 La distance est calculée de la limite séparative* au plan des façades* tous débords et surplomb exclus.

7.1.2 Les constructions* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)* ;
- Soit en retrait*.

7.1.3 Les constructions* qui ne s'implantent pas en limite séparative*, doivent être implantées avec un retrait* minimal égal à la moitié de la hauteur* de la façade* (L=h/2) avec un minimum de 5 mètres ;

7.1.4 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* présentant une hauteur* totale inférieure ou égale à 3,50 mètres.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

9.1 Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. Dispositions générales

10.1 La hauteur* maximale des constructions* et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou équestres ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction* (H) ;

10.2 La hauteur* maximale des constructions* d'habitation ne pourra excéder 7 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des toitures terrasses (h) ;

10.3 Il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades*.

11.1.2 Les constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain* et non l'inverse.

11.1.3 Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc …) doivent être intégrés dans la construction* ou un mur de clôture*.

11.1.4 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie* publique.

11.1.5 Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

*11.2 Façades**

11.2.1 Les nouvelles constructions* doivent utiliser des matériaux de qualité et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;

11.2.2 Le revêtement des façades* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier présenté en annexe 1 du présent règlement ;

11.2.3 L'ensemble de la construction*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;

11.2.4 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

11.3 Toitures

11.3.1 Les toitures des constructions* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;

11.3.2 Pour éviter les effets de toiture importants, les combles* ne pourront abriter qu'un seul niveau* aménageable ;

11.3.3 Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

*11.4 Clôtures**

11.4.1 La hauteur des clôtures* ne doit pas excéder **2 mètres.** Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;

11.4.2 Les clôtures* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché ;

11.4.3 Les clôtures* en limite des voies* publiques ou privées et emprises publiques*, seront composées soit :

- d'un muret, surmonté d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, et doublé ou non d'une haie. En ce cas la partie pleine fera un tiers de la hauteur totale.
- d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, doublé ou non d'une haie ;
- d'une haie.

11.4.4 En limite séparative*, les clôtures* seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

11.4.5 Les haies seront constituées de préférence par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale présentée en annexe 1 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

*11.5 Bâtiments annexes**

11.5.1 Les bâtiments annexes* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction* principale et au traitement paysager de la parcelle ;

11.5.2 Les bâtiments annexes* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.6 Éléments techniques

11.6.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faîtage pour les toitures à pente(s) de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie* des balcons et des façades*.

11.6.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable* sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction* ;

11.6.3 Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions* ou dans les murs de clôture*.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

12.1 Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones

12.2 Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, devra être privilégié.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

13.1.1 Les terrains* repérés au règlement graphique au titre d'Espaces Boisés Classés, en application des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont à conserver, à protéger ou à créer ;

13.1.2 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit ;

13.1.3 Nonobstant toutes dispositions contraires, ce classement entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Les espaces libres et plantations :

Obligation de planter :

13.2.1 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de deux unités de plantation pour une place de stationnement ;

13.2.2 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation*, à raison d'un module de plantation* par tranche échue de 5 places de stationnement. Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation*. Les modules de plantation* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;

13.2.3 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduc.

13.2.4 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation présentée en annexe 2 du présent règlement, et pour la commune de Magny-les-Hameaux, il est conseillé de respecter la palette végétale présentée en annexe 4 du présent règlement.

13.2.5 Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II présentée en annexe 3 du présent règlement sont interdites.

13.2.6 Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

13.2.7 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.

TITRE VI : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Les zones naturelles et forestières, dites « zones N » : ce sont 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, soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues » (article R. 151-24 du code de l'urbanisme).

Le règlement de la zone N est complété par le titre I présentant les dispositions générales et le titre II du présent règlement qui fixe les dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Occupations et utilisations du sol interdites en zone N et dans tous les secteurs Ne et Nh (STECAL)*

1.1.1 Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

1.1.2 En-dehors des sites urbains constitués, toutes les constructions* et installations sont interdites dans les périmètres situés à moins de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Dispositions générales

Dans la mesure où, par leur nature, leur importance ou leur aspect, elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages sont autorisées, sous réserve de conditions particulières, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1.1 Les constructions* et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

2.1.2 Les travaux d'extension* des bâtiments d'habitation existants à condition que le projet ne conduise pas à une augmentation de plus de 20 m² de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du PLUi;

2.1.3 Le changement de destination des bâtiments repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme à condition qu'il ne compromette pas l'activité agricole et qu'il n'altère pas la qualité paysagère du site ;

2.1.4 Les constructions*, installations et ouvrages techniques liés aux réseaux de transport d'énergie, d'eau et télécommunication à condition de garantir leur bonne insertion dans le site ;

2.1.5 Dans les secteurs repérés aux documents graphiques, comme jardins familiaux, les constructions* liées aux activités de jardinage et maraîchage à condition que leur surface de plancher* soit inférieure à 5 m² et leur hauteur* totale soit inférieure à 3 m, un local commun à condition que sa surface de plancher* soit inférieure à 20 m² est également autorisée.

2.1.6 L'entretien, la réfection et la rénovation des constructions* régulièrement autorisées existantes à la date d'approbation du présent PLUi ;

2.1.7 Les constructions et installations du réseau de transport public du Grand Paris à condition de garantir leur bonne insertion dans le site.

2.2 Occupations et utilisations du sol admises sous conditions dans tous les secteurs Ne :

2.2.1 Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions* accessoires nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En sus des conditions ci-dessus le tableau ci-après précise la localisation et la destination de chacun des secteurs Ne ainsi que les conditions spécifiques pour chacun d'eux.

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
NeEL01	Élancourt	Colline	Parc naturel de Loisirs et locaux accessoires	Dans la limite de 8000 m² de surface de plancher* (SdP)
NeEL02	Élancourt	Colline	Parc naturel de Loisirs	Dans la limite de 200 m² 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 20m² 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 Réseau de transport public du Grand Paris	Dans la limite d'une extension maximale de 2000 m² de surface de plancher* Pour le réseau de transport public du Grand Paris, à condition de garantir sa bonne insertion dans le site
NeMH05	Magny	Étang de Romainville	Zone de pêche	Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 50 m² 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.

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
NeMH08	Magny	Mérantais (ferme du Mérantais)	Hébergement associé à un CINASPIC, commerces, hébergement hôtelier, CINASPIC	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 : • 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. • 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 • 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 • Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC)
Ne MB01	Montigny	Ile de Loisirs	Centre nautique et locaux accessoires dont le restaurant existant	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
Ne MB04	Montigny	Sud commune et sud-est du Manet	Équipements de loisirs, Équipement de rassemblement et locaux accessoires	Pas de conditions supplémentaires
NeMB05	Montigny	Ile de Loisirs	Pêche	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR01	Trappes	Ile de Loisirs	Golf et parc de stationnement	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR02	Trappes	Ile de Loisirs	Locaux techniques et équipements de formation aux métiers liés à l'environnement et au développement durable	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR03	Trappes	Ile de Loisirs	Piscine à vague et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux emprises au sol** existantes à la date d'approbation du présent règlement.

Numéro Ne	Commune	Localisation	Destination spécifique	Condition
NeTR04	Trappes	Ile de Loisirs	Centre équestre, espace location de vélo et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 20 % par rapport aux emprises au sol*existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR05	Trappes	Ile de Loisirs	Pataugeoire et locaux accessoires	Les locaux destinés aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 150m² d'emprise au sol*.
NeTR06	Trappes	Ile de Loisirs	Équipements d'accueil collectifs et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 30 % par rapport aux aux emprises au sol* existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR07	Trappes	Ile de Loisirs	Espace barbecue et stationnement	Les locaux destinés aux constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs sont limités à 50 m-d'emprise au sol*.
NeTR08	Trappes	Ile de Loisirs	Équipements sportifs : École de voile et accrobranche et locaux accessoires	L'augmentation d'emprise au sol* est limitée à 10 % par rapport aux emprises au sol*existantes à la date d'approbation du présent règlement.
NeTR09	Trappes	Circuit Beltoise	Équipements sportifs précaires	Pas de constructibilité supplémentaire accordée, entretien des constructions* et installations existantes

2.2.2 Les logements destinés au gardiennage et directement nécessaires au fonctionnement des équipements, constructions* ou installations autorisés dans le secteur dans une limite de 90 m² de surface de plancher* par logement.

2.3 Occupation et utilisations du sol admises sous conditions dans les secteurs Nh (STECAL) :*

2.3.1 Pour le secteur NhEL01

Sont autorisées les constructions* à usage d'habitation et d'activités liées à la vocation de la zone, à condition de leur parfaite insertion dans le site, de s'inscrire dans les emprises des ruines des anciens bâtiments présents sur le site et dans la limite de 900 m² de surface de plancher*.

2.3.2 Pour le secteur NhMB02

Sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et dans la limite de 9500 m² de surface de plancher* :

- les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les constructions* accessoires nécessaires à leur fonctionnement,
- les constructions* et installations liées à l'activité du camping (commerces, activités, mobil home, sanitaire, …) de l'Ile de Loisirs. Il s'agit de rénover le camping existant et lui permettre d'accueillir entre 300 et 400 emplacements.
- Les constructions* à destination d'habitation, dans la limite d'une surface de plancher* de 90 m², à condition qu'elles caractérisent une fonction de gardiennage, accessoire et directement nécessaire à l'activité du terrain de camping.

ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS* PAR LES VOIES* PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES* AUX VOIES* OUVERTES AU PUBLIC

Se reporter à l'article 3 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS* PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se reporter à l'article 4 des dispositions communes applicables à toutes les zones.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS*

Sans objet.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX VOIES* ET EMPRISES PUBLIQUES*

6.1. Dispositions applicables dans les secteurs N, Ne et Nh

6.1.1 Sauf dispositions particulières portées aux documents graphiques, le plan des façades* des constructions* doit être implanté avec un recul* au moins égal à la hauteur* des bâtiments par rapport à l'alignement* des voies* avec un minimum de 10 mètres par rapport aux routes départementales, de 15 mètres par rapport à l'avenue des Garennes et de 6 mètres par rapport aux autres voies* ;

6.1.2 Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions* annexes* dont la hauteur* totale est inférieure à 3,50 mètres sous réserve de ne pas générer de nuisances particulières notamment au regard de la sécurité routière.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES*

7.1. Dispositions générales

7.1.1 Les constructions* peuvent s'implanter :

- Soit en limite(s) séparative(s)* ;
- Soit en retrait*.

7.1.2 Pour les constructions* qui ne s'implantent pas en limite séparative*, elles doivent respecter :

- un retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* avec un minimum de 6 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s)* ;

7.1.3 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* présentant une hauteur* totale inférieure ou égale à 2,50 mètres et une emprise au sol inférieure à 15 m².

7.1.4 Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques tels que les transformateurs.

7.2. Dispositions spécifiques applicables aux secteurs Ne et Nh

7.2.1 Les constructions* doivent être implantées à un retrait* au moins égal à la moitié de la hauteur* de la construction* avec un minimum de 6 mètres par rapport aux limite(s) séparative(s)* ou de la limite du secteur Ne ou Nh.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8.1. Dispositions générales applicables aux secteurs N, Ne et Nh

8.1.1 Les constructions* non contiguës implantées sur une même unité foncière* devront respecter une marge de retrait* au moins égale à la moitié de la hauteur* de la façade* de la construction* la plus haute, avec un minimum de 5 m.

8.1.2 Le présent article ne s'applique pas aux constructions* annexes* et aux abris des jardins familiaux.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Dispositions générales

9.1.1 Les extensions* des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi ne devront pas conduire à une augmentation de plus de 20 m² de la surface de plancher* totale (dans la limite d'une seule extension* possible) ;

9.1.2 L'emprise au sol maximale autorisée pour les abris de jardin* ne peut excéder 10 m² de surface, à raison d'un abri maximum par jardin.

9.2. Dispositions applicables à la zone N à l'exclusion des secteurs Ne et Nh

9.2.1 L'emprise au sol maximale des constructions* ne peut excéder 10% de l'unité foncière* dans laquelle elle se situe ;

9.3. Dispositions spécifiques applicables aux secteurs Ne et Nh à l'exclusion de la zone N

9.3.1 L'emprise au sol maximale des constructions* ne peut excéder 15% de l'emprise délimitée par le secteur Ne ou Nh dans laquelle l'emprise foncière se situe.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR* MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS*

10.1. Dispositions générales applicable dans les secteurs N et Ne

10.1 La hauteur* maximale des constructions* et installations nécessaires aux exploitations agricoles ou équestres ne pourra excéder 12 mètres au point le plus haut de la construction* ;

10.2 La hauteur* maximale des façades* des constructions* d'habitation ne pourra excéder 7 mètres ;

10.3 Les hauteurs* pour l'implantation des constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et locaux accessoires est définie par sous-secteur Ne selon le tableau ci-après :

Numéro Ne	Commune	Localisation	Hauteur maximale autorisée
NeEL01	Élancourt	Colline	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres
NeEL02	Élancourt	Colline	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres
Ne EL03	Élancourt	Villedieu	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres
NeEL04	Élancourt	Fondation Méquignon	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres
NeEL05	Élancourt	Ouest du secteur des IV Arbres	La hauteur* totale (H) est limitée à 13 mètres
NeGU01	Guyancourt	Golf National	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 6 mètres
NeGU02	Guyancourt	Ouest du secteur de la Petite Minière	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 10 mètres
NeGU03	Guyancourt	Commanderie	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 6 mètres
NeGU04	Guyancourt	Entrée est Bois de la Grille	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 6 mètres
NeMH01	Magny	Port Royal	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeMH02	Magny	Port Royal	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur

Numéro Ne	Commune	Localisation	Hauteur maximale autorisée
NeMH04	Magny	Golf National	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 13 mètres
NeMH05	Magny	Étang de Romainville	La hauteur* de façade* (h) est limitée à 5 mètres
NeMH06	Magny	Croix du Bois	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeMH07	Magny	Mérantais	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
Ne MB01	Montigny	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
Ne MB04	Montigny	Sud commune et sud-est du Manet	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
Ne MB05	Montigny	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR01	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale (H) est limitée à 15 mètres
NeTR02	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR03	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR04	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR05	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR06	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale (H) est limitée à 3 mètres
NeTR07	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur
NeTR08	Trappes	Ile de Loisirs	La hauteur* totale maximale autorisée est celle du bâtiment le plus haut existant dans le secteur

10.2. Dispositions applicables aux seuls secteurs Nh / STECAL :*

10.2.1 Pour le secteur NhEL01

La hauteur* maximale autorisée est de 9 mètres au point le plus haut de la construction* (H) et de 7 mètres à l'égout du toit ou au pied de l'acrotère* des toits terrasses (h).

10.2.2 Pour le secteur NhMB02

La hauteur* maximale des nouvelles constructions* ne pourra pas dépasser la hauteur* des bâtiments existants dans le secteur à la date d'approbation du présent PLUi.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

11.1.1 Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions* ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades*.

11.1.2 Les constructions* doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du terrain* et non l'inverse.

11.1.3 Les locaux techniques (locaux poubelles, boîtes aux lettres, bornes techniques, etc …) doivent être intégrés dans la construction* ou un mur de clôture*.

11.1.4 Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués depuis la voie* publique.

11.1.5 Les constructions* et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises à ces dispositions.

*11.2 Façades**

11.2.1 Les nouvelles constructions* doivent utiliser des matériaux de qualité et présenter une bonne qualité architecturale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent être compatibles avec l'architecture des bâtiments et doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage ;

11.2.2 Le revêtement des façades* doit être pensé en harmonie avec celui des constructions* avoisinantes ou faire l'objet d'une composition qui s'intègre à l'environnement. Les teintes choisies devront s'appuyer de préférence sur le nuancier présenté en annexe 1 du présent règlement ;

11.2.3 L'ensemble de la construction*, y compris les ouvrages techniques ainsi que les façades* latérales et arrières, doivent être traités avec le même soin que la façade* principale et en harmonie avec elle (matériaux, couleurs, nature des parements, etc.) ;

11.2.4 L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouvert est interdit.

11.2.5 Les éventuelles baies vitrées de grandes dimensions devront être composées de verres peu réfléchissants : colorés, sérigraphiés ou translucides sur au moins 25 % de leur surface

11.3 Toitures

11.3.1 Les toitures des constructions* devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception ;

11.3.2 Pour éviter les effets de toiture importants, les combles* ne pourront abriter qu'un seul niveau* aménageable ;

11.3.3 Les toitures terrasses sont autorisées à condition de faire l'objet d'un traitement de finition particulièrement soigné.

11.3.4 Les éventuelles baies vitrées de grandes dimensions devront être composées de verres peu réfléchissants : colorés, sérigraphiés ou translucides sur au moins 25 % de leur surface.

*11.4 Clôtures**

11.4.1 La hauteur des clôtures* ne doit pas excéder **2 mètres.** Toutefois des hauteurs supérieures peuvent être autorisées :

- Pour permettre la reconstruction à l'identique de clôtures* anciennes présentant un intérêt d'aspect ;
- Pour des raisons de sécurité liées au fonctionnement des activités ou des équipements. Une note argumentée, explicitant les motifs et les intentions, devra être réalisée pour pouvoir déroger à la règle ;

11.4.2 Les clôtures* et les éléments entrant dans leur composition, tels que les murs, portes, portails, grilles ou balustrades, doivent présenter une cohérence d'aspect avec la construction* et être conçus avec simplicité en évitant les éléments d'aspect précaire, de caractère insolite ou trop recherché ;

11.4.3 Les clôtures* en limite des voies* publiques ou privées et emprises publiques* seront composées soit :

- d'un muret, surmonté d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, et doublé ou non d'une haie. En ce cas la partie pleine fera un tiers de la hauteur totale.
- d'un dispositif ajouré sur toute sa hauteur, doublé ou non d'une haie ;
- d'une haie.

11.4.4 En limite séparative*, les clôtures* seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie. Il est recommandé de prévoir des ouvertures au niveau du sol, pour faciliter les déplacements de la petite faune.

11.4.5 Les haies seront constituées de préférence par des essences locales et plurispécifiques mentionnées au sein de la palette végétale présenté en annexe 2 et 4 du présent règlement, doublée ou non d'un grillage de couleur foncée.

*11.5 Bâtiments annexes**

11.5.1 Les bâtiments annexes* doivent faire l'objet d'un soin particulier dans leur implantation par rapport à la construction* principale et au traitement paysager de la parcelle ;

11.5.2 Les bâtiments annexes* seront de préférence recouverts d'un matériau présentant une homogénéité de teinte et de matières avec la construction* principale. D'une manière générale, les matériaux mis en œuvre doivent permettre un vieillissement correct de l'ouvrage.

11.6 Éléments techniques

11.6.1 Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés et ne pas dépasser du faîtage pour les toitures à pente(s)* de manière à en réduire l'impact visuel depuis les voies* publiques et privées. La pose d'antenne est interdite en saillie* des balcons et des façades*.

11.6.2 Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) ainsi que tous dispositifs de production d'énergie renouvelable* sont encouragés à condition d'être intégrés de manière harmonieuse à la construction* ;

11.6.3 Les boîtes aux lettres et les coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions* ou dans les murs de clôture*.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

12.1 Se reporter à l'article 12 des dispositions communes applicables à toutes les zones ;

12.2 Pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre, un revêtement limitant l'imperméabilisation, de type dalles engazonnées, devra être privilégié.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces Boisés Classés

13.1.1 Les terrains* repérés au règlement graphique au titre d'Espaces Boisés Classés, en application des dispositions des articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont à conserver, à protéger ou à créer ;

13.1.2 Tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements est interdit ;

13.1.3 Nonobstant, toutes dispositions contraires, ce classement entraine le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L 311-1 du Code Forestier.

13.2. Les espaces libres et plantations :

Obligation de planter :

13.2.1 Les aires de stationnement non couvertes doivent être plantées à raison de deux unités de plantation* pour une place de stationnement ;

13.2.2 Pour les aires de stationnement non couvertes de plus de 10 places, les plantations doivent être regroupées en module de plantation*, à raison d'un module de plantation* par tranche échue de 5 places de stationnement. Un module de plantation* sera constitué d'une fosse de plantation unique comportant au minimum 10 unités de plantation*. Les modules de plantation* doivent être répartis sur l'ensemble de l'aire de stationnement ;

13.2.3 La strate arbustive devra de préférence être composée d'un tiers d'essences persistantes et de deux tiers d'essences caduques.

13.2.4 Les espèces végétales seront préférentiellement choisies parmi la flore indigène du bassin parisien selon la liste de recommandation présentée en annexe 2 du présent règlement, et pour la commune de Magny-les-Hameaux, il est conseillé de respecter la palette végétale présentée en annexe 4 du présent règlement.

13.2.5 Les espèces végétales invasives inscrites sur les listes I et II présenté en annexe 3 du présent règlement sont interdites.

13.2.6 Aucun sol ne sera laissé nu. Les pieds d'arbres accueilleront une végétation herbacée et des couvre-sols.

13.2.7 Les plantations doivent être adaptées au contexte dans lequel elles sont plantées pour assurer leur bon développement. Il est conseillé de se reporter à la charte de l'arbre annexée au présent règlement.



Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY)

Projet du Mérantais

Évaluation environnementale de la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme intercommunal

Janvier 2026

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

Le Président,
Jean-Michel FOURGOUS

Conseil
BP 864
78058 SAINT QUENTIN YVELINES CEDEX
Tél : 01 30 60 04 05 / Fax : 01 30 60 93 41

HISTORIQUE DES MODIFICATIONS

Indice	Date	Modification	Rédaction	Vérification
V0	23/06/2025	Version 0	FBO	ABY
V1	04/07/2025	Version 1	FBO	ABY
V2	08/07/2025	Version 2	FBO	ABY
V3	09/07/2025	Version 3	FBO	ABY
V4	23/01/2026	Version 4	FBO	ABY
V5	27/01/2025	Version 5	FBO	ABY

TABLE DES MATIERES

1 RESUME NON TECHNIQUE 8
1.1 Présentation du projet nécessitant la mise en compatibilité 8
1.2 Synthèse de l'état initial de l'environnement 9
1.3 Principales incidences environnementales identifiées 10
1.4 Mesures d'évitement, de réduction et de compensation 10
1.5 Articulation avec les autres plans, schémas et programmes 11
1.6 Modalités de suivi environnemental 11

2 PRÉAMBULE 11
2.1 Contexte législatif et réglementaire 11
2.2 Objectifs de l'évaluation environnementale des MECDU 12
2.3 Contenu de l'évaluation environnementale 12

3 PRÉSENTATION DU PROJET 13
3.1 Contexte et objectifs du projet 13
3.2 Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) 14
3.3 Phases d'aménagement du projet 17
3.4 Évolutions réglementaires nécessaires de PLUi pour permettre le projet 18

4 PRESENTATION DES VARIANTES ET JUSTIFICATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE 21
4.1 Caractère d'intérêt général du projet 21
4.2 Solutions de substitution 21

5 ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT 24
5.1 MILIEU PHYSIQUE 24
5.2 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE 35
5.3 PAYSAGE ET PATRIMOINE 52
5.4 MILIEU HUMAIN 55
5.5 NUISANCES ET RISQUES 59
5.6 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE LA ZONE ET DES MILIEUX SUSCEPTIBLES D'ETRE AFFECTES PAR LE PROJET 73

6 ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN COMPTABILITE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC 74
6.1 MILIEU PHYSIQUE 77
6.2 MILIEU NATUREL 79
6.3 PAYSAGE ET PATRIMOINE 82
6.4 MILIEU HUMAIN 83
6.5 NUISANCES ET RISQUES 86
6.6 SYNTHESE DES INCIDENCES ET MESURES 87

7 EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000 89
7.1 Contexte réglementaire 89
7.2 Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000 89
7.3 Incidences potentielles de la MECDU sur les sites Natura 2000 89

8 ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHÉMAS ET PROGRAMMES 94
8.1 Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E) 94
8.2 Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) 94
8.3 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie) 95
8.4 Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) 96
8.5 Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse 2011-2026 96

9 INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI 98
9.1 Biodiversité patrimoniale et patrimoine urbain 98
9.2 Paysage et entrées de ville 98
9.3 Préservation des ressources naturelles 99
9.4 Lutte contre le changement climatique 99

10 METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 100
10.1 Recueil, analyse et sources d'information mobilisées 100
10.2 Identification des enjeux 101
10.3 Démarche d'analyse des incidences 101
10.4 Prise en compte du nouveau zonage 101
10.5 Application de la séquence ERC 102
10.6 Définition des indicateurs de suivi environnemental 102

11 METHODOLOGIE D'INVENTAIRES SPÉCIFIQUES À LA FAUNE, LA FLORE ET AUX HABITATS 103
11.1 ZONES HUMIDES 103
11.2 INVENTAIRES FAUNE-FLORE 103
11.3 INVENTAIRES FLORISTIQUES 108

11.4 STATUT PATRIMONIAL ET RÉGLEMENTAIRE DES HABITATS NATURELS ET DES ESPÈCES 108

11.5 DÉTERMINATION DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES 111

TABLE DES FIGURES

Figure 1 : Situation du site du projet 8
Figure 2 : Localisation du site sur la commune de Magny-les-Hameaux 13
Figure 3 : Extrait du plan de zonage PLUi actuel 14
Figure 4 : Site du projet 14
Figure 5 : Phases d'aménagement du projet 17
Figure 6 : L'OAP dédiée au secteur du Mérantais 19
Figure 7 : Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi avant et après modification 19
Figure 8 : Températures moyennes (1991-2020) mesurées à la station de Trappes (78) (source : MétéoFrance) 24
Figure 9 : Précipitations moyennes (1991-2020) mesurées à la station de Trappes (78) (source : MétéoFrance) 24
Figure 10 : Rose des vents de la station de Trappes (78) du PLUi 25
Figure 11 : Ensoleillement mensuel moyen (1991-2020) mesuré à Trappes (78) (source : Météo France) 25
Figure 12 : Températures moyennes par saison en 2050 en °C (source : Climadiag, Météo France) 26
Figure 13 : Cumul de précipitions par saison en 2050 en mm (source : Climadiag, Météo France) 26
Figure 14 : Températures moyennes par saison en 2100 en °C (source : Climadiag, Météo France) 26
Figure 15 : Précipitations moyennes par saison en 2100 en °C (source : Climadiag, Météo France) 26
Figure 16 : Situation topographique 27
Figure 17 : Profils altimétriques de la zone d'étude 27
Figure 18 : Situation géologique 28
Figure 19 : Situation hydrographique 29
Figure 20 : Masse d'eau souterraine FRHG102 (Source : SIGES SN, BRGM) 30
Figure 21 : Entités hydrogéologiques présentes au droit de l'emprise du projet (Sources : SIGES SN, BRGM, BDLISA) 30
Figure 22 : Indice de développement et de persistance des réseaux (Sources : SIGES SN, BRGM) 31
Figure 23 : Masse d'eau souterraine FRHG218 (Sources : SIGES SN, BRGM) 31
Figure 24 : Protection réglementaire et maîtrise foncière dans la zone d'étude 38
Figure 25 : Localisation des sondages pédologiques 40
Figure 26 : Zones humides avérées au niveau du site du projet 41
Figure 27 : Cartographie des zones humides avérées et probables du SAGE Orge-Yvette, 2019 42
Figure 28 : Flore patrimoniale et réglementée 43
Figure 29 : Flore invasive 44
Figure 30 : Oiseaux remarquables observés en période de reproduction 44
Figure 31 : Oiseaux remarquables observés en période de transit et/ou d'hivernage 45
Figure 32 : Amphibiens observés sur le site 45
Figure 33 : Reptiles observés sur le site 46
Figure 34 : Insectes remarquables et/ou protégés 46
Figure 35 : Mammifères observés sur le site 47
Figure 36 : Chiroptères observés en période d'élevage des jeunes 48
Figure 37 : Chiroptères observés en période de reproduction 48
Figure 38 : Carte des axes de déplacements des chiroptères 48
Figure 39 : Continuités écologiques au niveau de la zone d'étude 49
Figure 40 : Entités paysagères dans le site du projet 52
Figure 41 : Patrimoine dans la zone d'étude 53
Figure 42 : Zonage PLUi SQY 55
Figure 43 : Carte localisant les différents secteurs de projet sur le Mérantais 56
Figure 44 : Population autour de la zone du projet, INSEE 2019 (Airea) 56
Figure 45 : Equipements et services au niveau de la zone d'étude 57
Figure 46 : Localisation des différentes analyses réalisées par TAUW par secteur de site 59
Figure 47 : Synthèse des voies de transfert et d'exposition retenues 61
Figure 48 : Schéma conceptuel final 62
Figure 49 : Emplacement des points de mesure 63
Figure 50 : Localisation du site par rapport aux zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Saclay-Versailles 64
Figure 51 : Etat initial, capture des niveaux de bruit (Jour) 64
Figure 52 : Etat initial, niveaux en façade (Jour) 64
Figure 53 : Etat initial, capture des niveaux de bruit (Nuit) 64
Figure 54 : Etat initial, niveaux en façade (Nuit) 65
Figure 55 : Risque d'inondation 67
Figure 56 : Carte du risque inondation de la Mérantaise (Source : Cartoviz) 67
Figure 57 : Aléa d'érosion des sols 68
Figure 58 : Aléa retrait gonflement des argiles 68
Figure 59 : Zones de risques naturels liés à la présence d'anciennes carrières sur Magny-les-Hameaux (Source : IGC) 69
Figure 60 : Sites BASIAS, ICPE et canalisation TMD 70
Figure 61 : Milieu physique et zonage MECDU 78
Figure 62 : Zones humides protégées et non protégées selon le zonage DPMECDU 80
Figure 63 : Carte de synthèse des enjeux écologiques sur le site du Mérantais et à proximité immédiate 81
Figure 64 : Paysage & patrimoine et zonage MECDU 82
Figure 65 : Milieu humain et zonage MECDU 85
Figure 66 : Nuisances & risques et zonage MECDU 86
Figure 67 : Sites Natura 2000 dans la zone d'étude 89
Figure 68 : Extrait de la carte « maîtriser le développement urbain », SDRIF-e 94
Figure 69 : Extrait de la carte des composantes de la trame verte et bleue 95
Figure 70 : Extrait du plan de PNR sur la zone d'étude 97
Figure 71 : Démarche d'évaluation environnementale 100
Figure 72 : Photo Pièges photographiques utilisés (© Confluences) 106

TABLE DES TABLEAUX

Tableau 1 : Règles d'implantation et de densité – Secteur du Mérantais 16
Tableau 2 : Évolution des surfaces urbanisables par zone dans le cadre de la MECDU 20
Tableau 3 : Scénarii étudiés 21
Tableau 4 :: Réserve naturelle nationale (RNN) et Réserve naturelle régionale (RNR) 35
Tableau 5 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité du site d'étude 36
Tableau 6 : Localisation des PNR à proximité du site d'étude 36
Tableau 7 : Localisation des ENS à proximité du site d'étude 37
Tableau 8 : ZNIEFF à proximité du site d'étude 37
Tableau 9 : Synthèse des inventaires réalisés 38
Tableau 10 : Programme des investigations réalisé 59
Tableau 11 : Synthèse des échantillons réalisés et des analyses effectuées 60
Tableau 12 : Listes des sites BASIAS à proximité du projet (source : Géorisques) 70
Tableau 13 : Evolution du zonage en termes de surface 74
Tableau 14 : Comparaison OAP n°13 actuel et renforcée (DPMECDU) 76
Tableau 15 : Répartition des zones humides protégées et non protégées selon le zonage DPMECDU 79
Tableau 16 : Évolution du zonage STECAL entre le PLUi actuel et la DPMECDU 83
Tableau 17 : Synthèse des incidences et mesures ERC 87
Tableau 18 : Liste les espèces d'oiseaux considérées comme prioritaires au titre du site Natura 2000 ZPS FR1112011 90

Tableau 19 : Liste les espèces considérées comme prioritaires au titre du site Natura 2000 ZPS FR1100803.....92

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE MISE EN COMPATIBILITE DE DOCUMENT D'URBANISME

1 RESUME NON TECHNIQUE

1.1 Présentation du projet nécessitant la mise en compatibilité

1.1.1 Présentation générale

Propriétaire de la majeure partie du site du Mérantais, Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) porte, en partenariat avec le promoteur immobilier Linkcity, un projet global d'aménagement d'un secteur d'environ 23 hectares. Situé au nord-ouest de Magny-les-Hameaux, ce site se trouve en face du Golf National et longe le tracé de la future ligne 18 du Grand Paris Express.

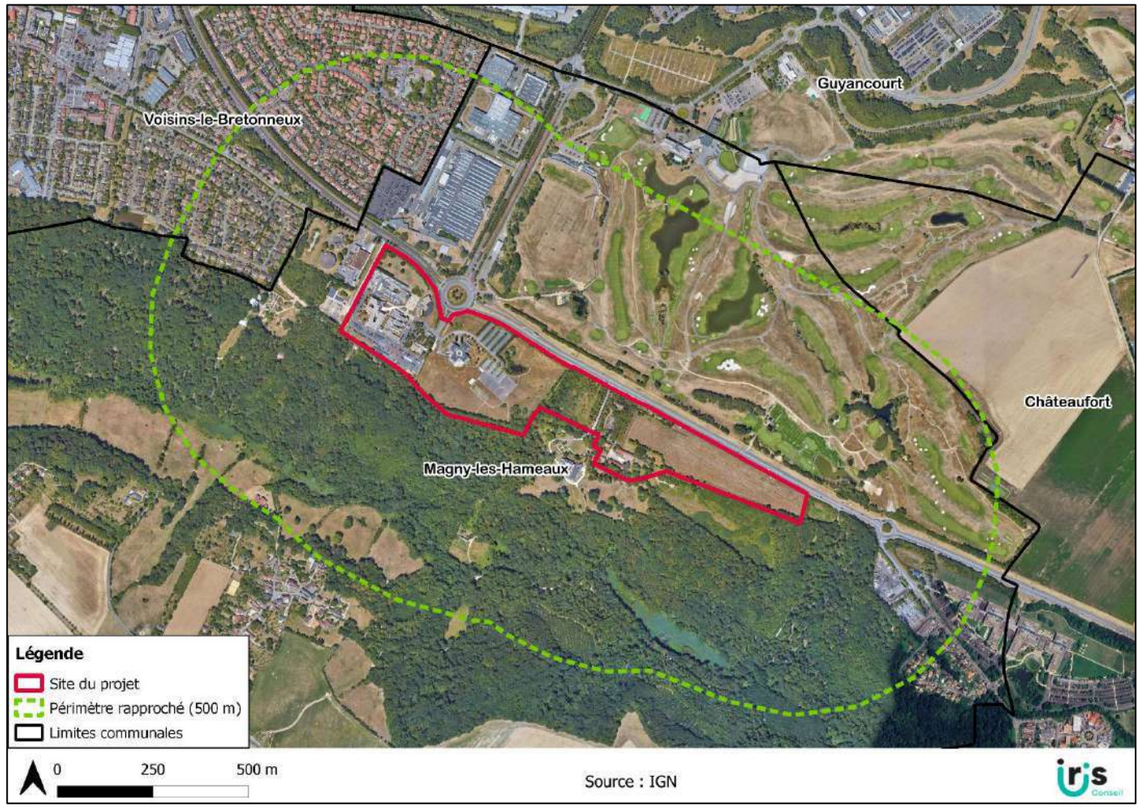


Figure 1 : Situation du site du projet

Le projet du Mérantais relève de l'intérêt général, justifiant la procédure de déclaration de projet. Ce cadre légal vise les opérations d'aménagement portant sur des projets urbains, des équipements collectifs, la recherche, le développement économique, la valorisation du patrimoine et la protection des espaces naturels.

Le caractère d'intérêt général du projet s'appuie notamment sur :

- La création d'un campus innovant intégrant un Living-Lab en santé numérique ;
- La construction de locaux dédiés à la recherche et aux entreprises technologiques, en lien avec le Plateau de Saclay ;
- La réalisation d'un centre de données essentiel à la transition numérique ;
- La réhabilitation de la ferme historique du Mérantais, élément patrimonial important ;
- Le maintien et le développement des activités économiques par la réorganisation du campus Colas et la création de parcs d'entreprises.

Cependant, les règles actuelles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ne permettent pas de concrétiser ce projet dans sa forme envisagée, en raison notamment de limitations de hauteur et de restrictions sur certains usages.

1.1.2 Évolutions réglementaires nécessaires du PLUi

Afin de rendre le projet compatible avec les orientations d'urbanisme, il a été décidé, par délibération du Conseil Communautaire en date du 13 février 2025, de recourir à une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi, conformément à l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme. Cette procédure, conduite en interne par SQY, permettra d'ajuster les règles d'urbanisme au regard de l'intérêt général porté par ce projet structurant.

Les ajustements visent notamment à :

- Reclasser certaines zones pour autoriser des usages industriels et logistiques, en soutien à l'implantation d'activités innovantes ;
- Augmenter la hauteur maximale des constructions (de 19 à 22 mètres) sur le secteur de Hilti, afin de permettre une densification verticale cohérente avec les objectifs du projet dans certains secteurs ;
- Adapter les règles relatives aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) pour autoriser celles présentant un intérêt général, sous réserve de compatibilité avec le voisinage ;
- Créer un nouveau Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées-STECAL (NeMH08) pour élargir les usages de la ferme du Mérantais tout en protégeant son patrimoine ;
- Renforcer l'orientation d'aménagement (OAP) existante, en précisant les objectifs programmatiques et les exigences environnementales et paysagères ;
- Représenter les zones humides avérées sur le plan de zonage.

Ces évolutions se traduiront notamment par une requalification de certaines zones, sans augmentation nette des surfaces urbanisables, mais avec une meilleure adéquation aux besoins du projet.

1.2 Synthèse de l'état initial de l'environnement

1.2.1 Milieu physique

Le site du projet est situé dans un climat océanique tempéré, marqué par des hivers doux à frais et des étés relativement chauds, avec un ensoleillement modéré.

Sur le plan géophysique, la topographie est influencée par la vallée de la Mérantaise, qui façonne localement le relief et les écoulements. Le terrain repose sur des limons de plateau peu perméables, ce qui favorise le ruissellement des eaux de surface et limite leur infiltration.

Le réseau hydrographique du territoire est dense, bien qu'aucun cours d'eau ne traverse directement le site. Il comprend plusieurs entités, comme l'Yvette, le Rhodon, le ru de Gironde et la Mérantaise.

Le sous-sol accueille deux nappes phréatiques : une nappe superficielle sensible aux pollutions (Craie et Tertiaire du Mantois) et une nappe profonde (Albien-Néocomien), stratégique pour les usages futurs, mais à préserver avec vigilance. La qualité des eaux souterraines est globalement conforme aux normes, même si certaines masses d'eau font l'objet de dérogations en raison de pollutions persistantes (nitrates, pesticides). En surface, la Mérantaise présente une qualité physico-chimique correcte, malgré une qualité biologique jugée médiocre en aval.

1.2.2 Milieu naturel et biodiversité

Le site du projet n'est pas classé comme protégé au titre des biotopes ou des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), mais se situe en bordure du site Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » et à l'intérieur du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, ce qui implique une vigilance accrue sur les enjeux écologiques.

Des zones humides, couvrant environ 14 % de la surface, ont été identifiées. Elles assurent des fonctions écologiques et hydrologiques importantes (filtration, régulation des eaux, refuge pour la faune). L'analyse écologique a permis d'identifier une biodiversité riche, notamment :

- Faune : 50 espèces d'oiseaux (dont 34 protégées), 11 espèces de chauves-souris (toutes protégées), 5 amphibiens, dont le Triton crêté et la Grenouille agile (espèces d'intérêt communautaire), ainsi que plusieurs espèces d'insectes, de mammifères et de reptiles protégés ;
- Flore : 142 espèces indigènes majoritaires, avec une faible proportion d'espèces introduites ou cultivées.

Le site s'inscrit dans un réseau écologique régional structuré par des trames arborées, herbacées et aquatiques. Toutefois, la continuité de ces milieux est localement fragilisée par des aménagements existants (clôtures, infrastructures). Aucun corridor écologique n'est identifié sur le périmètre concerné.

Enfin, l'étude du patrimoine arboré recense 505 arbres en majorité en bon état sanitaire. Des interventions spécifiques sont toutefois nécessaires sur 11 arbres à risque identifié, et des mesures de protection devront accompagner les travaux.

1.2.3 Paysage et patrimoine

Le site du projet présente une diversité paysagère structurée autour de quatre entités : secteurs urbanisés, friches, espaces agricoles et patrimoniaux. Les enjeux portent sur l'intégration paysagère des aménagements, la valorisation des vues vers la vallée de Chevreuse, et le maintien des continuités écologiques et des cheminements doux. Le périmètre inclut :

- Un site classé : vallée de la Mérantaise, soumis à une protection réglementaire stricte ;
- Un site inscrit : vallée de Chevreuse, impliquant des règles spécifiques en matière d'aménagement.

Le projet se situe également à proximité de monument historique protégé « porte du Mérantais », ce qui impose l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France pour les travaux dans leurs périmètres de protection.

1.2.4 Milieu humain

Le site du projet s'inscrit dans le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines, qui prévoit une urbanisation progressive sur le secteur Est, classé en zone à urbaniser, tandis que l'Ouest est déjà urbanisé.

La commune présente une dynamique démographique, avec une population jeune et croissante. À noter qu'au niveau du site du projet, aucune population n'est présente localement. Magny-les-Hameaux, bien que de taille modeste, connaît une progression continue en population et en emploi, avec une majorité d'actifs et une forte représentation des cadres.

L'économie locale est diversifiée, tirée par l'entrepreneuriat et la présence de grandes entreprises, notamment sur le site même (ancien siège de Hilti, campus Colas). La commune bénéficie également d'un bon niveau d'équipements : transports en commun en développement (ligne 18), réseaux cyclables, infrastructures scolaires, culturelles, sportives et de santé, bien que certaines offres restent inégalement réparties.

1.2.5 Risques et nuisances

L'étude des nuisances et risques sur la zone du projet révèle plusieurs éléments à considérer. Concernant la pollution des sols, des anomalies modérées à fortes en métaux, tels que le zinc, le sélénium et le molybdène ont été relevées dans les remblais, ainsi que la présence ponctuelle d'hydrocarbures, de traces de résidus issus d'anciennes activités industrielles (appelés PCB et HAP) ; toutefois, aucun impact significatif n'a été détecté dans les sols naturels en place.

Sur le plan acoustique, l'ambiance sonore du secteur de Magny-les-Hameaux est jugée modérée, tant de jour que de nuit.

Concernant la qualité de l'air, celle-ci est globalement satisfaisante, sans sensibilité particulière identifiée, bien que le trafic routier, notamment sur la RD36, constitue la principale source de pollution, essentiellement en dioxyde d'azote (NO_2).

En matière de risques naturels, la zone est exposée à des aléas modérés à forts de retrait-gonflement des argiles, ainsi qu'à des risques de dissolution du gypse liés à la présence de carrières.

Du point de vue des risques technologiques, bien que le territoire comporte des sites industriels, aucun n'est classé SEVESO ou soumis à des périmètres de sécurité stricts, ce qui limite les risques majeurs. Par ailleurs, la proximité du CEA de Saint-Aubin est prise en compte, mais ne constitue pas une menace immédiate.

Par ailleurs, le site est partiellement concerné par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Saclay-Versailles, correspondant à des nuisances sonores aériennes modérées et intermittentes, sans incidence notable sur le projet au regard de l'absence d'usages sensibles prévus.

Globalement, les nuisances et risques identifiés ne représentent pas de contraintes majeures.

1.3 Principales incidences environnementales identifiées

Cette analyse présente d'abord les aspects positifs du projet, puis examine les impacts environnementaux par type de modification apportée.

Les impacts positifs des évolutions du PLUi

Les bénéfices attendus des modifications prévues sont :

- Création d'emplois dans des secteurs innovants (data centers, R&D);
- Amélioration des mobilités douces avec voies dédiées aux piétons et cyclistes;
- Renforcement de la protection environnementale : sanctuarisation d'espaces naturels;
- Préservation du patrimoine : conservation des perspectives historiques;
- Gestion durable du foncier : réutilisation de friches sans artificialisation nouvelle.

Les impacts négatifs des évolutions du PLUi

Milieu physique : Impact nul à faible

- Eau : Gestion durable des eaux pluviales par des solutions naturelles (noues, bassins ouverts);
- Sols : Pas d'artificialisation supplémentaire, réutilisation de friches existantes

Milieu naturel : Impact faible

- Biodiversité : Pas d'impact significatif grâce à la sanctuarisation des espaces sensibles;
- Zones humides : Protection renforcée avec création d'espaces relais;
- Continuités écologiques : Maintien des corridors naturels avec aménagements spécifiques ainsi que maintien de la continuité écologique de la trame bleue pour garantir la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides et respect de la trame noire : la zone inconstructible de 50 m autour des boisements >100 ha reste sans éclairage nocturne fixe.

Paysage et patrimoine : Impact faible

- Intégration paysagère : Prescriptions renforcées pour limiter l'impact visuel et éviter un effet de barrière visuelle et paysagère;
- Patrimoine : Conservation des perspectives vers la ferme du Mérantais et la Porte du Mérantais (monument historique).

Milieu humain : Impact faible

- Santé publique : Risques maîtrisés par l'encadrement strict des installations

Les modifications du PLUi permettent un développement économique maîtrisé tout en renforçant significativement la protection environnementale du secteur. L'impact global est jugé faible à positif grâce aux nombreuses mesures de protection mises en place. Le projet concilie développement urbain et préservation de l'environnement par une approche équilibrée et durable.

1.4 Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Les principales mesures mises en place sont les suivantes :

Mesures d'évitement

- Sanctuarisation des espaces naturels;
- Respect de la zone inconstructible de 50 mètres autour des boisements. Cette zone devra être conservée sans éclairage nocturne fixe afin de favoriser la trame noire et limiter les impacts sur la faune;
- Maintien des conditions strictes d'implantation des ICPE;
- Implantation des constructions éloignée de la lisière non constructible;
- Conservation de la co-visibilité entre la ferme du Mérantais et la Porte du Mérantais (monument historique);
- Consultation de l'Architecte des Bâtiments de France en amont du projet pour garantir la préservation patrimoniale.

Mesures de réduction

- 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;
- Les aménagements liés à la circulation et au stationnement devront intégrer des dispositifs visant à limiter leur impact sur la faune et la flore, notamment par un éclairage adapté et limité, des espaces plantés,

ainsi que le maintien d'un corridor écologique d'une largeur minimale de 15 mètres avec des passages en sous-œuvre favorisant la circulation de la faune ;
- Diversité architecturale en termes d'épannelage pour éviter les effets de bloc et la monotonie paysagère ;
- La conservation des murets en pierre, des alignements d'arbres anciens, ainsi que le traitement paysager des clôtures ;
- Le traitement architectural soigné des constructions proches des boisements et bâtiments patrimoniaux pour limiter leur impact visuel ;
- Les aménagements de voie destinés aux mobilités douces sont autorisés dans la zone inconstructible à condition d'être perméables ;
- 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 ;
- 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.).

Mesures de compensation

- Maintien et/ou reconstitution des haies, fossés et corridors écologiques existants ;
- Création d'un écran végétal avec essences locales ;

1.5 Articulation avec les autres plans, schémas et programmes

Conformément à la réglementation en vigueur, la mise en compatibilité du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines a été analysée au regard des documents de planification suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-e) ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie ;
- Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- La Charte du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse (2011-2026).

L'analyse montre une compatibilité globale du projet avec les principales orientations de ces documents, en particulier en matière de développement territorial, de sobriété foncière, de transition écologique et de préservation du cadre de vie. Cependant, certains enjeux spécifiques appellent à une vigilance particulière dans la mise en œuvre opérationnelle du projet :

- La maîtrise de l'artificialisation des sols en lien avec l'objectif ZAN fixé à l'horizon 2050 ;
- La gestion des ressources et de l'énergie, notamment pour les activités à forte intensité énergétique ;
- La préservation des trames écologiques et du patrimoine paysager local.

Ces enjeux feront l'objet d'une analyse spécifique dans l'étude d'impact du projet, qui précisera les effets du projet et les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation à mettre en œuvre liés au projet.

1.6 Modalités de suivi environnemental

Un dispositif de suivi environnemental structuré accompagne la mise en œuvre du PLUi, à travers une série d'indicateurs portant sur la biodiversité, le paysage, la gestion économe du foncier, la ressource en eau, la transition énergétique, la mobilité douce et la santé environnementale. Ces indicateurs permettront d'évaluer dans le temps les effets réels des évolutions autorisés par la DPMECDU sur le territoire concerné.

2 PRÉAMBULE

Le présent document constitue l'évaluation environnementale relative à la déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines permettant la réalisation du projet du Mérantais.

Le présent document traite de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du document d'urbanisme (MECDU). Il a vocation à cibler les impacts spécifiques liés à l'évolution du PLUi.

2.1 Contexte législatif et réglementaire

La loi du 1er août 2003 entend permettre « aux communes et aux établissements publics qui réalisent des opérations d'aménagement, notamment des opérations de rénovation urbaine, de disposer d'une procédure simple de mise en conformité des schémas de cohérence territoriale et des plans locaux d'urbanisme (PLU), lorsque ces documents n'avaient pas prévu l'opération, en se prononçant par une déclaration de projet sur l'intérêt général que présente l'opération »

La finalité première de cette procédure, régie par l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme, est donc la mise en compatibilité simple et accélérée des documents d'urbanisme.

La déclaration de projet prise sur le fondement de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme s'applique indifféremment aux projets publics ou privés. Sont en effet visés par le code toute action ou opération d'aménagement ainsi que les programmes de construction, qu'ils soient publics ou privés.

La déclaration de projet du code de l'urbanisme peut être mise en œuvre par l'Etat et ses établissements publics, la région, le département, les communes et leurs groupements.

D'après l'article R104-13 du Code de l'urbanisme, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLUi est systématique :

- 1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
- 2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

- 3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

Le présent projet de mise en compatibilité du PLUi n'entrant pas dans ce cas., il est concerné par l'article R104-14 du Code de l'urbanisme. D'après cet article, les projets susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement sont soumis préalablement à examen au cas par cas.

Toutefois, conformément à la délibération du 13 février 2025, la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a décidé de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

En effet, la Communauté d'Agglomération a estimé que, compte tenu des caractéristiques du projet de MECDU, ce dernier est susceptible d'impacter de manière significative l'environnement. Ainsi, la collectivité a décidé de soumettre directement le projet de MECDU à évaluation environnementale sans passer par un examen au cas par cas.

Par ailleurs il convient de noter, que, selon l'article L. 104-3 du code de l'urbanisme. « Sauf dans le cas où elles ne prévoient que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, les procédures d'évolution des documents mentionnés aux articles L. 104-1 et L. 104-2 donnent lieu soit à une nouvelle évaluation environnementale, soit à une actualisation de l'évaluation environnementale réalisée lors de leur élaboration.

Considérant que le projet de mise en comptabilité du PLUi entraînait des changements susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, celui-ci a été soumis à évaluation environnementale.

La partie opérationnelle du projet ayant pris du retard, il a été décidé de dissocier les processus d'évaluation de la DPMECDU et de la partie opérationnelle du projet.

L'enquête publique, réalisée en 2025, a donc porté uniquement sur la présente déclaration de projet portant mise en compatibilité du PLUi. Une autre enquête publique portera sur le projet du Mérantais.

L'évaluation environnementale de la MECDU, instruite en amont de l'étude d'impact du projet opérationnel, a également été transmise pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

2.2 Objectifs de l'évaluation environnementale des MECDU

Selon le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie : « L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est une démarche qui contribue au développement durable des territoires. Le fait d'interroger l'opportunité des décisions d'aménagement en amont de la réalisation des projets s'inscrit dans un objectif de prévention des impacts environnementaux et de cohérence des choix.

À l'échelle d'un Schéma de Cohérence Territoriale ou d'un Plan Local d'Urbanisme, l'évaluation environnementale s'intéresse à l'ensemble des potentialités ou décisions d'aménagement concernant le territoire, et donc à la somme de leurs incidences environnementales, contrairement à l'étude d'impact qui analysera ensuite chaque projet individuellement. »

L'objectif de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du document d'urbanisme est de définir si :

- Les enjeux environnementaux de la zone sont compatibles avec l'utilisation du sol proposée dans le zonage et le règlement ;
- Les politiques portées sur la zone sont conciliables.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité permet de s'interroger sur l'étendue des incidences des modifications apportées au document d'urbanisme et d'adapter les modifications initiales afin qu'elles n'aient pas de répercussions plus larges que le projet.

La présente évaluation environnementale ne porte que sur les évolutions engendrées par la mise en compatibilité, et non sur l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

2.3 Contenu de l'évaluation environnementale

En application de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme :

« Au titre de l'évaluation environnementale, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9 avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Analyse les incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur

l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

3 PRÉSENTATION DU PROJET

3.1 Contexte et objectifs du projet

La procédure de DPMECDU a pour objet de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation économique et de recherche sur le territoire de la commune de Magny-les-Hameaux, dans le département des Yvelines, en région Île-de-France.

Ce projet, d'intérêt général, est porté conjointement par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY) et l'aménageur Linkcity. Il concerne la requalification et l'extension du secteur dit du "Mérantais", d'une superficie totale d'environ 23 hectares. Le projet s'inscrit dans une dynamique de développement intercommunal et régional, renforcée par son inclusion dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, sa proximité avec le Golf National et la future ligne 18 du Grand Paris Express.

La partie Ouest peut faire dès à présent l'objet d'un projet de réutilisation des fonciers disponibles, la partie Est quant à elle, est occupée jusqu'au 31 décembre 2027 par la Société des Grands Projets (SGP), ex-Société du Grand Paris (SGP).

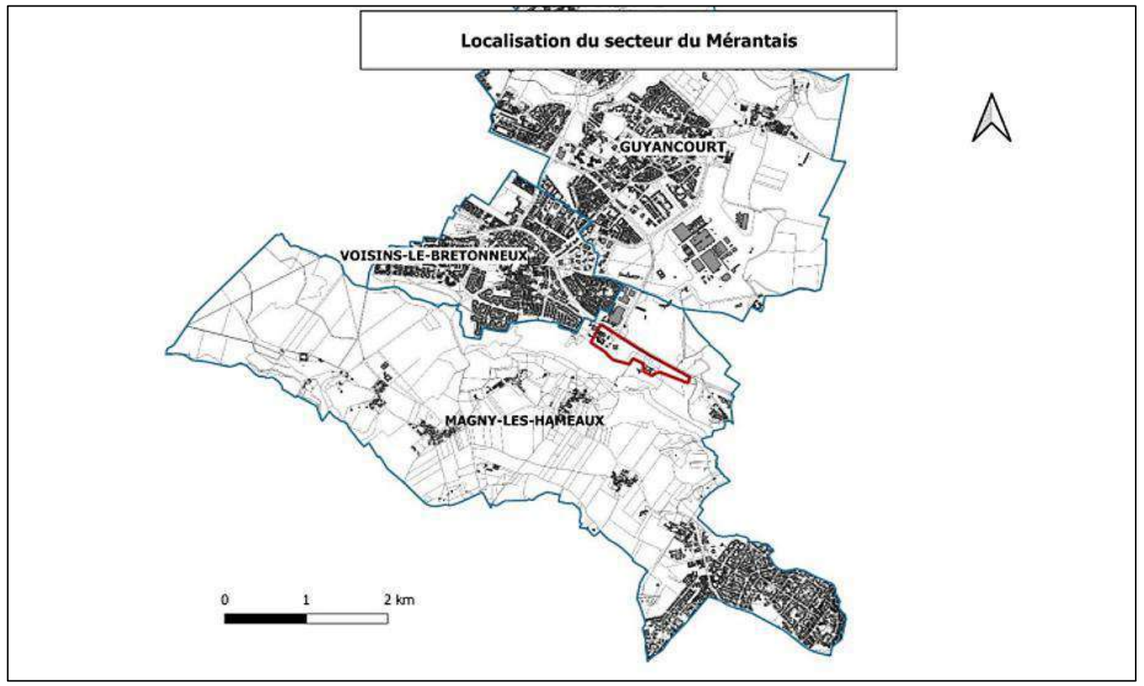


Figure 2 : Localisation du site sur la commune de Magny-les-Hameaux

Le site du projet regroupe deux entités foncières :

- À l'ouest, une zone déjà urbanisée comprenant le campus de Colas et l'ancien siège social de Hilti ;
- À l'est, une zone classée en partie en AU (zone à urbaniser), qui comprend la ferme du Mérantais, une prairie de 4,9 ha et des espaces boisés classés.

Le site d'étude accueille actuellement plusieurs ensembles bâtis, dont les caractéristiques d'emprise au sol et de surface de plancher sont détaillées ci-après :

- L'emprise au sol des bâtiments Colas représente environ 20,6 % de la superficie de la parcelle AI n°16 ;
- L'emprise au sol du bâtiment ex-Hilti représente environ 3,3 % de la superficie de la parcelle AI n°21 pour une surface de plancher de 8 006 m² ;
- L'emprise au sol de la ferme du Mérantais représente environ 12,4 % de la parcelle AI n°755 pour une surface de plancher de 456 m² (2 maisons d'habitation et la partie habitable de la bergerie).

Ce secteur présente une forte valeur paysagère et écologique, en lien avec la vallée de la Mérantaise et les protections existantes : site classé, site inscrit, et éléments patrimoniaux protégés. Il est également situé à proximité de la ZPS Natura 2000 "Massif de Rambouillet", de ZNIEFF de type 1 et 2, ainsi que dans le périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

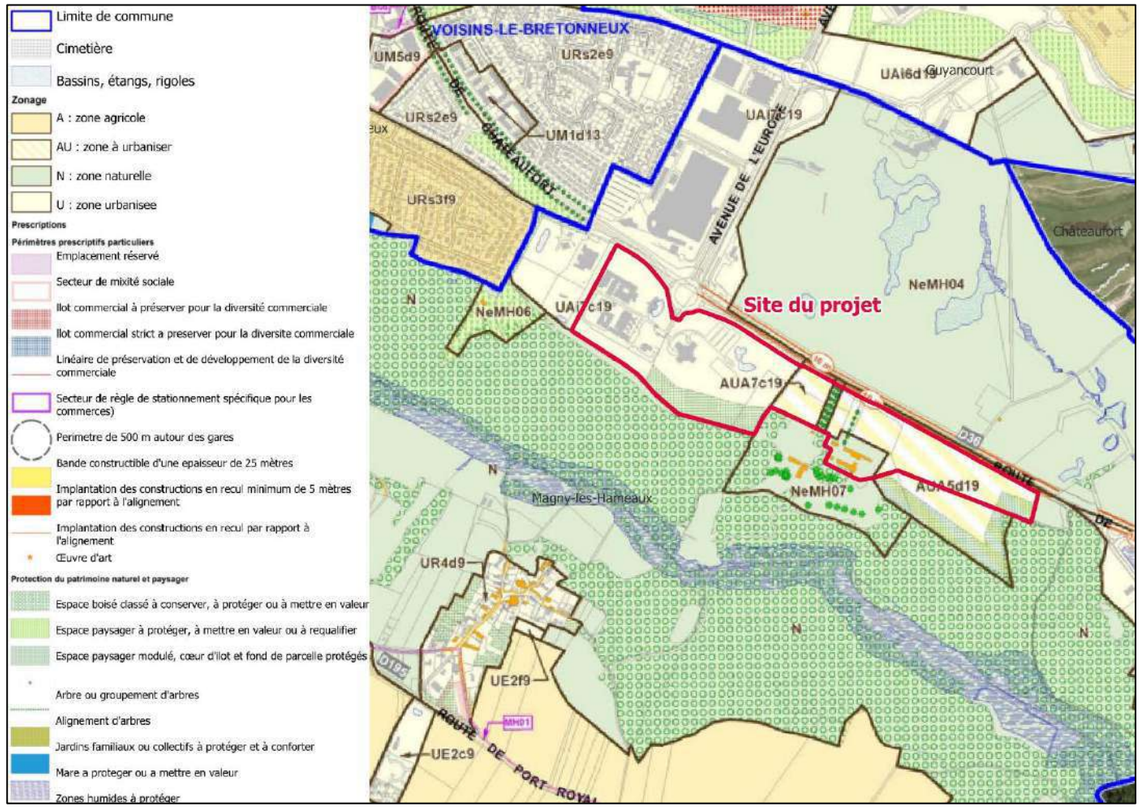


Figure 3 : Extrait du plan de zonage PLUi actuel

Le projet prévoit le développement d'un campus économique et scientifique, structuré autour de plusieurs volets :

- La réorganisation et le développement du centre mondial de R&D de Colas (CORE Center) ;
- La création d'un centre de données (data center) sur le site de l'ancien siège de Hilti ;
- L'aménagement d'un écosystème santé-numérique avec activités de recherche, d'enseignement supérieur, d'accueil d'entreprises, de coworking, de services et de lieux de vie ;
- La réhabilitation de la ferme du Mérantais, élément patrimonial structurant, pour de nouveaux usages compatibles avec le site ;
- La création d'un corridor écologique et d'aménagements paysagers majeurs assurant une bonne intégration du projet.

Ce projet constitue un enjeu stratégique à plusieurs échelles :

- Locale : développement de l'emploi et promotion de la mixité urbaine ;
- Intercommunale : structuration du tissu économique du territoire de SQY ;
- Régionale : contribution à la mise en œuvre du Schéma Directeur Régional Île-de-France - environnemental (SDRIF-e) ;
- Nationale : intégration dans le périmètre de l'OIN Paris-Saclay.

Le projet devrait générer de nombreux emplois directs et indirects, s'inscrivant ainsi dans la lutte contre le chômage, reconnue comme un objectif d'intérêt général par le Conseil constitutionnel (décision n°2003-487 DC). Pour appréhender l'ensemble des composantes environnementales susceptibles d'être affectées par le projet, trois périmètres d'analyse ont été définis :

- Le périmètre opérationnel (environ 23 ha), correspondant à la zone d'implantation du projet (fonciers Colas, Hilti, la ferme et la prairie). C'est à cette échelle que sont analysés les effets du projet sur le sol, l'eau, l'air, les milieux naturels, le bruit et la santé humaine ;
- Le périmètre rapproché, couvrant un rayon d'environ 500 m autour du site, permet d'évaluer les effets directs et indirects du projet sur l'environnement proche (zones humides potentielles, trames écologiques, perception paysagère, réseau viaire, etc.) ;
- Le périmètre éloigné, d'un rayon de 3 km, permet d'intégrer les impacts indirects liés aux reports de flux (trafic routier, qualité de l'air, nuisances sonores), à la mobilité de la faune, et aux effets cumulés avec d'autres projets régionaux (ligne 18, autres développements économiques du territoire).

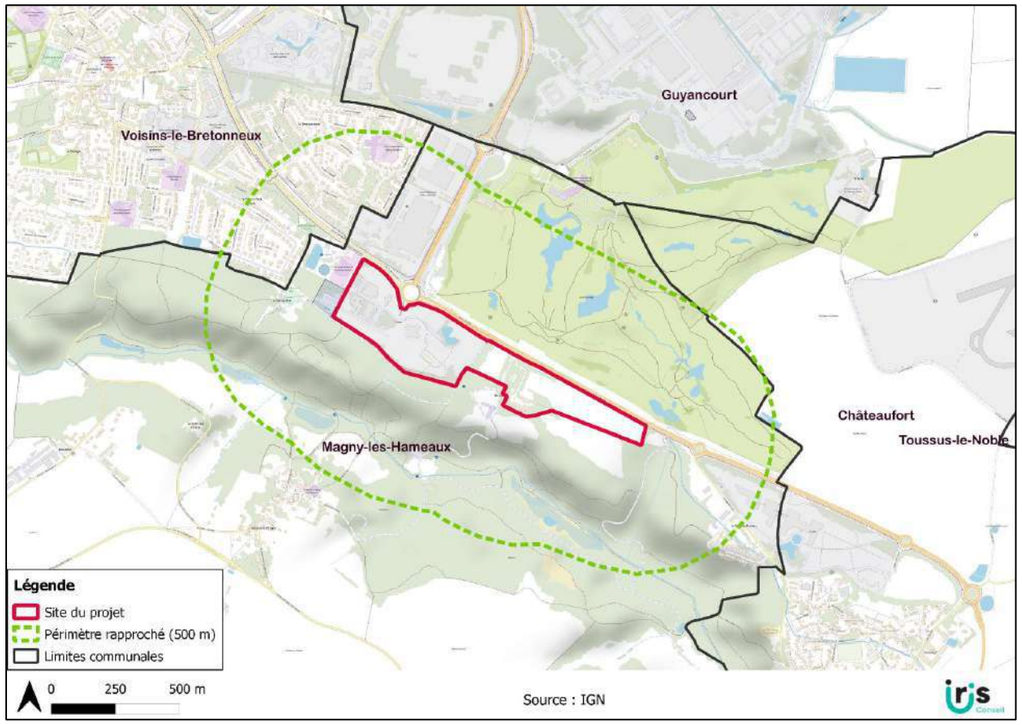


Figure 4 : Site du projet

3.2 Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est le document de référence en matière d'aménagement du territoire à l'échelle des 7 communes historiques de Saint-Quentin-en-Yvelines. Il délimite les zones urbaines, naturelles, agricoles et à urbaniser, et encadre les possibilités de construction et d'usage des sols.

Ce document fixe également les grandes orientations du territoire à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui intègre les objectifs en matière de logement, d'activités économiques, de mobilités et de préservation des espaces naturels.

Il a été approuvé le 23 février 2017. Il remplace les anciens PLU communaux des sept communes concernées : Élancourt, Guyancourt, La Verrière, Magny-les-Hameaux, Montigny-le-Bretonneux, Trappes et Voisins-le-Bretonneux. Ces documents avaient chacun connu plusieurs évolutions avant leur intégration dans le PLUi.

L'élaboration du PLUi repose sur trois objectifs structurants :

- Faire de Saint-Quentin-en-Yvelines un territoire attractif et diversifié;
- Garantir une haute qualité de vie et une excellence environnementale;
- Assurer un aménagement pratique, lisible et adapté aux enjeux du territoire.

Le PLUi a fait l'objet de plusieurs adaptations depuis son approbation :

- Une modification simplifiée (2019), notamment pour intégrer un projet d'église;
- Une révision allégée (2020) afin de corriger, clarifier et adapter certaines règles;
- Une modification en 2023 afin de préciser certaines règles et de tenir compte de l'évolution des projets.
- 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 olympiques de Paris 2024 sur la colline d'Elancourt, pour l'implantation du nouveau campus du groupe Airbus sur Montigny-le-Bretonneux.

En parallèle, l'urbanisation du territoire a été encadrée par plusieurs Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), au nombre de onze, représentant plus de la moitié de la surface de Saint-Quentin-en-Yvelines. Ces ZAC, dont les premières datent des années 1970, sont intégrées dans le périmètre du PLUi.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD définit les grandes orientations de développement du territoire en cohérence avec les principes du développement durable. Trois axes stratégiques principaux sont retenus :

- Un territoire multiple et attractif : renforcer le positionnement régional de l'agglomération comme pôle économique majeur, attractif pour les entreprises et les habitants;
- Un territoire de haute qualité de vie et d'excellence environnementale : proposer un cadre de vie équilibré, mêlant accessibilité urbaine et valorisation des espaces naturels et paysagers;
- Un territoire animé, pratique et facile à vivre : améliorer les aménités urbaines, développer les services et limiter les nuisances issues de l'urbanisation.

Le secteur du Mérantais, déjà prévu comme zone d'activité industrielle à l'Ouest et à urbaniser à l'Est depuis 2017, voit ses protections renforcées sans entraîner de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Le projet favorise la création d'emplois, contribuant à l'équilibre emploi-habitant, tout en promouvant la durabilité des constructions et en maintenant les exigences de compatibilité environnementale, notamment pour les ICPE, avec la proximité des zones d'habitat.

L'ensemble de ces éléments s'inscrit pleinement dans les orientations et les objectifs du PADD, confirmant la cohérence du projet avec la stratégie d'aménagement du territoire définie à l'échelle du PLUi.

Zonage du PLUi

Le projet s'inscrit dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines. Le secteur du Mérantais est couvert par différentes zones réglementaires :

- Zone UAi7c19 : correspondant aux secteurs déjà urbanisés, incluant notamment les anciens bâtiments de Hilti et le site de Colas;
- Zones AUA7c19 et AUA5d19 : classées en zone à urbaniser (AU), elles correspondent aux extensions projetées du site, notamment la prairie de 4,9 ha. Leur urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement respectant les orientations de l'OAP et les prescriptions environnementales du PLUi;
- Zone NeMH07 : secteur spécifique (STECAL), intégrant la ferme du Mérantais. Il autorise une diversité d'usages dans un cadre paysager à préserver, tout en bénéficiant de protections patrimoniales et naturelles renforcées.

Protections patrimoniales et paysagères instaurées par le PLUi

- La ferme du Mérantais est protégée au titre des éléments remarquables. Toute intervention doit respecter les prescriptions suivantes :
  - Interdiction de démolition;
  - Conservation des volumes existants;
  - Maintien de l'organisation autour de la cour centrale;
  - Respect de l'architecture patrimoniale pour toute évolution du site.
- Le secteur comprend également des Espaces Boisés Classés (EBC), des arbres isolés protégés, des Espaces Paysagers Modulés (EPM), ainsi que des alignements d'arbres à préserver, notamment à l'entrée de la ferme, protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Réglementation applicable aux zones du site du Mérantais

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 et de pourcentage minimum d'espaces verts 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 aux articles 9 et 13 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. 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. Cette OAP, qui encadre l'aménagement du secteur en assurant :

- La qualité paysagère des projets dans ce secteur ;
- La préservation des éléments présentant des enjeux écologiques.

Tableau 1 : Règles d'implantation et de densité – Secteur du Mérantais

Zonage PLUi	Implantation	Emprise au sol	Pourcentage minimum d'espaces verts sur le terrain	Distance entre constructions	Hauteur max	Superficie actuelle (m²)
UAi7c19	- Implantation en limite séparative ou en retrait - Si en retrait : ≥ ½ hauteur façade avec un min. 5 m	Indice c → Max. 60 % de la surface	30 % au moins d'espaces végétalisés, dont au moins 20 % de pleine terre	Retrait ≥ ½ de la hauteur façade la plus haute, min. 2,5 m	19 mètres	133911,333
AUA7c19	Idem UAi7c19	Indice c → Max. 60 %	30 % au moins d'espaces végétalisés dont au moins 20 % de pleine terre	Idem	19 mètres	14 858,997
AUA5d19	- Implantation en retrait ≥ 5 m des limites séparatives - Recul minimum 5 m du plan des façades par rapport aux voies et emprises publiques	Indice d → Max. 50 % de la surface	40 % au moins d'espaces végétalisés dont au moins 25 % de pleine terre	Idem	19 mètres	60 834,205
NeMH07	- Constructions non contiguës : retrait ≥ ½ hauteur façade la plus haute, min. 5 m - Règlement spécifique (secteur protégé : ferme du Mérantais), protections patrimoniales /paysagères	Emprise au sol max : 15 % de l'emprise du secteur	-	Constructions non contiguës : retrait ≥ ½ hauteur façade, min. 5 m	Hauteur du bâtiment le plus haut existant dans le secteur	16 747,332

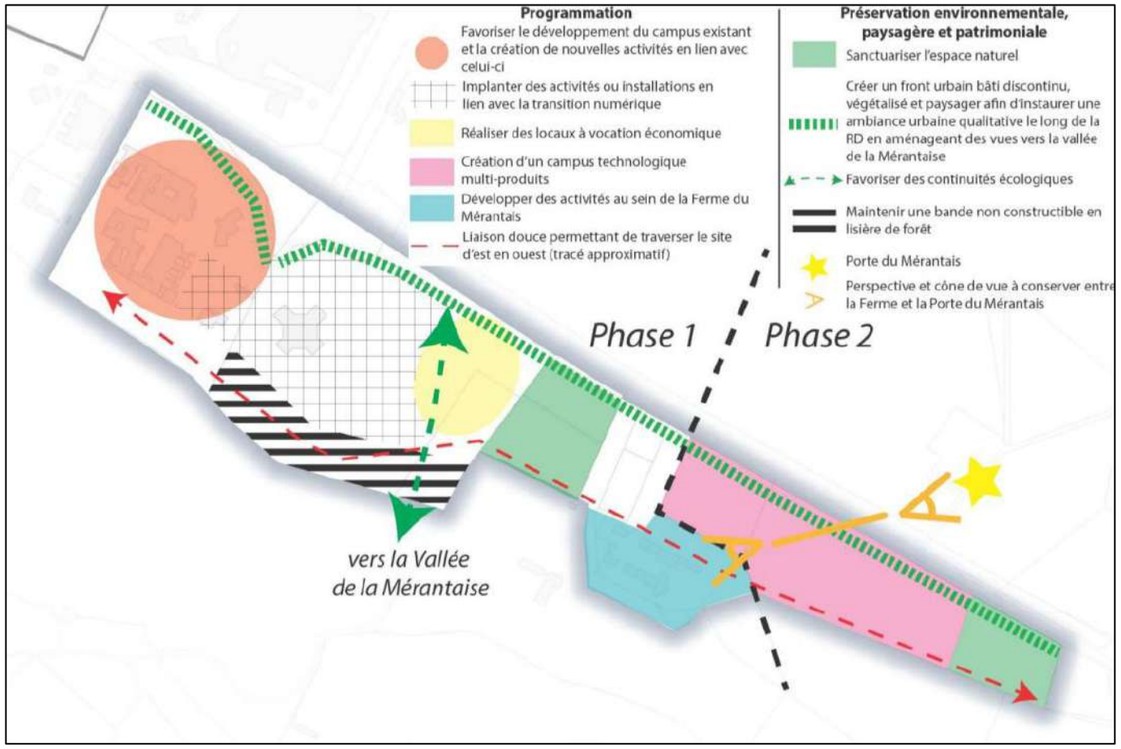


Figure 5 : Phases d'aménagement du projet

3.3 Phases d'aménagement du projet

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 1er janvier 2028, comprenant : Le développement d'un campus autour de la santé et/ou du techtiaire.

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 chemin déjà existant.

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 relais de la biodiversité en lien avec la proximité du Site Classé de la vallée de la Mérantaise.

- L'implantation des constructions et installations devra 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 aux boisements 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 chemin déjà existant.

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.

3.4 Évolutions réglementaires nécessaires de PLUi pour permettre le projet

La mise en compatibilité du PLUi vise à permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général sur le secteur du Mérantais, aujourd'hui confronté à des contraintes réglementaires limitant son développement, notamment en termes de hauteur maximale des constructions, d'usages autorisés et de règles relatives aux ICPE. Ces règles actuelles du PLUi ne permettent pas d'autoriser le projet dans sa forme envisagée.

Pour assurer la mise en œuvre de ce projet, il est nécessaire d'adapter le document d'urbanisme en modifiant certaines dispositions et en procédant à une évaluation environnementale conforme aux articles L. 104-4 et suivants, ainsi qu'aux articles R. 104-18 et suivants du Code de l'urbanisme.

La démarche de mise en compatibilité implique donc plusieurs évolutions et précisions qui seront présentées ci-après. Ces modifications entraîneront également des ajouts au document d'urbanisme afin de garantir la cohérence et la conformité du projet avec les objectifs réglementaires et environnementaux.

Modification des destinations autorisées

- *Situation actuelle :* la zone Est est classée AUA (zone à urbaniser pour activités), sans autorisation des usages industriels ou d'entrepôt, limitant l'implantation d'activités « techtiaires » (mix bureaux, R&D, production);
- *Évolution proposée :* reclassement en AUAi, autorisant les bâtiments à vocation industrielle et d'entrepôt afin de favoriser l'implantation d'entreprises innovantes.

Augmentation des hauteurs maximales autorisées

- *Situation actuelle :* hauteur limitée à 19 mètres (R+4);
- *Évolution proposée :* autoriser jusqu'à 22 mètres (R+5) sur les fonciers destinés à accueillir des activités économiques ou en lien avec la recherche, permettant une densification verticale nécessaire au projet (centre de données, campus Colas) et alliant densification et développement économique.

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.

Adapter la règle sur les ICPE au sein du règlement écrit

- *Situation actuelle :* implantation d'ICPE limitée aux besoins nécessaires à la vie et la commodité des habitants et usagers du secteur ;
- *Évolution proposée :* prise en compte des ICPE présentant un intérêt général, sous réserve de compatibilité avec l'habitat environnant et sans nuisance ni risque.

La proposition de réécriture de la règle est la suivante : «Article 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

- *Situation actuelle :* STECAL NeMH07 limitant les destinations autorisées à équipements sanitaires et sociaux ;
- *Évolution proposée :* création d'un nouveau STECAL NeMH08 avec un périmètre ajusté, autorisant un usage plus large afin de pérenniser la ferme tout en protégeant son patrimoine architectural et paysager 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.

La DPMECDU entraînera ainsi 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.

Préciser l'OAP n°13 « Mérantais »

Comme rappelé ci-avant, le secteur est déjà inclus au sein de l'OAP dédiée au secteur du Mérantais. La DPMECDU sera 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 sera 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 prévues.

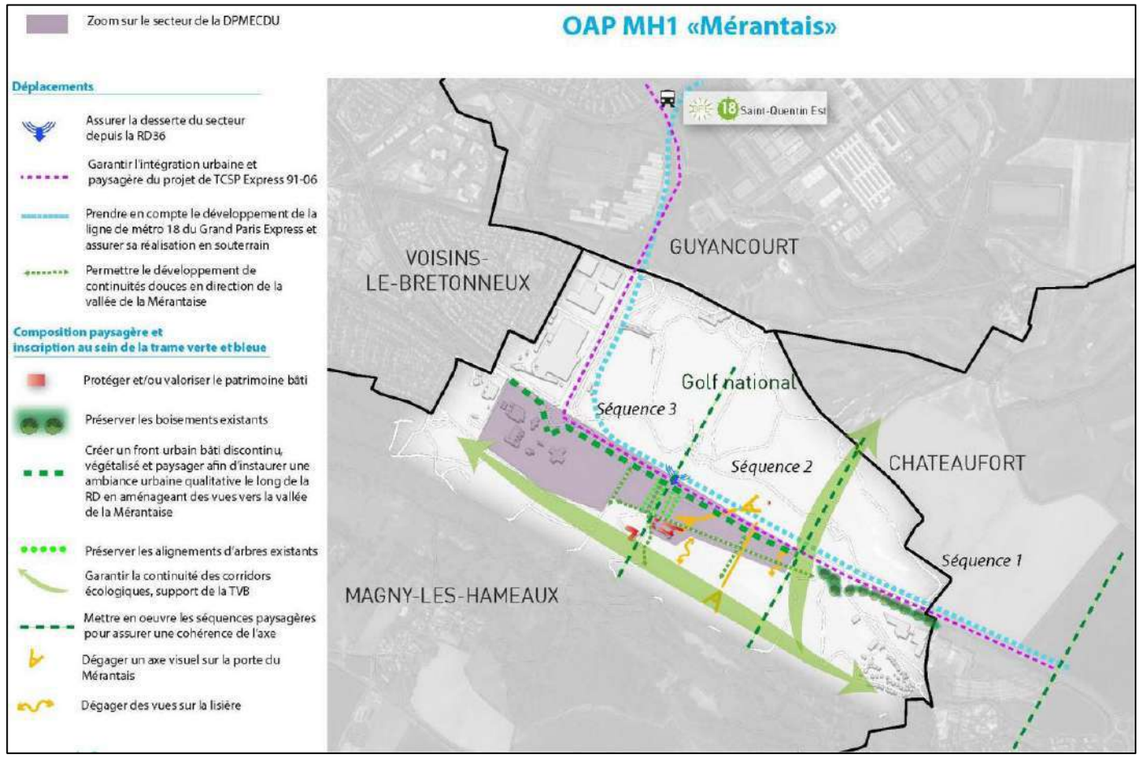


Figure 6 : L'OAP dédiée au secteur du Mérantais

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

L'intégralité de ces évolutions fait l'objet de la présente évaluation environnementale. Cette dernière a pour mission d'évaluer l'impact des évolutions du PLUi présentées ci-dessus, et de façon générale celles qui s'avèreront 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, seront ajoutées au rapport de présentation du PLUi suite à la procédure de DPMECDU.

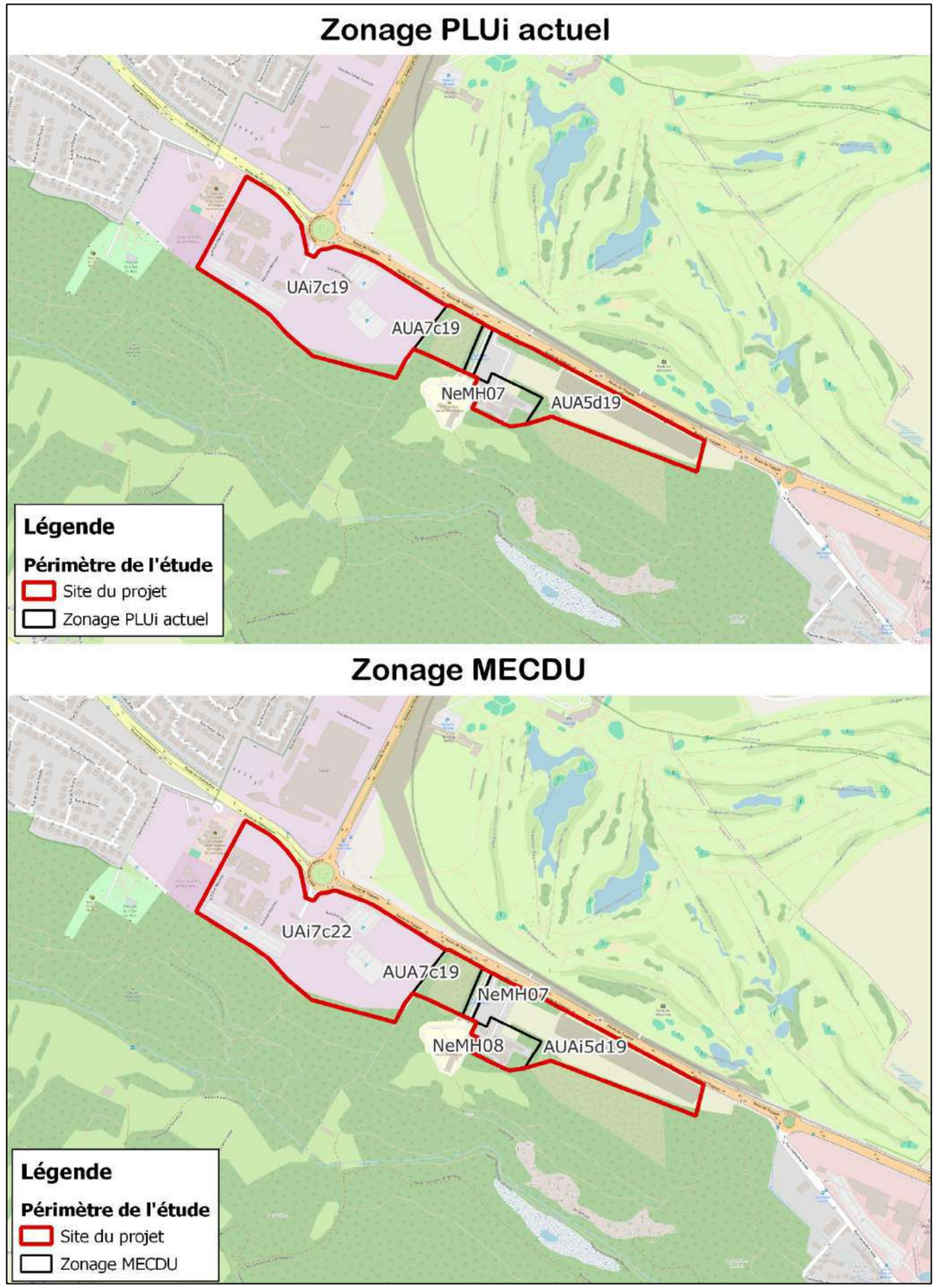


Figure 7 : Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi avant et après modification

Evolutions de zonage en termes de superficie

Les données présentées ci-dessus montrent une restructuration des zones urbanisables sans création nette de surfaces nouvelles, mais avec des requalifications internes. Certaines zones sont supprimées ou réduites (comme UAi7c19 ou NeMH07), au profit de nouvelles entités (telles que UAi7c22 ou NeMH08).

Tableau 2 : Évolution des surfaces urbanisables par zone dans le cadre de la MECDU

	Secteur	Vocation	PLUi actuel (m²)		Zonage MECDU (m²)		
			Surf. (m²)	Part	Surf. (m²)	Part	Variation
Zone naturelle	NeMH07	STECAL	16 747,33	7 %	3273,63	1 %	-6 %
	NeMH08	STECAL			13 473,70	6 %	6 %
Zone à urbaniser	AuA5d19	Secteur à vocation d'activités, hors industries	60 834,21	27 %			-27 %
	AuAi5d19	Secteur à vocation d'activités, y compris les industries			60 834,21	27 %	27 %
	AUA7c19	Secteur à vocation d'activités, hors industries	14 859,00	7 %	14 859,00	7 %	0 %
Zone urbaine	UAi7c19	Secteur dédié aux activités y compris les industries	133 911,33	59 %			-59 %
	UAi7c22				133 911,33	59 %	59 %
Total			226 351,87	100 %	226 351,87	100 %	0 %

Note : *Les superficies présentées sont calculées uniquement à l'intérieur du périmètre du projet (DPMECDU). Bien que le secteur NeMH07 soit plus étendu à l'échelle du territoire, la majeure partie de son emprise au sein du projet est reclassée en NeMH08, ce qui explique la cohérence des surfaces indiquées avec le zonage retenu.*

Au total, la DPMECDU n'entraîne pas d'augmentation des surfaces urbanisées ni des zones ouvertes à l'urbanisation.

4 PRESENTATION DES VARIANTES ET JUSTIFICATION DE LA MISE EN COMPATIBILITE

4.1 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 œuvre 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 « techtiaire », 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.

Dans ce cadre, le porteur de projet devra s'assurer de disposer des autorisations administratives et environnementales nécessaires, notamment au titre des Codes de l'Urbanisme, de l'Environnement et du Patrimoine, afin de garantir 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 (article L.151-19 du Code de l'urbanisme).

4.2 Solutions de substitution

Compte tenu du fait que la programmation précise du secteur ait été définie récemment, ce dernier n'a pas eu l'occasion de connaître de nombreuses variantes d'évolution. La conception du projet tel qu'il est présenté dans la DPMECDU a suivi les étapes suivantes :

- Un scénario initial défini conjointement entre l'aménageur Linkcity et SQY ;
- Une version alternative définie quelques semaines après le scénario initial, qui vient adapter le projet aux contraintes rencontrées, qu'elles soient foncières, réglementaires et programmatiques ;
- Un scénario retenu et présenté dans le cadre de la DPMECDU qui se base sur la version alternative en cherchant à la compléter, notamment sur la prise en compte des enjeux environnementaux et de santé humaine. Ce scénario se veut le plus vertueux et cherche à limiter l'impact du projet sur l'environnement et la santé humaine, tout en conservant une légère marge d'adaptation pour le projet opérationnel.

Tableau 3 : Scénarii étudiés

	Scénario 1 (initial)	Scénario 2 (alternative)	Scénario 3 (retenu)
Périmètre du projet	Le périmètre de la DPMECDU devait s'étendre du foncier occupé par les bâtiments du groupe Hilti jusqu'à la partie Est classée en AUA5d19. SQY et Linkcity se sont interrogés sur l'opportunité d'inclure les bâtiments de Colas dans le secteur de la DPMECDU. La décision a été d'inclure ce foncier afin de faciliter le développement et le réaménagement du site.	Le centre Gérondicap a été retiré du périmètre, car ce dernier n'a finalement pas vocation à muter. De plus, l'espace vert situé le long de la RD, dans le prolongement de Gérondicap devait être aménagé, mais le choix a été fait de le préserver pour sa richesse écologique.	Le périmètre est resté identique par rapport à la version alternative. L'OAP sanctuarise l'espace vert situé le long de la RD, dans le prolongement de Gérondicap.

	Scénario 1 (initial)	Scénario 2 (alternative)	Scénario 3 (retenu)
	Les terrains accueillant le centre de Gérondicap étaient initialement inclus dans le périmètre.		
Evolution sur le foncier Colas	Il a été dès le scénario initial prévu de permettre le réaménagement du groupe Colas sur son foncier, en y autorisant une hauteur plus importante afin d'encourager le développement du site.	La programmation et les règles sur ce secteur sont restées identiques.	La programmation et les règles sur ce secteur sont restées identiques.
Evolution sur le foncier Hilti	L'objectif initial était de réutiliser le foncier Hilti pour y permettre l'implantation d'un centre de gestion de données en réutilisant un espace déjà urbanisé, aujourd'hui non utilisé. Une telle implantation nécessitait une évolution des règles de hauteur et de conditions pour l'implantation d'ICPE.	Afin de veiller à une bonne insertion du centre de gestion de données, SQY est venu renforcer l'OAP déjà existante sur le secteur du Mérantais au PLUi. L'OAP modifiée prévoyait spécifiquement sur ce foncier : • L'implantation d'un centre de gestion de données • La protection de la lisière au Sud ; • La mise en place d'un cheminement doux à l'échelle du Mérantais ; • Le développement d'une forêt urbaine au nord-ouest du foncier Hilti.	L'OAP a été renforcée sur la prise en compte de l'environnement, notamment des continuités écologiques compte tenu de la proximité de la vallée de la Mérantaise. L'OAP a été renforcée sur les points suivants : • La réalisation d'un écran végétal multi-strates a été demandée le long de la RD afin d'améliorer l'insertion paysagère du centre de données. • Il est désormais prévu une implantation de locaux à vocation économique sur le foncier, en plus du centre de gestion de données, dans une optique de densification et d'intensification de cet espace déjà urbanisé. • L'aménagement de ce foncier doit permettre de maintenir un corridor écologique reliant l'écran végétal et la vallée de la Mérantaise.
Evolution autour de la ferme du Mérantais	Dans le scénario initial envisagé, la ferme était réutilisée pour un projet agricole qui utiliserait les locaux pour l'exploitation	L'implantation d'un projet agricole sur la ferme présentait de nombreuses difficultés en termes de surface agricole disponible, cohabitation entre	La programmation sur la ferme est restée identique, mais le zonage et l'OAP ont été modifiés afin d'assurer une meilleure insertion du projet dans son environnement :

	Scénario 1 (initial)	Scénario 2 (alternative)	Scénario 3 (retenu)
	de surfaces se trouvant sur la partie Est, entre les locaux économiques. La protection des alignements d'arbres menant à la ferme du Mérantais était retirée afin d'en faciliter l'accès et éventuellement utiliser le foncier libéré pour le projet agricole. La protection architecturale de la ferme, classée comme élément remarquable au PLUi et localisée en site inscrit, était également retirée afin de faciliter son réemploi.	activités économique et agricole, temporalité vis-à-vis des autres composantes du projet... Il a donc été décidé de réorienter l'usage de la ferme afin d'y autoriser davantage de destinations, lui permettant d'avoir une utilisation en lien avec le développement du reste du secteur. Les destinations d'hébergement, hôtellerie, commerce et équipement y ont été autorisées afin de permettre d'y développer l'hébergement nécessaire au développement du secteur Est (hébergement d'intervenants externes, étudiants...).	• Les alignements d'arbres menant à la ferme ont finalement été maintenus. • La protection architecturale de la ferme au PLUi a été maintenue. • Un STECAL spécifique à la ferme du Mérantais a été créé afin que les évolutions ne concernent que la ferme, sans impacter le centre Gérondicap. • Un cône de vue avec le monument historique « la porte du Mérantais » a été ajouté dans l'OAP, suite à une réflexion commune avec l'ABF et l'inspectrice des sites.
Evolution du secteur Est	Au sein du scénario initial, le secteur Est était destiné à accueillir à la fois des locaux économiques à vocation techtiaire et une partie du secteur était destinée au développement d'un projet agricole (maraîchage, serres...).	Suite à l'abandon de l'idée d'y développer un projet agricole, le secteur Est devait permettre d'accueillir des activités de type techtiaire. Afin de développer un véritable campus autour des enjeux de santé, la programmation sur le secteur Est a été ouverte à l'hébergement et l'hôtellerie, afin de permettre de loger des intervenants extérieurs, chercheurs, voire des étudiants. La hauteur autorisée sur la partie Est est passée de 19 à 22 m afin d'encourager la densification et l'intensification de l'aménagement du secteur. L'OAP précise un phasage dans l'urbanisation de secteur : la partie Est étant utilisée jusqu'en 2027, son aménagement ne pourra se faire qu'à partir de début 2028.	L'évolution de la programmation du secteur Est a entraîné l'émergence de nouveaux enjeux, notamment de santé. Suite aux réflexions sur le secteur, le choix a été fait de concentrer l'hébergement et l'hôtellerie au niveau de la ferme du Mérantais afin d'en faciliter la réutilisation, tout en évitant d'avoir une proximité trop importante entre les activités économiques développées, et l'hébergement de population, même pour une courte durée. Pour autant, le phasage tel que prévus dans la version alternative, a été conservé pour y accueillir un campus technologique multiproduits. La hauteur maximale autorisée sur le secteur est abaissée à 19 mètres, comme autorisée dans le PLUi actuel.

	Scénario 1 (initial)	Scénario 2 (alternative)	Scénario 3 (retenu)
Décision	Scénario initial non conservé	Evolution du scénario initial, vers une version intermédiaire, ayant évolué depuis.	Scénario d'aménagement retenu renforçant la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par rapport à la version alternative.

Au vu des différentes variantes étudiées en matière de développement économique, de valorisation patrimoniale et de préservation environnementale, le scénario 3 retenu dans le cadre de la DPMECDU se présente comme le plus équilibré. Il a été retenu à cet effet, car il permet d'assurer une programmation phasée et maîtrisée, tout en renforçant la prise en compte des enjeux environnementaux, patrimoniaux et urbains, répondant ainsi pleinement aux objectifs de la mise en compatibilité du PLUi et au caractère d'intérêt général de l'opération.

5 ETAT ACTUEL DE L'ENVIRONNEMENT

5.1 MILIEU PHYSIQUE

5.1.1 Climat

5.1.1.1 Influences climatiques

Le climat des Yvelines est tempéré, influencé par des influences océaniques à l'ouest et continentales à l'est, avec un effet modérateur lié au réchauffement urbain de l'agglomération parisienne. Il reste peu humide, les vents dominants proviennent de l'ouest, et des épisodes orageux sont assez fréquents en été. Les conditions climatiques sur la communauté d'Agglomération sont plutôt confortables avec des températures relativement douces, des précipitations peu abondantes et des vents raisonnables. Les principales caractéristiques climatiques ont été appréhendées à partir des données relevées sur la station météorologique de Trappes (78) gérée par Météo-France et située à 1,5 km au nord de la tête de bassin de la Mérantaise et à 6 km de notre zone d'étude, sur une période de référence de 30 ans (généralement 1991-2020). Cette station est représentative du bassin-versant de la Mérantaise à laquelle on peut rattacher notre zone d'étude. Une autre station de mesure est située à l'ouest de la zone d'étude, à l'Aéroport de Toussus-le-Noble, dans la commune de Toussus-le-Noble, département des Yvelines.

Toutefois, cette station se trouve à une distance de 7 km de la zone d'étude et est située en dehors du bassin de la Mérantaise. De ce fait, la station de Trappes reste la plus représentative de la zone d'étude.

5.1.1.2 Températures

Le graphique couvrant la période 1991-2020 met en lumière une hausse des températures moyennes qui atteint son maximum en été. Le climat en général est caractérisé par des hivers doux à frais avec une température moyenne de 4,67 °C ; et des étés assez chauds, surtout aux mois de juillet et d'août, avec des températures moyennes respectivement de 19,5 °C et 19,4 °C. On dénombre un nombre moyen annuel de plus de 5 jours de gelée qui s'étendent principalement en janvier et février. A l'inverse, on compte plus de 9 jours de forte chaleur supérieure à 30 °C.

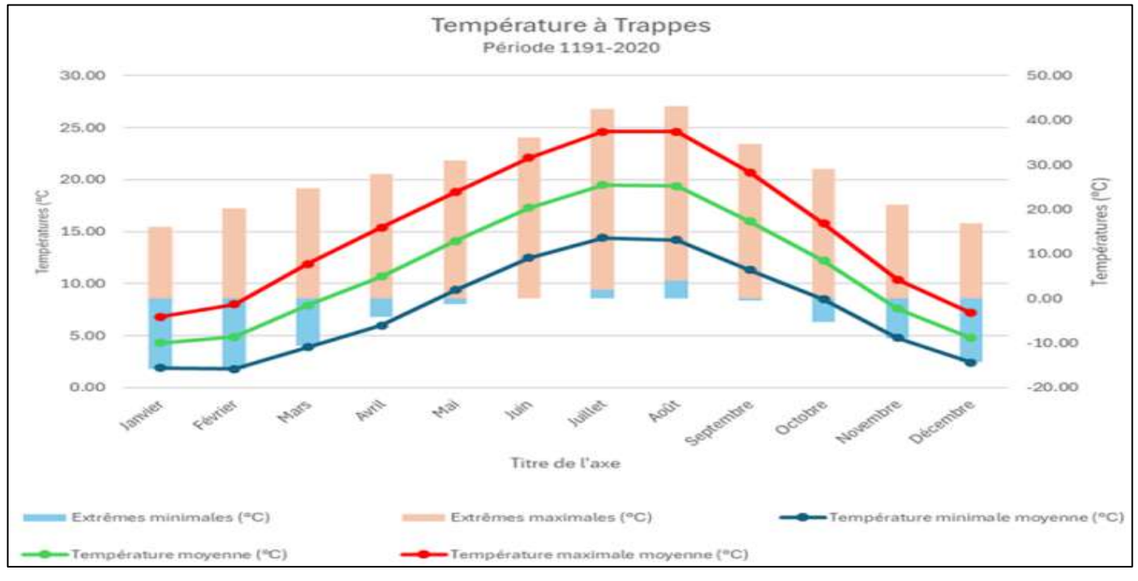


Figure 8 : Températures moyennes (1991-2020) mesurées à la station de Trappes (78) (source : MétéoFrance)

5.1.1.3 Précipitations

La hauteur moyenne des précipitations atteint 686,3 mm par an entre 1991 et 2020.

On compte plus de 116 jours de pluie dans l'année (avec des précipitations ≥ 1 mm), ce qui témoigne de l'influence océanique. Pour des précipitations supérieures ou égales à 5 mm, le nombre moyen de jours de pluie est plus de 46 jours. On compte ainsi plus de 17 jours de pluies annuelles supérieures ou égales à 10 mm.

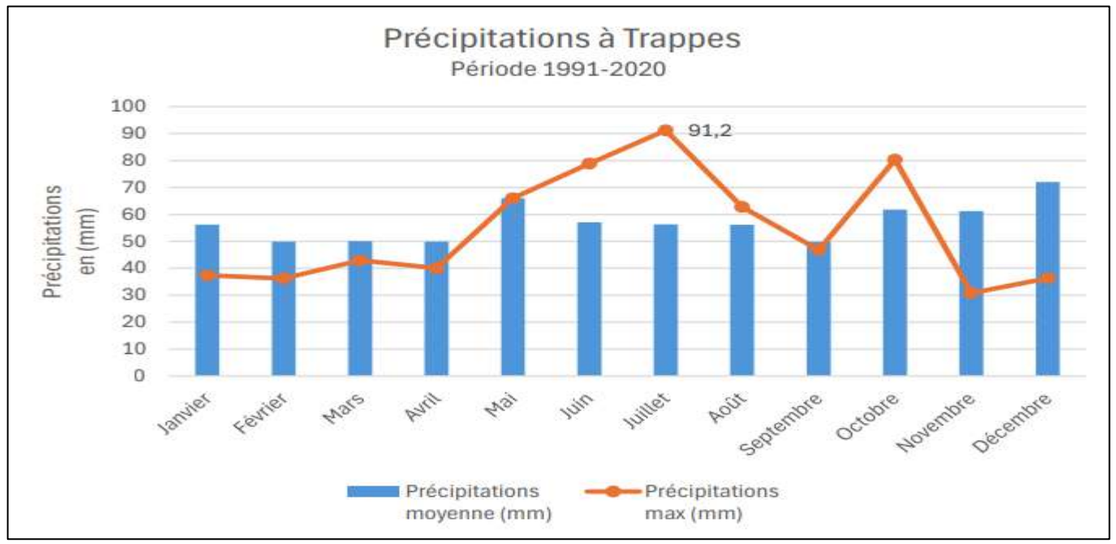


Figure 9 : Précipitations moyennes (1991-2020) mesurées à la station de Trappes (78) (source : MétéoFrance)

5.1.1.4 Vents

La localisation du territoire, en grande partie sur des plateaux très ouverts par endroits (à Magny-les-Hameaux en particulier), rend le territoire fortement soumis aux vents dominants d'orientation Ouest/Sud-Ouest, pendant dix mois de l'année. L'absence de massif forestier sur la façade occidentale du territoire l'empêche de se protéger de ces vents.

La rose des vents décennale, issue du plan d'urbanisme intercommunal, indique que le vent provient généralement du secteur sud-ouest. La plupart du temps, la vitesse du vent est relativement faible : de 2 à 4 mètres par seconde (fréquence de 60 %). Il atteint une vitesse entre 4 et 8 mètres par seconde selon une fréquence de 18 %. Le vent souffle principalement en rafale et par intermittence.

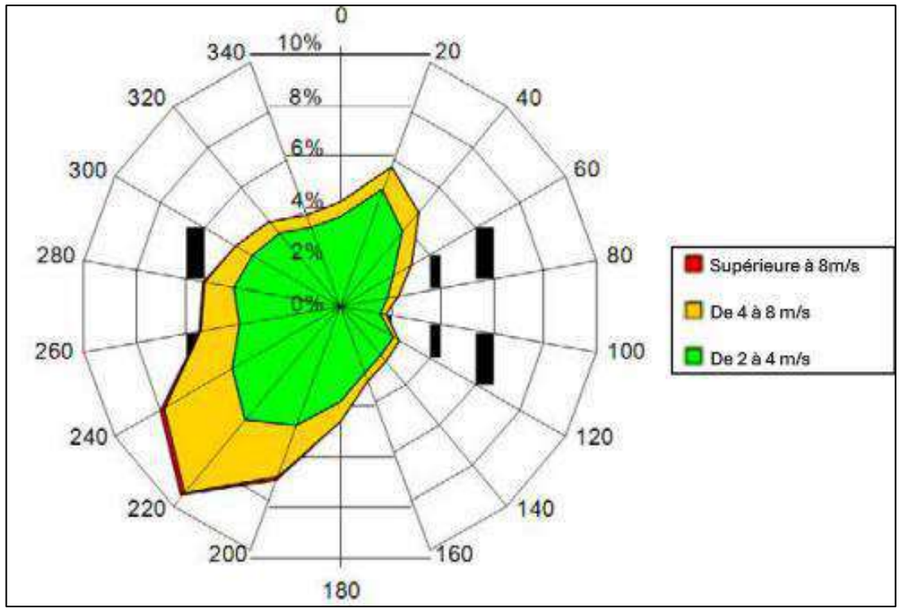


Figure 10 : Rose des vents de la station de Trappes (78) du PLUi

5.1.1.5 Ensoleillement

La durée mensuelle d'ensoleillement augmente progressivement de l'hiver vers l'été. Elle varie en moyenne de 55,3 heures en décembre à un maximum de 216,3 heures en août, pour un cumul annuel avoisinant 1 713,8 heures.

Le potentiel solaire est le plus élevé durant la saison estivale, concentré sur une période de trois à cinq mois, tandis que les mois d'hiver se caractérisent par un déficit important en ensoleillement.

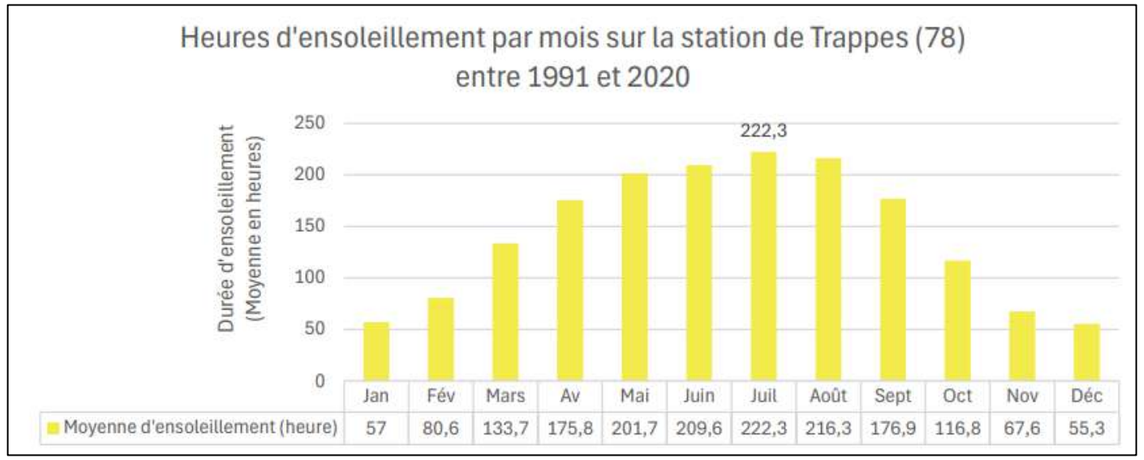


Figure 11 : Ensoleillement mensuel moyen (1991-2020) mesuré à Trappes (78) (source : Météo France)

5.1.1.6 Evolution du climat - changements climatiques

Trajectoire de réchauffement pour l'adaptation au changement climatique (TRACC) et Climadiag

La trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC), mise en place par le Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, en est le fil conducteur : la France doit être en mesure de s'adapter à un réchauffement, par rapport à l'ère pré-industrielle, de +2,0 °C d'ici 2030, de +2,7 °C d'ici 2050 et de +4,0 °C d'ici la fin du siècle. Pour chacun de ces trois niveaux de réchauffement et donc pour chacun des trois horizons temporels correspondants, Climadiag Commune propose une synthèse des informations indispensables à l'adaptation via une liste d'indicateurs climatiques ciblés pour la commune.

<u>En 2050</u>

A l'échelle de la France, la température moyenne annuelle augmentera de plus de 2,0 °C d'ici l'horizon 2050 par rapport au climat récent (période de référence 1976-2025), ce réchauffement étant plus marqué l'été que l'hiver.

Sur la commune de Magny-Les-Hameaux, une augmentation de 2,3 °C est observée en été par rapport à la valeur de référence de 18 °C avec une valeur médiane de 20,3 °C.

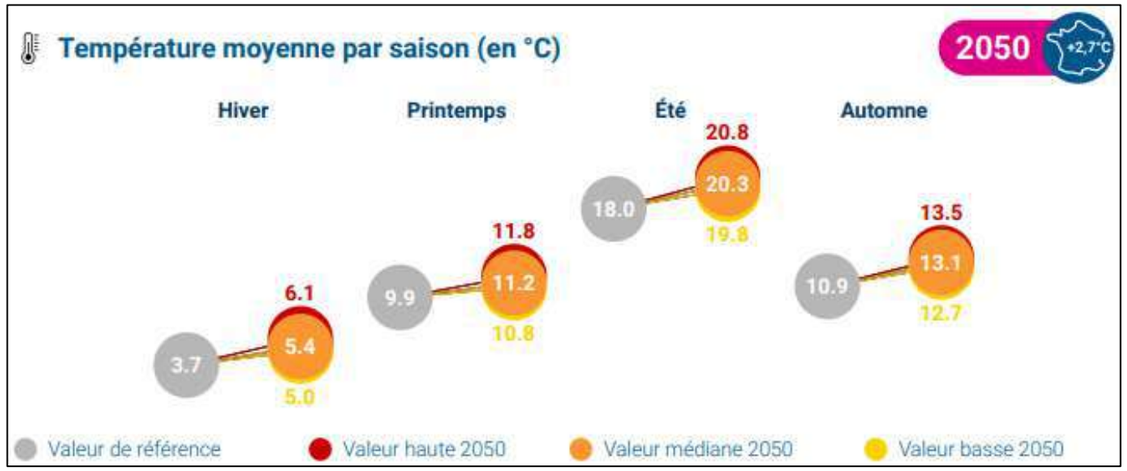


Figure 12 : Températures moyennes par saison en 2050 en °C (source : Climadiag, Météo France)

A l'échelle de la France et de Magny-Les-Hameaux, les cumuls annuels de précipitations évolueront peu d'ici l'horizon 2050, mais une baisse modérée en été (accentuant le phénomène de sécheresse estivale) et une hausse modérée à forte en hiver sont cependant probables sur la majorité du pays.

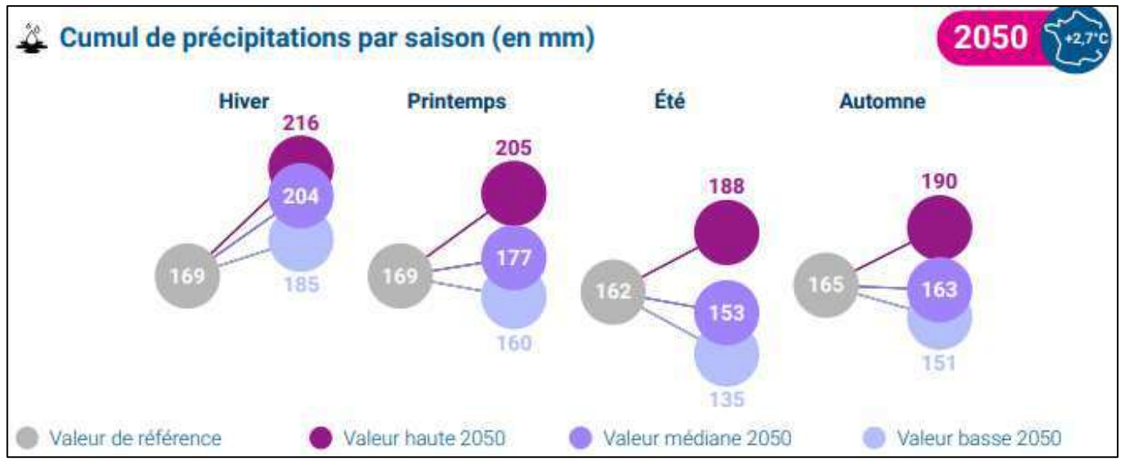


Figure 13 : Cumul de précipitions par saison en 2050 en mm (source : Climadiag, Météo France)

<u>En 2100</u>

A l'échelle de la France, la température moyenne annuelle augmentera de plus de 3,5 °C d'ici l'horizon 2100 par rapport au climat récent, ce réchauffement étant plus marqué l'été que l'hiver.

Sur la commune de Magny-Les-Hameaux, une augmentation de 3,8 °C est observée en été par rapport à la valeur de référence avec une valeur médiane de 18,0 °C.

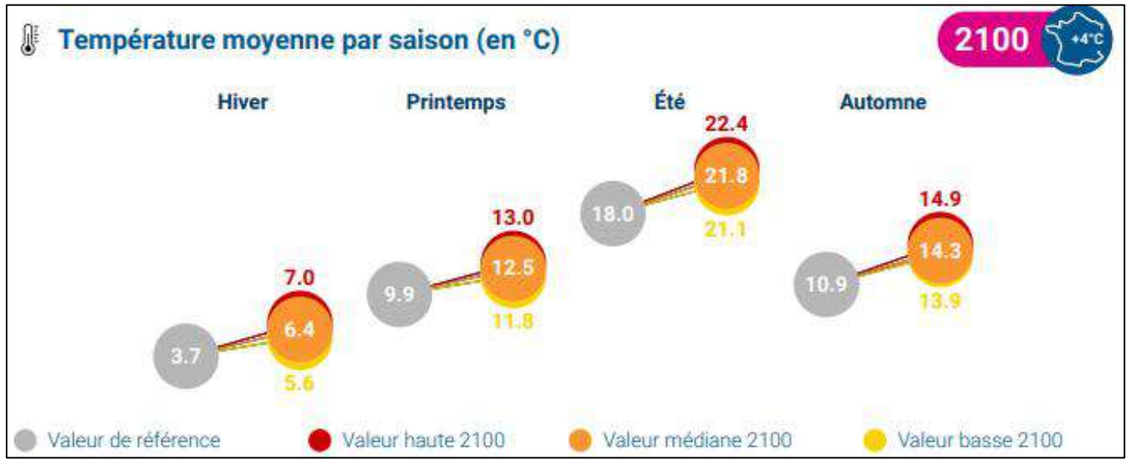


Figure 14 : Températures moyennes par saison en 2100 en °C (source : Climadiag, Météo France)

Comme pour l'horizon 2050, les cumuls annuels de précipitations évolueront peu d'ici l'horizon 2100, mais une baisse modérée à forte en été et une hausse modérée à forte en hiver sont cependant probables sur la majorité du pays.

Sur la commune de Magny-Les-Hameaux, la sécheresse sera plus marquée en été par rapport à la situation de référence avec un cumul de 142 mm en 2100 contre 162 actuellement. L'hiver sera plus pluvieux.

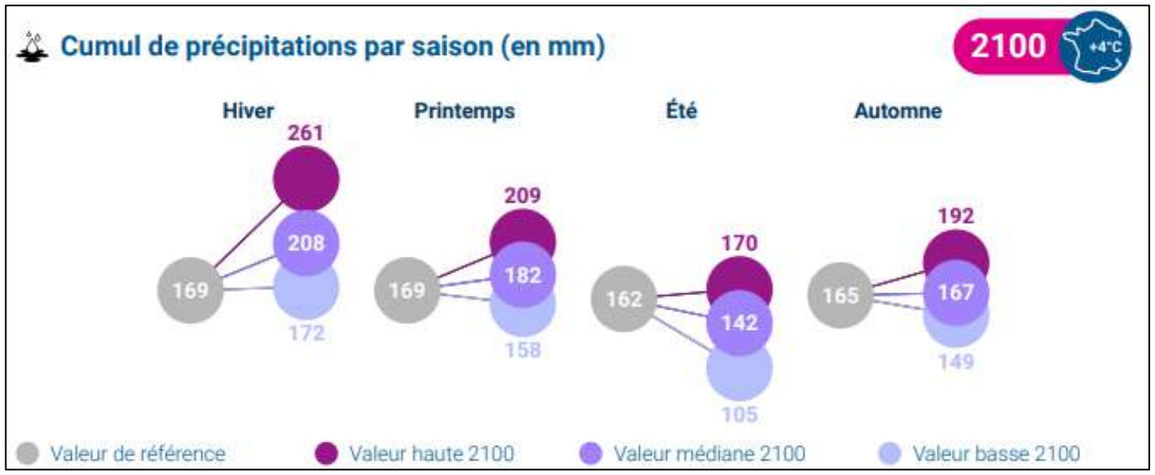


Figure 15 : Précipitations moyennes par saison en 2100 en °C (source : Climadiag, Météo France)

5.1.2 Topographie

Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines est situé en très grande partie sur le plateau de Trappes-Saclay et, dans une moindre mesure, sur celui de Beauplan. Leur altitude varie en moyenne entre 160 m à l'est du territoire et un peu plus de 170 m sur sa façade occidentale.

Les quartiers urbanisés sont localisés dans leur ensemble à la même altitude, à quelques mètres près. Des vallées entaillent le plateau et structurent son relief très largement plan et à la faible déclivité. D'autres éléments, moins prononcés, tels que de petits talus et buttes, souvent d'origine anthropique, parsèment le territoire.

La zone d'étude présente une altitude moyenne de 163 m.

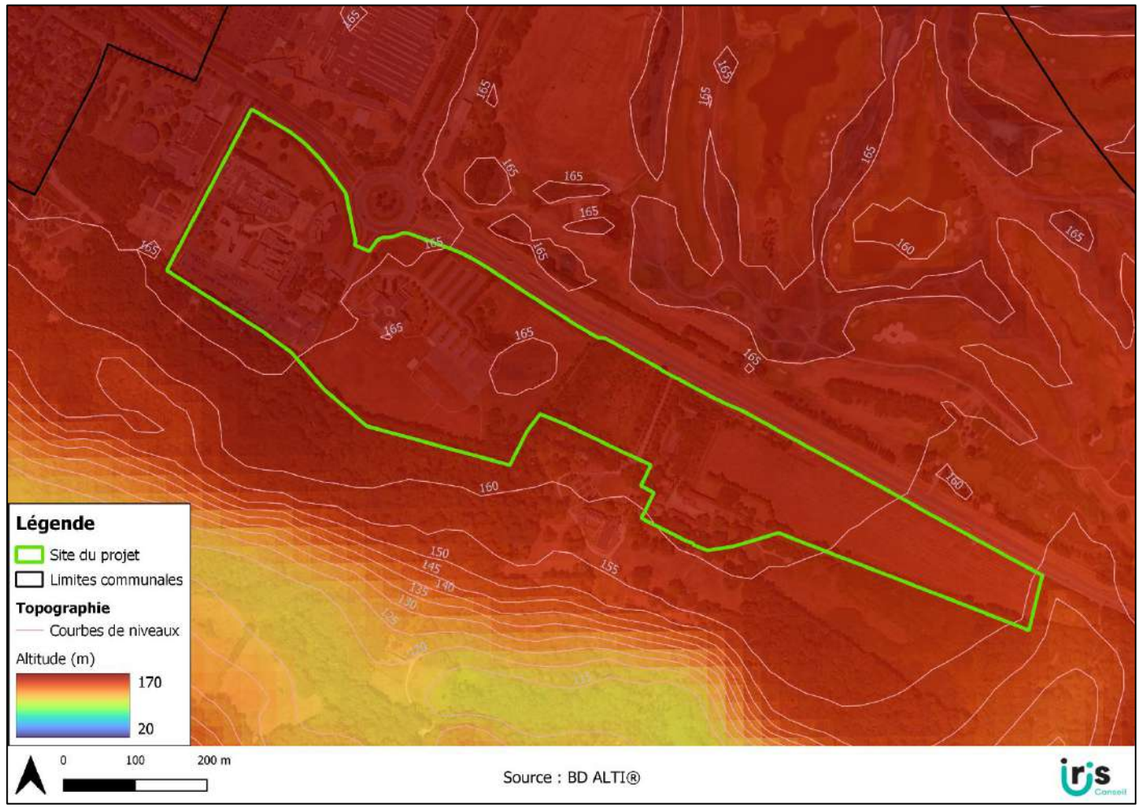


Figure 16 : Situation topographique

La zone d'étude traverse une pente descendante vers le sud-ouest. Les parties au nord semblent être situées à des altitudes plus élevées (autour de 160-167 m), tandis que les parties sud se rapprochent des zones de basse altitude (155-161 m) correspondant à l'encaissement de la Mérantaise.

Les pentes sur la zone étudiée restent relativement douces et varient entre 1 et 5 %. En revanche, aux extrémités sud de la zone, le terrain est plus décliné avec des pentes allant jusqu'à 30 à 40 % de dénivelé, correspondant à la présence de la Mérantaise.

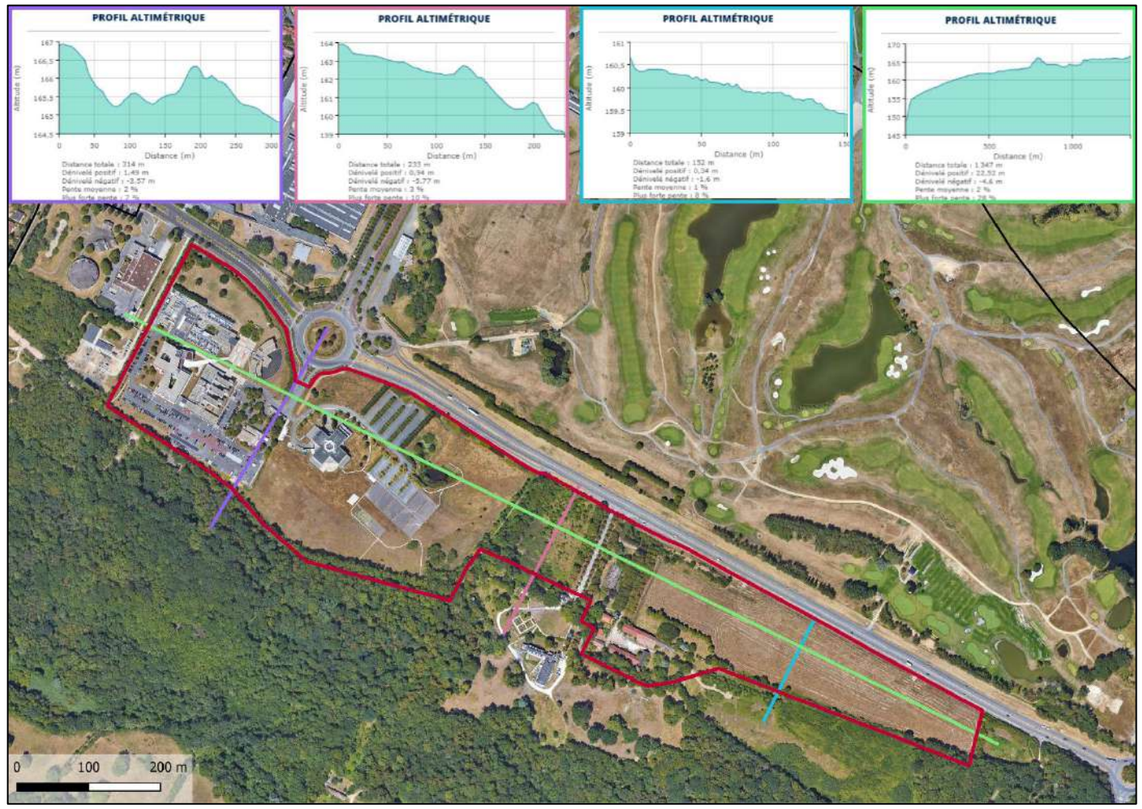


Figure 17 : Profils altimétriques de la zone d'étude

5.1.3 Géologie

Magny-les-Hameaux repose sur une géologie variée dominée par des argiles à meulières de Montmorency et des limons des plateaux, associés à des sols acides, peu perméables et humides. Située sur un ancien plateau marécageux partiellement asséché au XVIIe siècle, la zone présente un sous-sol composé principalement de lœss, favorables à l'agriculture, mais générant du ruissellement. Les principales formations géologiques identifiées (selon la carte BRGM n°218) sont :

- Limon des plateaux (LP) : épaisseur en générale faible moyennement épais (0,5 à 1 m). Sols lessivés qui se dégradent, pas assez drainés ;
- Argiles à meulières de Montmorency (G2b2 ou p-lVMM) : stampien moyen ;
- Les argiles à meulières de Montmorency sont riches en fer et contiennent des blocs de meulières. Ces argiles, généralement acides et mal drainées, sont souvent retrouvées dans des couches d'épaisseur variable de quelques mètres. Elles sont le résultat de l'altération du calcaire de Beauce, formant une couche géologique importante entre le dépôt des Sables de Lozère (Pliocène supérieur) et les entailles profondes de la surface néogène du Quaternaire ;

- Sables de Fontainebleau (G1SF & G2a2) : Les sables de Fontainebleau sont une formation géologique majeure de la région, principalement constituée de sable fin, quartzeux et très pur, allant de blanc à jaunâtre, surtout sur les sommets. Ces sables sont peu perméables et ont une faible capacité à retenir l'eau, ils sont également caractéristiques des zones où se trouvent des bancs de grès. L'épaisseur de la formation des sables de Fontainebleau est entre 65 et 70 mètres. Les sables se trouvent généralement près des talwegs, tels que ceux creusés par la Mérantaise ;
- Alluvions (Fz) : Ces alluvions sont récentes et souvent sableuses. Sous les alluvions de l'Holocène, on y trouve fréquemment des tourbes alcalines lorsque le substratum1 sous-jacent est peu perméable.

Le secteur du Mérantais, quant à lui, repose spécifiquement sur les limons des plateaux.

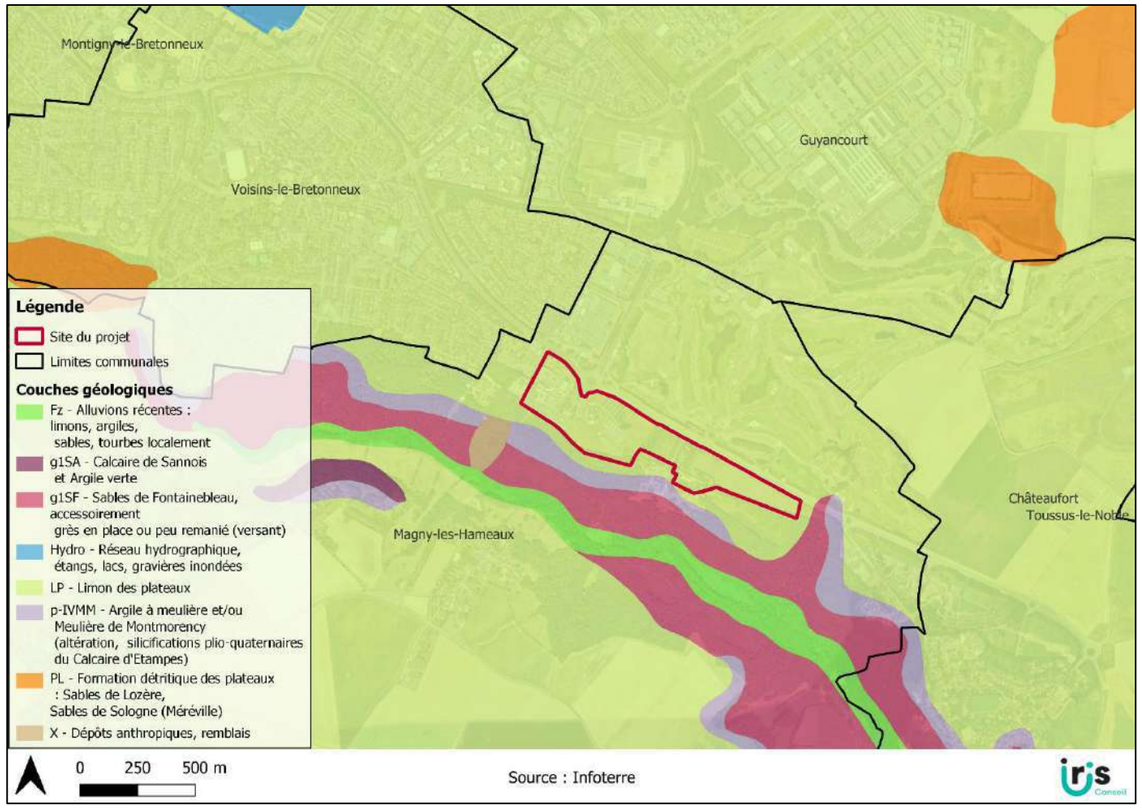


Figure 18 : Situation géologique

5.1.4 Pédologie

Les sols du territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines sont majoritairement constitués de Luvisols. Ce sol est décrit dans l'UCS du Sommet de plateau de grande culture céréalière de l'Hurepoix, de limon épais sur argile à meulières de Montmorency : Luvisols Typiques. Les luvisols mesurent plus de 50 cm d'épaisseur et sont caractérisés par des processus de lessivage verticaux des argiles et du fer. Ils accumulent alors ces particules en profondeur, ce qui le rend dense et imperméable.

La zone d'étude repose en majorité sur du planosol et fait à l'origine partie de l'Unité Cartographique des Sols (UCS) des Rebords des plateaux boisés des Alluets, Trappes, de Saint Arnould, de limons plus ou moins sableux sur sables de Lozère et/ argile à meulières : Planosols sédimorphes. Cette UCS est constituée de 3 Unités Typologiques de Sols (UTS) ayant pour type de sol du planosol sédimorphe redoxique et pour matériau parental du limon remanié sur argile / argile à meulière.

Les planosols sont des sols caractérisés par un contraste marqué entre des couches supérieures perméables et des couches profondes, compactes et imperméables en raison d'une forte teneur en argile. Ce type de sol empêche l'eau de s'infiltrer correctement, ce qui provoque une accumulation d'eau en surface, notamment dans les zones à faible drainage, comme les plaines inondables. Les horizons supérieurs deviennent alors saturés d'eau, avec une coloration tachetée typique des sols hydromorphes.

Au niveau du talweg de la Mérantaise au sud-est du projet, on retrouve des fluviosols. Ce type de sol provient d'alluvions, matériaux fins des lits des cours d'eau et constitués essentiellement d'argiles, de limons et de sables. On peut y retrouver des éléments plus grossiers, comme des galets ou cailloux.

Le secteur de la zone d'étude repose surtout sur des sols très peu perméables.

5.1.5 Ressources en eaux

La Directive Cadre sur L'Eau (DCE)

La Directive Cadre sur l'Eau (DCE) 2000/60/CE, directive européenne du 23 octobre 2000, définit un cadre pour une politique communautaire de gestion et de préservation des ressources en eaux des bassins hydrographiques. Cadre de référence commun, elle fixe des objectifs à atteindre pour la préservation et la restauration de la qualité des eaux superficielles (eaux douces, saumâtres, côtières) et des eaux souterraines par bassin hydrographique.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 de la Seine-Normandie a été adopté le 23 mars 2022. Il fixe les objectifs d'état des masses d'eaux et expose les dispositions à prendre par les divers acteurs du bassin pour y parvenir. Il est articulé autour de cinq orientations fondamentales :

1. Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
3. Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles ;
4. Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Le SAGE Orge-Yvette, approuvé le 2 juillet 2014, couvre un territoire correspondant au bassin-versant de l'Orge. Ce dernier s'étend sur 950 km². Il est situé au sud de l'Île-de-France, sur les départements des Yvelines et de l'Essonne.

Il comprend 116 communes. Le réseau hydrographique du bassin-versant se compose de l'Yvette en partie nord, de l'Orge et de leurs affluents, dont les principaux sont la Rémarde, la Prédecelle et la Salmouille. Il s'intègre dans le bassin Seine-Normandie. Le territoire, ayant une histoire liée au château de Versailles, est traversé par plusieurs rigoles, dont certaines ont été canalisées et intégrées aux réseaux d'eaux pluviales de l'agglomération. La création de ce réseau au XVIIe siècle a aujourd'hui pour conséquence de relier les eaux provenant du massif de Rambouillet ainsi que les eaux pluviales de la commune de La Verrière avec celles de la Bièvre.

Le règlement du SAGE s'articule autour de deux articles principaux :

- Préservation du lit mineur et des berges des cours d'eau ;
- Préservation des zones de frayères ;

5.1.5.1 *Eaux superficielles*

La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est localisée sur 3 bassins-versants qui alimentent la Seine en amont et en aval de Paris : la Bièvre, la Mauldre et l'Orge-Yvette à l'intérieur duquel se situe la zone d'étude.

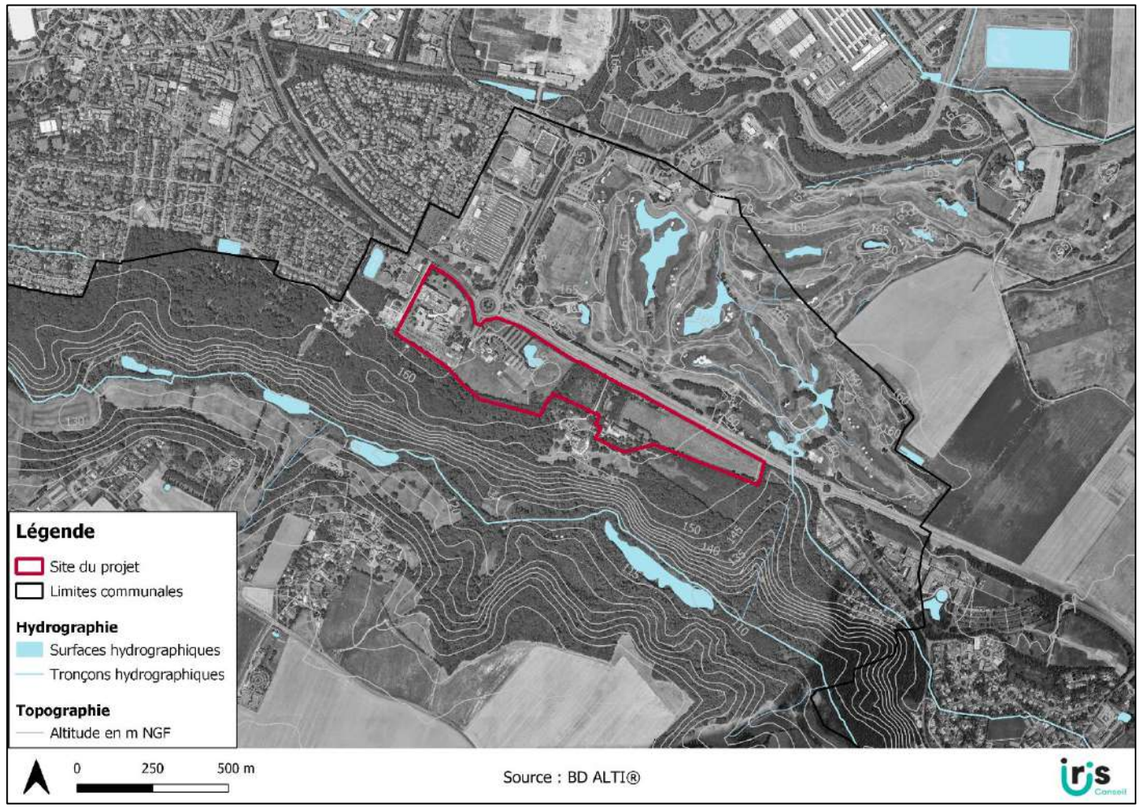


Figure 19 : Situation hydrographique

Localement, aucun cours d'eau n'est présent sur le site du projet. Le réseau hydrographique est dense, de manière globale, sur le territoire. Il est présent sous des formes naturelles comme artificielles :

- *L'Yvette :* La rivière Yvette est un cours d'eau non domanial, affluent de l'Orge et sous-affluent de la Seine qui coule dans la vallée de Chevreuse à travers les départements des Yvelines et de l'Essonne. Elle prend sa source à Levis-Saint-Nom, où une statue symbolise son emplacement, à une altitude de 174 m et se jette dans l'Orge à Epinay-sur-Orge à une altitude de 36 m. Longue de 39,3 km, la rivière possède un bassin-versant occupant environ 280 km² et s'étendant sur deux départements, et compte 17 affluents. Au total, l'Yvette et ses affluents représentent plus de 105 km de cours d'eau ;
- *Le Rhodon* : il marque la frontière sud de la commune de Magny-les-Hameaux. Il prend sa source au Mesnil-Saint-Denis et rejoint l'Yvette au niveau de la commune de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse ;
- *Le ru de Gironde* : il prend sa source dans la forêt de Port-Royal avant de rejoindre la Mérantaise à Voisins-le-Bretonneux ;
- La Merantaise : elle constitue une petite rivière périurbaine de 13,5 km de long. Située à cheval sur les départements des Yvelines et de l'Essonne, elle est le dernier affluent en rive gauche de l'Yvette, et inscrit son cours dans la haute vallée de Chevreuse et dans le territoire du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Elle draine un bassin-versant d'environ 36 km². Elle prend sa source dans la commune de Voisins-le-Bretonneux et traverse Magny-les-Hameaux. Sa source artificielle, l'étang du Manet, culmine à 165 m d'altitude, et sa confluence avec l'Yvette à Gif-sur-Yvette a lieu à 65 m d'altitude, ce qui lui confère une pente de 0,75 %. Il s'agit d'une rivière au gabarit modeste s'écoulant dans un alignement nord-ouest/sud-est, dans une vallée encaissée. La Mérantaise s'écoule à environ 100 / 400 m au sud (en aval hydraulique) du site d'étude. Toutefois, au regard de la distance du site par rapport au cours d'eau, de la topographie (lit mineur de la Mérantaise situé à environ 45 m en contrebas du site d'étude) et de l'absence de communication de la nappe perchée avec la Mérantaise, le risque de transfert d'une éventuelle pollution provenant du site vers les eaux superficielles est moyen à faible.

5.1.5.2 *Eaux souterraines*

D'après la carte hydrogéologique d'Île-de-France et les données archivées sur le serveur des banques de données Infoterre et SIGES (Système d'informations pour la gestion des eaux souterraines en Seine-Normandie), les principales masses d'eau souterraines couvrant la commune de Magny-les-Hameaux au droit du site sont celles de la « Craie et Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix », et celles de « l'Albien-néocomien captif ».

Masse d'eau « Craie et Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix »

La masse d'eau souterraine FRHG102 « Craie et Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix » correspond à une nappe libre à dominante sédimentaire non alluviale. Cette dernière est caractérisée par une succession de formations géologiques aquifères, séparées par des horizons plus ou moins imperméables. Elle est cloisonnée verticalement par des niveaux stratigraphiques, mais aussi horizontalement par des variations latérales de faciès. Elle constitue un aquifère multicouches présentant des variations latérales de lithologie et d'épaisseur, notamment du fait de la présence de structures tectoniques : les anticlinaux de Beynes et la Rémarde, le synclinal de l'Eure. Une ligne est-ouest « Versailles-Houdan » sépare la masse d'eau à mi-hauteur et délimite sensiblement deux grands ensembles hydrogéologiques :

- Au sud, le réservoir principal est celui des Sables et grès de Fontainebleau qui peut atteindre 70 m de puissance. Vers le sud, au-delà de l'Orge et la Rémarde, se trouve le plateau de Beauce caractérisé par la MESO GG092 ;
- Au nord, les réservoirs principaux sont les calcaires éocènes (Calcaire de Champigny, Calcaire de Saint-Ouen et Calcaire du Lutétien dont l'épaisseur peut dépasser 60 m) et la craie.

Deux modes de gisement sont rencontrés :

- Le fond de vallée se situe au niveau du Tertiaire : la nappe principale est celle de l'Eocène ;
- Le fond de vallée est au niveau de la craie : la nappe principale est celle de la craie.

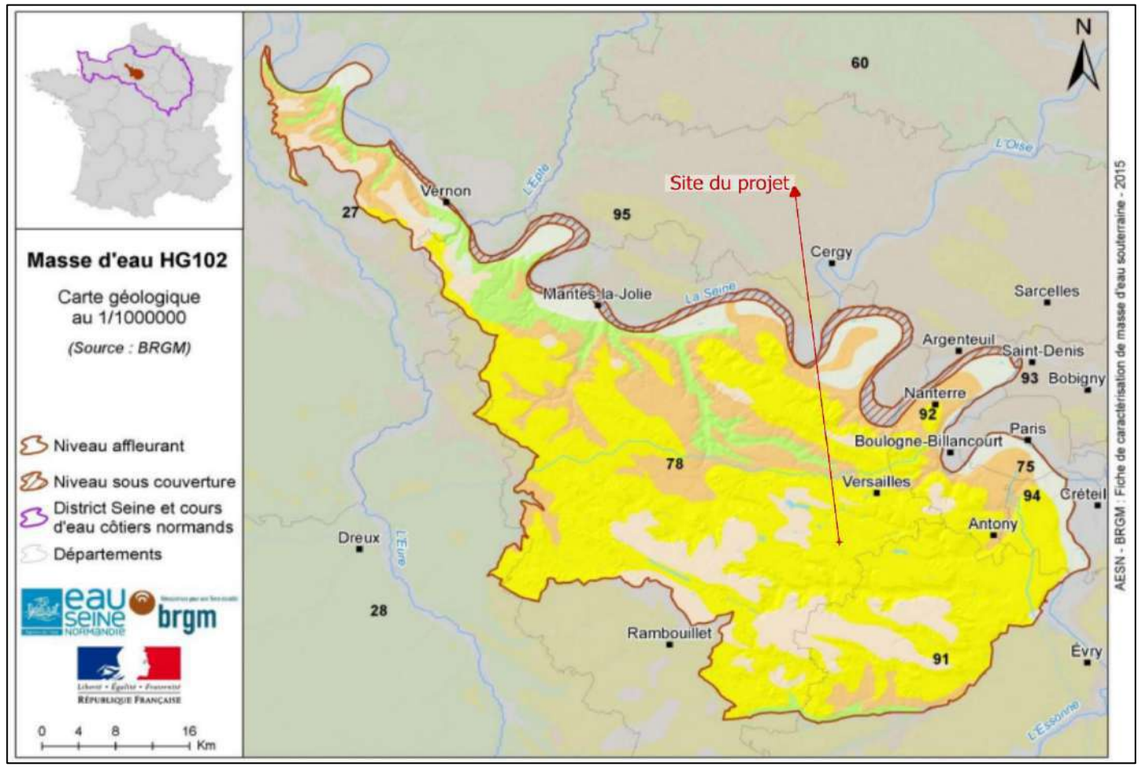


Figure 20 : Masse d'eau souterraine FRHG102 (Source : SIGES SN, BRGM)

La nappe est généralement libre, mais il n'est pas exclu que les alluvions et les colluvions argileuses la mettent localement en charge. Elle peut présenter un écoulement karstique, notamment dans la partie ouest de la masse d'eau où des bétoires ont été inventoriées.

Localement dans les vallées, la craie peut être en relation hydraulique avec les alluvions la recouvrant lorsque celles-ci sont productives. C'est notamment le cas au nord de la masse d'eau, dans la vallée de la Seine, où les formations de la craie sont recouvertes par les alluvions de la Seine. Au droit de l'emplacement du projet, différentes entités hydrogéologiques affleurantes peuvent être distinguées, grâce à la base de données BDLISA (Base de Données sur les Limites des Systèmes Aquifères). Cette dernière donne l'ordre de succession des entités de la plus superficielle (Ordre 1) à la plus profonde (Ordre 5). Les nappes superficielles rencontrées au droit du site sont celles de :

- Sables et argiles du Mio-Pliocène du Bassin Parisien (104AA04) : ordre 1 ;
- Argiles à meulières et meulières de Montmorency du Mio-Pliocène du Bassin Parisien (104AA05) : ordre 1 à 2 ;
- Sables et grès de Fontainebleau de l'Oligo-Miocène du Bassin Parisien de l'Hurepoix au Mantois (107AC03) : ordre 1 à 3.

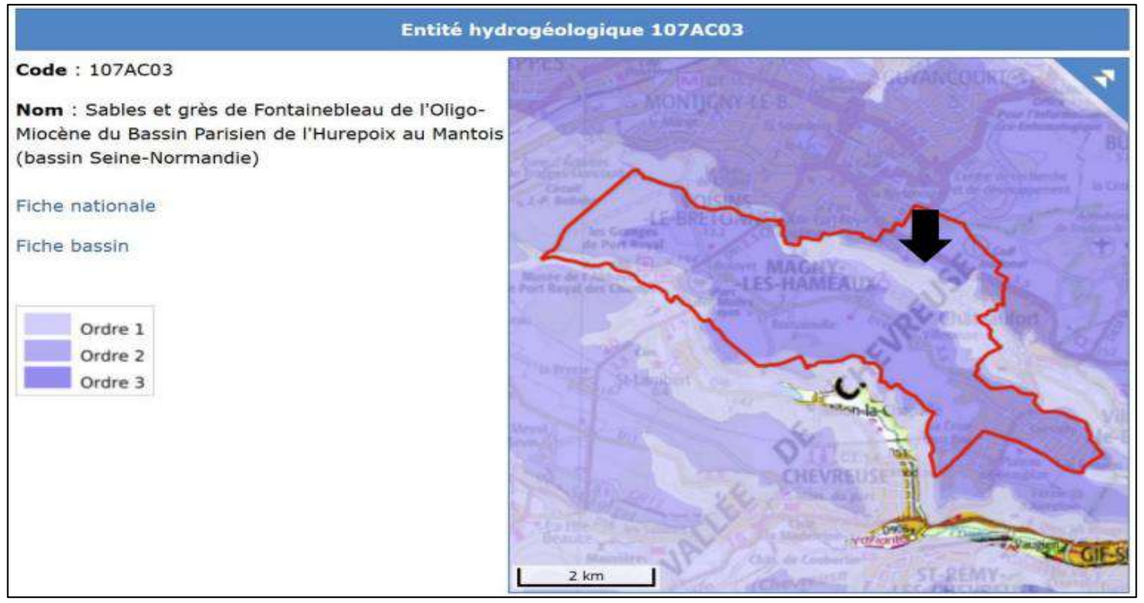


Figure 21 : Entités hydrogéologiques présentes au droit de l'emprise du projet (Sources : SIGES SN, BRGM, BDLISA)

La masse d'eau FRHG102 est principalement alimentée par l'infiltration des pluies sur les affleurements, la rendant très sensible aux sécheresses. Elle alimente les milieux aquatiques selon les précipitations et les usages humains. À proximité des vallées, la nappe de l'Oligocène se déverse sur les Marnes Vertes et Supragypseuses, créant une ligne de sources. La nappe présente de faibles variations saisonnières (≤1 m. Son état chimique est médiocre, en particulier en raison d'une contamination importante par les nitrates, mais aussi par les pesticides. Les objectifs de bon état sont reportés à 2027. Le territoire est classé zone vulnérable aux nitrates, ce qui nécessite l'application de bonnes pratiques agricoles pour limiter les risques de pollution et l'eutrophisation des eaux.

L'indice de persistance des réseaux (IPR) est élevé (~1600), traduisant une faible infiltration et un ruissellement dominant, accentuant les risques de pollution diffuse des nappes, notamment par les nitrates.

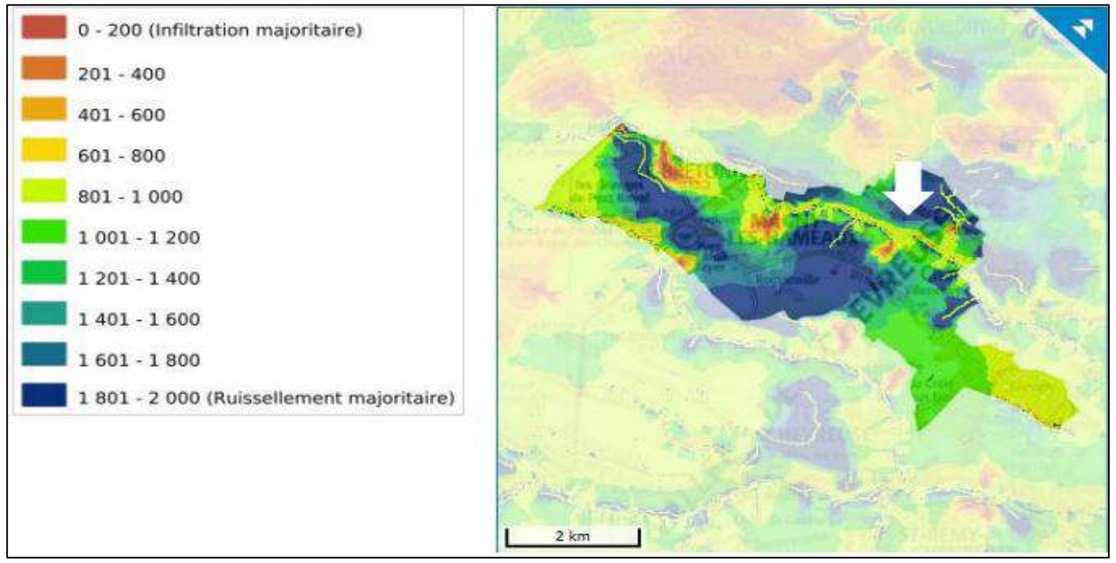


Figure 22 : Indice de développement et de persistance des réseaux (Sources : SIGES SN, BRGM)

Masse d'eau « Albien – Néocomien captif »

Les aquifères de l'Albien et du Néocomien sont en communication hydraulique, bien que séparés par les argiles aptiennes. Elles correspondent à la masse d'eau souterraine FRHG218 et couvrent les deux tiers du Bassin parisien.

L'aquifère sablo-argileux de l'Albien constitue un réservoir profond situé sous la craie du Bassin parisien, sur une extension de plus de 100 000 km². L'aquifère multicouche est donc une nappe captive, à dominante sédimentaire, bien protégée de la pollution de surface. Elle possède une faible capacité de production et est située à grande profondeur (120 à 200 m). Elle est toutefois considérée comme une réserve stratégique pouvant servir de nappe de secours en cas de pollution de la nappe de la craie.

La profondeur de l'Albien atteint sa profondeur maximale de 800 m en Seine-et-Marne au niveau de Coulommiers, 40 km à l'Est d'Ozoir-la-Ferrière. Tandis que la profondeur du néocomien excède les 1 000 m sous la Brie. Le bon état chimique prévu par la DCE est préservé par la protection naturelle de ces deux nappes captives et profondes. Toutefois, la grande profondeur et le fond géochimique entraînent des caractéristiques particulières qui sont une température, une minéralisation et des teneurs en fer et en manganèse élevées.

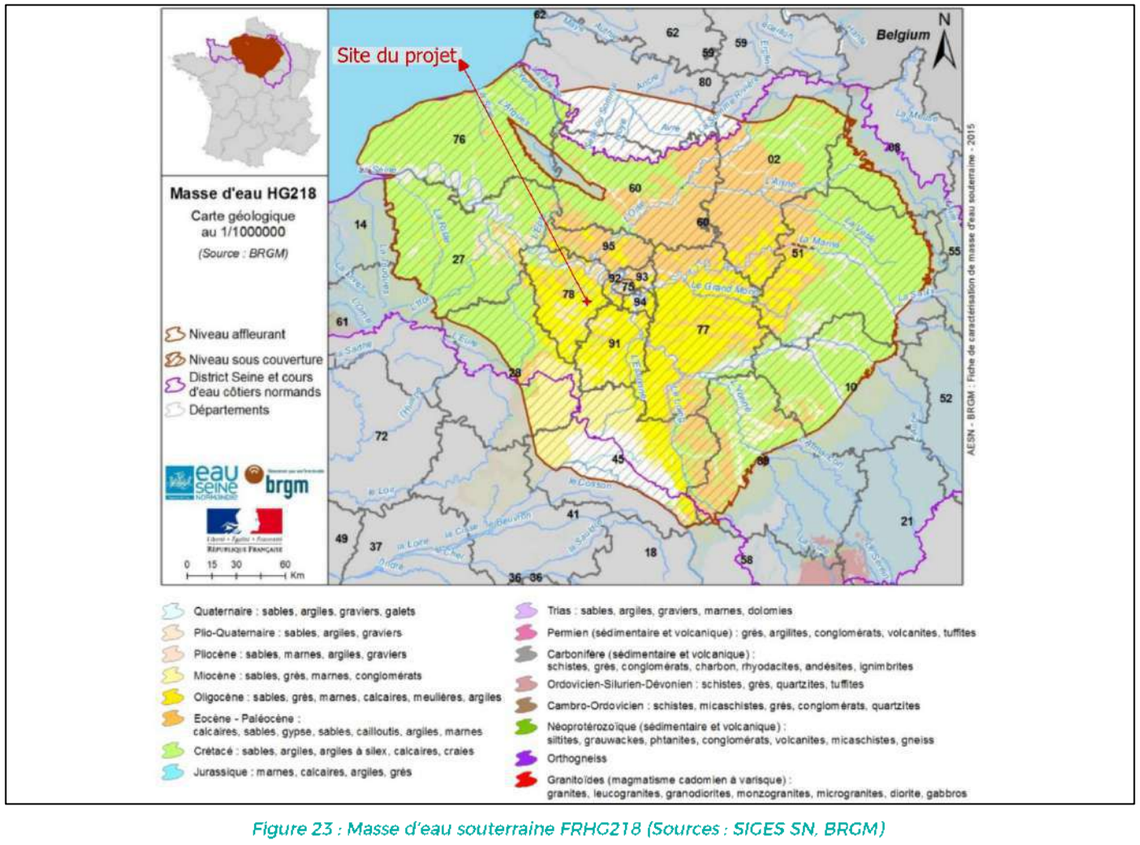


Figure 23 : Masse d'eau souterraine FRHG218 (Sources : SIGES SN, BRGM)

5.1.5.3 Qualité des eaux

Le SAGE Orge-Yvette définit des objectifs ambitieux pour améliorer la qualité des eaux, en visant principalement la réduction des pollutions agricoles (nitrates, phosphore) et urbaines (pesticides, micropolluants), ainsi que l'atteinte du bon état chimique, écologique et quantitatif des masses d'eau, notamment souterraines. Le site d'étude se situe sur la masse d'eau souterraine du Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix, et en amont du ruisseau de la Mérantaise, identifié comme un réservoir biologique par le SDAGE, bien qu'il soit affecté par des obstacles hydrauliques.

Qualité des eaux superficielles

L'évaluation de la qualité de la Mérantaise a permis de caractériser l'état du cours d'eau selon plusieurs paramètres réglementaires :

- Qualité biologique : En 2008, la qualité biologique de la Mérantaise (en aval du projet) est classée en état médiocre, selon l'indice IBGN (Indice Biologique Global Normalisé);
- Qualité physico-chimique (2008) :
    - Nitrates : État moyen (10-25 mg/L), reflétant une influence agricole modérée.

- Ammonium et orthophosphates : Très bon état (0,1 mg/L), traduisant un faible niveau de pollution organique.
- Phosphore total : Bon état (0,05–0,2 mg/L).
- Matière organique et bilan oxygène : également en très bon état, indiquant une bonne oxygénation du milieu.

Qualité des eaux souterraines

Dans le territoire du SAGE Orge-Yvette, les eaux souterraines font l'objet d'un suivi régulier, notamment à travers les analyses des Agences Régionales de Santé (ARS) et les exigences de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE).

Concernant la masse d'eau "Albien – Néocomien captif", les campagnes d'analyses réalisées par l'ARS 91 en 2008 et 2009 n'ont révélé aucun dépassement des normes de qualité applicables aux eaux brutes destinées à la consommation humaine. Les teneurs en pesticides observées entre 2005 et 2009 sont restées inférieures à 0,1 µg/l, seuil de qualité fixé par la réglementation. Cependant, deux captages sont tout de même classés comme "captages Grenelle" en raison de dépassements ponctuels de ce seuil.

Quant à la masse d'eau « Craie et Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix », ainsi que les masses associées, un report de délai à 2027 pour l'atteinte du bon état chimique a été accordé. Cela s'explique par :

- La présence persistante de nitrates, de pesticides et d'organo-halogénés volatils (pour les masses 3102 et 3211) ;
- La vulnérabilité de la nappe (3102, 3211) ;
- L'inertie du milieu, qui ralentit l'amélioration de la qualité des eaux souterraines.

5.1.5.4 Usages de l'eau

La Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) est compétente en matière de gestion de l'eau, de l'assainissement et des eaux pluviales. Ces compétences s'exercent sur l'ensemble des communes de son territoire, dont Magny-les-Hameaux. Plusieurs structures interviennent dans ce domaine à différents niveaux territoriaux :

Eau potable :

- Le SIRYAE (Syndicat Intercommunal de la Région d'Yvelines pour l'Adduction de l'Eau) est l'autorité compétente pour la production et la distribution d'eau potable à Magny-les-Hameaux ;
- L'exploitation du service est confiée à la SAUR, qui assure l'alimentation et la maintenance du réseau.

Assainissement des eaux usées :

Le SIAHVY (Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette) est responsable de l'assainissement collectif sur le territoire, y compris la collecte et le traitement des eaux usées.

Gestion des eaux pluviales :

La CASQY est compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines. Les eaux pluviales sont gérées à travers des systèmes de rétention, d'infiltration et d'écoulement, intégrés à la planification urbaine (bassins, noues, voiries perméables…).

Autres usages :

- Usage agricole : modéré sur le territoire, lié principalement à des parcelles en périphérie urbanisée. Peu d'irrigation recensée ;
- Usages domestiques : représentent la majorité des prélèvements ;
- Gestion durable : des initiatives locales (comme l'entreprise Sauvaje) favorisent la récupération des eaux de pluie à usage interne ou pour l'arrosage.

5.1.6 Synthèse du milieu physique

Climat

Le climat au périmètre d'étude est de type océanique tempéré et caractérisé par des hivers doux à frais et des étés assez chauds. Ce périmètre est caractérisé par un taux d'ensoleillement modéré.

Sol (Topographie / Géologie / Pédologie)

Le site d'étude présente une topographie marquée, notamment par la présence au sud de la vallée de la Mérantaise, qui structure localement le relief et les écoulements. Le terrain se situe à une altitude moyenne, caractéristique des plateaux environnants.

Sur le plan géologique, le projet s'implante sur une formation de limons de plateau, typique des zones de couverture limoneuse d'origine éolienne. Sur le plan pédologique, ces sols se distinguent par une très faible perméabilité, limitant l'infiltration des eaux et accentuant les phénomènes de ruissellement superficiel.

Ressources en eaux

La Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines est localisée sur 3 bassins-versants qui alimentent la Seine en amont et en aval de Paris : la Bièvre, la Mauldre et l'Orge-Yvette à l'intérieur duquel se situe la zone d'étude.

La zone d'étude est concernée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 de la Seine-Normandie et le SAGE Orge-Yvette.

Eaux superficielles

Localement, aucun cours d'eau n'est présent sur le site du projet. Le réseau hydrographique est dense, de manière globale, sur le territoire. Il est présent sous des formes naturelles comme artificielles : L'Yvette, le Rhodon, le ru de Gironde et la Merantaise.

Eaux souterraines

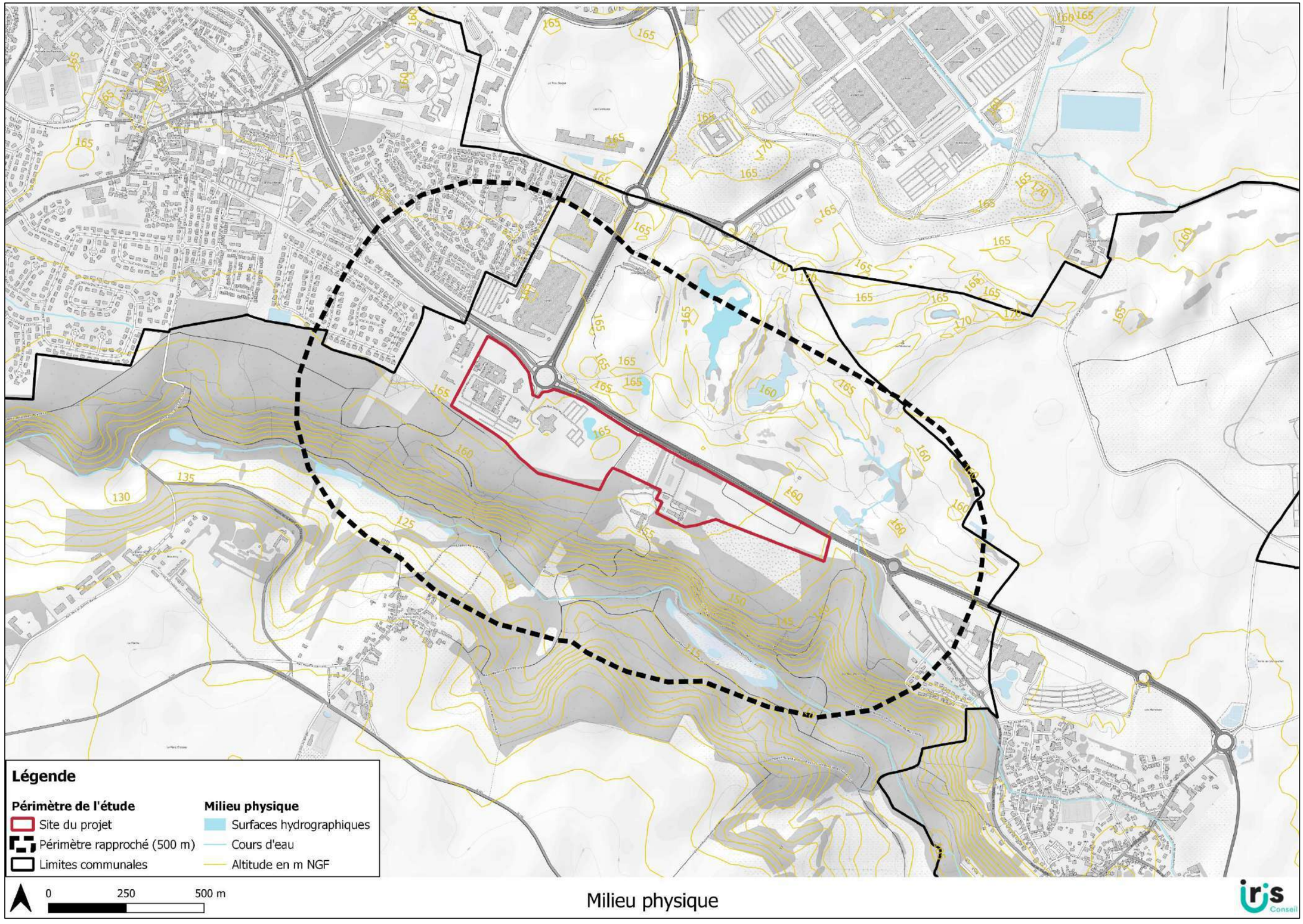
La zone d'étude se localise sur deux masses d'eau souterraine jouant des rôles différents, mais complémentaires. La nappe de la « Craie et Tertiaire du Mantois » est plus accessible et sensible aux pollutions de surface, tandis que la nappe « Albien-Néocomien captif » est une ressource potentielle à protéger pour des usages futurs en cas de crise de pollution. Les enjeux de gestion des eaux souterraines se concentrent sur la préservation de la qualité de l'eau, la réduction des risques de pollution par les nitrates et la gestion durable des ressources en eau souterraine.

Qualité des eaux

La qualité des eaux au niveau de la zone d'étude révèle une situation contrastée entre eaux superficielles et souterraines.

La Mérantaise, en aval du projet, présente en 2008 une qualité biologique médiocre, mais une qualité physico-chimique globalement satisfaisante.

Concernant les eaux souterraines, les analyses menées par l'ARS 91 sur la masse d'eau "Albien – Néocomien captif" entre 2008 et 2009 n'indiquent aucun dépassement des normes de qualité, bien que deux captages soient classés "Grenelle". En revanche, pour les masses d'eau "Craie et Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix" et associées, un report à 2027 pour l'atteinte du bon état a été accordé en raison de la persistance de pollutions (nitrates, pesticides, organo-halogénés volatils), de la vulnérabilité des nappes et de l'inertie des milieux souterrains.



Milieu physique

5.2 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

5.2.1 Protection réglementaire

5.2.1.1 Arrêté préfectoral de protection de Biotope (APPB)

Afin de prévenir la disparition des espèces figurant sur la liste prévue à l'art. R. 211-1 (espèces protégées), le préfet peut fixer, par arrêté, les mesures tendant à favoriser, sur tout ou partie du territoire d'un département à l'exclusion du domaine public maritime où les mesures relèvent du ministère chargé des pêches maritimes, la conservation des biotopes tels que mares, marécages, marais, haies, bosquets, landes, dunes, pelouses ou toutes autres formations naturelles, peu exploitées par l'homme, dans la mesure où ces biotopes ou ces formations sont nécessaires à l'alimentation, la reproduction, le repos ou la survie des espèces (art. 4, 1er al., du décret n° 77-1295 du 25 novembre 1977).

Le site concerné par le projet n'est pas répertorié comme faisant l'objet d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope et, dans un rayon d'environ 10 kilomètres, aucun n'est présent.

5.2.1.2 Réserve Naturelle Nationale (RNN) et Réserve Naturelle Régionale (RNR)

Les Réserves Naturelles Nationales (RNN) et Régionales (RNR) protègent des territoires importants pour la conservation de la faune, la flore, le sol, les eaux, ou les ressources géologiques (article L. 332-1 du Code de l'Environnement).

- RNN : Interdiction ou réglementation stricte des activités nuisibles au patrimoine naturel (chasse, pêche, agriculture, exploitation forestière, cueillette…), sans exclure totalement toutes les activités ;
- RNR : Interdictions moins strictes que les RNN, notamment la chasse, la pêche ou l'extraction ne sont pas automatiquement interdites, mais certaines activités (culture, pastoralisme, exploitation forestière, circulation…) peuvent être limitées ou interdites.

Le site d'étude n'est pas inclus dans une RNN ou RNR. Cependant, dans un rayon d'environ 10 km autour du projet, il existe une RNN et une RNR, présentées dans le tableau ci-dessous.

Tableau 4 :: Réserve naturelle nationale (RNN) et Réserve naturelle régionale (RNR)

Type	Code	Nom	Superficie (ha)	Distance minimale au projet	Principales caractéristiques	Intérêt patrimonial
Réserve Naturelle Nationale (RNN)	FR3600184	Étangs et rigoles d'Yveline	310	4,6 km au nord-ouest / 7,10 km à l'ouest	Située sur l'étang de Saint-Quentin, partie du réseau hydraulique de Versailles, habitats terrestres et aquatiques riches, faune diversifiée	Botanique, Entomologie, Herpétologie, Ichtyologie, Mammologie, Ornithologie
Réserve Naturelle Régionale (RNR)	FR9300025	Val et Coteau de Saint-Rémy	83	4.3 km au sud	Composée de 5 entités géologiques, mosaïque de milieux (friches humides, boisements, prairies, mares), près de 500 espèces animales et 330 végétales	Botanique, Entomologie, Herpétologie, Ichtyologie, Ornithologie

5.2.1.3 Réserves Biologiques Intégrales (RBI)

Les RBI peuvent être instituées au sein de Réserves biologiques domaniales ou forestières. Elles visent à sauvegarder et maintenir les dynamiques naturelles d'évolution de certains écosystèmes considérés comme représentatifs de la diversité écologique forestière.

Les opérations sylvicoles y sont proscrites à l'exception des opérations de gestion, comme l'élimination d'espèces exotiques invasives. Le site concerné par le projet n'est pas concerné par une réserve biologique intégrale et, dans un rayon d'environ 10 kilomètres, aucune n'est présente.

5.2.2 Protection conventionnelle

5.2.2.1 Natura 2000

Le réseau Natura 2000 désigne un ensemble de sites naturels ou semi-naturels européens identifiés pour leur intérêt écologique. Leur vocation est la protection, à l'échelle européenne, des espèces et habitats remarquables, rares ou menacés, en tenant compte notamment des activités sociaux-économiques et culturelles des sites désignés (logique de développement durable). La protection ne se fait donc pas contre les activités humaines, mais avec elles, celles-ci pouvant en général être indispensables aux maintiens des intérêts écologiques identifiés. La mise en place du réseau Natura 2000 s'appuie sur l'application de deux directives :

- La directive « Oiseaux », directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 remplacée par la directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009. Elle a pour vocation la préservation des oiseaux sauvages sur le territoire européen, en ciblant particulièrement certaines espèces ou sous-espèces menacées et nécessitant ainsi une attention particulière ;
- La directive « Habitat-Faune-Flore », ou directive « Habitats », directive 92/43/CEE de 1992. Son objectif principal est la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune (autre que les oiseaux) et de la flore sauvage. Les sites intégrant le réseau Natura 2000 par cette directive constituent des Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

L'ensemble des ZPS au titre de la directive "Oiseaux" et des ZSC au titre de la directive "Habitats" constitue ainsi le réseau Natura 2000. En France, ce réseau regroupe, en 2017, 1710 sites pour 70480 km², soit 12,8 % de la surface terrestre du territoire.

La zone d'étude ne fait partie d'aucune zone correspondant au réseau Natura 2000, mais est contiguë à un site Natura 2000 de la directive Oiseaux. Dans un rayon d'environ 10 kilomètres, 3 sites Natura 2000 existent et sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Tableau 5 : Localisation des sites Natura 2000 à proximité du site d'étude

Code	Nom du site	Type de directive	Superficie (ha)	Distance minimale	Principales caractéristiques écologiques	Intérêt patrimonial
FR1100803	Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline	Directive Habitats	819 ha	3,3 km au sud-ouest	Ensemble de milieux tourbeux rares et relictuels à l'étage planitiaire ; flore protégée ; site soumis à des pressions hydrauliques et à l'embroussaillement	Botanique, entomologie, herpétologie, ichtyologie
FR1112011	Massif de Rambouillet et zones humides proches	Directive Oiseaux	17110 ha	Contigu au site	Milieux forestiers diversifiés, landes humides, réseaux hydrauliques historiques ; forte richesse ornithologique (nicheurs forestiers, espèces des zones humides)	Botanique, ornithologie
R1110025	Etang de Saint-Quentin	Directive Oiseaux	96 ha	5.7 km au nord-ouest	L'étang de Saint-Quentin-en Yvelines a été créé au XVIIe siècle dans le cadre d'un réseau hydraulique destiné à alimenter en eau les fontaines du château de Versailles. L'intérêt majeur du site repose sur l'avifaune. Plus de 220 espèces, dont 70 nicheuses y ont été observées depuis 40 ans. Parmi elles, le groupe des "limicoles" présente un intérêt particulier avec la présence de ces petits échassiers migrateurs se nourrissant sur les vases découvertes des bords de l'étang lors de leurs haltes printanières et automnales.	Ornithologie

Le contact de la zone d'étude avec un secteur du site Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » occasionne de porter une attention particulière à la présence potentielle d'espèces communes, notamment d'oiseaux.

5.2.2.2 Parc Naturel Régional (PNR)

Les Parcs Naturels Régionaux ont été créés pour mettre en valeur les grands espaces ruraux du territoire. Ils s'inscrivent dans une démarche de développement durable du territoire et de valorisation du patrimoine naturel et culturel. Le site concerné par le projet est inclus dans le périmètre d'un Parc Naturel Régional présenté dans le tableau ci-dessous :

Tableau 6 : Localisation des PNR à proximité du site d'étude

Code	Nom	Superficie officielle (ha)	Distance minimale au projet	Principales caractéristiques (fiche INPN)	Intérêt patrimonial
FR8000017	Haute-Vallée de Chevreuse	64616	Inclus	Le Parc, situé dans l'arc francilien, abrite une biodiversité remarquable, notamment des zones humides où vivent de nombreuses espèces régionales menacées. Ses milieux variés, tels que rivières, ravins et plateaux sablonneux, hébergent une faune et une flore spécifiques essentielles à la vie.	Botanique Entomologie Herpétologie Mammologie Ornithologie

5.2.3 Protection par maîtrise foncière

5.2.3.1 Espaces naturels sensibles (ENS)

Le classement en Espace Naturel Sensible par les Conseils Départementaux a pour objectif la protection, la gestion et l'ouverture au public d'espaces naturels, ainsi que la réalisation d'itinéraires de découverte par l'acquisition de terrains grâce à l'utilisation de la Taxe Départementale des Espaces Naturels Sensibles.

D'après l'art. L. 142-1 du Code de l'Urbanisme, afin de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels selon les principes posés à l'article L. 110 du Code de l'urbanisme, chaque département est compétent pour élaborer et mettre en œuvre une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles, boisés ou non.

Le site concerné par l'emplacement du projet n'est pas répertorié comme Espace Naturel Sensible. Cependant, dans un rayon d'environ 5 kilomètres, 13 ENS existent et sont présentés dans le tableau ci-dessous :

Tableau 7 : Localisation des ENS à proximité du site d'étude

Nom	Distance minimale au projet
Bois de la Haute Tasse	1.6 km au sud
Prés Bicheret	1.9 km au sud est
Bois de Florence	2 km au sud
Pré Clos et Trou Salé	2.1 km au nord-est
Bois de Champfailly et l'Étang du Moulin	2.3 km au sud
Bois de la Madeleine	3.1 km au sud
Site de Port-Royal	3.3 km au sud-ouest
Minière	3.3 km au nord
Domaine de Beauplan	3.6 km au sud
Côtes de Montbron	3.6 km au nord-ouest
Bois d'Aigrefoin	4 km au sud-est
Queue de l'étang	4.8 km au sud
Bois de Méridon-Tartelet	5.4 km au sud

5.2.3.2 *Inventaires patrimoniaux : Zones naturelles d'intérêt écologique faunistiques et floristiques (ZNIEFF)*

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) désignent des espaces à forte valeur écologique, reconnus pour leur richesse en espèces ou milieux remarquables et leur bon état de conservation. Instauré en 1982, ce dispositif couvre l'ensemble du territoire national, y compris les départements d'outre-mer. Deux types de ZNIEFF existent :

- Type I : zones de superficie réduite abritant des éléments remarquables du patrimoine naturel ;
- Type II : grands ensembles naturels peu modifiés, à fort potentiel biologique, pouvant inclure plusieurs ZNIEFF de type I.

Bien que non contraignantes juridiquement, les ZNIEFF sont un outil fondamental pour orienter la protection de la nature. Elles sont intégrées dans l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) et doivent être prises en compte lors de projets d'aménagement.

Dans le cadre de l'étude, le site du projet n'est pas situé dans une ZNIEFF. Toutefois, 8 ZNIEFF de type II et 16 de type I sont présentes dans un rayon de 5 km autour du site. Parmi ces ZNIEFF, seules quelques-unes présentent une proximité ou une connectivité écologique directe avec le site du projet comme suit :

Tableau 8 : ZNIEFF à proximité du site d'étude

Code ZNIEFF	Nom	Type	Distance minimale	Caractéristiques écologiques	Sensibilité potentielle
110020242	Ravins forestiers À MagnyLesha	Type I	Contiguë	Cette ZNIEFF est incluse dans la ZNIEFF de Type 2 « Vallée de la Mérantaise » Les fougères constituent le principal intérêt écologique de ces deux boisements de pentes. On retrouve notamment le Polystic à aiguillons légalement protégé en Île-de-France, et des rares Polystic à soies et Dryoptéris écailleux. Cet habitat est rare en région Île-de-France. Il constitue, un milieu d'intérêt communautaire « Habitat prioritaire » au titre de la Directive européenne « Habitats ». Ces ravins forestiers n'ont pas encore fait l'objet d'investigations faunistiques. Ce site sert de terrain de chasse à l'autour des palombes, nicheur rare en Île-de-France.	Botanique Entomologie Herpétologie Mammologie Ornithologie
10020246	Vallée de la Mérantaise à Châteaufort	Type I	760 m à l'est	Ce vaste ensemble de fond de vallée est constitué de plusieurs prairies humides et mésophiles, de quelques friches à grandes herbes et roselières et de boisements alluviaux. La grande variété des habitats et les diverses modalités de gestion permettent le développement d'une flore riche et diversifiée, comme en témoigne le nombre important d'espèces végétales recensées (347 espèces). Au niveau de la faune, cette grande variété de milieux implique une grande diversité d'espèces, dont plusieurs d'entre elles, liées aux zones humides, sont rares et même protégées en Île-de-France. Sur le périmètre de la réserve naturelle, les vestiges du château d'Ors ont en partie été investis par les chiroptères suite à leur abandon.	Botanique Entomologie Herpétologie Mammologie Ornithologie
110030037	Vallée de la Mérantaise	Type II	Proximité immédiate (connexion indirecte)	Ensemble bocager et forestier avec espèces forestières et zones humides, comprend la ZNIEFF de type I « Ravins forestiers à Magny-Les-Hameaux »	Possible corridor écologique avec le site, notamment pour avifaune et chiroptères
110001497	Vallée du Rhodon	Type II	1.5 km au sud	La Vallée alluviale du Rhodon intègre un ensemble de milieux tourbeux patrimoniaux (aulnaies marécageuses, bas-marais,	Botanique Entomologie Herpétologie

Code ZNIEFF	Nom	Type	Distance minimale	Caractéristiques écologiques	Sensibilité potentielle
				mégaphorbiaies, roselières, mares...). Elle comporte également en tête de la vallée une grande zone humide propice à bon nombre d'espèces d'oiseaux : l'étang des Noës. A noter également la présence de gîtes anthropiques favorables aux Chiroptères ainsi qu'un milieu sablocalcaire remarquable pour ces vallées : la pelouse de Champfailly.	Mammologie Ornithologie

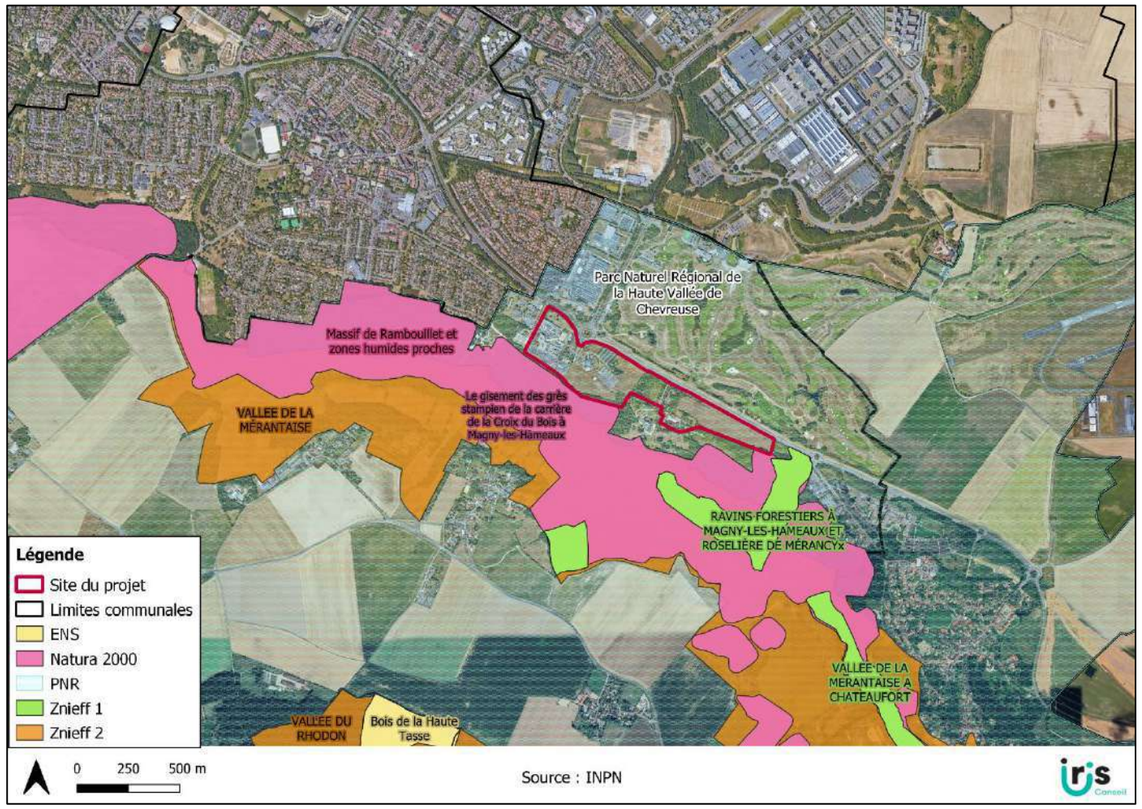


Figure 24 : Protection réglementaire et maîtrise foncière dans la zone d'étude

5.2.4 Diagnostic écologique

La présente synthèse expose les principaux résultats du diagnostic écologique réalisé par Confluences sur les parcelles situées à Magny-les-Hameaux (78). Ce diagnostic porte sur la faune, la flore, les habitats et les zones humides.

L'analyse bibliographique s'appuie sur les cartes pédologique et géologique régionales ainsi que sur les données issues de la cartographie d'alerte de la DRIEAT. Ces éléments permettent de mieux comprendre les caractéristiques du sol et du sous-sol du site, ainsi que le potentiel hydromorphe favorable à la présence de zones humides. L'ensemble de ces données constitue une base essentielle pour apprécier les conditions environnementales locales et affiner l'évaluation écologique menée sur le terrain.

Synthèse des méthodes d'inventaires spécifiques à la faune, à la flore et aux habitats *(voir la méthodologie au niveau du chapitre 11 METHODOLOGIE D'INVENTAIRES SPÉCIFIQUES À LA FAUNE, LA FLORE ET AUX HABITATS).*

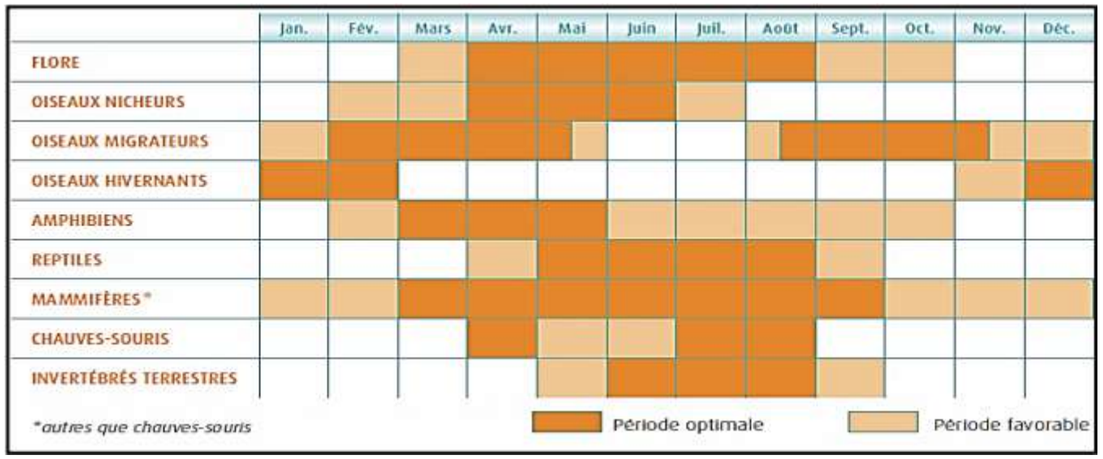
Les inventaires de terrain réalisés dans le cadre de diagnostic écologique réalisé par Confluences se sont déroulés aux dates suivantes :

Tableau 9 : Synthèse des inventaires réalisés

Groupe	Méthode d'inventaire	Date d'intervention	Intervenant (nom)
Habitats naturels et Flore	Parcours pédestre sur la zone	21/03/2023 22/03/2023	CAILLON N. DEHARBE C. LECLERC S.
Zones humides (Pédologie et flore)	Parcours pédestre sur la zone Et réalisation de relevés floristiques Réalisation de sondages pédologiques	20/04/2023 16/05/2023 06/09/2023 20/04/2023	AMATO L. / S. LECLERC
Amphibiens	Recherche nocturne, visuelle et auditive sur les milieux aquatiques en période de reproduction	22/03/2023	BURZAWA C.
		10/05/2023	BURZAWA C.
Oiseaux diurnes (Nicheur, migrateurs et hivernants)	Parcours pédestres sur la zone Et réalisation de points d'écoute	05/04/2023 15/05/2023 18/10/2023 19/01/2024	BURZAWA C. DESTREBECQ C.

Groupe	Méthode d'inventaire	Date d'intervention	Intervenant (nom)
Oiseaux nocturnes (Nicheur)	Parcours pédestres et nocturnes	22/03/2023 10/05/2023 11/07/2023 14/09/2023	BURZAWA C.
Odonates (Anisoptères et Zygoptères)	Recherche à vue, parcours pédestre dans les milieux favorables, capture au filet papillons-identification-relâché	16/05/2023 18/07/2023	COUZON C.
Lépidoptères diurnes (Rhopalocères et hétérocères diurnes)			
Orthoptères	Recherche visuelle et auditive, diurne et nocturne, lors d'un parcours pédestre dans les milieux favorables, capture au filet papillons-identification- relâché	08/08/2023	DESTREBECQ C.
Reptiles	Pose de 13 plaques Recherche à vue et relevés sous des plaques à reptiles	Pose le 20/04/2023 et dernier relevé le 18/10/2023	BURZAWA C. DESTREBECQ C. COUZON C.
Mammifères (hors chiroptères)	Pose de 2 pièges photographiques + Observations aléatoires	30/07/2023 au 14/09/2023	BURZAWA C. DESTREBECQ C. COUZON C.
Chiroptères	5 à 6 Points d'écoute de 20 minutes et parcours pédestre – pose de 2 enregistreurs automatiques sur 1 nuit – recherche de gîtes favorables -	Écoute active 11/07/2023 14/09/2023 Pose SM4 11/07/2023	BURZAWA C.

Ci-dessous à titre indicatif, le calendrier des périodes favorables pour l'observation de la flore et de la faune (Source : Guide de l'étude d'impact des installations photovoltaïques au sol du Ministère de l'Ecologie, du Développement durable, des Transport et du Logement, Avril 2011).



5.2.4.1 *Zones humides*

Diagnostic des zones humides – Critère pédologique

L'analyse pédologique, fondée sur le critère réglementaire de l'hydromorphie dans les 25 premiers centimètres du sol, a été réalisée à partir de 27 sondages répartis sur le site.

- Des sondages présentent une hydromorphie significative dans les 25 premiers centimètres, critère réglementaire définissant une zone humide. Ces sols, identifiés comme Luvisols (classes GEPPA Va ou Vb), présentent un horizon argileux à meulière peu perméable, favorisant l'engorgement ;
- Des sondages ne présentent pas de traits d'hydromorphie significatifs. Ces sols, parfois remaniés ou issus de remblais, sont considérés comme non humides au sens réglementaire.

Diagnostic des zones humides – Critère Végétation

L'analyse floristique réalisée sur le site d'étude a permis d'identifier cinq zones humides, totalisant environ 736 m², soit environ 1 % de la surface totale. Ces zones correspondent à des habitats caractéristiques définis par l'arrêté du 1er octobre 2009. Aucun autre habitat de zone humide n'a été identifié en dehors de ceux décrits ci-dessous.

Ces zones correspondent à des habitats reconnus par l'arrêté du 1er octobre 2009, tels que les prairies humides, les cariçaies, les saulaies marécageuses et les prairies à Glycérie flottante.

- Prairies humides à Jonc : Deux zones (nord-ouest et sud-est), totalisant 355 m², dominées par le Jonc aggloméré, l'Agrostide stolonifère, la Massette et la Renoncule rampante ;
- Cariçaie : Une zone de 193 m², à dominante de Laîche à épis pendants. Toutefois, elle est située dans une infrastructure de collecte d'eaux pluviales, ce qui peut l'exclure du statut réglementaire de zone humide ;
- Prairies à Glycérie flottante et Saulaie : Deux zones (nord-est), totalisant 381 m², avec présence de Glycérie flottante, Saule cendré, Iris pseudacorus, Salicaire commune et Lycope d'Europe.

Du fait de leurs caractéristiques, l'ensemble de ces sondages ne sont pas rattachables à une classe GEPPA, mais peuvent tout de même être qualifiés de non humides au sens de la réglementation.

Bilan : Surface et intérêt des zones humides avérées

Les investigations menées selon les critères réglementaires, pédologiques et floristiques, ont permis d'identifier plusieurs zones humides réparties sur l'ensemble du site d'étude. La majorité de ces zones humides est définie sur la base du critère pédologique, tandis que quelques secteurs sont caractérisés par la présence de végétations hygrophiles spécifiques. Ces zones assurent plusieurs fonctions écologiques importantes :

- Hydrologique : elles participent à la régulation des flux d'eau vers le réseau hydrographique local, contribuant au soutien d'étiage ;
- Épuration : elles jouent un rôle de filtre en ralentissant le transfert des polluants et en améliorant la qualité chimique des eaux ;
- Écologique : elles abritent une biodiversité remarquable, servant de lieu de reproduction, d'alimentation ou de refuge pour une faune variée, notamment des amphibiens, des odonates et des oiseaux.



Figure 25 : Localisation des sondages pédologiques



Figure 26 : Zones humides avérées au niveau du site du projet

Analyse comparative avec le zonage des zones humides SAGE Orge-Yvette

La cartographie des zones humides du SAGE Orge-Yvette, publiée en 2019, constitue un outil de pré-localisation à l'échelle du bassin-versant. Elle distingue des zones humides avérées et des zones humides probables, sur la base de données existantes, d'analyses spatiales et d'expertises à moyenne échelle. À l'inverse, la présente étude d'impact repose sur des investigations de terrain spécifiques au site, conduites conformément à la réglementation en vigueur, en mobilisant le critère pédologique et le critère floristique.

Ces deux niveaux d'analyse, bien que complémentaires, ne poursuivent pas le même objectif ni la même précision spatiale.

La superposition des zones humides identifiées dans le cadre du projet avec celles issues du SAGE Orge-Yvette (cf. figure suivante) met en évidence les éléments suivants :

- Une coïncidence partielle entre certaines zones humides probable du SAGE et les secteurs reconnus comme zones humides lors des investigations de terrain ;
- Des zones classées comme humides probables par le SAGE, situées à l'intérieur ou en périphérie du site, qui ne sont pas confirmées comme zones humides au sens réglementaire par les critères pédologiques et floristiques appliqués dans le cadre du projet ;
- Des zones humides de faible superficie, identifiées finement sur le terrain, qui ne sont pas identifiées dans la cartographie du SAGE, compte tenu de son échelle de restitution.

Les écarts constatés entre la cartographie du SAGE Orge-Yvette et les résultats de l'étude de terrain peuvent être expliqués par plusieurs facteurs :

- *Différence d'échelle et de vocation des documents :* La cartographie du SAGE est réalisée à une échelle large, adaptée à la planification territoriale, et vise à alerter sur des secteurs à potentiel humide. Elle ne se substitue pas à une délimitation réglementaire fondée sur des investigations de terrain ;
- *Nature remaniée de certains secteurs du site* : Plusieurs zones identifiées comme probablement humides dans le SAGE correspondent, sur le terrain, à des secteurs anciennement urbanisés, remblayés ou artificialisés, ou intégrés à des infrastructures de gestion des eaux pluviales. Ces secteurs comprennent notamment des fonciers occupés par des bâtiments d'activités (campus du groupe COLAS, édifié au début des années 1990) ainsi qu'un ancien site tertiaire aujourd'hui inoccupé (ex-siège du groupe Hilti). Les investigations de terrain montrent que ces zones présentent des sols fortement remaniés, compactés ou imperméabilisés, sans traits d'hydromorphie significatifs dans les horizons superficiels. Elles ne répondent donc pas aux critères réglementaires de définition des zones humides ;
- *Fonctionnement hydrologique artificialisé :* Certaines formations végétales hygrophiles observées (notamment au sein d'ouvrages de collecte ou de fossés) résultent d'un fonctionnement hydraulique artificiel, sans lien avec un sol hydromorphe naturel, ce qui exclut leur qualification réglementaire de zone humide ;
- *Approche réglementaire plus stricte appliquée au projet :* L'étude d'impact s'appuie exclusivement sur les critères définis par la réglementation nationale. Ainsi, la présence isolée d'une végétation hygrophile ou d'une humidité temporaire ne suffit pas à qualifier une zone humide en l'absence de confirmation pédologique ou floristique conforme.

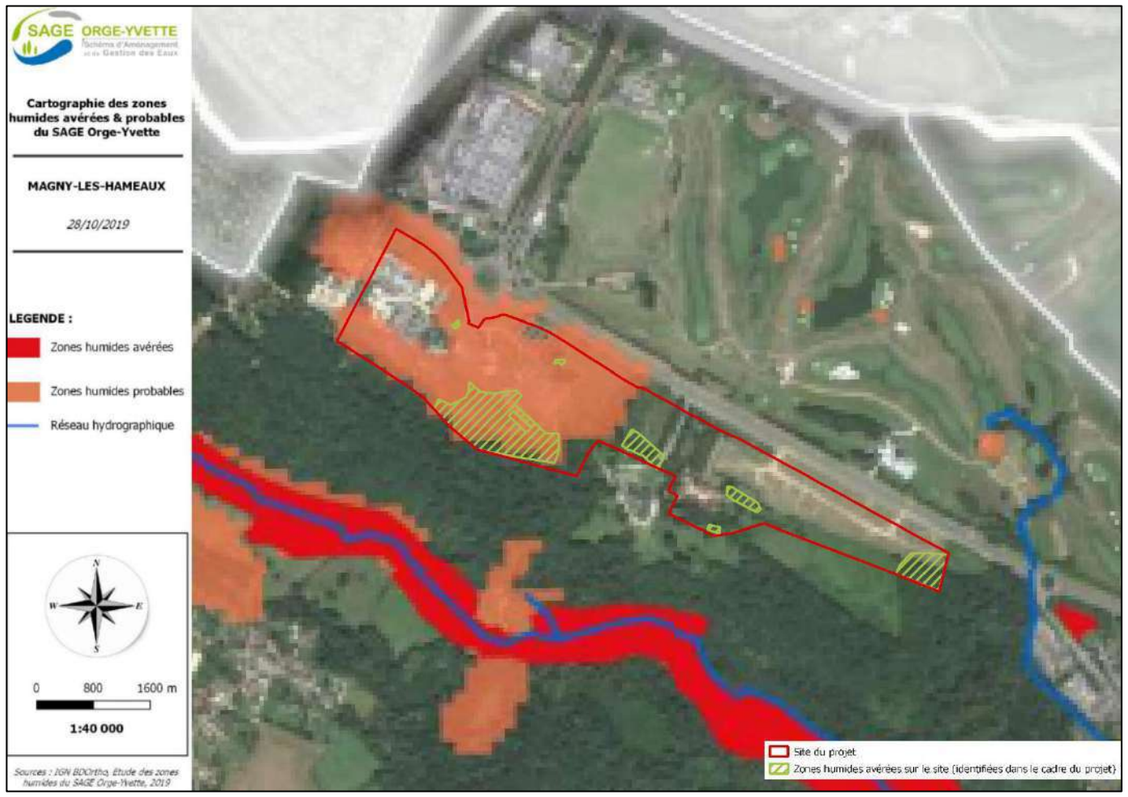


Figure 27 : Cartographie des zones humides avérées et probables du SAGE Orge-Yvette, 2019

La mise en compatibilité (MECDU) du PLUi pour le secteur du Mérantais est conforme aux objectifs et aux prescriptions du SAGE Orge-Yvette. Elle n'entraîne aucune extension des surfaces urbanisables, renforce les prescriptions environnementales applicables et intègre, dès le stade de la planification, les exigences relatives à la protection des zones humides et à la gestion des eaux pluviales.

À ce titre, les projets ultérieurs devront, au stade de l'instruction de leurs autorisations environnementales, procéder à une délimitation précise des zones humides selon les critères réglementaires en vigueur et justifier rigoureusement la mise en œuvre de la séquence Éviter – Réduire – Compenser. Le cas échéant, les mesures compensatoires devront être dimensionnées conformément aux exigences du SAGE Orge-Yvette (taux de compensation de 200 % à 250 % avec équivalence fonctionnelle), être mises en œuvre préalablement aux travaux et accompagnées d'une gestion des eaux pluviales conforme aux articles 8 et 9 du règlement.

5.2.4.2 Habitats naturels, semi-naturels et anthropiques – Occupation du sol

Les inventaires faunistiques et floristiques ont été réalisés en 2023 par le bureau d'étude Confluences, selon des méthodologies adaptées à chaque groupe taxonomique.

Occupation du sol

Au total, 19 habitats naturels et semi-naturels ainsi que 9 habitats artificialisés et 1 habitat aquatique ont été identifiés sur le site d'étude. Parmi ces derniers, plusieurs habitats correspondent à des habitats d'intérêt communautaire ou prioritaire Natura 2000 :

- Chênaies-frênaies fraîches (code 9160) : présence de Chêne et Frêne, mais absence d'espèces indicatrices clés, probablement liée à la faible superficie ;
- Forêts de pentes à Érables, Frênes, Tilleuls (code 9180*) : structure favorable, mais manque de plantes indicatrices nécessaires à la typologie Natura 2000 ;
- Ourlets nitrophiles à Ortie dioïque (code 6430) : certaines espèces présentent, mais l'habitat n'est pas situé en lisière forestière, ce qui limite son intérêt ;
- Prairies mésophiles à Fromental (code 6510) : peu riches en espèces indicatrices, donc intérêt limité.

En globalité, on retrouve principalement des végétations des friches, prairies et pelouses avec 50 % du site d'étude, puis des milieux anthropiques avec 26 %. Viennent ensuite les milieux forestiers avec 19 % et les végétations des fourrés avec seulement 5 %. Pour finir, le site recense très peu de milieux aquatiques et de végétations des milieux humides.

Habitats naturels, semi-naturels et anthropiques

Le site présente une grande diversité de végétations, structurée en plusieurs grands ensembles écologiques :

- *Végétations forestières :* Essentiellement des boisements feuillus matures (chênaies, charmaies, frênaies, érablaies), jouant un rôle écologique crucial (refuge, alimentation, corridors) et caractérisés par une bonne stabilité écologique. Les saulaies marécageuses autour des mares participent aussi à la biodiversité, bien qu'elles puissent impacter l'hydrologie locale ;
- *Fourrés et ronciers :* Ces formations arbustives spontanées, dominées par l'aubépine, le frêne ou la ronce, sont disséminées sur l'ensemble du site et offrent des habitats secondaires pour la faune, notamment l'avifaune et les micromammifères ;
- *Lisières forestières :* Composées d'ourlets nitrophiles à ortie dioïque, elles signalent une forte richesse en nutriments et jouent un rôle écologique pour l'entomofaune ;
- *Friches, prairies et pelouses :* Divers types de prairies mésophiles, de fauche ou pâturées, ainsi que pelouses anthropiques et friches herbacées, participent à la mosaïque paysagère et à la diversité floristique du site ;
- *Milieux humides :* Le site compte prairies humides à Jonc, prairies flottantes à Glycérie et cariçaies, principalement à l'est, qui assurent une fonction écologique majeure dans la régulation hydrique et le maintien de la biodiversité aquatique ;
- *Milieux aquatiques :* Trois mares, dont le niveau varie selon la saison, complètent ces milieux humides, apportant des zones de reproduction et de refuge ;
- *Milieux anthropiques végétalisés :* Le site intègre également des vergers, alignements d'arbres, bosquets (feuillus, laurier palme, mixtes) et un jardin partagé, qui enrichissent la diversité fonctionnelle du site ;
- *Milieux artificialisés :* Le site présente quelques bâtiments et routes permettant l'utilisation de celui-ci par les entreprises.

5.2.4.3 Résultats des investigations flore

Flore observée

Un total de 170 espèces végétales a été recensé sur le site dont la répartition est :

- 142 espèces sont indigènes, soit 83,54 % des espèces présentes ;
- 13 espèces subspontanées, eurynaturalisées, naturalisées ou accidentelles, représentant 7,65 % du total ;
- 7 espèces plantées ou cultivées, ce qui correspond à 4,11 %.
- Enfin, 8 espèces sont classées comme sans objet concernant leur statut d'indigénat, soit 4,70 %.

D'un point de vue réglementaire, parmi les 170 espèces recensées sur le site, aucune ne bénéficie d'une protection régionale. Au niveau national, une seule espèce est protégée selon l'article 1 de l'Arrêté du 20 janvier 1982 : le Géranium d'Endress (Geranium endressii). Par ailleurs, deux espèces sont soumises à une réglementation spécifique dans le cadre de la Directive Habitats, qui limite leur prélèvement et exploitation : le Perce-neige (Galanthus nivalis) et le Fragon piquant (Ruscus aculeatus).
Le site comprend 5 espèces patrimoniales, c'est-à-dire présentes sur liste rouge et listées supérieures ou égales à « vulnérable » et/ou possédant un statut de rareté et notées de « assez rare » à « très rare » en Île-de-France et/ou déterminante ZNIEFF.

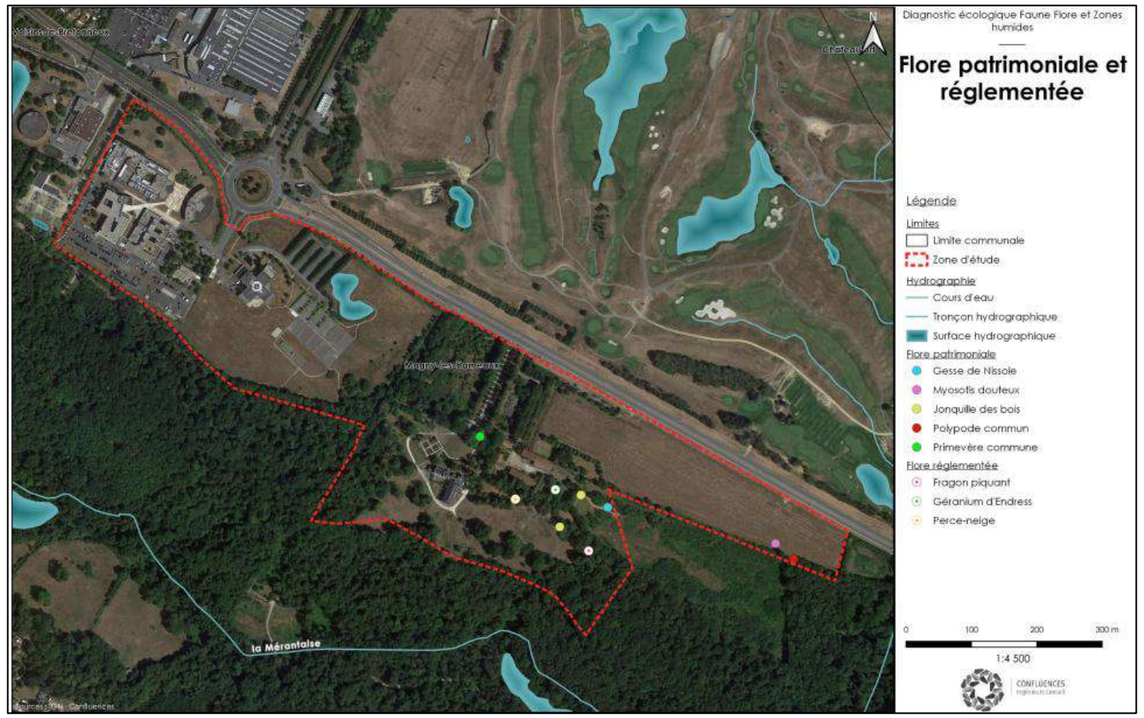


Figure 28 : Flore patrimoniale et réglementée

Espèces exotiques envahissantes

Le Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (CBNBP) classe les plantes exotiques envahissantes (PEE) d'Île-de-France selon leur niveau d'invasion et propose des stratégies de lutte adaptées, allant de l'éradication rapide pour les espèces émergentes à une régulation ciblée pour les espèces largement implantées. Sur le site étudié, 4 espèces exotiques envahissantes ont été recensées :

- Solidago canadensis et Robinia pseudoacacia (largement implantées);
- Buddleja davidii et Prunus laurocerasus (potentiellement implantées).

La lutte vise à limiter leur impact et à surveiller leur évolution pour protéger les milieux naturels.



Figure 29 : Flore invasive

5.2.4.4 *Résultats des investigations faune*

Avifaunes

Les investigations ont révélé la présence de 50 espèces d'oiseaux sur le site et ses abords, réparties en plusieurs cortèges écologiques. Le cortège des milieux boisés, lié à la forêt et à l'ancien verger, est le plus diversifié avec des espèces communes (Pinson des arbres, Rougegorge familier) et spécialisées (différentes espèces de pics, Bouvreuil pivoine). Le cortège des milieux semi-ouverts comprend des oiseaux typiques des buissons et lisières (Chardonneret élégant, Fauvette des jardins), ainsi que plusieurs rapaces en chasse ou nidification (Faucon crécerelle, Chouette effraie). Le cortège des milieux ouverts rassemble des espèces des prairies et friches (Linotte mélodieuse, Alouette des champs). Les milieux humides, peu présents sur le site, abritent quelques espèces, comme le Héron cendré et le Martin-pêcheur en déplacement. Enfin, le cortège des milieux anthropiques regroupe des espèces adaptées aux constructions humaines, telles que le Rougequeue noir et l'Hirondelle rustique, observée notamment dans les bâtiments abandonnés.

Parmi les espèces observées sur le site, 34 bénéficient d'une protection nationale conformément à l'Article 3 de l'Arrêté du 29 octobre 2009, qui protège les individus, leurs pontes, leurs nids, ainsi que les habitats nécessaires à leur cycle de vie. Au niveau européen, la directive Oiseaux (2009/147/CE) impose aux États membres la création de zones de protection spéciale (ZPS) pour certaines espèces particulièrement menacées, ainsi qu'une protection stricte de ces espèces et de leurs habitats. Sur le site, deux espèces inscrites à l'annexe IV de la Directive Habitat-Faune-Flore, dont le Martin-pêcheur d'Europe (Alcedo atthis), ont été identifiées. Les enjeux liés aux oiseaux sont relativement diversifiés, ce qui témoigne d'une relative diversité d'habitats sur le site et de leur fonctionnalité.

La présence de boisements bien étagés aux abords immédiats du site au sud et donc d'une lisière d'est en ouest permet la présence d'une grande diversité d'espèces liées à ces cortèges. La diversité au sein du cortège d'espèces des milieux boisés s'explique notamment par la présence d'une réserve biologique intégrale en limite sud-ouest du site, mais aussi d'une ZPS en limite-sud-est.

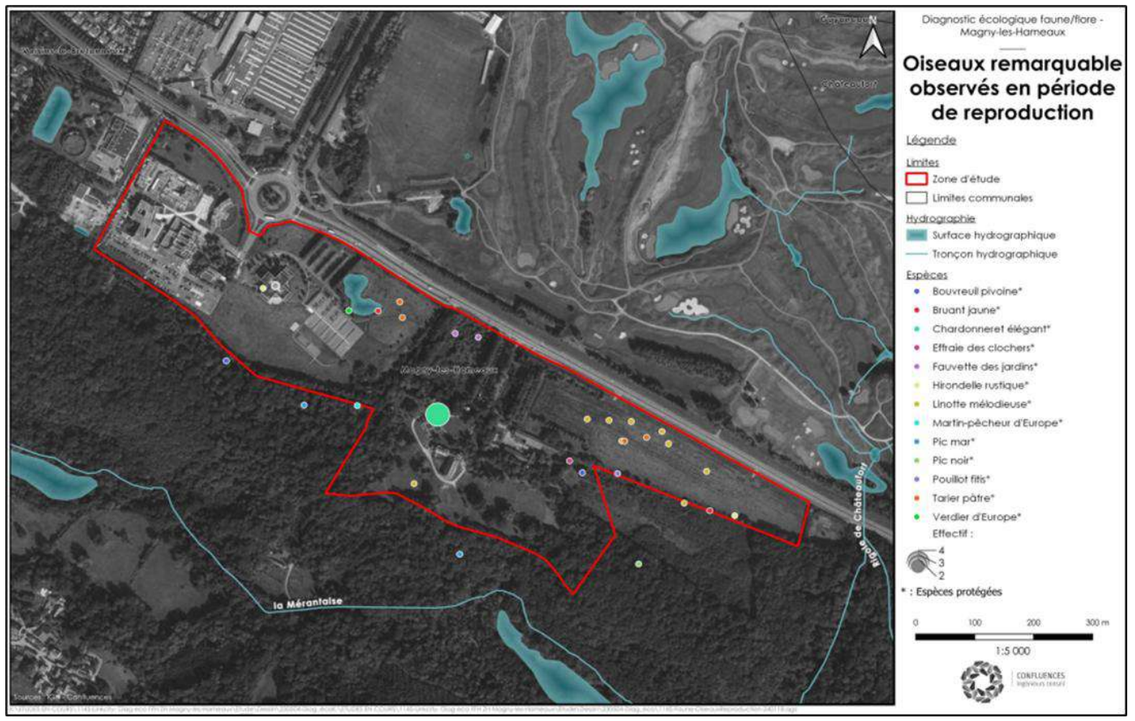


Figure 30 : Oiseaux remarquables observés en période de reproduction

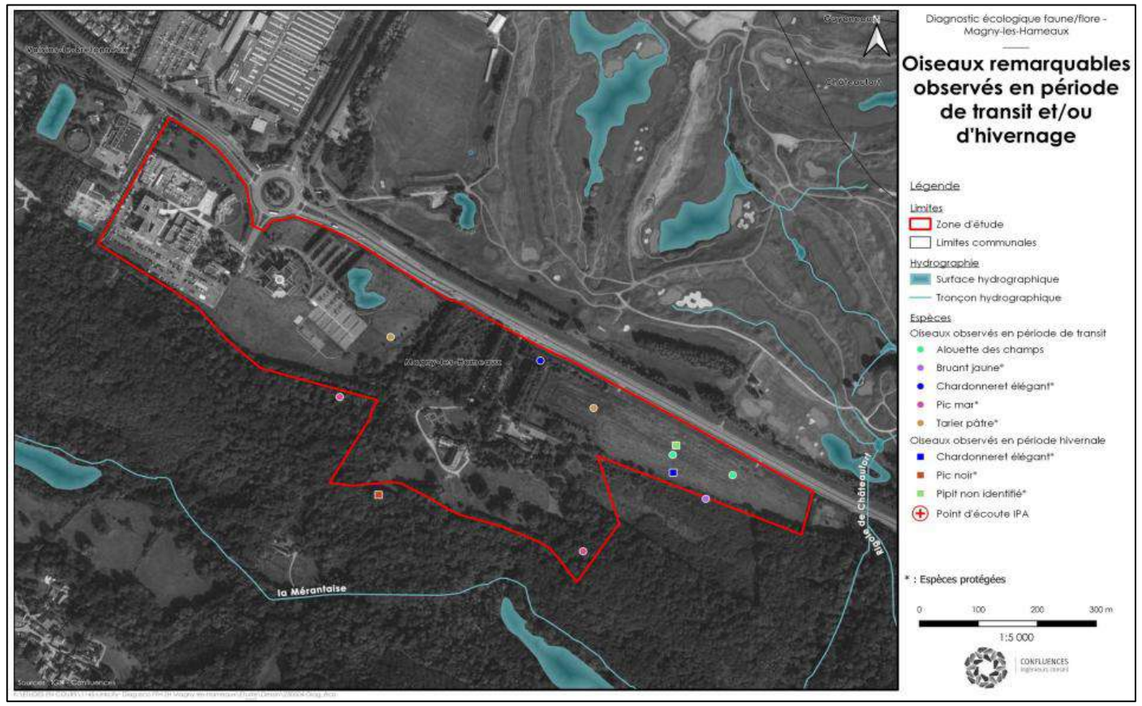


Figure 31 : Oiseaux remarquables observés en période de transit et/ou d'hivernage

De plus, la mosaïque de milieux composés de bosquets à l'est, de l'ancien verger enfriché au nord du domaine du Mérantais avec les larges espaces ouverts sur le reste du site permet à de nombreuses espèces d'y trouver des conditions variées favorables à la nidification et à l'alimentation. Au niveau des milieux ouverts, la prairie herbacée à l'est du bassin ainsi que la friche au nord du domaine du Mérantais concentrent les milieux les plus favorables pour l'avifaune, notamment pour la nidification. Le reste des espaces de prairies et de friches semble tout de même favorable à l'alimentation d'une diversité d'espèces spécialisées qui ont besoin de telles formations végétales pour leur recherche alimentaire, souvent constituée de petites graines. D'autres les utilisent comme site de reproduction. Localement, certains secteurs bâtis abritent aussi quelques enjeux, comme la ferme du Mérantais et le bâtiment abandonné à l'ouest de la pièce d'eau.

Amphibiens

Les investigations de 2023 ont identifié la présence de cinq espèces d'amphibiens typiquement forestières sur le site. Le Crapaud commun (*Bufo bufo*) se reproduit dans une pièce d'eau à l'ouest, avec des habitats terrestres dans les boisements au sud, formant des axes migratoires entre ces zones. La Grenouille rieuse (*Pelophylax ridibundus*) fréquente également cette pièce d'eau, tandis que la Grenouille agile (*Rana dalmatina*) se reproduit surtout à proximité de la ferme du Mérantais. Le Triton crêté (*Triturus cristatus*) et le Triton palmé (*Lissotriton helveticus*), tous deux d'affinité forestière, occupent une mare fermée près de la ferme, cette dernière abritant une population d'au moins une vingtaine d'individus. Ces conditions permettent à ces espèces de se maintenir durablement sur le site.

De point de vue réglementaire, 2 espèces d'amphibien de la directive Habitats ont été identifiées, il s'agit de la Grenouille agile (Rana dalmatina) et du Triton crêté (Triturus cristatus).

Pour l'ensemble des espèces observées sur le site ou à proximité immédiate, une analyse de l'enjeu écologique a été effectuée et a révélé un enjeu écologique sur le site d'un niveau global faible à assez faible.

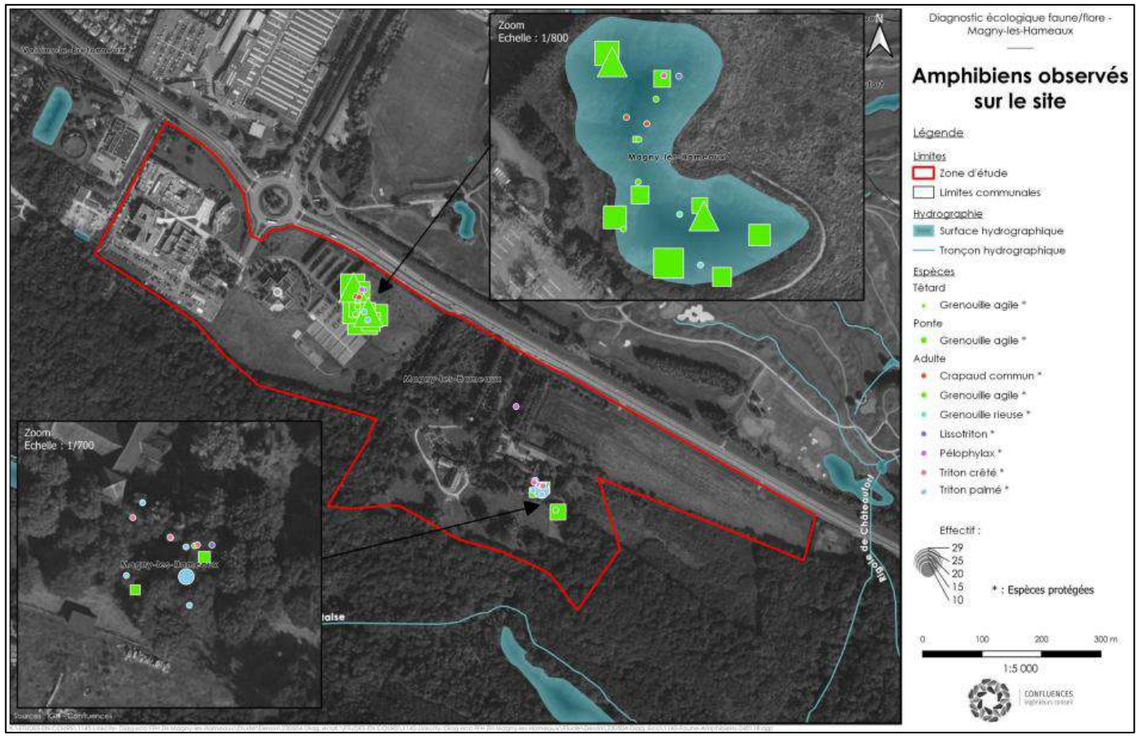


Figure 32 : Amphibiens observés sur le site

Reptiles

Deux espèces de reptiles ont été identifiées sur le site : l'Orvet fragile (*Anguis fragilis*), fréquentant les lisières boisées et l'ancien verger en friche, et le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), observé autour de la ferme du Mérantais et sur des structures murales. Une troisième espèce, la Couleuvre helvétique (*Natrix helvetica*), typique des milieux humides, pourrait également être présente près du bassin de rétention des eaux pluviales.

Toutes ces espèces bénéficient d'un statut de protection nationale, selon l'arrêté du 8 janvier 2021, qui interdit notamment la destruction de leurs habitats et la commercialisation. Au niveau européen, la directive Habitats (92/43/CEE) impose une protection stricte des espèces listées en annexe IV, catégorie à laquelle appartiennent les reptiles observés sur le site.

Une analyse de l'enjeu écologique a été effectuée et a révélé un niveau faible. Les principaux enjeux liés aux reptiles se concentrent sur l'alternance de milieux semi-ouverts avec le verger, les lisières forestières (d'autant plus que ces lisières sont en interactions avec les friches et prairies hautes, même si la strate arbustive n'est pas toujours très présente.) mais aussi avec les milieux artificiels peu fréquentés aux alentours de la ferme, qui offre les conditions d'exposition et d'environnement idéales pour ce groupe. Bien que les enjeux soient limités, la présence de ces espèces de façon répandues de reptiles témoigne d'une bonne fonctionnalité des milieux, ce groupe ayant des exigences écologiques assez complexes.

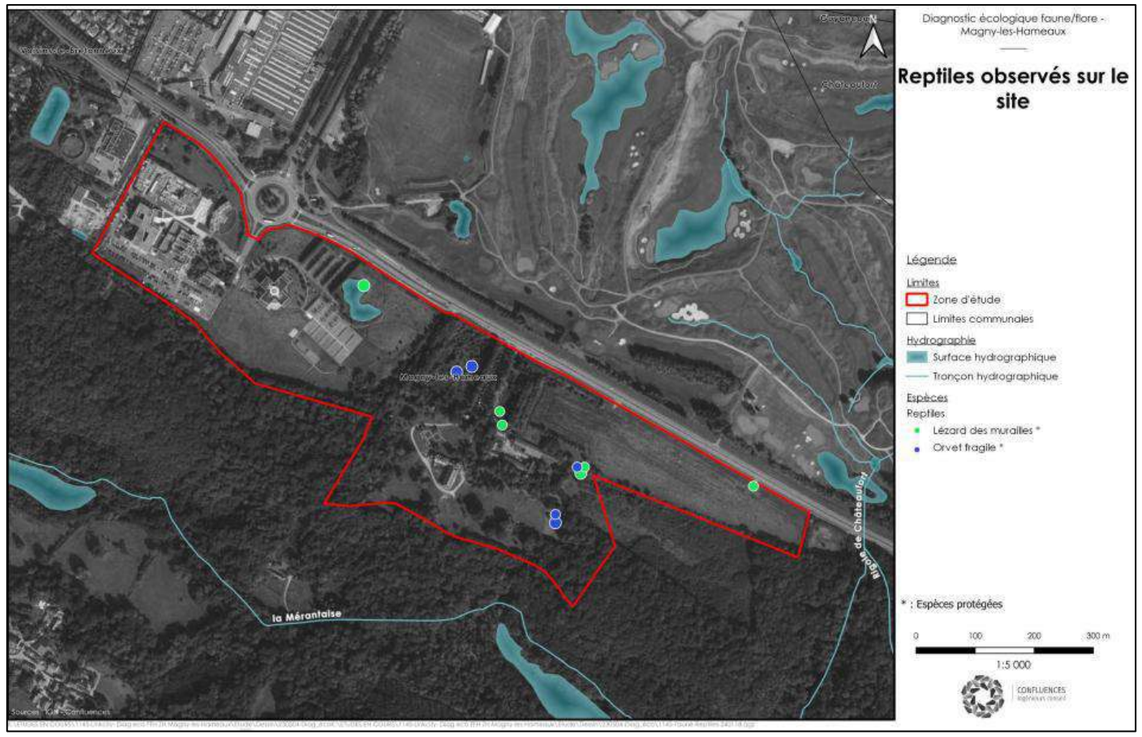


Figure 33 : Reptiles observés sur le site

Insectes

Les inventaires entomologiques réalisés en 2023 ont concerné quatre groupes taxonomiques; les orthoptères, les mantes, les odonates et les lépidoptères. Les autres groupes d'insectes, tels que les coléoptères, les hyménoptères et les hétérocères n'ont pas fait l'objet de recherche spécifique, mais toutes observations fortuites ont été prises en compte. Ces inventaires ont pu mettre en évidence la présence de 50 espèces d'insectes au sein de l'aire d'étude dont :

- 24 espèces de lépidoptères (papillons);
- 12 espèces d'odonates (libellules et demoiselles);
- 14 orthoptères (sauterelles, grillons, criquets) et groupes alliés (mante).

Cinq insectes présents sur le site sont protégés au titre de l'Arrêté du 22 juillet 1993 fixant la liste des insectes protégés en région Île-de-France, avec interdiction de destruction, capture ou commerce à tous les stades de leur cycle de vie.

Mammifères non volants

6 espèces de mammifères terrestres, identifiées soit par observation directe (vue sur site, pièges photographiques), soit indirecte (indices de présence) et qui peuvent être regroupées en deux cortèges aux écologies différentes, même si certaines de ces espèces peuvent être associées à d'autres cortèges :

- Le cortège des milieux boisés regroupe principalement le chevreuil, le sanglier, qui semble se reproduire localement, et le cerf élaphe, présent plus ponctuellement. L'écureuil roux et la martre des pins, espèces liées aux forêts denses, sont également probablement présentes ;
- Le cortège des milieux ouverts et bocagers comprend la fouine, le renard roux avec des signes de reproduction, et le blaireau d'Europe, qui fréquente ces milieux avec une reproduction probable en forêt proche. Le lapin de garenne, le lièvre d'Europe ainsi que des micromammifères comme les mulots et musaraignes pourraient aussi être présents, mais nécessitent des études complémentaires.

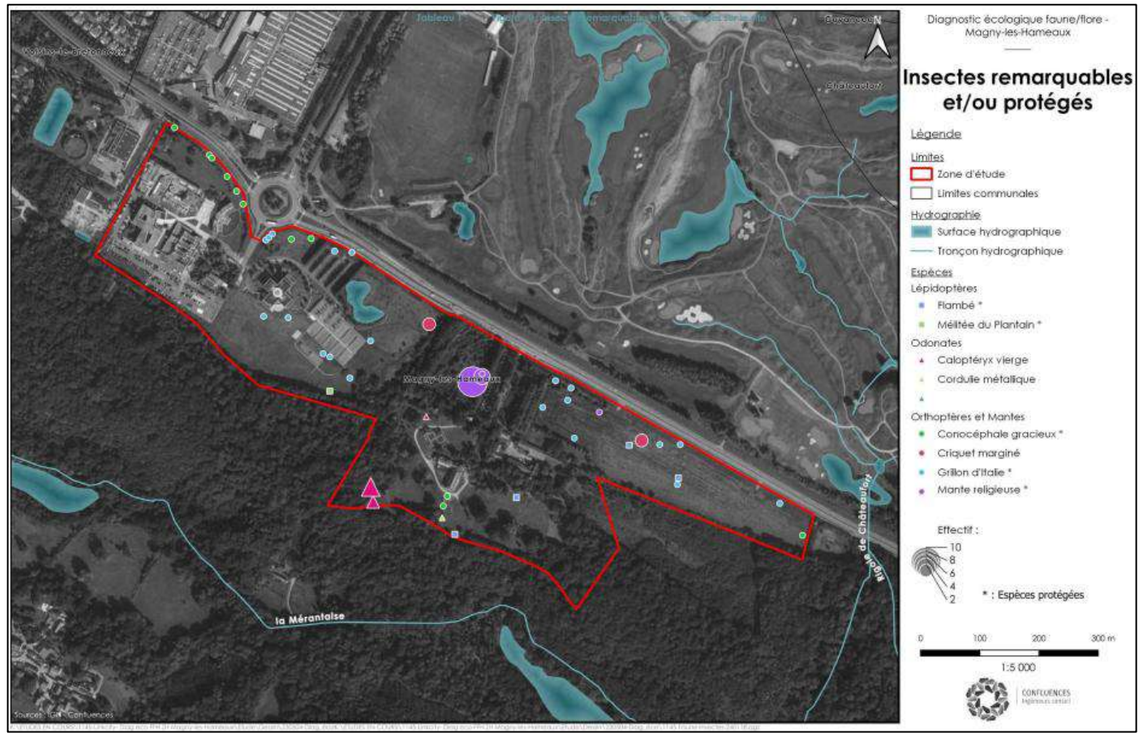


Figure 34 : Insectes remarquables et/ou protégés

Les déplacements de la faune sur le site se font principalement le long d'un axe est-ouest peu fragmenté, composé des lisières forestières au sud et d'une alternance de milieux ouverts et boisés, comme la prairie, le verger en friche, et les zones agricoles abandonnées.

Aucune espèce de mammifères terrestres observée sur le site n'est protégée au niveau national selon l'article 2 de l'Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés et leurs modalités de protection. Cependant, deux espèces susceptibles d'être présentes, bien qu'absentes des investigations de 2023, bénéficient d'une protection : le Hérisson d'Europe (Erinaceus europaeus), fréquentant les friches, lisières et jardins, et l'Écureuil roux (Sciurus vulgaris), qui occupe les boisements, même artificialisés. Cette protection concerne les individus ainsi que les habitats nécessaires à leur cycle de vie.
La bio évaluation révèle d'un enjeu écologique faible. Au vu du contexte forestier et de milieux ouverts, le site présente donc une diversité de mammalogique relativement modeste, mais on y observe une fréquentation importante de la grande faune par le nombre d'individus. La présence régulière de ces espèces témoigne de la fonctionnalité de ces milieux naturels.

De plus, les déplacements au sein du site et les connexions avec l'extérieur du site sont très peu entravés, à l'exception de la RD36 en bordure nord du site qui forme une limite à la circulation des espèces et un risque de mortalité important. Sur la base des habitats présents, de leur fonctionnalité et de leurs connexions avec l'extérieur du site, d'autres espèces (martres, micromammifères, Hérissons…), sont potentiellement présentes sur le site, mais aucune ne constituerait un enjeu écologique particulier.

Les zones les plus favorables sur le site sont représentées par les lisières forestières en connexion avec des prairies et des friches ainsi que par l'alternance de milieux semi-ouverts composés de bosquets et du verger enfriché. On y retrouve la plupart des espèces observées en raison du contexte écologique favorable ainsi qu'à la faible fréquentation de la zone.

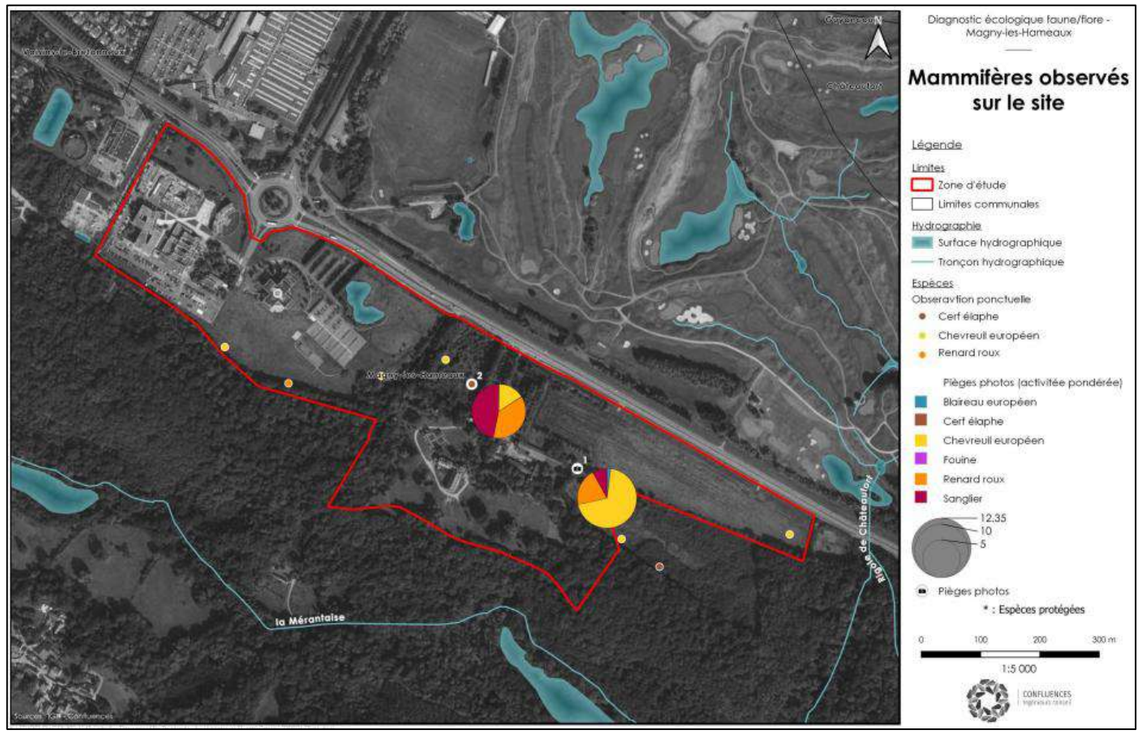


Figure 35 : Mammifères observés sur le site

Chiroptères

En 2023, 11 espèces de chauves-souris ont été recensées sur le site, représentant environ 50 % de la diversité régionale d'Île-de-France. Les principales espèces observées incluent différentes pipistrelles, noctules, murins et oreillards, qui utilisent divers milieux (lisières forestières, vergers, prairies) pour chasser et se déplacer. L'activité de chasse est surtout concentrée sur les lisières forestières et les vergers, tandis que les zones ouvertes (prairies, terres en déprise agricole) sont moins fréquentées, en raison notamment de l'éclairage artificiel et du manque de couvert boisé.

Concernant les gîtes, certaines espèces utilisent des habitats anthropiques (bâtiments, combles), alors que d'autres privilégient les arbres à cavités dans les boisements adjacents. Aucune cavité n'a été trouvée directement sur le site, mais les boisements voisins offrent des refuges importants.

Le site présente peu d'éclairage, ce qui favorise le maintien de corridors sombres pour les déplacements nocturnes, sauf près de la route RD36 où une forte pollution lumineuse perturbe les habitats au nord. La présence d'un campement avec éclairages puissants dans la prairie à l'ouest impacte également l'activité des chauves-souris. Tous les chiroptères observés sont protégés au niveau national par l'Arrêté du 23 avril 2007, qui protège les individus ainsi que leurs habitats nécessaires à leur cycle de vie. De plus, toutes les espèces observées sont inscrites à l'annexe IV de la Directive Habitat-Faune-Flore, renforçant leur statut de protection européenne.

Les enjeux pour les chiroptères se concentrent principalement au niveau de la lisière forestière (majoritairement à l'est et à l'arrière du domaine du Mérantais) et au niveau du verger en friche où l'on retrouve la plus grosse activité et diversité. Malgré l'activité relativement faible pour la plupart des espèces (excepté pour les deux oreillards), notamment au vu du contexte forestier adjacent, le site présente une diversité d'espèces importante. Cette diversité est le témoignage de la fonctionnalité du site pour les chiroptères, notamment comme territoire de chasse et de transit. Cette diversité est aussi en lien avec la présence adjacente au site d'une réserve biologique intégrale en limite sud-ouest du site, mais aussi d'une Zone de Protection Spéciale en limite-sud-est. Ces deux sites offrent donc habitat et alimentations à de nombreuses espèces. Par ailleurs, les enjeux concernant les gîtes sont principalement situés dans ces espaces forestiers adjacents au sud.

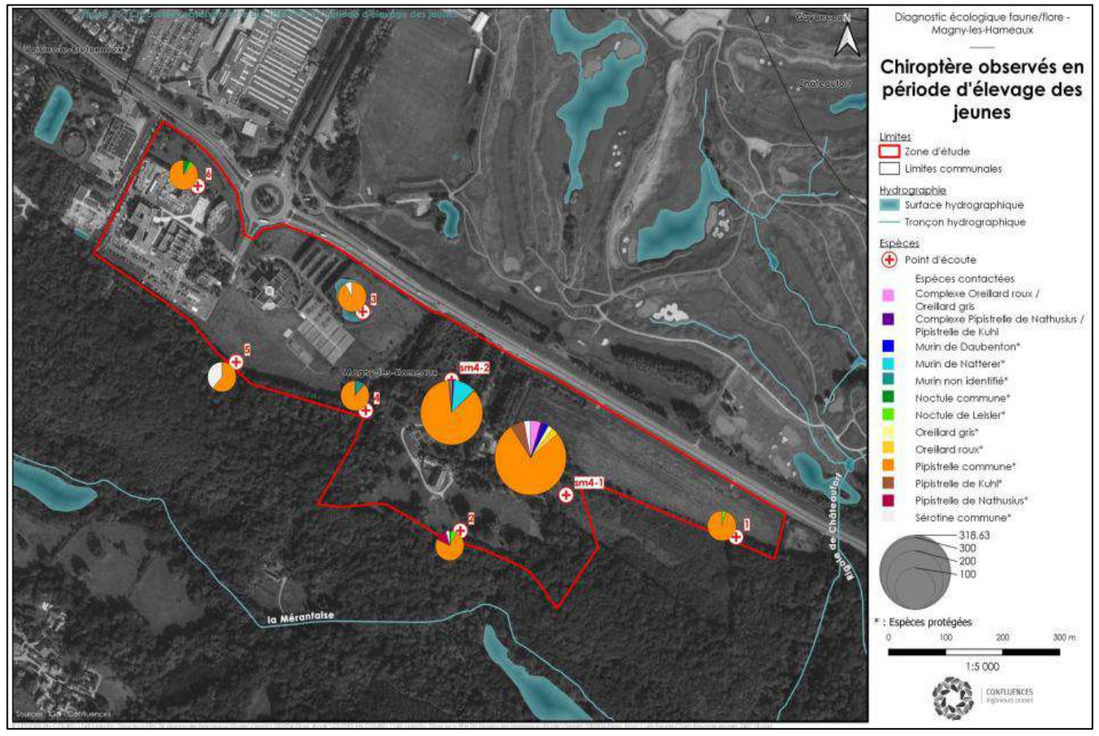


Figure 36 : Chiroptères observés en période d'élevage des jeunes

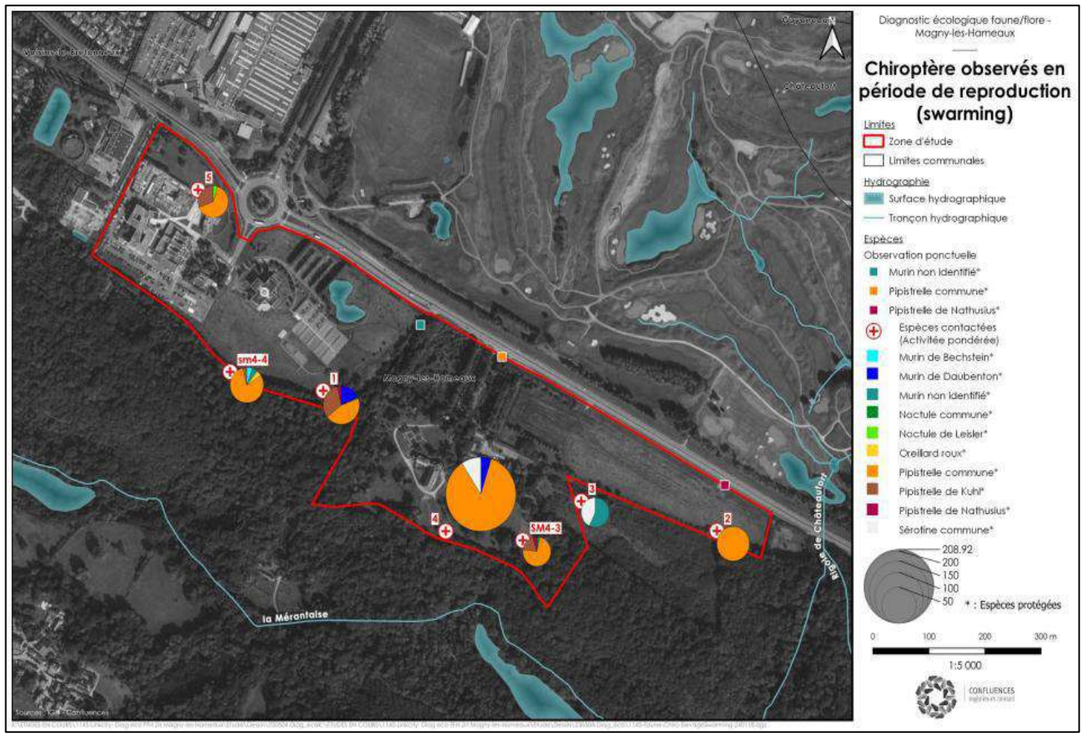


Figure 37 : Chiroptères observés en période de reproduction



Figure 38 : Carte des axes de déplacements des chiroptères

5.2.4.5 *Identification et analyse des continuités écologiques*

Les continuités écologiques sont des ensembles d'espaces naturels connectés par des corridors qui permettent aux espèces de réaliser leur cycle de vie, d'échanger génétiquement et de coloniser de nouveaux habitats. Trois grands types de corridors sont identifiés selon les milieux : boisés, ouverts (prairies, friches, agricoles) et humides (cours d'eau, marais).

Au niveau régional, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) d'Île-de-France vise à préserver ces continuités via la Trame Verte et Bleue. La commune de Magny-les-Hameaux bénéficie d'un réseau important de milieux boisés et aquatiques, mais certains obstacles fragmentent ces continuités, notamment pour les milieux aquatiques et herbacés.

À l'échelle locale, trois trames naturelles coexistent autour du site d'étude :

- Milieux arborés : bien présents et fonctionnels, notamment grâce à des lisières favorables ;
- Milieux herbacés : zones de prairies et friches favorables à plusieurs espèces, mais fragilisées en périphérie par des infrastructures.
- Milieux aquatiques : peu nombreux, avec des mares peu fonctionnelles et des corridors limités par des clôtures et obstacles.

Ainsi, malgré une bonne connectivité locale, des éléments fragmentant réduisent la fonctionnalité des corridors, particulièrement en périphérie.

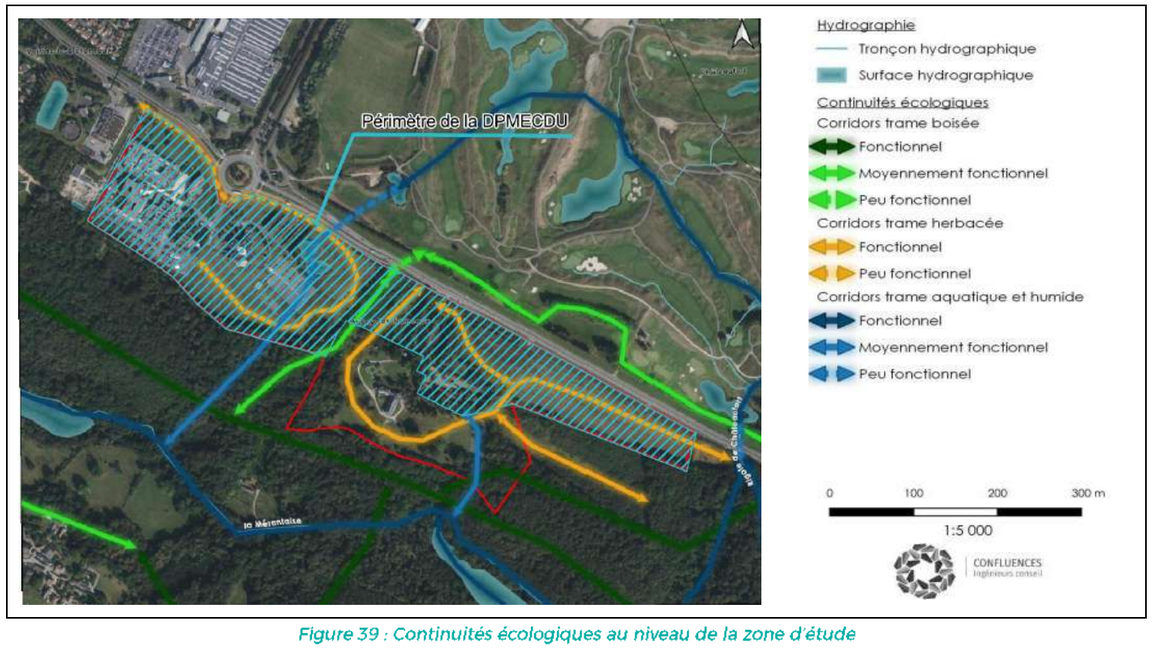


Figure 39 : Continuités écologiques au niveau de la zone d'étude

5.2.5 Bilan sécuritaire et état sanitaire des arbres

Une expertise arboricole a été réalisée en juin 2025 par Aäpa Ingénierie végétale, portant sur les 505 arbres recensés sur le site d'étude, répartis entre les secteurs Colas (143), Hilti (172) et l'école (190).

L'évaluation a porté à la fois sur l'état physiologique, mécanique et les risques associés, dans une optique de sécurisation et de préservation des sujets arborés dans le cadre du projet. Les principales conclusions de cette dernière sont :

- La majorité sont des arbres jeunes adultes (30-40 ans), implantés en bordure de bâtiments, parkings ou allées ;
- Le bilan physiologique est globalement satisfaisant : 95 arbres en état moyen, 26 en mauvais état, le reste étant en bon état. Les principaux problèmes concernent les érables negundo et ginkgos du site Hilti. Peu d'arbres morts sont relevés ;
- Le bilan mécanique est encore plus favorable : 36 arbres en état moyen, 1 seul en mauvais état. Les défauts concernent surtout 80 arbres présentant des désordres (tailles sévères, dépérissements, soulèvements de goudron par les tilleuls sur Hilti) ;
- Le risque est globalement maîtrisé, mais 11 arbres présentent un risque marqué. Deux chênes (n°479 et 482) sont identifiés comme arbres remarquables.

Des interventions de sécurisation sont à prévoir (abattages, tailles sanitaires), et la préservation des groupes arborés est recommandée pour éviter leur fragilisation.

Il est essentiel de respecter un espace vital autour de chaque arbre, correspondant à la projection au sol du houppier, voire le double, sans travaux ni circulation. Des protections physiques (type palplanches) doivent être mises en place lors des travaux.

5.2.6 Synthèse des milieux naturels et biodiversité

Zones naturelles d'intérêt ou protégées

Le site concerné par le projet n'est pas classé au titre d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope. Toutefois, la zone d'étude est en contact direct avec une portion du site Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches », ce qui nécessite une attention particulière à la présence potentielle d'espèces communes, notamment d'oiseaux.

Par ailleurs, le site du projet est situé à l'intérieur du périmètre du Parc Naturel Régional de la Haute-Vallée de Chevreuse. Il ne relève pas d'un Espace Naturel Sensible (ENS), bien que l'on en recense plusieurs ENS dans un rayon de 5 kilomètres autour du site.

Enfin, le site n'est pas localisé au sein d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Milieux naturels et zones humides

- *Zones humides :* plusieurs zones humides, totalisant 30 801 m² (environ 14 % de la surface), ont été identifiées sur la base des investigations de terrain spécifiques au site, conduites conformément à la réglementation en vigueur, en mobilisant le critère pédologique et le critère floristique ;
- *Habitats naturels, semi-naturels et anthropiques :* Au total, 29 habitats ont été recensés (19 naturels/semi-naturels, 9 anthropiques, 1 aquatique), avec une présence marginale d'habitats d'intérêt communautaire (codes Natura 2000).

Faune et flore

Le travail de diagnostic écologique réalisé sur terrain a permis de mettre en évidence les sensibilités écologiques :

Faune		Flore	
	50 espèces d'oiseaux, dont 34 bénéficient d'une protection nationale conformément à l'Article 3 de l'Arrêté du 29 octobre 2009.		142 espèces sont indigènes, soit 83,54 % des espèces présentes.
	5 espèces d'amphibiens typiquement forestières sur le site. De point de vue réglementaire, 2 espèces d'amphibien de la directive Habitats ont été identifiées, il s'agit de la Grenouille agile et du Triton crêté.		13 espèces subspontanées, eurynaturalisées, naturalisées ou accidentelles, représentant 7,65 % du total.
	Deux espèces de reptiles ont été identifiées sur le site : l'Orvet fragile (Anguis fragilis). Toutes ces espèces bénéficient d'un statut de protection nationale.		8 espèces sont classées comme sans objet concernant leur statut d'indigénat, soit 4,70 %.
	50 espèces d'insectes. Cinq insectes présents sur le site sont protégés.		7 espèces plantées ou cultivées, ce qui correspond à 4,11 %.

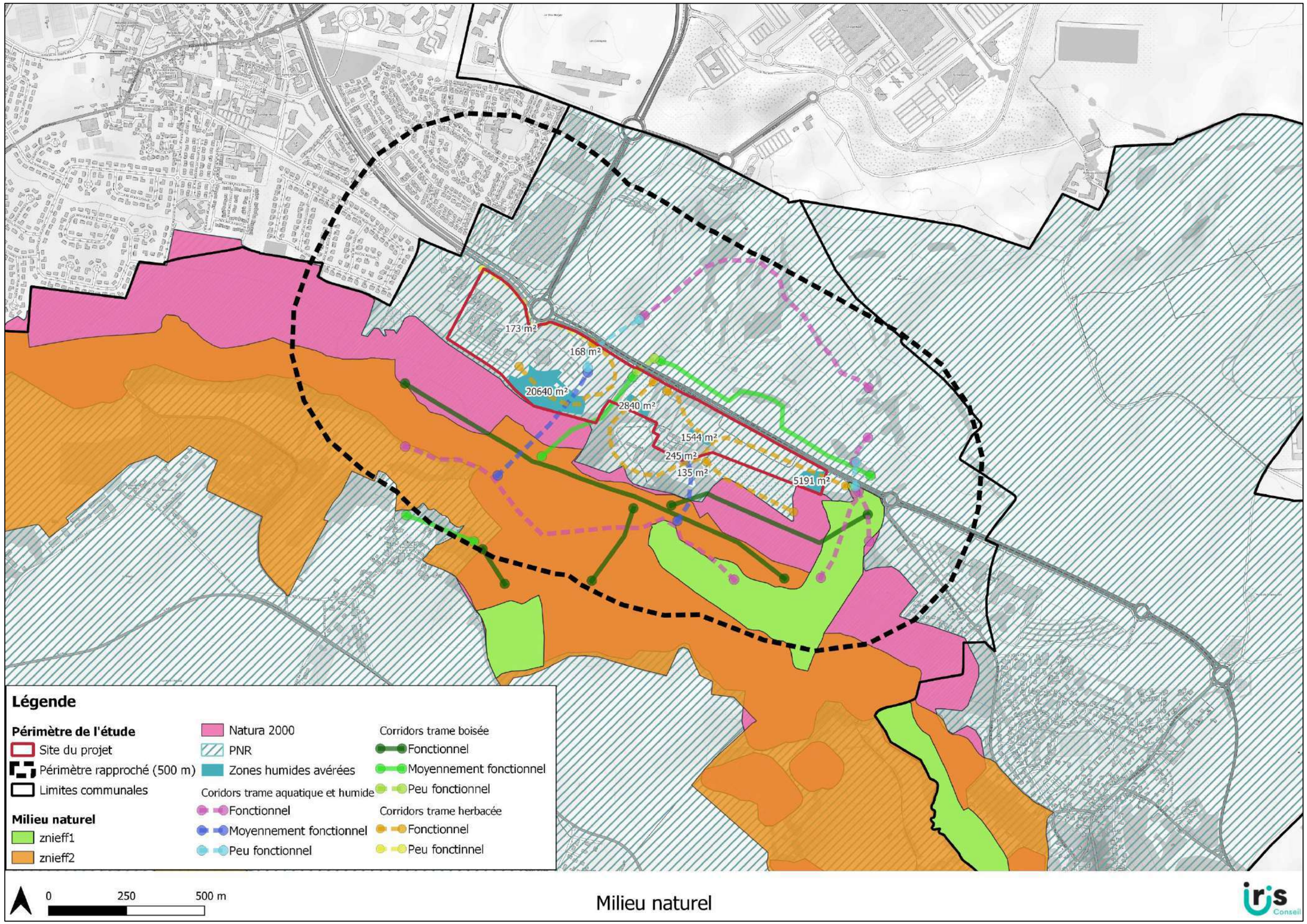
Faune		Flore
	6 espèces de mammifères terrestres identifiées soit, par observation directe, soit indirecte. Aucune espèce de mammifères terrestres observée sur le site n'est protégée.	
	11 espèces de chauves-souris ont été recensées sur le site. Tous les chiroptères sont protégés au niveau national par l'Arrêté du 23 avril 2007.	

Continuités écologiques

Le site s'inscrit dans un territoire où coexistent trois trames naturelles principales : arborée, herbacée et aquatique. Si les milieux boisés présentent une bonne connectivité grâce à des lisières fonctionnelles, les milieux herbacés (prairies, friches) et aquatiques (mares, zones humides) sont plus fragmentés en périphérie, du fait de la présence d'infrastructures et de clôtures limitant les déplacements de la faune. Ces ruptures altèrent la fonctionnalité des corridors écologiques. La préservation et la restauration de ces continuités s'inscrivent dans les objectifs de la Trame verte et bleue régionale (SRCE Île-de-France), et constituent un enjeu à prendre en compte dans le projet.

Bilan sécuritaire et état sanitaire des arbres

L'étude réalisée a pris en compte 505 arbres globalement en bon état, à l'exception de certains érables negundo et ginkgos du secteur Hilti présentant des signes de dépérissement ; des interventions de sécurisation sont nécessaires pour 11 arbres à risque, et des mesures de protection devront être mises en œuvre lors des travaux.



Milieu naturel

5.3 PAYSAGE ET PATRIMOINE

5.3.1 Entités paysagères

En analysant le site du projet, il est possible de distinguer 4 entités paysagères bien différentes :

- Le site de Colas ;
- Le secteur Hilti ;
- Le domaine de la solitude et de la ferme ;
- La grande friche (secteur est).

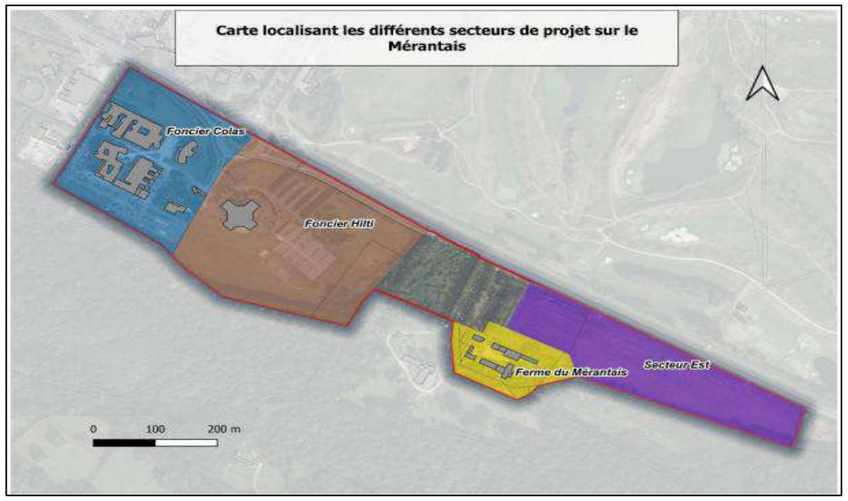


Figure 40 : Entités paysagères dans le site du projet

Les enjeux paysagers consistent à valoriser la proximité de la vallée de la Mérantaise et le relief local, à prendre en compte les perspectives offertes par la porte du Mérantais et la vallée de Chevreuse, à maintenir les continuités écologiques et les cheminements pour les usagers non motorisés, la faune et la flore, à privilégier les essences végétales locales favorables à la biodiversité, à intégrer les bâtiments dans le paysage proche et lointain, et à créer des zones tampons entre espaces privés, publics et limites urbaines.

5.3.2 Sites classés et sites inscrits

Dans le périmètre de la zone d'étude, deux dispositifs de protection du patrimoine naturel et bâti sont en vigueur, conformément à la législation française sur les monuments naturels et les sites à caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque. Ces protections s'appuient sur la loi du 2 mai 1930 et les articles R.341-1 et suivants du Code de l'environnement. Deux types de protection sont présents dans la zone : un site classé et un site inscrit :

Site Classé – Vallée de la Mérantaise : Une partie de la zone d'étude est concernée par le site classé de la Vallée de la Mérantaise. Le classement confère une protection forte destinée à préserver l'état et l'aspect du site dont les principaux effets sont : les travaux modifiant le site interdit sans autorisation du ministre ou du préfet, l'interdiction de camping, villages de vacances, publicité, sauf dérogation ministérielle, l'inscription en servitude d'utilité publique dans les documents d'urbanisme et la protection est rattachée au site, indépendamment de la propriété. La partie du site classé de la Vallée de la Mérantaise concernée par la zone d'étude se limite à l'allée menant au centre Gérondicap'. Cette allée ne fait l'objet d'aucune évolution dans le cadre de la DPMECDU, ce qui garantit le maintien de ses protections environnementales et paysagères.

Site Inscrit – Vallée de Chevreuse : Une autre partie de la zone est incluse dans le site inscrit de la Vallée de Chevreuse. L'inscription est une mesure de protection plus souple, souvent préalable à un classement. Dont les principaux effets sont :

- Obligation de déclaration préalable avant travaux modifiant l'aspect du site ;
- Recommandations possibles de l'administration, mais opposition uniquement par classement ;
- Interdiction de la publicité, du camping isolé, des caravanes, sauf dérogation ;
- Certaines opérations (clôtures, démolitions) sont soumises à déclaration ou autorisation spécifique.

5.3.3 Monuments historiques classés ou inscrits

Le site est caractérisé par la présence d'édifices historiques protégés au titre de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, présents à proximité du site d'étude. Le site le plus proche est la porte du Mérantais, qui donne son nom au site. Le projet se situe à la fois dans son périmètre de protection.et dans son champ de visibilité. On notera aussi au sud du site d'étude, dans le village de Magny-les-Hameaux, l'église Saint-Germain de Paris qui est inscrit alors que le cimetière et l'église sont classés., mais il n'existe pas de visibilité directe entre le projet et ce secteur, limitant ainsi les impacts visuels potentiels. Le périmètre de protection de cet édifice jouxte le sud du périmètre d'étude. La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.

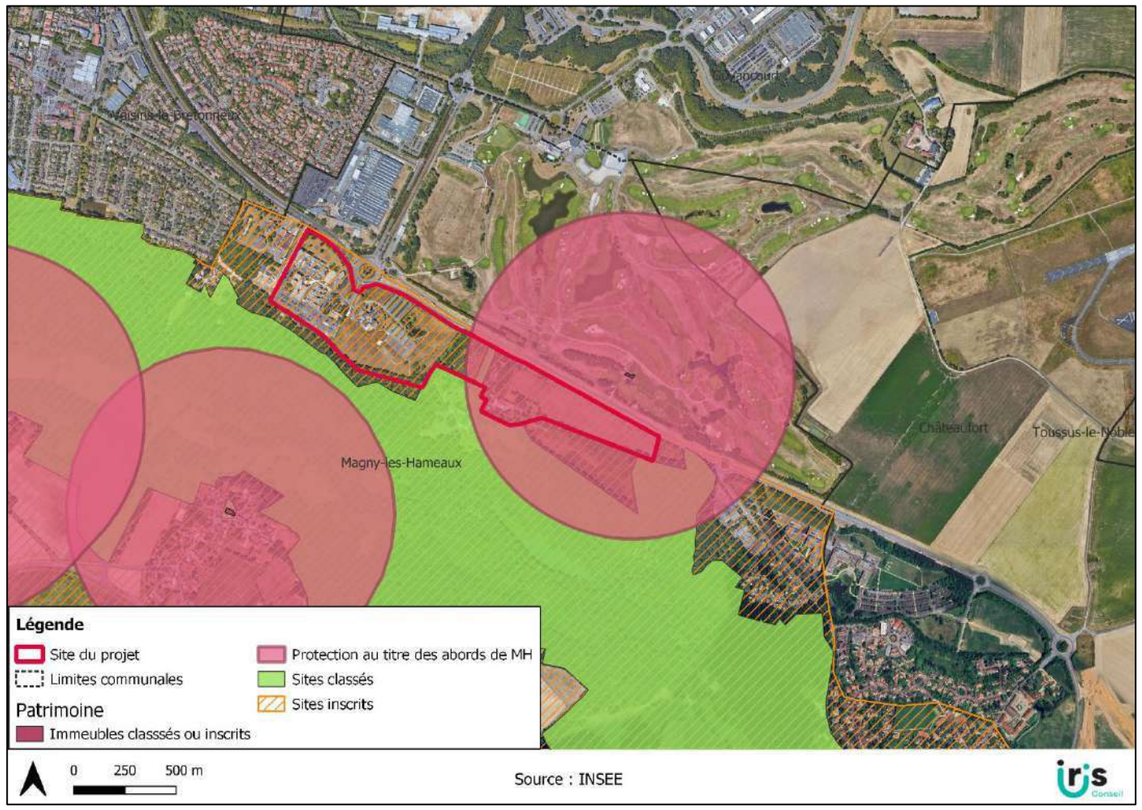
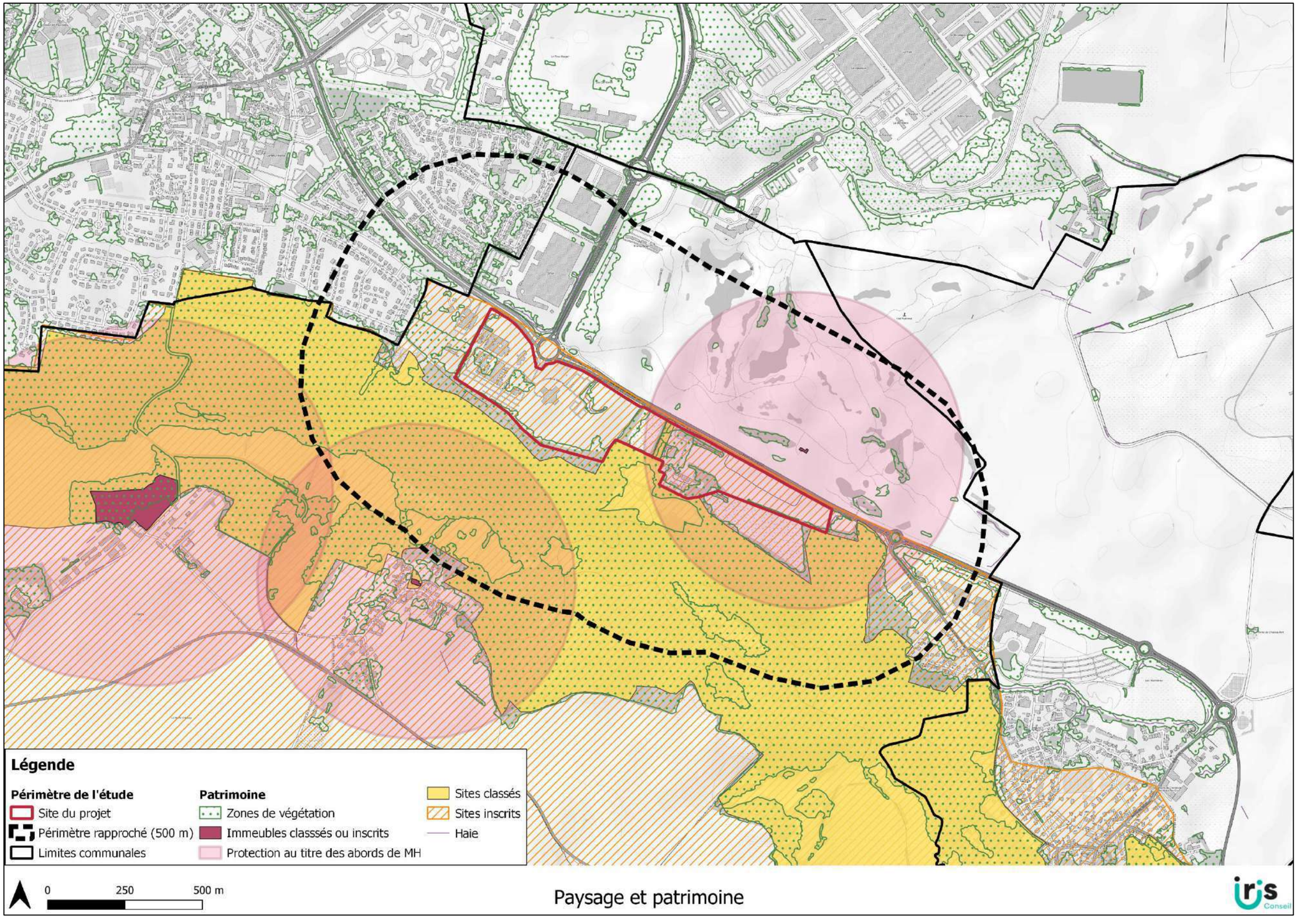


Figure 41 : Patrimoine dans la zone d'étude

5.3.4 Synthèse des enjeux paysagers et patrimoniaux de la zone d'étude

Le site d'étude se distingue par une sensibilité particulière, tant sur le plan paysager que patrimonial, liée à plusieurs facteurs :

- La diversité des entités paysagères présentes, incluant des friches, des zones urbaines et des milieux naturels ;
- L'existence de protections réglementaires, telles que des sites classés, des sites inscrits, ainsi que des monuments historiques.



Paysage et patrimoine

5.4 MILIEU HUMAIN

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, applicable à sept communes, dont Magny-les-Hameaux, a été adopté en février 2017, révisé en 2020 et modifié en 2023. Il est accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) approuvée le 23 février 2017, dans laquelle s'inscrit le périmètre du projet. Le périmètre du projet à Magny-les-Hameaux est concerné par plusieurs zonages du PLUi. Le plan identifie des zones de protection du patrimoine bâti et naturel (espaces boisés classés, éléments paysagers, alignements d'arbres, bâtiments remarquables) situées dans des secteurs classés naturels (N). Le secteur Est, défini comme agricole dans le Mode d'Occupation des sols, est classé en zone à urbaniser (AU) par le PLUi, tandis que le secteur ouest est déjà urbanisé (U).

En matière de servitudes, quatre types de servitudes s'appliquent au projet :

- Servitudes relatives aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux (DDT des Yvelines);
- Servitudes de protection des monuments historiques : ensemble de l'ancienne abbaye de Port Royal-des-Champs (classé en 2008) et façades/toitures de la porte de Mérantais (inscrit en 1989) - UDAP 78;
- Servitudes relatives aux sites : site classé "Vallée de la Mérantaise" (1976) et site inscrit "Vallée de Chevreuse" (1973) - DRIEE Île-de-France;
- Plan de prévention des risques naturels "La Mérantaise" (1992) - DDT Service Environnement.

Les règles du PLUi ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, excepté pour des ajustements mineurs liés aux caractéristiques du sol, à la configuration des parcelles ou aux constructions environnantes.

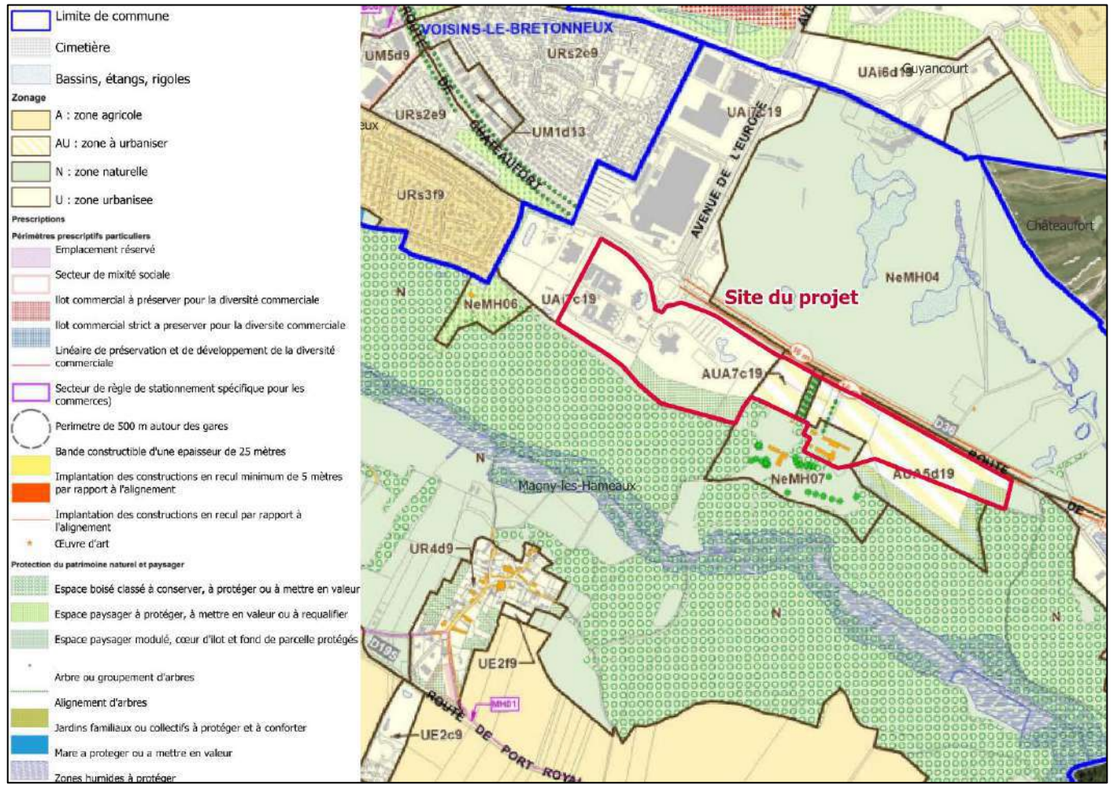


Figure 42 : Zonage PLUi SQY

5.4.1 Occupation du sol et usages

A Saint-Quentin-en-Yvelines, 4 entités se dégagent. D'une part, l'Île de Loisirs, au nord, et le plateau agricole de Magny-les-Hameaux, au sud, constituent des espaces naturels et des entités ouvertes, l'une sur la forêt de Rambouillet et l'autre sur le Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse. D'autre part, les plateaux urbanisés se positionnent à l'est et à l'ouest du territoire, de part et d'autre de l'ensemble « voies ferrées / RN10 ». Ces quatre entités sont constituées d'éléments paysagers préservés, mais aussi créés lors de la construction de la Ville Nouvelle : horizons lointains et horizons proches, bois et forêts d'agrément, ensembles urbains et maillage routier et ferroviaire très présents. Le site du Mérantais s'étend sur environ 23 hectares, qui peuvent être regroupés en deux parties.

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 Île-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 Mérantais, ancien corps de ferme ayant perdu son usage agricole, qui est aujourd'hui mobilisée 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.

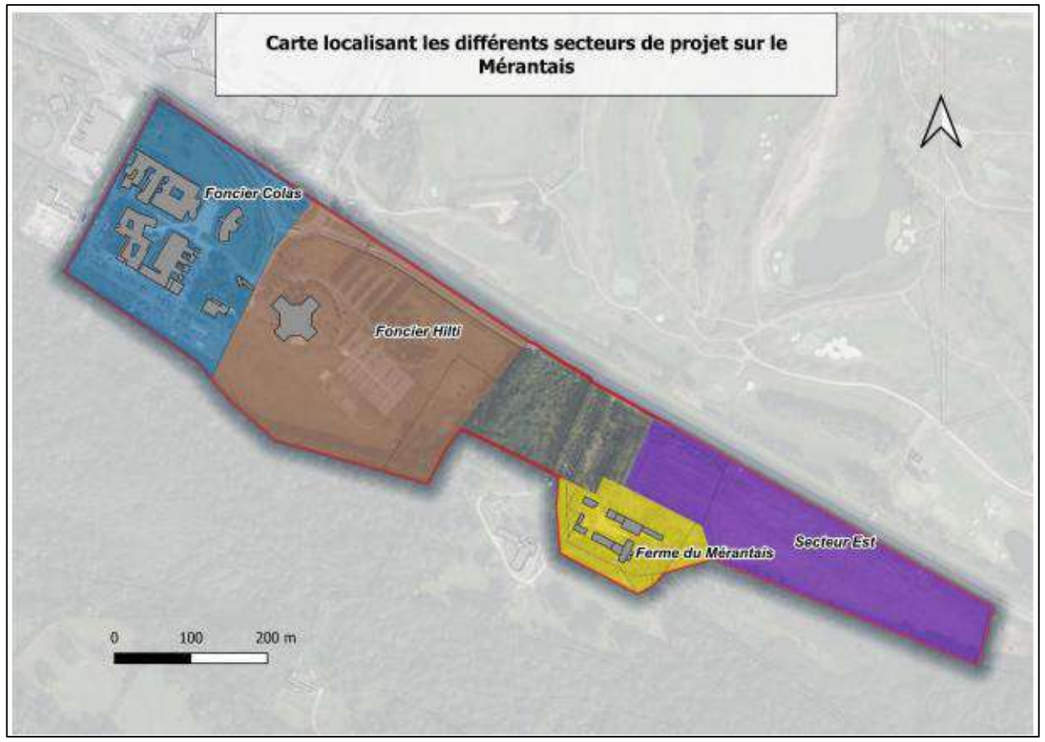


Figure 43 : Carte localisant les différents secteurs de projet sur le Mérantais

5.4.2 Evolution démographique et structure de population

Saint-Quentin-en-Yvelines compte une population de 233 591 habitants en 2022, marquant une légère augmentation par rapport à 226 463 habitants en 2011. La commune de Magny-les-Hameaux, faisant partie de l'agglomération, comptait près de 1228 habitants en 1968 pour 9 385 en 2021. Magny-les-Hameaux représente 6 % de la population de la Communauté d'Agglomération. A l'échelle de la commune, cette évolution démographique témoigne de la croissance et du développement de la région, avec un besoin croissant d'adaptation des infrastructures et des services. Les Hameaux comme Croix-aux Buis et hameau du Village appartenant à Magny-les-Hameaux sont des secteurs qui se développent depuis les années 90.

D'après les données de l'INSEE, en 2021, la majorité de la population est représentée par les 0 à 14 ans avec 23 %, puis par les 45-59 ans. En conclusion, Magny-les-Hameaux est une population plutôt jeune. De plus, les naissances domiciliées sont plus nombreuses avec 95 naissances alors que les décès sont au nombre de 33 en 2023. Leurs évolutions depuis 2014 sont sensiblement constantes.



Figure 44 : Population autour de la zone du projet, INSEE 2019 (Airea)

5.4.3 Activités économiques

Le développement économique de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) s'inscrit dans une logique cohérente avec les orientations nationales, régionales (SRDEI) et départementales. Dans cette dynamique, la CASQY veille à maintenir un équilibre entre les tailles d'entreprises, notamment par la création de structures de soutien, comme la pépinière Promopole, facilitant l'implantation de grandes entreprises (Bouygues Construction, Thomson, Valeo).

À l'échelle locale, Magny-les-Hameaux, malgré sa taille modeste, connaît un développement entrepreneurial significatif. 63 entreprises créées en 2012, contre 131 en 2021, principalement sous forme d'entreprises individuelles. En 2023, les créations se répartissent ainsi :

- 29 % dans les activités spécialisées, scientifiques, techniques et de soutien administratif ;
- 26,7 % dans le commerce, transport, hébergement, restauration ;
- 15,3 % dans l'administration publique, éducation, santé, action sociale ;

- Le reste, réparti entre industrie, construction, communication, finance, immobilier, culture et services divers, représente chacun moins de 10 %.

En matière d'emploi, la commune de Magny-les-Hameaux comptait 3 885 emplois en 2021, contre 3 397 en 2010, témoignant d'une progression régulière sur plus d'une décennie. Le taux de concentration d'emploi s'élève à 91 %, traduisant une bonne adéquation entre les emplois disponibles sur la commune et sa population active. Parmi les 5 963 habitants recensés, 77,7 % sont actifs, dont 7 % sont au chômage, tandis que les 22,3 % restants sont inactifs, majoritairement composés d'étudiants, d'élèves et de stagiaires.

Enfin, la structure socioprofessionnelle montre une forte représentation des cadres et professions intellectuelles supérieures (34 %), suivis des professions intermédiaires, puis des employés. Les agriculteurs exploitants ne représentent qu'1 % des actifs.

5.4.4 Equipements et services

5.4.4.1 Equipements de transport

Le site du projet se situe le long du tracé de la future ligne 18 du métro Grand Paris Express. Le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines bénéficie d'une accessibilité métropolitaine notable grâce à un réseau de transports développé, comprenant plusieurs axes routiers majeurs (A13, A12, N10, N12) ainsi qu'un maillage ferroviaire composé du RER C, des lignes U et N. Toutefois, cette accessibilité est contrebalancée par plusieurs difficultés : des coupures urbaines provoquées par ces infrastructures, une congestion routière importante due au report du trafic de transit, et une offre ferroviaire jugée insuffisante et dégradée.

Pour répondre à ces problématiques, plusieurs projets structurants sont en cours, visant à fluidifier la circulation automobile et à améliorer les connexions en transports en commun.

Le secteur d'étude est par ailleurs structuré autour de plusieurs infrastructures de transport, dont la route départementale D36. Il est également desservi par des chemins ruraux et des itinéraires cyclables qui assurent la desserte locale.

5.4.4.2 Autres équipements et services

La Casqy possède de nombreux équipements et services rendus à la population. D'après le PLUi, en 2011, la Base Permanente des Équipements de l'INSEE (BPE), en dénombrait plus de 3 000 sur le territoire. Elle bénéficie d'une large gamme d'équipements et services pour sa population. Elle dispose d'une offre scolaire complète, allant de la petite enfance à l'enseignement supérieur, avec une majorité d'établissements publics et une université dynamique (UVSQ).

En santé, l'offre est riche, mais inégalement répartie, avec un hôpital général à Trappes, plusieurs établissements de recours et des structures spécialisées, notamment pour les personnes âgées et handicapées. Côté culture et sport, le territoire propose de nombreux équipements variés, tels que salles de spectacle, musées, médiathèques, ainsi que des infrastructures sportives diversifiées (piscines, terrains, gymnases, skateparks), répartis sur différents pôles pour répondre aux besoins des habitants. La commune de Magny-les-Hameaux possède, à son tour, de nombreux équipements, qu'ils soient scolaires, liés à la sécurité, à la santé ou aux loisirs.

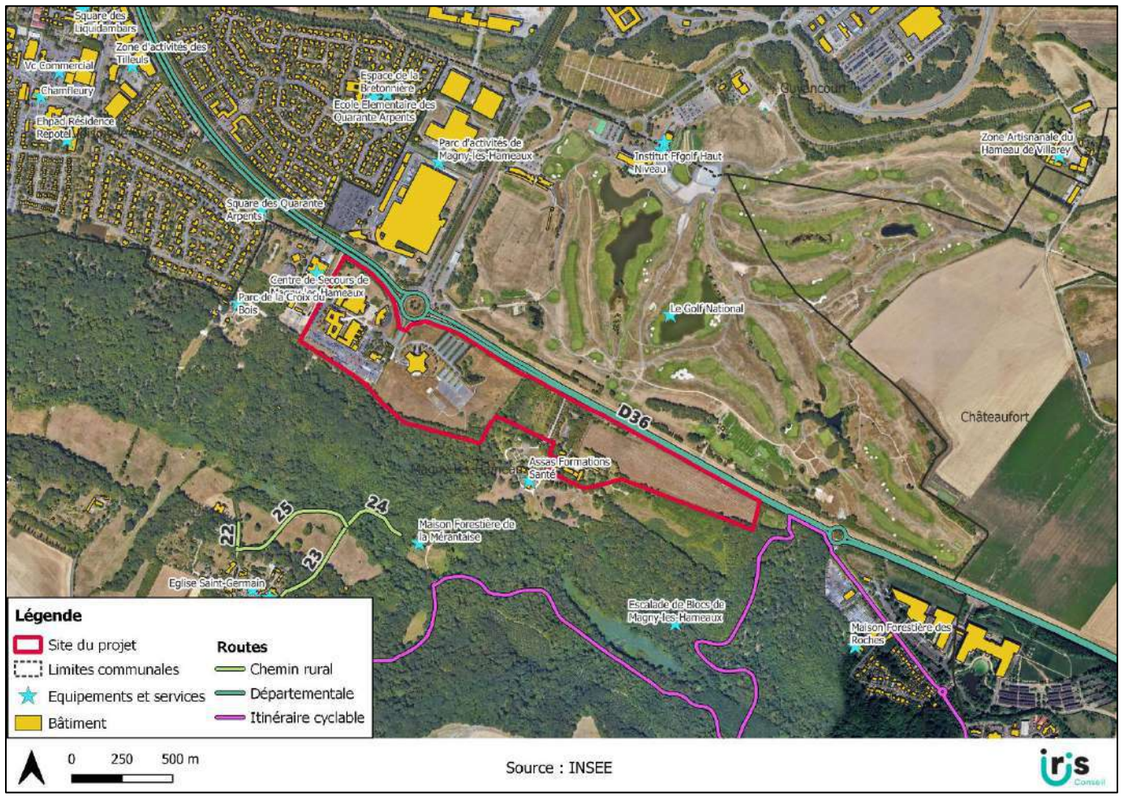


Figure 45 : Equipements et services au niveau de la zone d'étude

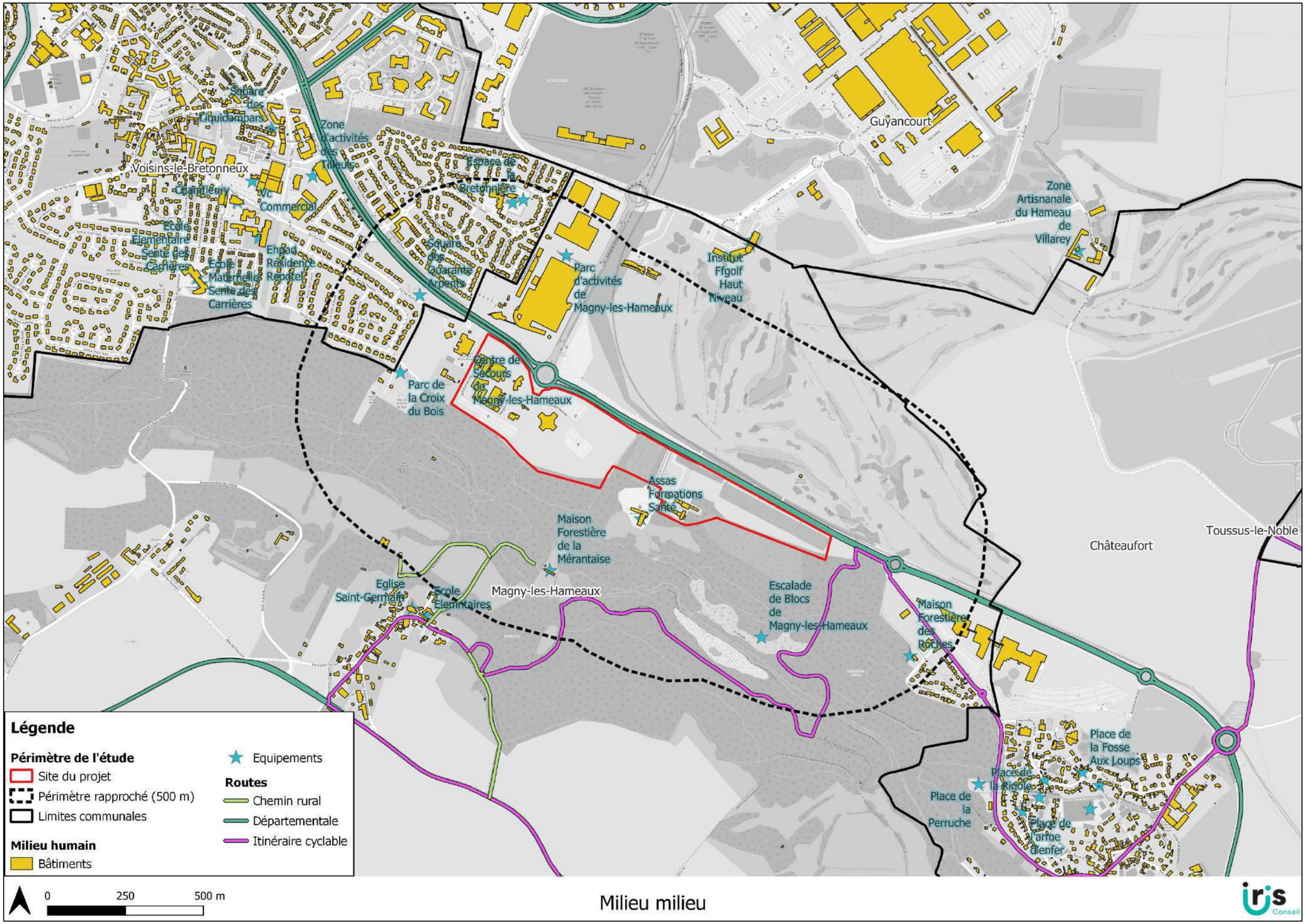
5.4.5 Synthèse du milieu humain

Le milieu humain de la commune se caractérise par une population jeune, ce qui génère des besoins spécifiques en équipements, tels que les écoles, les services de santé et les infrastructures de loisirs. La croissance démographique observée constitue un facteur important à considérer, car elle peut accentuer la pression sur les infrastructures et les services existants. À noter qu'au niveau du site du projet, aucune population n'est présente localement.

Sur le plan économique, le territoire présente un tissu diversifié et en expansion, contribuant au dynamisme local.

En termes d'équipements et de services, la zone est bien structurée grâce à plusieurs infrastructures de transport, notamment la route départementale D36, ainsi que des chemins ruraux et des itinéraires cyclables qui assurent une desserte locale efficace.

Par ailleurs, la commune de Magny-les-Hameaux dispose d'un large éventail d'équipements couvrant les besoins en éducation, sécurité, santé et loisirs, renforçant ainsi la qualité de vie et l'attractivité du territoire.



Milieu milieu

5.5 NUISANCES ET RISQUES

5.5.1 Nuisances et pollutions

5.5.1.1 Pollutions des sols

Une étude historique et documentaire des sols a été réalisée par TAUW France (réf. R001-1623182BTC-V01, datée du 08/11/2024). Elle met en évidence une présence potentielle de pollution sur et autour du site, liée à :

- La proximité de plusieurs sites industriels référencés (BASIAS, CASIAS, ICPE, BASOL) dans un rayon d'1 km ;
- D'anciennes activités industrielles sur la partie nord-ouest du site, dont des dépôts de goudron, bitume et autres produits hydrocarburés.

Caractérisation du site

Dans le cadre de cette mission, un diagnostic des sols a été réalisé comprenant des sondages répartis sur l'ensemble de la zone d'étude.

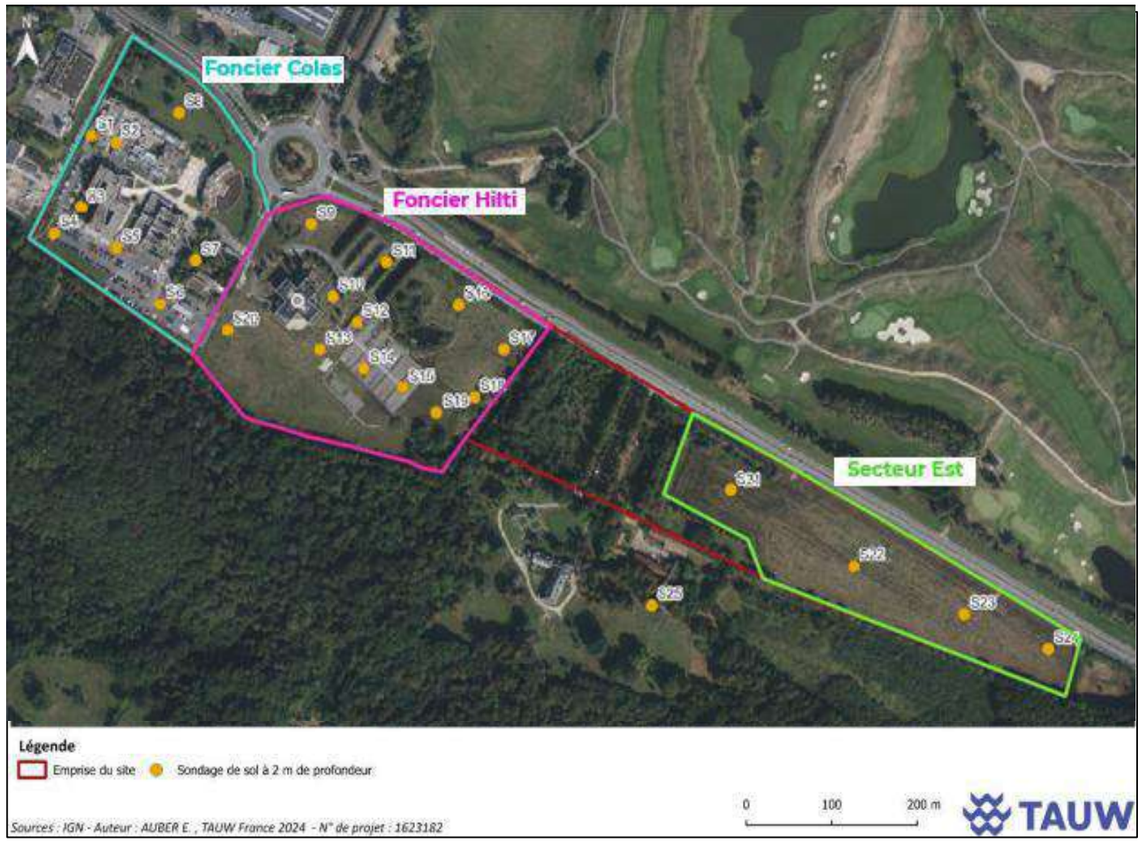


Figure 46 : Localisation des différentes analyses réalisées par TAUW par secteur de site

Le programme des investigations réalisées est présenté dans le tableau ci-dessous.

Tableau 10 : Programme des investigations réalisé

Sondage	Investigations		Commentaire
	Profondeur prévisionnelle (m)	Profondeur atteinte (m)	
S1	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S2	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S3	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S4	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S5	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S6	2	1	**Refus pour terrain compact**
S7	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S8	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S9	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S10	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S11	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S12	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S13	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S14	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S15	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S16	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S17	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S18	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S19	2	2	Présence d'une double dalle supérieure à 50 cm
S20	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S21	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S22	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S23	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S24	2	2	Sondage réalisé au carottier battu
S25	2	2	Décalé en raison d'un manque accès au droit du sondage et Sondage réalisé au carottier battu

Tableau 11 : Synthèse des échantillons réalisés et des analyses effectuées

Date	Sondage	Nom échantillon (profondeur)	Profondeur échantillon (m)	Nature du sol	Description	Constats d'humidité	PID (ppm)	Programme analytique
16-01-2025	S1	S1 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon faiblement argileux ferme brun clair	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
16-01-2025	S1	S1 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon faiblement argileux ferme brun clair	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
07-02-2025	S3	S3 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon argileux ferme brun foncé	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
07-02-2025	S3	S3 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon argileux ferme brun foncé	Sec	0	Stockage échantillon
15-01-2025	S25	S25 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon faiblement argileux ferme brun clair	Sec	0	ISDI+8ML (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S25	S25 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon faiblement argileux ferme brun clair	Sec	0	Stockage échantillon
07-02-2025	S5	S5 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon faiblement argileux ferme brun foncé	Sec	0,3	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
07-02-2025	S5	S5 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon faiblement argileux ferme brun foncé	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
07-02-2025	S6	S6 (5-100)	0,05-1,00	Remblais	remblais antropogènes très limoneux et caillouteux brun foncé	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
07-02-2025	S7	S7 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon très argileux ferme brun foncé	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
07-02-2025	S7	S7 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun foncé	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
16-01-2025	S8	S8 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
16-01-2025	S8	S8 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	Stockage échantillon - FS
15-01-2025	S9	S9 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S9	S9 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S10	S10 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S10	S10 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	Stockage échantillon
15-01-2025	S11	S11 (0-100)	0,00-1,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S11	S11 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
16-01-2025	S12	S12 (5-82)	0,05-0,82	Remblais	remblais antropogènes caillouteux meuble brun foncé	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
16-01-2025	S12	S12 (82-200)	0,82-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
16-01-2025	S13	S13 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
16-01-2025	S13	S13 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Sec	0	Stockage échantillon
16-01-2025	S14	S14 (5-85)	0,05-0,85	Remblais	remblais antropogènes très limoneux	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
16-01-2025	S14	S14 (85-200)	0,85-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
16-01-2025	S15	S15 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
16-01-2025	S15	S15 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Sec	0	Stockage échantillon
15-01-2025	S16	S16 (5-90)	0,05-0,90	Remblais	remblais antropogènes argileux meuble brun foncé	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S16	S16 (90-200)	0,90-2,00	Limon	limon faiblement argileux ferme brun clair	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S17	S17 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S17	S17 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	Stockage échantillon - FS
16-01-2025	S18	S18 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
16-01-2025	S18	S18 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	Stockage échantillon - FS
17-01-2025	S19	S19 (13-100)	0,13-1,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
17-01-2025	S19	S19 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S20	S20 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S20	S20 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S21	S21 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S21	S21 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	Stockage échantillon
15-01-2025	S22	S22 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Sec	0	Stockage échantillon
15-01-2025	S22	S22 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon très argileux ferme brun clair	Sec	0	ISDI+8ML (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S23	S23 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon faiblement argileux ferme brun clair	Sec	0	ISDI+8ML (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S23	S23 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon faiblement argileux ferme brun clair	Sec	0	Stockage échantillon
15-01-2025	S24	S24 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon faiblement argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML (ISO), Prétraitement de l'échantillon
15-01-2025	S24	S24 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon faiblement argileux ferme brun clair	Légèrement humide	0	ISDI+8ML (ISO), Prétraitement de l'échantillon
16-01-2025	S2	S2 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon argileux ferme brun clair	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
16-01-2025	S2	S2 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon argileux ferme brun clair	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
07-02-2025	S4	S4 (5-100)	0,05-1,00	Limon	limon argileux ferme brun foncé	Sec	0	ISDI+8ML+COHV (ISO), Prétraitement de l'échantillon
07-02-2025	S4	S4 (100-200)	1,00-2,00	Limon	limon argileux ferme brun foncé	Sec	0	Stockage échantillon

Les résultats d'analyses dans les remblais mettent en évidence :

- La présence d'anomalies modérées à fortes en métaux comprenant des concentrations élevées en molybdène, Sélénium et zinc ;
- La présence d'HCT est observée au droit de S6 et S12 ;
- Des traces de PCB (teneurs proches des limites de quantification) ont été détectées dans au droit des sondages S16 et S6 ;
- Des traces en HAP dans les remblais au droit des sondages S8 et S6 ;

Ces résultats traduisent une mauvaise qualité des remblais. Les résultats d'analyses dans les terrains en place (limons) mettent en évidence :

- La présence de métaux soit en trace, soit à des teneurs inférieures aux limites de quantification du laboratoire ;
- Des traces en HAP sont observées de façon diffuse au droit des échantillons prélevés.

Par retour d'expérience, ces teneurs ne sont pas significatives d'impact dans les sols. Les BTEX et COHV n'ont pas été quantifiés sur l'ensemble des sondages.

Ces résultats ne montrent pas d'impact en provenance des activités du site.

Schéma conceptuel

Dans le même cadre, un schéma conceptuel a été établi conformément à la méthodologie nationale (note du 19 avril 2017) pour identifier les sources, vecteurs et cibles de pollution. Cet état des lieux permet d'appréhender l'état des pollutions des milieux et les voies d'exposition aux pollutions au regard des activités constatées ou prévues. Le schéma conceptuel présente :

- La (ou les) source(s) de pollution ;
- Les voies de transferts possibles ;
- Les cibles potentielles ;
- Les milieux d'exposition.

Il traduit le concept de « Source-Vecteur-Cible ». Le but du schéma conceptuel est de représenter de façon synthétique tous les scénarii d'exposition directe ou indirecte, susceptibles d'intervenir. Il identifie les enjeux sanitaires et environnementaux à considérer dans la gestion du site.

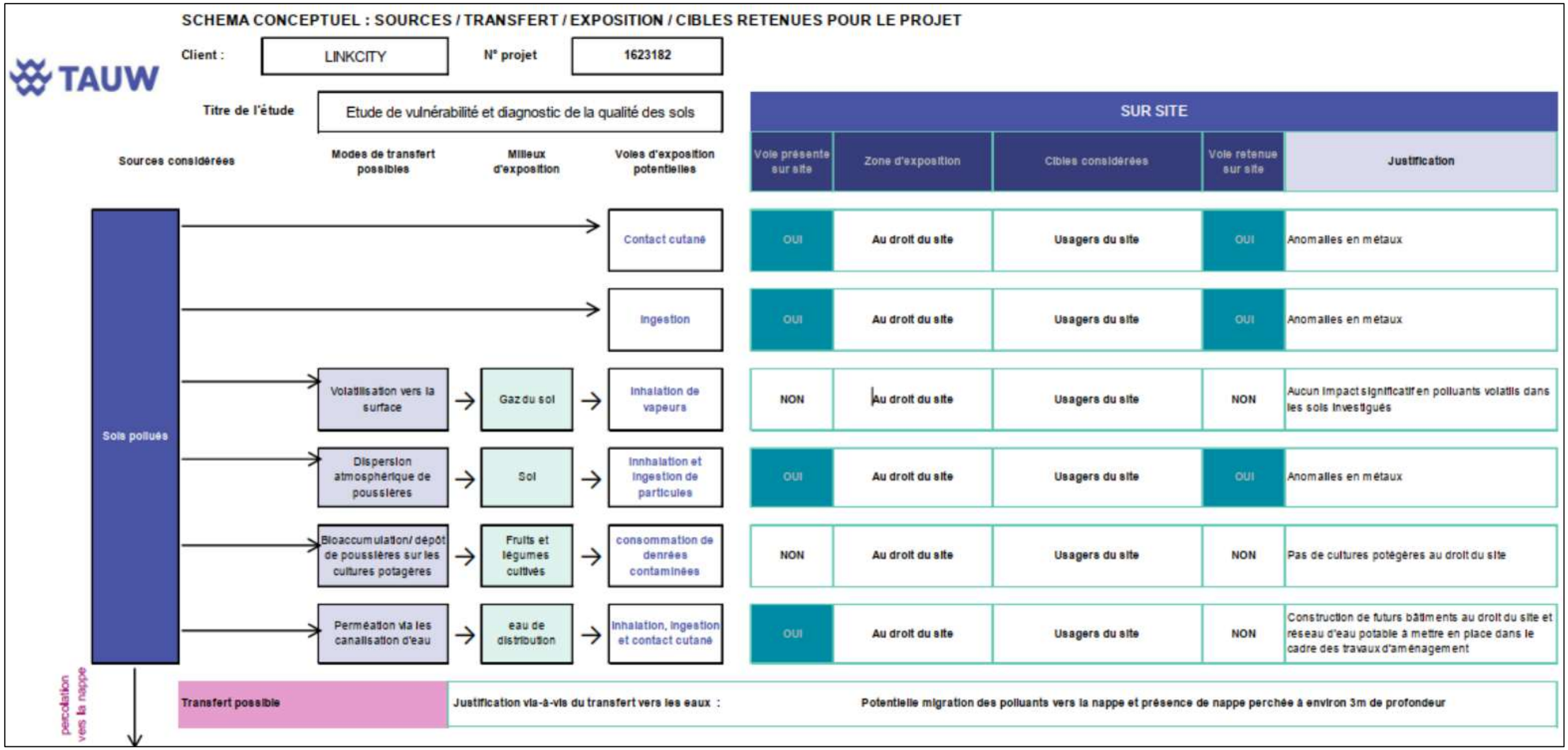


Figure 47 : Synthèse des voies de transfert et d'exposition retenues

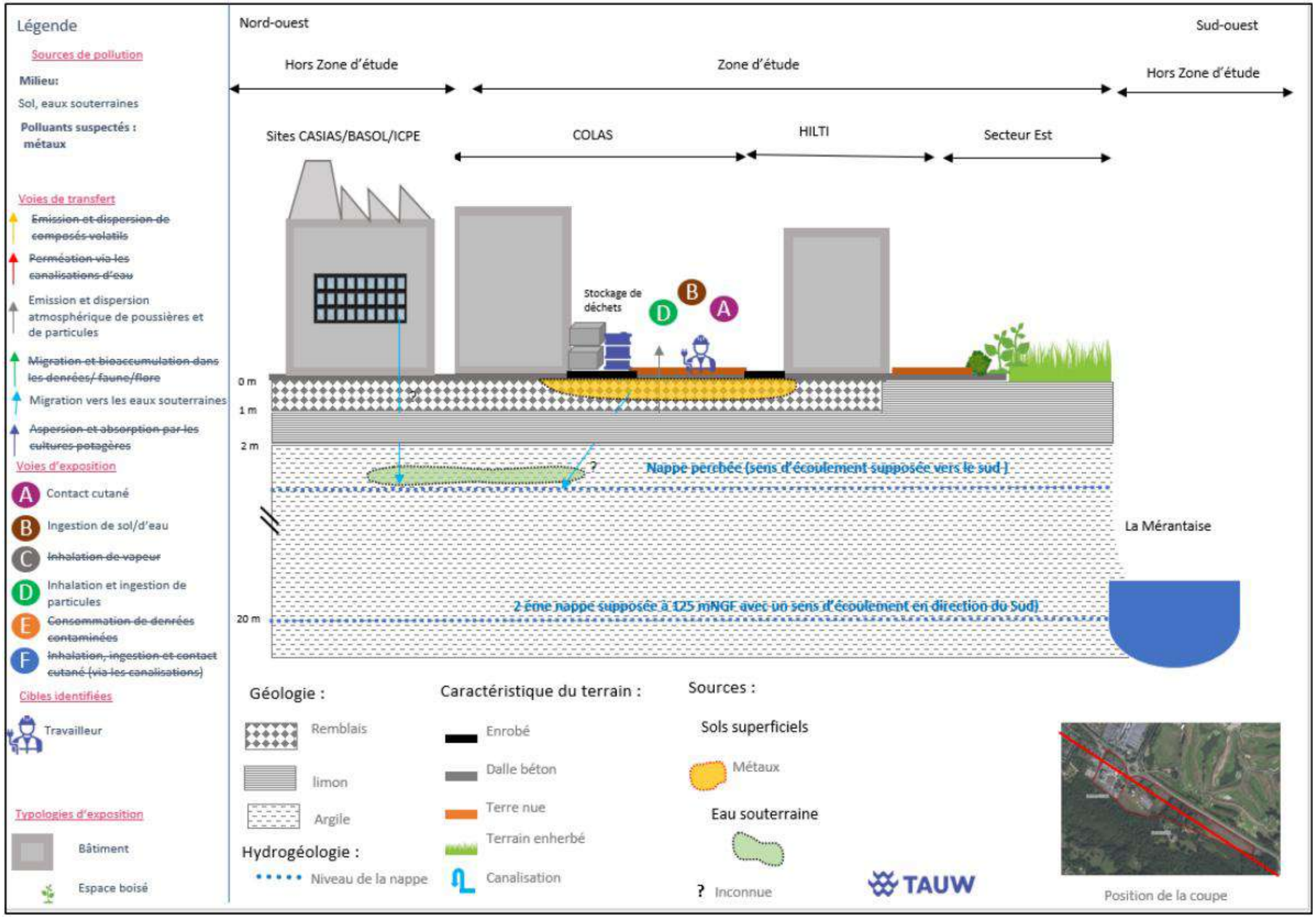


Figure 48 : Schéma conceptuel final

5.5.1.2 Nuisances sonores

5.5.1.2.1 Nuisances sonores routières - Étude acoustique

Une étude sur l'ambiance sonore a été réalisée en mars 2025 par le bureau d'études Mapson pour ce dossier.

Localisation des mesures

Des mesures de bruit ont été réalisées en champ libre sur quatre points autour du périmètre du projet :

- **PF1** : Rond-point des Mines – bâtiment Linkcity (point fixe);
- **PM1** : Route D36 vers Châteaufort;
- **PM2** : Avenue de l'Europe;
- **PM3** : Route D36 vers Voisins-le-Bretonneux.

Des mesures de 24 h ont été effectuées sur les points fixes, et des mesures ponctuelles sur les points mobiles. Les résultats ont été arrondis au ½ dB(A) conformément aux normes en vigueur.



Figure 49 : Emplacement des points de mesure

Synthèse des résultats de l'étude

Les résultats des simulations de l'environnement sonore ont été analysés selon les périodes réglementaires, à savoir la période diurne (de 6 h à 22 h) et la période nocturne (de 22 h à 6 h).

Deux types de représentations cartographiques ont été produits : des cartes d'étiquettes, indiquant les niveaux de bruit en façade des bâtiments, et des cartes d'isophones à 5 mètres de hauteur, correspondant à un récepteur situé en moyenne au premier étage. Analyse par secteur :

- À l'Est (zone D36) : Les niveaux de bruit en façade sont globalement < 65 dB(A) de jour et < 60 dB(A) de nuit. La D36 génère ponctuellement des niveaux élevés (> 67 dB(A)), mais la présence d'une butte végétale limite la propagation du bruit vers la future zone d'aménagement;
- À l'Ouest (zone résidentielle) : Les niveaux mesurés restent inférieurs à 65 dB(A) le jour et 60 dB(A) la nuit, traduisant un environnement sonore modéré;
- Au Sud (secteur Hilti / Colas / Rond-point des Mines) : Les niveaux sont proches de 65 dB(A) de jour, mais restent en dessous des seuils réglementaires. L'éloignement, le masquage par les bâtiments et un trafic modéré limitent les impacts;
- Au Nord (Avenue de l'Europe – secteur SAFRAN) : Malgré une part notable de poids lourds, les niveaux sonores observés sont < 65 dB(A) de jour et < 60 dB(A) de nuit, avec peu d'impact en période nocturne.

Dans le cadre de cette étude, le secteur de Magny-les-Hameaux peut donc être considéré comme une zone d'ambiance sonore préexistante modérée de nuit et de jour au sens de l'Arrêté du 5 mai 1995.

5.5.1.2.2 Nuisances sonores aériennes – Plan d'Exposition au Bruit

Le périmètre du projet est partiellement situé en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Saclay-Versailles. Cette zone correspond à un secteur exposé à des nuisances sonores aériennes modérées, liées principalement aux mouvements d'aéronefs légers dont les émissions sonores sont ponctuelles et intermittentes.

Conformément à la réglementation en vigueur relative aux zones définies par le PEB, les restrictions portent essentiellement sur l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation ou d'équipements sensibles accueillant des populations résidentes permanentes. **Le projet porté par la DPMECDU ne prévoit pas l'accueil de populations résidentes permanentes ni la création d'établissements sensibles au bruit au sein des secteurs concernés par le PEB. À ce titre, le projet est compatible avec les prescriptions réglementaires applicables en zone C.**

Par ailleurs, l'évaluation environnementale a prioritairement analysé les nuisances sonores routières, en particulier celles générées par la RD 36, dans la mesure où elles constituent la principale source de bruit continu affectant le site, les nuisances aériennes étant de nature intermittente.

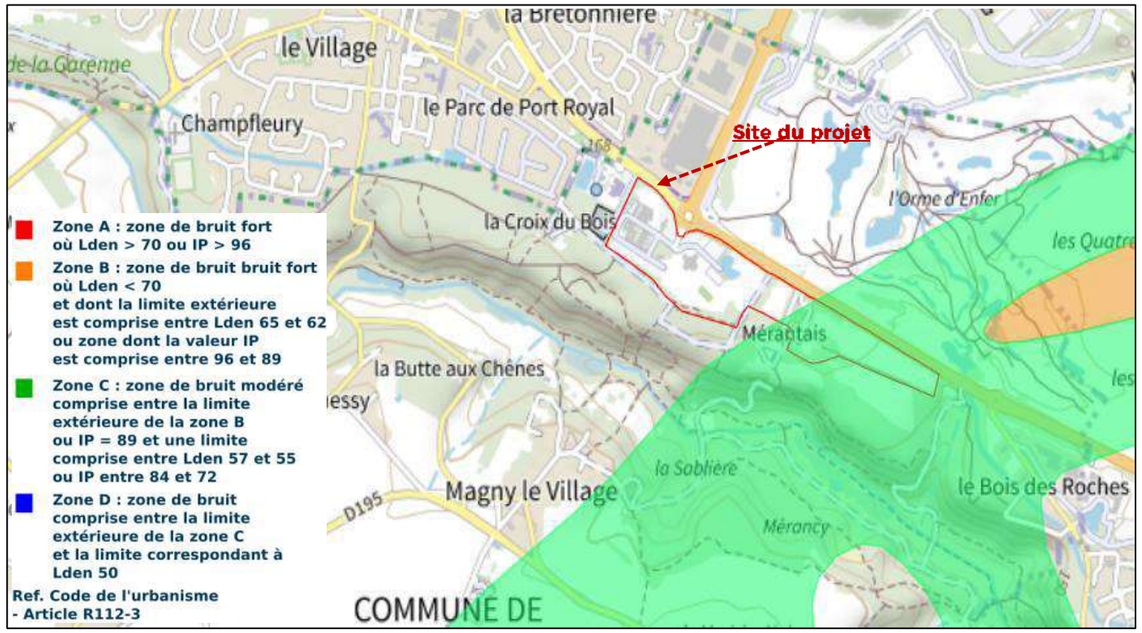


Figure 50 : Localisation du site par rapport aux zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Saclay-Versailles

Ainsi, au regard de la nature du projet, de l'absence d'usages sensibles prévus, du caractère intermittent des nuisances, le projet respecte le cadre réglementaire en vigueur pour les zones C du PEB.

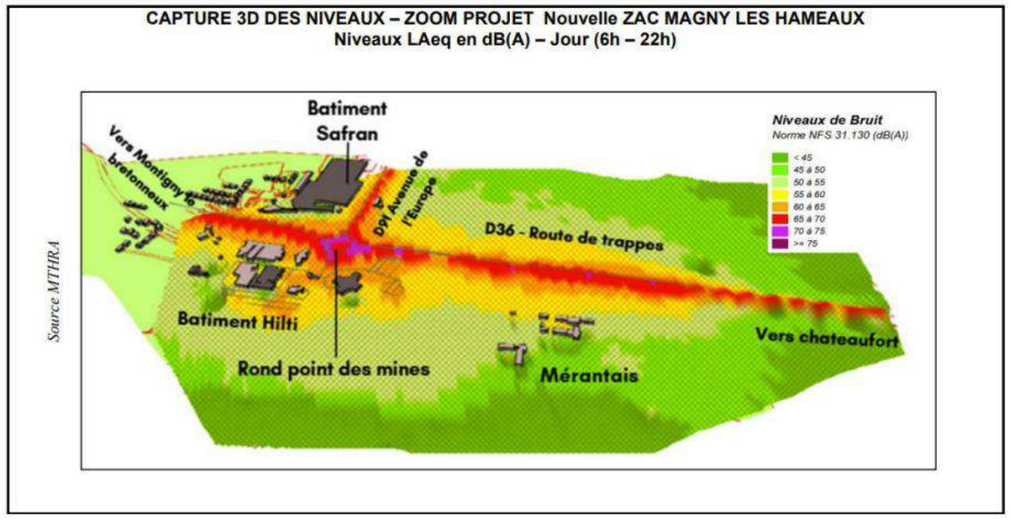


Figure 51 : Etat initial, capture des niveaux de bruit (Jour)

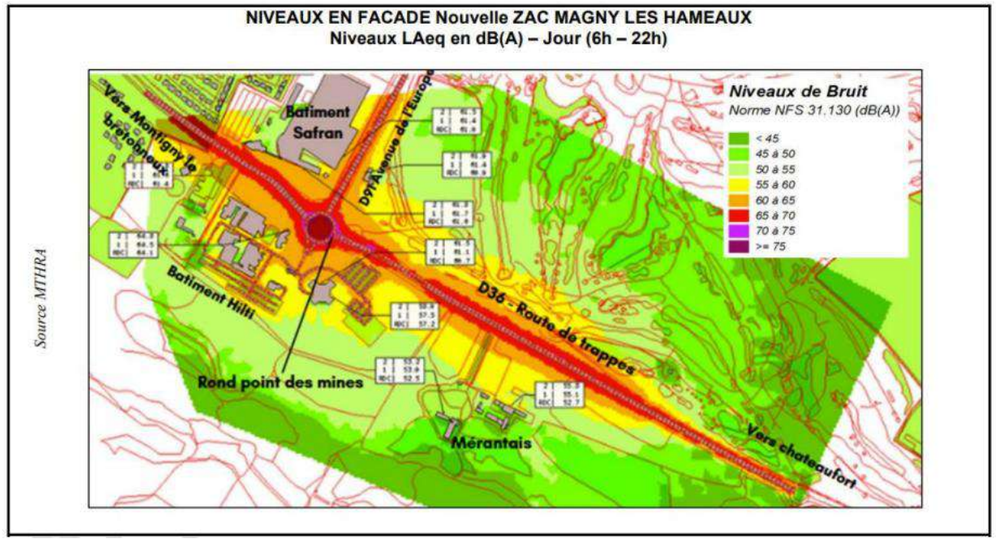


Figure 52 : Etat initial, niveaux en façade (Jour)

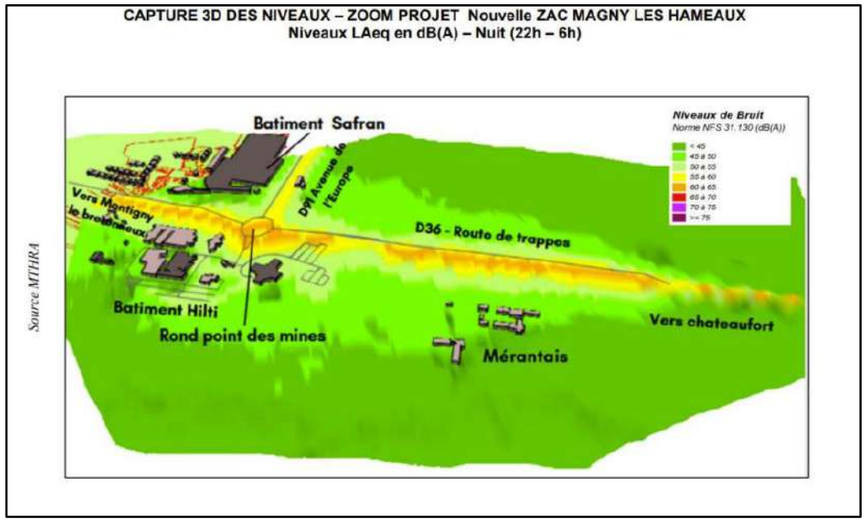


Figure 53 : Etat initial, capture des niveaux de bruit (Nuit)

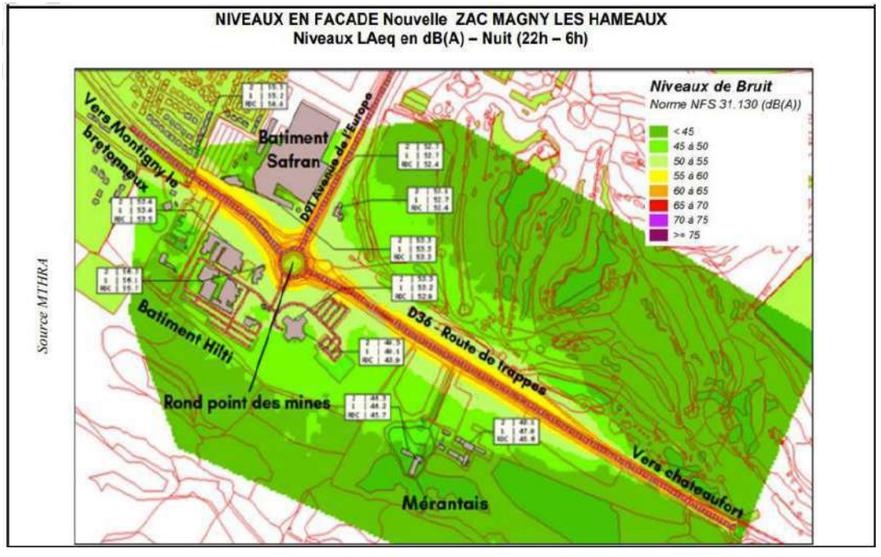


Figure 54 : Etat initial, niveaux en façade (Nuit)

5.5.1.4 *Qualité de l'air*

Les données présentées ci-après constituent une synthèse de l'étude réalisée par Airea sur la qualité de l'air dans la zone d'étude.

Cadre réglementaire et méthodologie

Le projet d'aménagement, situé à Magny-les-Hameaux, s'inscrit dans le cadre de l'article L122-1 du Code de l'Environnement et répond aux prescriptions de la note technique du 22 février 2019 (TRET1833075N), qui encadre l'évaluation de la pollution de l'air dans les études d'impact. Au regard du trafic sur la RD36 (environ 25 000 véh/j), une étude de niveau II est requise. Elle comprend :

- Un état initial de la qualité de l'air (étude documentaire + campagne de mesures),
- Une modélisation des effets du projet sur les concentrations en polluants (réalisée dans la partie Analyse des incidences).

Contexte local et sources d'émission

L'étude documentaire basée sur les données Airparif (2023) met en évidence :

- Une domination du trafic routier dans les émissions de NOx à l'échelle locale (64 %),
- Une contribution modérée du secteur résidentiel pour les particules (PM10, PM2.5),
- L'absence d'émissions agricoles directes à proximité (site entouré par un golf et des bois),
- Des émissions industrielles ponctuelles (dans un rayon de 10 km) concernant essentiellement du CO2 et des HFC, sans effet sanitaire identifié à court terme.

Le principal axe routier émetteur est la RD36, longeant le site au nord.

Population exposée

La zone du projet est faiblement urbanisée, avec une densité < 2000 hab./km². Un recensement des populations sensibles (crèches, EHPAD, établissements scolaires) identifie 4 sites vulnérables, dont la résidence pour personnes âgées *Le Mérantais*, la plus proche. Ces données seront croisées avec les modélisations pour évaluer un éventuel risque sanitaire (ERS).

Campagne de mesures in situ

Une campagne de mesures du dioxyde d'azote (NO_2) a été lancée le 6 mars 2025 sur 6 points de prélèvement, selon la méthode normalisée (NF EN 16339), par diffusion passive (capteurs Passam Ag).

Synthèse des résultats

- La RD36 constitue la principale source d'émissions atmosphériques du secteur, principalement en NO_2 ;
- L'environnement résidentiel, agricole ou industriel contribue peu aux niveaux de pollution sur la zone du projet ;
- Aucun dépassement des seuils réglementaires n'est relevé dans les bases historiques de données, mais la distance des stations justifie les mesures in situ ;
- L'étude sera mise à jour dès réception des résultats de la campagne de mesure ;
- L'analyse documentaire confirme que l'environnement du projet présente une qualité de l'air globalement satisfaisante, sans sensibilité particulière identifiée à ce stade. Le trafic routier, principalement sur la RD36, constitue la source dominante de pollution atmosphérique, essentiellement en NO_2 ;
- La densité de population étant faible, les enjeux sanitaires immédiats apparaissent limités, hormis pour quelques établissements vulnérables situés en périphérie. En l'absence de stations de mesure locales, une campagne in situ est en cours pour établir un diagnostic précis des concentrations de fond.

En complément de l'étude documentaire, une campagne de mesure in situ a été réalisée dans le cadre de l'état initial afin de caractériser les concentrations en dioxyde d'azote (NO2), principal traceur des émissions du trafic routier, à l'échelle locale. Cette campagne de mesure, effectuée du 6 au 20 mars 2025, se caractérise par des conditions météorologiques entraînant une augmentation des concentrations en NO2.

En ramenant ces conditions à une situation moyenne annuelle, aucun dépassement de la valeur limite réglementaire actuelle n'est observé, aussi bien en bordure des voies que sur les points représentatifs de l'exposition chronique de la population à la pollution atmosphérique.

Par ailleurs, les concentrations mesurées à 50 m de la voie sont d'ores et déjà inférieures aux futures valeurs réglementaires à l'horizon 2030.

5.5.1.5 *Gestion des déchets*

La gestion des déchets à Magny-les-Hameaux s'inscrit dans le cadre du plan départemental des Yvelines (approuvé en 2001) qui vise à préserver les ressources, optimiser les traitements, réduire les transports et maîtriser les coûts. La commune assure individuellement la collecte des déchets via la société Sépur, avec un rythme de collecte variant selon les types de déchets (1 à 2 fois par semaine pour les ordures ménagères, 1 semaine sur 2 pour les emballages).

Elle dispose d'une déchèterie dans le réseau des 4 déchèteries de la CASQY et est liée par convention depuis 2009 au SIDOMPE pour le traitement des déchets non recyclables. À l'échelle de l'agglomération, les ordures ménagères représentent un potentiel énergétique de 13 602 MWh par an, complété par 8 984 MWh pour les déchets des collectivités et entreprises.

5.5.2 Risques naturels

Risque Inondation

Depuis 1993, plusieurs arrêtés ministériels ont reconnu l'état de catastrophe naturelle sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines, en lien avec des épisodes de sécheresse, notamment à Voisins-le-Bretonneux, ainsi que des inondations et coulées de boue, survenues en décembre 1999 et en avril 2007. Par ailleurs, l'arrêté préfectoral du 2 novembre 1992, valant Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP), délimite des zones submersibles à risque d'inondation associées aux cours d'eau non domaniaux.

Ces inondations concernent principalement les fonds de vallée (Bièvre, Mérantaise), où le débordement des cours d'eau peut affecter ponctuellement le territoire. Les secteurs exposés sont majoritairement non urbanisés, mais toute construction en périmètre de risque est soumise à des contraintes réglementaires.

En ce qui concerne le site du projet, il se trouve en zone « pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave » (secteur blanc/gris – fiabilité moyenne), exception faite de sa pointe est, située en zone « potentiellement sujette aux inondations de cave » (secteur orange).

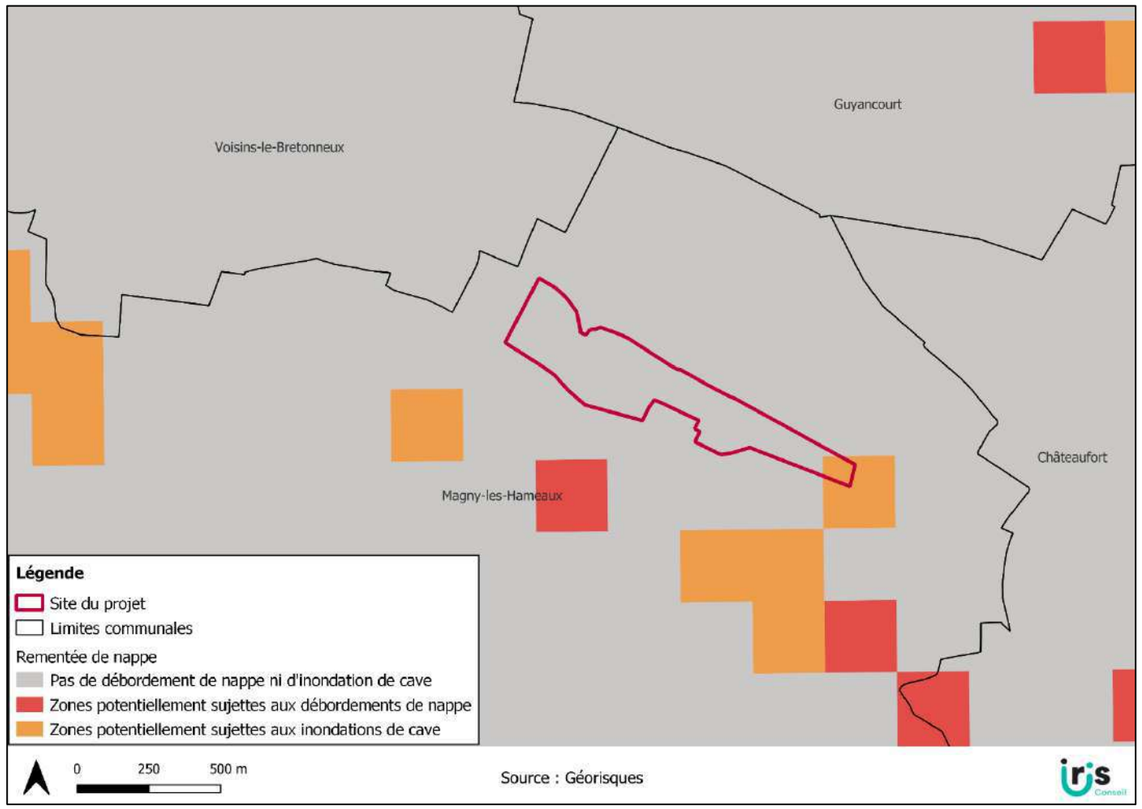


Figure 55 : Risque d'inondation

Du fait de la topographie (lit mineur de la Mérantaise situé environ 45 m en contrebas du site d'étude), le site d'étude est hors d'atteinte d'un débordement de la Mérantaise, même en prenant en compte un aléa rare ou millénial.

De ce fait, le site d'étude se situe en dehors de zone inondable par débordement de cours d'eau.



Figure 56 : Carte du risque inondation de la Mérantaise (Source : Cartoviz)

Risque d'érosion des sols

La maîtrise des risques d'érosion des sols est un enjeu pour :

- La sécurité des biens et des personnes ;
- La préservation de la qualité agronomique des sols agricoles ;
- La qualité des eaux superficielles.

Une étude cartographique de l'aléa érosion de la France a été réalisée en 2010-2011. Cette étude permet de mettre en évidence des zones sensibles à l'érosion en rapport avec la protection de l'eau. Les paramètres utilisés pour caractériser la sensibilité des sols à l'érosion sont : l'occupation des sols, la battance, l'érodabilité et la pente. La carte suivante présente l'aléa érosion au niveau de la France entière et de l'aire d'étude.

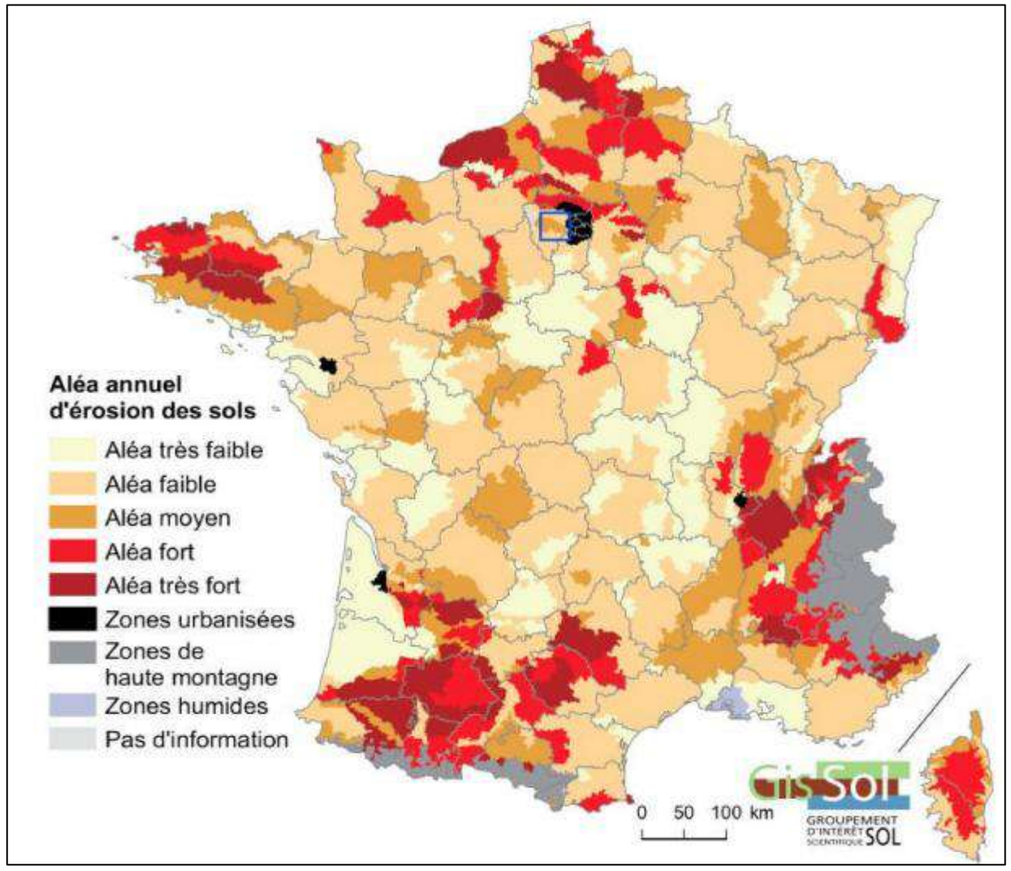


Figure 57 : Aléa d'érosion des sols

La commune de Magny-les-Hameaux se trouve dans une zone où l'aléa d'érosion des sols est moyen à faible, et l'aire d'étude elle-même est située sur un bassin-versant présentant un aléa faible. Notons que certaines communes de la CASQY, comme Élancourt, sont exposées à un aléa d'érosion des sols moyen.

Risques liés aux mouvements de terrain

Un plan de prévention des risques (PPR) de mouvement de terrain liés à la dissolution du gypse, aux carrières souterraines, aux glissements de terrain, aux tassements différentiels de remblais et au retrait-gonflement des sols argileux sur la commune de Magny-les-Hameaux a été initialement prescrit le 2 mai 1983 et approuvé le 5 août 1986. Sur le territoire de la commune, ce sont essentiellement les Retraits-gonflements d'argiles qui composent le risque de mouvement de terrain.

Retrait-gonflement des sols argileux : Les sols argileux sont caractérisés par un comportement mécanique variable selon la quantité d'eau qu'ils renferment, plastiques lorsqu'ils sont humides, durs à l'état desséché. Ces phénomènes provoquent des désordres affectant principalement le bâti individuel.

D'après Géorisques, la zone d'étude est sur un secteur d'aléa retrait gonflement des argiles moyen à fort, le risque est de 2/3. Sur la commune, 7 sécheresses sont classées en catastrophe naturelle allant de 1989 jusqu'à 2022 dernièrement. Il existe donc pour prévenir le risque des obligations en cas de travaux afin d'assurer la sécurité ;

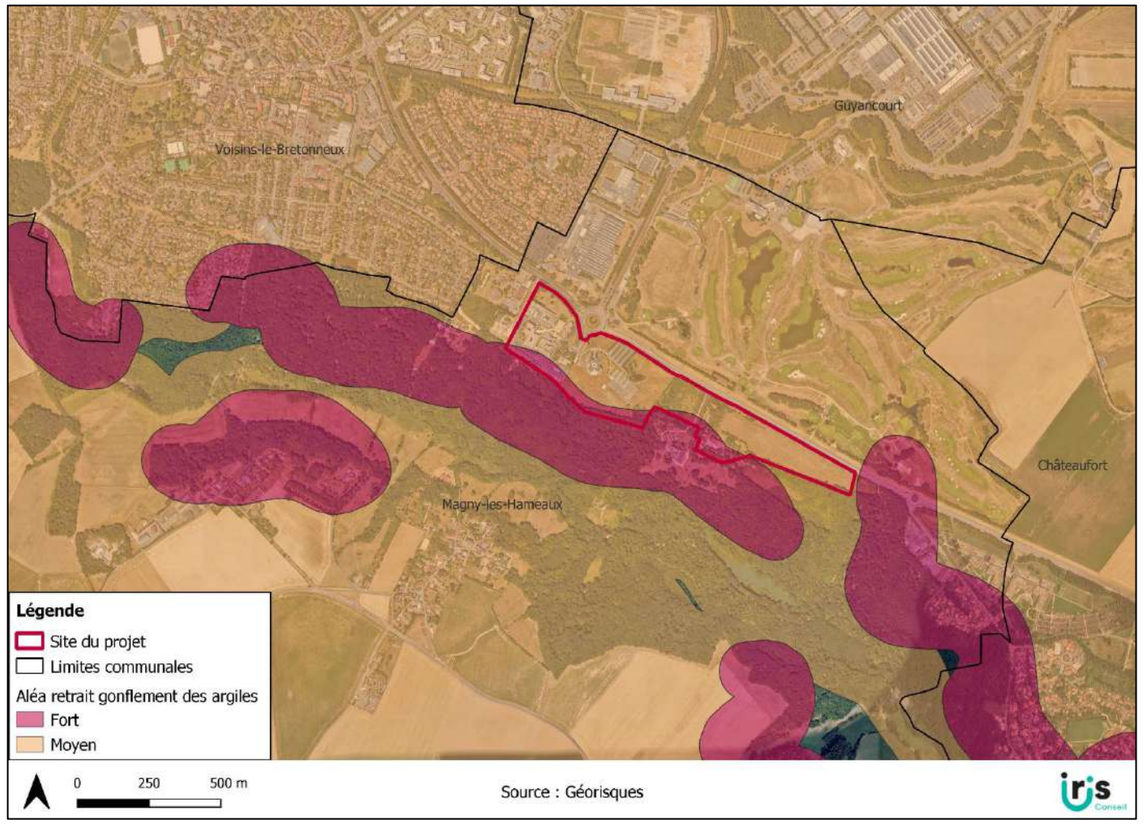


Figure 58 : Aléa retrait gonflement des argiles

Carrières souterraines et dissolution du gypse : Les cavités souterraines peuvent induire en surface deux phénomènes. L'affaissement est une dépression topographique en cuvette, due au fléchissement progressif des terrains de couverture. Il est lent, ne constitue donc pas ainsi un risque immédiat pour les personnes, mais peut affaiblir la structure des bâtiments. L'effondrement est un mouvement gravitaire verticale, plus ou moins brutal, lié à la rupture des appuis ou du toit d'une cavité souterraine. Il en résulte l'ouverture d'une excavation dont les dimensions varient selon la profondeur, la nature du sol et le mode de rupture.

D'après le service Interdépartemental de l'Inspection Générale des Carrières des Yvelines, de l'Essonne et du Val-d'Oise sur le modèle de l'Inspection Générale des Carrières, il existe des risques naturels liés à l'effondrement d'anciennes carrières souterraines. Les sous-sols de l'Île-de-France ont été exploités historiquement pour extraire de la pierre à bâtir.

De ce fait, le département des Yvelines est particulièrement exposé aux risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées (112 communes « sous-minées » dans les Yvelines), et principalement à ceux d'effondrement d'anciennes carrières souterraines ainsi que de chute dans des cavités abandonnées.
Les zones de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines abandonnées sont représentées sur la carte. Elles sont initialement délimitées en application de l'ancien article R111-3 du Code de l'Urbanisme par des arrêtés préfectoraux. Certains zonages dans les Yvelines sont obsolètes et en attente d'une révision par les services de l'Etat.

Le secteur d'étude n'est pas concerné par le risque naturel lié à la présence d'anciennes carrières.

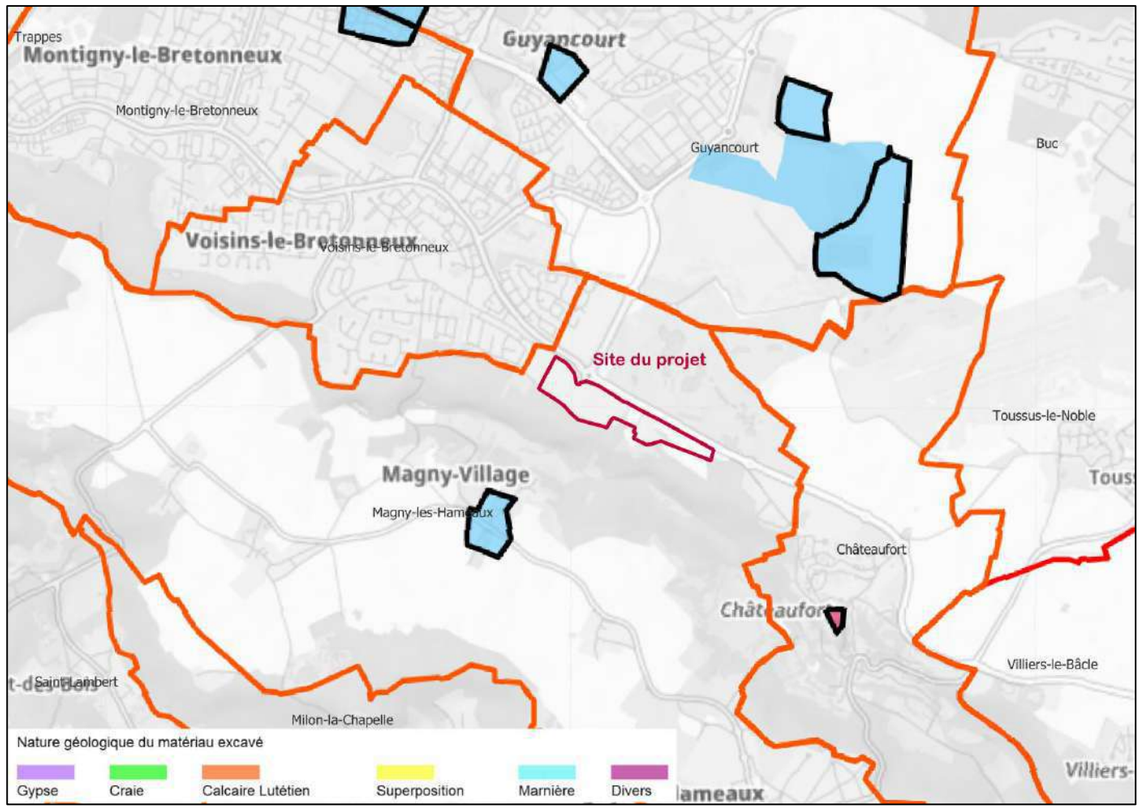


Figure 59 : Zones de risques naturels liés à la présence d'anciennes carrières sur Magny-les-Hameaux (Source : IGC)

Risque sismique

Le risque sismique correspond au croisement entre l'aléa sismique, les biens et les populations qui y sont soumises, et leur vulnérabilité face à cet aléa. Le risque sismique est l'un des risques majeurs pour lequel on ne peut pas agir sur l'aléa. En fonction des situations géodynamiques, politiques, sociales et économiques, le risque sismique dans le monde est très variable, selon les régions considérées. Le risque sismique informe sur la probabilité et l'intensité des événements de séisme. Un séisme ou « tremblement de terre » est une fracture brutale des roches en profondeur, due à une accumulation d'une grande quantité d'énergie, créant des failles dans le sol et se traduisant en surface par des vibrations du sol transmises aux bâtiments.

Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire national en cinq zones de sismicité croissante (articles R.563-1 à R.563-8 du code de l'environnement, modifiés par le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010, et article D.563-8-1 du code de l'environnement, créé par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010). Il découpe la France en 5 zones de sismicité croissante, allant de sismicité très faible à forte.

Magny-les-Hameaux, comme le reste de l'Île-de-France, est située dans une zone de sismicité 1 dite « à sismicité très faible ». La probabilité qu'un séisme survienne dans cette zone est très faible.

Risque Incendie

Le risque incendie dans le milieu naturel est lié notamment aux feux de forêt. On parle d'incendie de forêt lorsque celui-ci ravage une surface minimale de 0,5 hectare sans rupture et détruit au moins une partie des étages arbustifs et/ou arborés. Cette notion s'applique également aux formations subforestières plus petites telles que le maquis, la garrigue ou les landes.
Ce risque incendie de forêt peut avoir une origine aussi bien naturelle (foudre, éruptions volcaniques) qu'humaine. Dans la majorité des cas, les feux de forêt sont liés aux activités humaines (accidentelles : lignes électriques, chemin de fer, véhicules, dépôt d'ordures ; intentionnelles : malveillance ; involontaires dues aux travaux : travaux forestiers, travaux agricoles, travaux industriels et publics ; involontaires dues aux particuliers : travaux, loisirs, jets d'objets incandescents).

Outre les impacts sur les personnes et les biens, les incendies de forêt causent des dommages à la faune et à la flore. En effet, un incendie de forêt, selon son importance, détruit tout ou partie des espèces animales et végétales présentes, en particulier celles qui ne peuvent s'enfuir, et provoque un traumatisme considérable pour les différents habitats. Les impacts à moyen et long terme dépendent du régime des feux auquel le territoire sinistré est confronté. Ainsi, un régime de feux fréquents et sévères peut s'accompagner localement d'une régression biologique.

Afin de prévenir le risque incendie, plusieurs actions sont mises en place dont la réalisation de Plans de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF). L'objectif des PPRIF est de maîtriser l'interface habitat-forêt et éviter des implantations pouvant être responsables des départs de feu. Ils permettent d'éviter l'aggravation de l'exposition et de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens (construction et aménagement interdits dans les zones d'exposition aux risques ; mesures de prévention, de protection et de sauvegarde des aménagements et constructions). Ces PPRIF sont établis à l'échelle communale ou intercommunale, notamment pour les territoires exposés à des niveaux de risque importants et à une pression foncière forte.

Le territoire n'est pas exposé de manière notable aux risques de feux de forêts à l'heure actuelle, mais les risques peuvent évoluer en lien avec le changement climatique et les évolutions météorologiques.

Aucune commune du territoire n'est dotée d'un PPRIF.

5.5.3 Risques technologiques

Risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD)

Il s'agit d'une canalisation qui achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques vers des réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, des entreprises industrielles ou commerciales, des sites de stockage ou de chargement. Cette dénomination ne s'applique pas au réseau de distribution de gaz en ville, mais aux conduites de transport longue distance, qui sont plus grosses (entre 8 et 120 cm de diamètre) et fonctionnent à des pressions plus importantes (jusqu'à 94 bars).

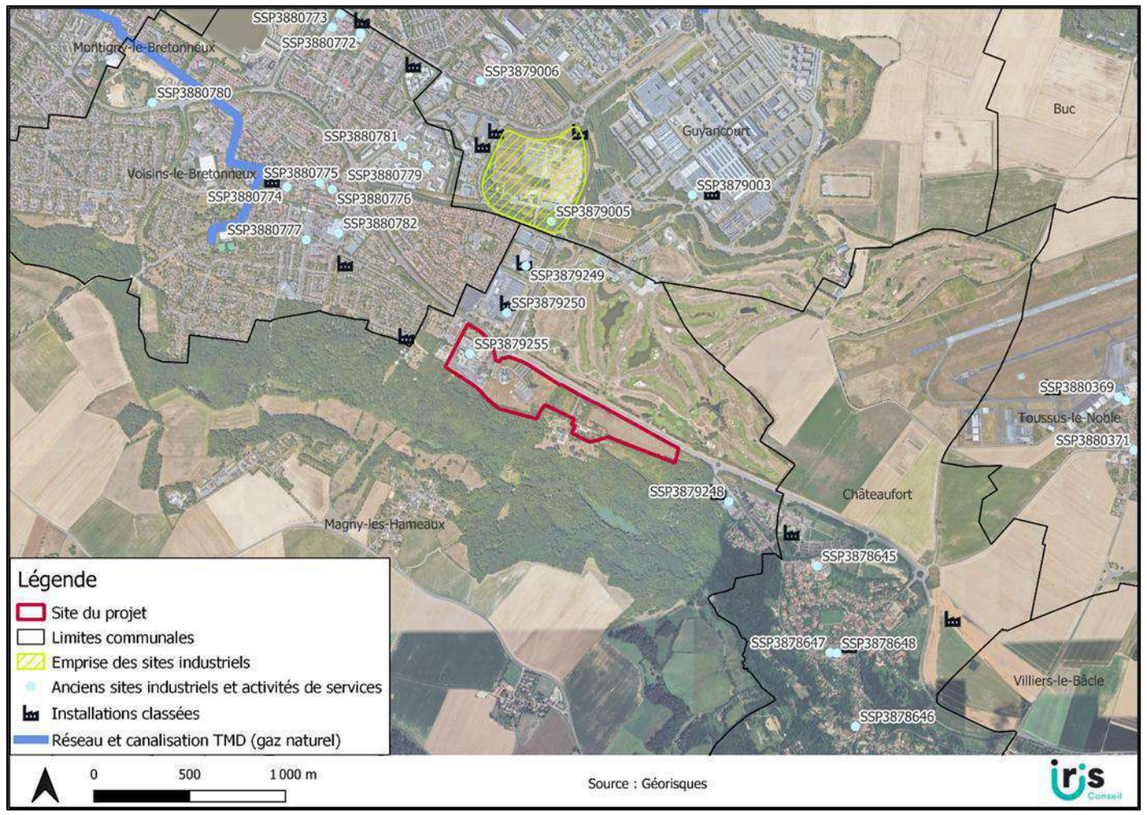


Figure 60 : Sites BASIAS, ICPE et canalisation TMD

Ces canalisations sont en général enterrées à au moins 80 cm de profondeur, elles sont fixes et protégées. Elles servent à transporter du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines) et d'autres substances, comme la saumure ou produits chimiques.

Géorisques caractérise la commune de Magny-les-Hameaux comme concernée par ce risque. Cependant, notre zone d'étude n'est pas concernée par les principales canalisations d'hydrocarbures et de gaz naturel. Des concessions de gaz naturel sont sur le secteur de Voisins-le-Bretonneux, celles d'hydrocarbures sont sur le secteur sud-ouest sur Saint-Lambert.

Risques industriels

Un risque industriel majeur est un événement accidentel se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates graves pour le personnel, les populations avoisinantes, les biens ou l'environnement. Afin de gérer ces risques, les établissements les plus dangereux sont soumis à la loi de 1976 relative à la déclaration ou à la demande d'autorisation pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement. Il faut distinguer les ICPE soumises à déclaration ou autorisation, et les installations les plus dangereuses dites SEVESO.

D'après le PLUi de la CASQY, Magny-les-Hameaux compte 4 ICPE soumises à autorisation : GDE (Ex DEPANN' SERVICE), HILTI France, SNECMA et TELEHOUSE EUROPE exerçant une activité dans la télécommunication. Aucun de ces sites n'est identifié par la directive européenne Seveso comme présentant des risques majeurs.

La base de données BASOL recense les sites et sols pollués par les activités industrielles afin de connaître leur périmètre et de les surveiller. Elle a été initiée en 1998 par le ministère de l'Ecologie. La base de données BASIAS recense quant à elle les anciens sites industriels et activités de service, depuis l'arrêté ministériel du 10 décembre 1999.

D'après les bases de données BASIAS et BASOL, 9 anciens sites industriels et activités de services sont répertoriés sur la commune de Magny-les-Hameaux. L'entreprise COLAS CONSTRUCTION (S.A.) est située sur la zone d'étude, la date de début d'exploitation remonte à 1993. Son état d'occupation est cependant indéterminé. Ses activités secondaires relevaient de la « fabrication, fusion, dépôt de goudron, bitume, asphalte, brai ».

Située au Sud-Est, l'entreprise DEPANN SERVICE a pour activités le démantèlement d'épaves et autres activités type ferrailleur, casse... Les activités sont encore actuelles.

La commune n'est pas concernée par l'existence de sites industriels à risque et aucun périmètre de sécurité ne la concerne.

Tableau 12 : Listes des sites BASIAS à proximité du projet (source : Géorisques)

Identifiant	Nom Raison Sociale	Activité	Etat d'activité
SSP0004664	THALES OPTRONIQUE	Site d'activité d'optronique, technique associant l'électronique, la mécanique et l'informatique exploitée	Clôturé
SSP3879005	SOCIETE THOMSON TRT DEFENSE	Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)	Indéterminé
SSP3879250	SOCHATA SNECMA (SOCIETE)	Mécanique, traitements de surface : production de déchets dangereux et de Trichloroéthylène (TRI), polluant	Indéterminé

Identifiant	Nom Raison Sociale	Activité	Etat d'activité
SSP3879248	DEPANN SERVICE (SOCIETE)	Démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables (ferrailleur, casse auto...)	Indéterminé
SSP3879255	COLAS CONSTRUCTION (S.A.)	Fabrication, fusion, dépôts de goudron, bitume, asphalte, brai	Indéterminé
SSP3879249	HILTI FRANCE (SOCIETE)	Traitement et revêtement des métaux (traitement de surface, sablage et métallisation, traitement électrolytique, application de vernis et peintures)	Indéterminé
SSP3878645	H.R.T. PARCS ET JARDINS (S.A.R.L.)	Décharge de déchets industriels banals (D.I.B.)	En arrêt
SSP3878647	CENTRAL OIL (SOCIETE)	Dépôt de liquides inflammables (D.L.I.)	En arrêt
SSP3878648	UNION CENTRALE AUTOMOBILE (SOCIETE)	Garages, ateliers, mécanique et soudure	En arrêt
SSP3880779	SOC	Transports aériens (aérodromes)	En arrêt
SSP3880781	AIR TOTAL FRANCE (S.A.), anc. BP (S.A), anc. HUILES DE PETROLES (S.A. GENERALE DES)	Transports aériens (aérodromes)	En arrêt

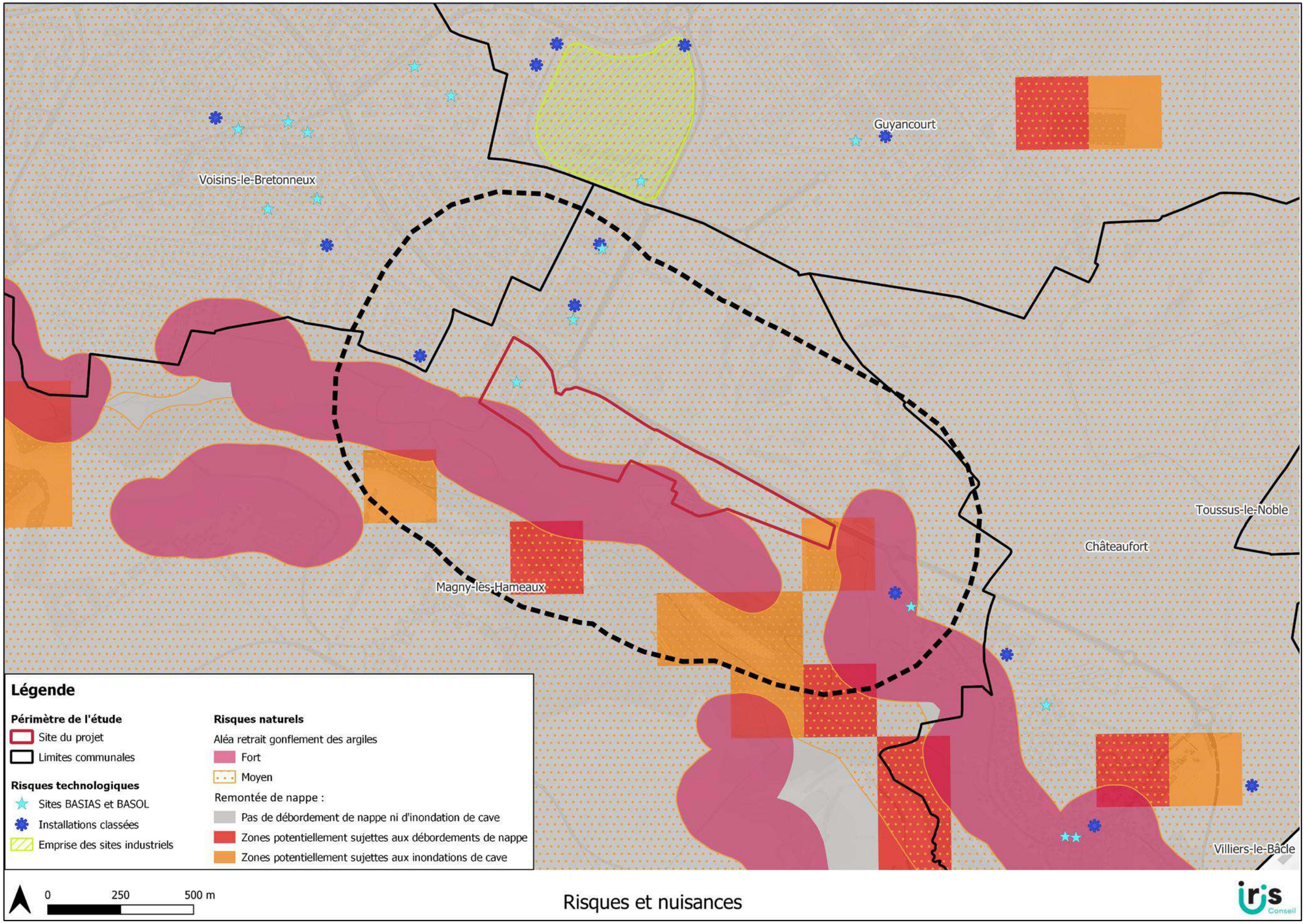
Risque d'accident nucléaire

Géorisques qualifie les Installations nucléaires de base (INB) comme des installations « de par leur nature ou en raison de la quantité ou de l'activité des substances radioactives qu'elles contiennent, soumises à des dispositions particulières en vue de protéger les personnes et l'environnement ». La commune de Magny-les-Hameaux est concernée par le risque d'accident nucléaire. Géorisques recense une installation nucléaire à proximité de la commune : le CEA de Saint-Aubin situé à moins de 10 km de la zone d'étude. Il n'existe cependant pas un risque d'iode venant de l'installation.

5.5.4 Synthèse des nuisances et risques

L'étude des nuisances et risques sur la zone du projet révèle plusieurs éléments à considérer. Concernant la pollution des sols, des anomalies modérées à fortes en métaux, tels que le zinc, le sélénium et le molybdène ont été relevées dans les remblais, ainsi que la présence ponctuelle d'hydrocarbures (HCT), de traces de PCB et d'HAP ; toutefois, aucun impact significatif n'a été détecté dans les sols naturels en place.

Sur le plan acoustique, l'ambiance sonore du secteur de Magny-les-Hameaux est jugée modérée, tant de jour que de nuit. S'agissant de la qualité de l'air, celle-ci est globalement satisfaisante, sans sensibilité particulière identifiée, bien que le trafic routier, notamment sur la RD36, constitue la principale source de pollution, essentiellement en dioxyde d'azote (NO_2). En matière de risques naturels, la zone est exposée à des aléas modérés à forts de retrait-gonflement des argiles, ainsi qu'à des risques de dissolution du gypse liés à la présence de carrières. Du point de vue des risques technologiques, bien que le territoire comporte des sites industriels, aucun n'est classé SEVESO ou soumis à des périmètres de sécurité stricts, ce qui limite les risques majeurs. Par ailleurs, la proximité du CEA de Saint-Aubin est prise en compte, mais ne constitue pas une menace immédiate. Globalement, les nuisances et risques identifiés ne représentent pas de contraintes majeures incompatibles avec la réalisation du projet.



Risques et nuisances

5.6 SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE LA ZONE ET DES MILIEUX SUSCEPTIBLES D'ETRE AFFECTES PAR LE PROJET

La présente synthèse récapitule les principaux enjeux environnementaux identifiés dans le cadre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour permettre la réalisation du projet.

Les principales sensibilités et enjeux liés au milieu physique sont les suivants :

- La présence de sols limoneux peu perméables augmentant le risque de ruissellement et limitant l'infiltration, d'où un enjeu fort de gestion des eaux pluviales ;
- La gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines, en lien avec la vulnérabilité des ressources locales : la nappe de la « Craie et Tertiaire du Mantois », sensible aux pollutions diffuses, et la nappe profonde « Albien-Néocomien captif », à préserver en tant que réserve stratégique. À cela s'ajoute la qualité contrastée des eaux superficielles, notamment sur la Mérantaise, qui présente un état biologique dégradé malgré une physico-chimie globalement satisfaisante.

Les principales sensibilités et enjeux liés au milieu naturel sont les suivants :

- La situation à l'intérieur de l'emprise du Parc Naturel Régional « Haute-Vallée de Chevreuse » et la proximité immédiate du site Natura 2000 « Massif de Rambouillet, de zones humides proches » et de deux ZNIEFF I et II, imposant une vigilance accrue vis-à-vis des espèces protégées ;
- La présence de 5 zones humides reconnues pour leurs fonctions écologiques et hydrologiques, représentant 14 % de la surface du site ;
- La présence des continuités écologiques partiellement fonctionnelles, avec une bonne connectivité des milieux boisés, mais une fragmentation marquée des milieux herbacés et aquatiques en périphérie du site ;
- La diversité écologique identifiée, avec une faune riche et sensible (50 espèces d'oiseaux protégés, 11 espèces de chauves-souris, 2 amphibiens d'intérêt communautaire) ;
- La présence marginale d'habitats d'intérêt communautaire nécessitant une attention lors de la conception et de la réalisation du projet.

Les principales sensibilités et enjeux liés au patrimoine bâti et au paysage sont les suivants :

- La diversité paysagère de la zone (agricole, naturelle, friches, urbaines), créant une richesse à préserver dans le projet d'aménagement ;
- La proximité de sites patrimoniaux majeurs (porte du Mérantais, église et cimetière classés), impliquant une prise en compte dans les études d'insertion ;
- La présence de protections réglementaires (site classé, inscrit), limitant certaines interventions ou imposant des modalités d'intégration paysagère spécifiques.

Les principales sensibilités et enjeux liés au milieu humain, au cadre de vie, aux nuisances et risques :

- Une population jeune et en croissance, générant des besoins accrus en équipements éducatifs, sanitaires, et de loisirs, ainsi qu'une pression croissante sur les infrastructures locales ;
- Un tissu économique dynamique à préserver, notamment par une bonne desserte et accessibilité ;
- Une pollution localisée des sols dans les remblais, avec la présence de métaux lourds et composés organiques, tandis que les sols naturels restent globalement sains ;
- Des risques naturels à prendre en compte, notamment le retrait-gonflement des argiles et la présence d'anciennes carrières avec un risque lié à la dissolution du gypse, conditionnant les choix techniques de construction.

6 ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN COMPTABILITE SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ERC

La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines dans le cadre du projet d'aménagement du secteur du Mérantais entraîne plusieurs évolutions réglementaires. Celles-ci concernent le zonage, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement écrit. Cette section analyse les incidences environnementales potentielles de ces modifications, en distinguant clairement les effets directs du changement de planification de ceux liés aux futurs projets.

A. Évolutions en matière de zonage

Reclassement de zones à urbaniser en zones à vocation industrielle (AUA en AUAi)

La zone AUA5d19 est reclassée en AUAi5d19 afin de permettre l'accueil de bâtiments à vocation industrielle, logistique ou technologique. Cette évolution a pour objectif de favoriser l'implantation de projets d'activités innovantes (data center, campus R&D, etc.).

Incidences environnementales potentielles :

- Indirectes : dépendantes des projets futurs ;
- Risque d'augmentation de la consommation de ressources (eau, énergie) selon les usages ;
- Effets sur les milieux naturels limités si les prescriptions de l'OAP sont respectées.

Encadrement :

L'OAP n°13 renforcée garantit la continuité écologique, l'intégration paysagère, et des seuils d'artificialisation maîtrisés.

Augmentation des hauteurs maximales autorisées (de 19 m à 22 m)

Les hauteurs maximales passent de 19 m (R+4) à 22 m (R+5) sur le foncier dit Hilti à vocation économique. Cette évolution a pour objectif d'accueillir des équipements à forte emprise verticale, tout en maîtrisant l'occupation au sol.

Incidences environnementales potentielles :

- Effets paysagers accrus, notamment en lien avec la porte du Mérantais et la RD36 ;
- Pas d'impact direct sur les ressources, mais potentiel besoin accru en énergie/refroidissement.

Encadrement : Intégration architecturale et paysagère imposée par l'OAP renforcée.

Création d'un nouveau STECAL NeMH08

Un nouveau STECAL est créé, en remplacement d'une partie du STECAL NeMH07, pour élargir les usages autorisés sur le périmètre de la ferme du Mérantais (hébergement, tiers-lieux, activités connexes). Ceci vise à pérenniser la ferme tout en garantissant la conservation patrimoniale et paysagère.

Incidences environnementales potentielles :

- Très faibles, car le périmètre est inchangé et les règles de protection sont maintenues ;
- Aucun impact sur la biodiversité ou la ressource, si les règles de gabarit sont respectées.

Encadrement : Règlement spécifique du STECAL conservé, OAP renforcée, protections patrimoniales inchangées.

Évolutions de zonage en termes de superficie

Les données présentées dans le tableau suivant montrent une restructuration des zones urbanisables sans création nette de surfaces nouvelles, mais avec des requalifications internes. Certaines zones sont supprimées ou réduites (comme UAi7c19 ou NeMH07), au profit de nouvelles entités (telles que UAi7c22 ou NeMH08).

Tableau 13 : Evolution du zonage en termes de surface

	Secteur	Vocation	PLUi actuel (m²)		Zonage MECDU (m²)		
			Surf. (m²)	Part	Surf. (m²)	Part	Variation
Zone naturelle	**NeMH07**	STECAL	16 747,33	7 %	3273,63	1 %	-6 %
	NeMH08	STECAL			13 473,70	6 %	6 %
Zone à urbaniser	**AuA5d19**	Secteur à vocation d'activités, hors industries	60 834,21	27 %			-27 %
	AuAi5d19	Secteur à vocation d'activités, y compris les industries			60 834,21	27 %	27 %
	AUA7c19	Secteur à vocation d'activités, hors industries	14 859,00	7 %	14 859,00	7 %	0 %
Zone urbaine	**UAi7c19**	Secteur dédié aux activités y compris les industries	133 911,33	59 %			-59 %
	UAi7c22				133 911,33	59 %	59 %
Total			226 351,87	100 %	226 351,87	100 %	0 %

La DPMECDU n'entraîne pas d'augmentation des surfaces urbanisées, ni de nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Les modifications sont essentiellement qualitatives (usages, formes urbaines, réglementation), sans impact direct sur la consommation foncière brute.

B. Évolution du règlement écrit – ICPE

Modification du point 2.1.1 au niveau de l'article U 2 - occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières. La nouvelle rédaction proposée : « 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».

L'objectif est de permettre l'implantation de certaines ICPE à caractère d'intérêt général, sans autorisation automatique.

Incidences environnementales potentielles :

- Aucune incidence directe : l'évolution concerne uniquement le règlement du droit des sols;
- Incidences indirectes possibles selon les projets : bruit, circulation, consommation d'eau, rejets.

Chaque ICPE devra faire l'objet d'une évaluation environnementale spécifique (étude d'impact, procédure environnementale ICPE).

Encadrement :

- Condition d'intérêt général obligatoire ;
- Procédure de déclaration de projet préalable ;
- Compatibilité exigée avec les zones voisines et les protections existantes.

C. Évolutions en termes d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Il s'agit du renforcement de l'OAP n°13 « Mérantais » visant à préciser la programmation du secteur et les aménagements qui y sont attendus.

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 1er janvier 2028, comprenant :
  - Le développement d'un campus autour de la santé et/ou du techtiaire.

Préservation environnementale

- Les espaces naturels ou riches en biodiversité représentés au plan (figure 5) 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 relais de la biodiversité en lien avec la proximité du Site Classé de la vallée de la Mérantaise.
- L'implantation des constructions et installations devra 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 aux boisements 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 chemin déjà existant.

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.

Incidences environnementales potentielles :

Le renforcement de l'OAP n°13 présente des incidences globalement positives, en conciliant développement urbain maîtrisé (réutilisation de friches, mobilité douce) et préservation environnementale (sanctuarisation, continuités écologiques).

Tableau 14 : Comparaison OAP n°13 actuel et renforcée (DPMECDU)

Élément	État actuel (OAP n°13)	Évolution (DPMECDU)	Impact de la différence	Description
Programmation urbaine	Urbanisation encadrée, mais peu détaillée, sans phasage clair.	Programmation en deux phases avec phase 1 immédiate et phase 2 à partir de 2028, précise les usages (campus, Hilti, ferme).	**Positif**	Planification plus claire et progressive, meilleure gestion du développement urbain.
Mobilités douces	Pas de mention explicite de voies dédiées ou perméables.	Création d'une voie spécifique aux mobilités douces, perméable, connectée aux réseaux existants.	**Positif**	Favorise les déplacements doux, réduit usage voiture, améliore la qualité environnementale.
Protection de l'espace naturel	Front bâti discontinu ménageant vues sur la lisière, mais zone naturelle pas sanctuarisée.	Sanctuarisation stricte de l'espace naturel, aucune construction ni accès autorisés.	**Positif**	Protection renforcée, limite l'artificialisation, meilleure conservation écologique.
Végétation / espaces verts	Pas de dispositif végétal structurant en bordure de la RD.	Création d'un écran végétal urbaine multi-strates en bordure de la RD, notamment sur le foncier des anciens bâtiments Hilti, avec essences locales.	**Positif**	Amélioration paysagère et écologique, écran végétal, relais de biodiversité.
Continuité écologique	Maintien des trames écologiques (corridors entre les vallées de la Bièvre et de la Mérantaise).	Maintien et fonctionnement de la continuité écologique entre la vallée de la Mérantaise et l'écran végétal en bordure de la RD. La continuité de la trame bleue est maintenue afin de garantir les connexions entre milieux aquatiques et humides, la circulation des espèces et la fonctionnalité des corridors écologiques.	**Positif**	Amélioration notable de la continuité écologique et du fonctionnement des corridors.
Zone inconstructible	Garantir la bande de 50 m de protection de la lisière des massifs boisés de plus de 100 ha.	Respect strict de la bande inconstructible de 50 m, avec aménagements paysagers compatibles, voies douces perméables autorisées.	**Positif**	Protection renforcée des boisements, conciliant écologie et mobilité douce.
Patrimoine architectural	Protection et valoriser le bâti ancien et patrimonial. Porter une attention particulière sur l'insertion visuelle des façades des bâtiments d'activités, de la signalétique et des enseignes.	Conservation de la co-visibilité entre ferme du Mérantais et Porte du Mérantais, monument historique. Les constructions devront être éloignées de la lisière non constructible et bénéficier d'un traitement architectural soigné, notamment lorsqu'elles sont proches des boisements ou du patrimoine. Elles devront présenter une diversité d'épannelage pour éviter une architecture monotone et fermée. Les mesures visant à limiter les impacts paysagers seront justifiées, avec l'appui de l'Architecte des Bâtiments de France dès la phase de conception.	**Positif**	Valorisation et meilleure intégration du patrimoine architectural.

Élément	État actuel (OAP n°13)	Évolution (DPMECDU)	Impact de la différence	Description
Extension urbaine	L'extension urbaine projetée est limitée, conformément aux prescriptions du PNR	Maintien de cette limitation, sans augmentation nette de la surface urbanisable.	**Sans effet**	Pas de changement
Nuisances routières	Secteurs d'activités soumis à nuisances routières, sans mesure spécifique d'atténuation.	Maintien des secteurs soumis aux nuisances, sans nouvelles mesures pour les réduire.	**Sans effet**	Pas de changement
Entrée d'agglomération	Front bâti discontinu avec création d'espaces paysagers, préservation des marqueurs paysagers et patrimoniaux.	Tracé et prescriptions précisées : création d'un front urbain bâti discontinu, végétalisé et paysager le long de la RD, avec aménagement de vues vers la vallée de la Mérantaise.	**Positif**	Amélioration qualitative et paysagère de l'entrée d'agglomération.
Desserte et stationnement	Desserte par la future ligne 18 du métro, tout en assurant la perméabilité en modes doux vers la vallée de la Mérantaise.	Maintien et renforcement avec l'aménagement d'une voie spécifique aux liaisons douces (piétons, vélos, etc.), permettant de relier les différents secteurs de l'OAP. Les voies, l'éclairage et les espaces de stationnement devront être situés à distance des espaces naturels protégés ou aménagés pour réduire leur impact sur la faune et la flore, notamment par un éclairage limité et des plantations.	**Positif**	Meilleure accessibilité durable, favorise réduction des émissions et nuisances.

6.1 MILIEU PHYSIQUE

Impacts sur la topographie et la nature des sols

Le secteur d'étude se caractérise par la présence de limons des plateaux, reposant sur des substrats argileux peu perméables. Il ne présente pas d'accident topographique majeur, avec une pente douce et un relief peu contrasté.

L'impact sur la topographie est donc jugé sans effet.

Évolution de l'imperméabilisation des sols

Les modifications qui seront apportées au PLUi dans le cadre de la MECDU s'accompagnent d'un reclassement de plusieurs secteurs et d'une densification de certains tissus urbains, en particulier dans les zones UAi7c22, AUA7c19, AuAi5d19.

Il ressort de la comparaison d'évolution de zonage en termes de superficie que les reclassements sont strictement compensés en surface, sans création nette de nouvelles zones à urbaniser. Le zonage est redistribué, mais n'induit pas d'accroissement de la surface urbanisable globale.

L'impact sur l'imperméabilisation des sols est jugé nul. Cette absence d'impact s'explique par le maintien à l'identique des règles d'emprise au sol maximale (60 % pour les zones d'indice "c" et 50 % pour les zones d'indice "d") et des obligations d'espaces verts (30 % minimum d'espaces végétalisés pour les zones d'indice "c" et 40 % pour les zones d'indice "d"). La densification supplémentaire permise par l'augmentation de la hauteur maximale autorisée (de 19 à 22 mètres) est exclusivement verticale et ne génère donc aucune imperméabilisation additionnelle des sols.

L'impact sur l'imperméabilisation des sols est jugé nul.

Impacts sur la ressource en eau

Quantité de la ressource en eau

Les modifications apportées au PLUi peuvent avoir un impact indirect sur la quantité de la ressource en eau, en raison de la nature des activités autorisées (notamment de type data center, potentiellement consommatrices en eau). Toutefois, l'évaluation porte sur le document d'urbanisme et non sur des projets opérationnels ; les effets concrets dépendront donc des modalités d'aménagement précisées ultérieurement lors des autorisations environnementales ou permis.

L'impact est jugé faible.

Qualité de la ressource en eau

Les évolutions du PLUi, notamment par le reclassement de secteurs en zones d'activités industrielles, peuvent induire un risque indirect d'altération de la qualité de la ressource en eau. Cela peut se traduire par des pollutions diffuses issues du ruissellement urbain (hydrocarbures, particules, métaux lourds), en particulier en l'absence de dispositifs adaptés de gestion des eaux pluviales.

Il convient toutefois de relativiser ces risques à l'échelle du PLUi. Ce dernier ne porte pas sur la mise en œuvre directe des projets, mais établit des orientations et des règles d'occupation du sol. Les éventuels impacts sont donc potentiels et conditionnés à la nature des projets futurs.

Encadrements et dispositifs de maîtrise existants :

Tout projet impactant les milieux aquatiques devra respecter la réglementation IOTA et, le cas échéant, faire l'objet d'une autorisation environnementale incluant des mesures de traitement et de rétention des eaux. Le règlement du PLUi encadre également l'implantation des ICPE, en imposant la compatibilité avec le voisinage, l'absence de nuisances, et la prise en compte des contraintes environnementales locales.

Les modifications apportées au PLUi entraînent donc un impact faible sur la ressource en eau.

Gestion du foncier et programmation urbaine

La programmation en deux phases, avec un différé pour la phase 2 à partir de 2028, ainsi que la réutilisation des anciens bâtiments Hilti pour des activités liées à la transition numérique et la valorisation du bâti existant (ferme) pour des usages compatibles, assurent un aménagement urbain maîtrisé et durable. Cette approche favorise une utilisation optimisée du foncier disponible, limitant l'étalement urbain et contribuant ainsi à la sobriété foncière.

Les modifications apportées au PLUi ont donc un impact positif sur la gestion du foncier et la programmation urbaine.

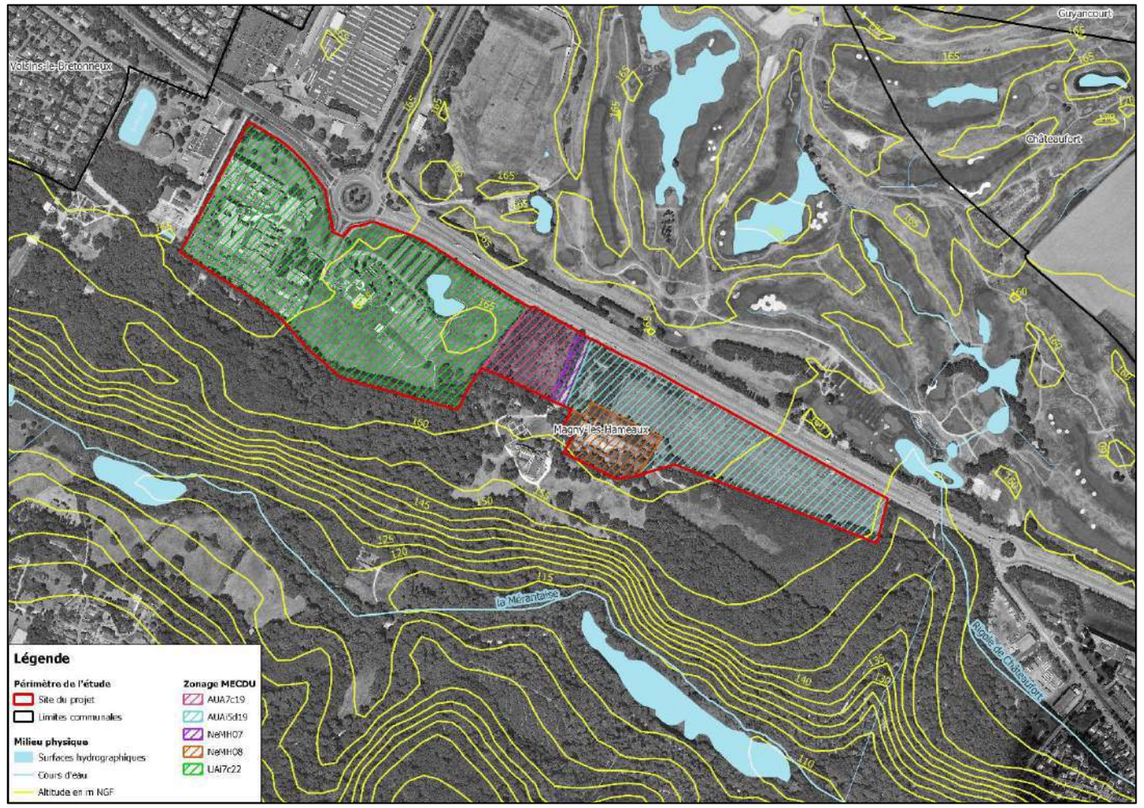


Figure 61 : Milieu physique et zonage MECDU

Mesures ERC

Pour limiter les impacts sur le milieu physique, les mesures mises en place sont :

- **R :** 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 ou à proximité, favorisant ainsi l'infiltration et limitant l'imperméabilisation des sols.

6.2 MILIEU NATUREL

Le site est sensible écologiquement, bien que non directement classé en site protégé strict. Il est :

- En bordure d'un site Natura 2000 (Massif de Rambouillet et zones humides proches), impliquant la présence d'espèces protégées, notamment des oiseaux ;
- Situé dans le Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute-Vallée de Chevreuse ;
- À proximité d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) ;
- Hors ZNIEFF, mais avec une richesse écologique confirmée.

Sensibilité réglementaire (proximité sites protégés)

Le secteur concerné par les nouvelles affectations industrielles (zonage AUAi) n'est pas directement inclus dans une zone Natura 2000, mais se situe à proximité immédiate de la vallée classée de la Mérantaise, identifiée comme réservoir de biodiversité au sein de la trame verte et bleue régionale.
Les nouvelles destinations, notamment à vocation industrielle ou technologique, sont susceptibles de générer des effets indirects sur les milieux naturels proches. Cependant, l'analyse de l'état initial n'a pas mis en évidence la présence significative d'espèces protégées ou d'habitats remarquables sur le site directement concerné.

L'impact peut donc être qualifié d'indirect et faible.

Impacts sur les habitats naturels et semi-naturels

Le reclassement de certains secteurs (UAi7c22, AUAi5d19) dans le cadre de la DPMECDU reflète une évolution fonctionnelle des affectations, notamment par la mention explicite d'activités industrielles ou technologiques. Toutefois, cette évolution ne modifie pas l'enveloppe des zones urbanisables, ni les superficies affectées ou les coefficients d'emprise au sol, tels que déjà définis dans le PLUi actuel. Par ailleurs :

- Le secteur concerné ne présente pas, à ce jour, de vocation écologique avérée ou protégée, les habitats ayant été fortement dégradés par des usages récents (stockage de matériaux, installation temporaire de populations, terrassements liés aux travaux du Grand Paris Express) ;
- Aucune artificialisation nouvelle n'est introduite par la DPMECDU, le potentiel d'imperméabilisation ayant été anticipé et intégré dans l'évaluation environnementale du PLUi initial ;
- La requalification des sols reste soumise aux projets opérationnels, qui devront faire l'objet, le cas échéant, de procédures environnementales spécifiques (évaluation des incidences, autorisations environnementales, etc.).

L'impact de la DPMECDU sur les habitats naturels et semi-naturels est jugé nul.

Impacts sur les zones humides

Les zones humides avérées sur le site sont réparties selon les différentes zones réglementaires, avec des statuts et des niveaux de protection variables, ce qui influe sur leur sensibilité face aux modifications :

- En zone UAi7c22, qui fait l'objet d'une évolution avec augmentation de la hauteur autorisée (+3 m), plusieurs zones humides sont présentes : une de 173 m², une de 168 m², et une autre plus étendue de 2 840 m², dont 70 % est sanctuarisée au titre de prescriptions PLUi actuelles (espace paysager modulé, cœur d'îlot et fond de parcelle protégée). Cette protection limite fortement les risques d'impact direct sur ces milieux ;
- Les zones humides situées en AUA7c19 et NeMH07 (pas d'évolution par rapport à l'actuel) s'étendent sur 2 840 m² et font l'objet de sanctuarisation de l'espace naturel au titre de l'OAP renforcée ;
- En zone NeMH08, où un nouveau STECAL est créé, deux zones humides sont concernées : une de 245 m² et 59 % d'une autre de 1 544 m² ;
- En zone AUAi5d19, où un reclassement en zone industrielle est prévu, une zone humide importante de 5 191 m², mais elle est située en zone faisant l'objet de sanctuarisation de l'espace naturel au titre de l'OAP renforcée ainsi que 41 % d'une autre zone humide de 1 544 m².

Au total, les zones humides du site représentent 30 801 m², dont 22 564 m² bénéficient de mesures de protection (73 %), laissant 8 237 m² potentiellement urbanisables (27 %). Ces surfaces non protégées se concentrent principalement sur les zones UAi7c22 (6 448 m²) et NeMH08 (1 789 m²), qui font précisément l'objet de modifications dans le cadre de la DPMECDU.

Tableau 15 : Répartition des zones humides protégées et non protégées selon le zonage DPMECDU

Zonage DPMECDU	Zones humides avérées dans le site (m²)	Parcelle protégée au titre PLUi Actuel (m²)	Zones sanctuarisées espace naturel au titre DPMECDU - OAP (m²)	Total protégé des zones humides (m²)	Total non protégé des zones humides (m²)
UAi7c22	173	0	0	0	173
	168	0	0	0	168
	20640	20623	0	14533,45	6106,55
AUA7c19	2840	0	15125,57	2840	0
NeMH07		0	0	0	
NeMH08	245	0	0	0	245
AUAi5d19	1544	0	0	0	1544
		0	0	0	
	5191	0	9597,05	5191	0 %
Part (%)				73 %	27 %

Note de lecture : Les surfaces indiquées comme « zones humides protégées » correspondent exclusivement aux portions de zones humides avérées effectivement recouvertes par un zonage de protection ou de sanctuarisation (PLUi ou OAP), et non à la surface totale des périmètres réglementaires concernés.



Figure 62 : Zones humides protégées et non protégées selon le zonage DPMECDU

L'impact sur les zones humides est jugé faible.

Incidences sur la faune et la flore

Les modifications du PLUi, telles que le reclassement de certaines zones et l'augmentation des hauteurs autorisées, n'entraînent pas, en elles-mêmes, de changements majeurs sur les enjeux écologiques, car :

- La majorité des espèces présentes sur le site ont une valeur patrimoniale faible, comme l'indique le diagnostic écologique ;
- Les espèces floristiques à valeur patrimoniale et réglementée sont quasi exclusivement localisées dans des zones protégées au titre du PLUi actuel, ce qui garantit une protection renforcée ;
- L'OAP impose des mesures spécifiques pour maintenir les continuités écologiques et préserver les habitats clés, réduisant ainsi les risques d'impact liés à l'urbanisation.

Ainsi, les impacts environnementaux significatifs sur la faune et la flore relèvent essentiellement du projet lui-même (travaux, aménagements, gestion opérationnelle), et non du changement de zonage ou des évolutions réglementaires prévues dans le PLUi. Les modifications du PLUi fixent un cadre d'aménagement respectueux des enjeux écologiques, sur lequel les études de projet devront s'appuyer pour éviter, réduire et compenser les impacts.

L'impact sur la faune et la flore est jugé faible.

Incidences sur les continuités écologiques (trame verte, bleue et noire)

Le diagnostic écologique réalisé par Confluences indique qu'aucun corridor principal de la trame boisée ne se situe dans les zones constructibles concernées par les modifications du PLUi. Le PLUi prévoit plusieurs mesures pour préserver les continuités écologiques, notamment :

- Sanctuarisation des espaces naturels et des zones non aedificandi ;
- Aménagement de noues, plantations d'essences locales et bandes boisées ;
- 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 ;
- Respect des largeurs minimales nécessaires au maintien des corridors écologiques.

Ces dispositions limitent les risques liés à l'artificialisation du sol, à l'augmentation des hauteurs et au développement des infrastructures (entrepôts, voiries).

L'impact sur la trame verte et bleue, en lien avec ces modifications réglementaires, est jugé faible.

Mesures ERC

Pour protéger la biodiversité, les habitats naturels, zones humides, faune, flore et continuités écologiques, les mesures ERC mises en place sont :

- **E :** Sanctuarisation des espaces naturels où sont présentes des zones humides ;
- **E :** Requalification écologique des friches ou zones peu fonctionnelles non utilisées, avec ajout d'une extension sur la pointe extrême est ;
- **E :** Respect de la zone inconstructible de 50 mètres autour des boisements importants. Cette zone devra être conservée sans éclairage nocturne fixe afin de favoriser la trame noire et limiter les impacts sur la faune ;
- **E :** L'aménagement du site devra impacter le moins possible les circulations des espèces ; les clôtures devront comprendre des passages pour la petite faune, sauf contraintes techniques ou de sécurité ;
- **E :** Les voies ouvertes à la circulation motorisée, l'éclairage, et les espaces de stationnement devront être éloignés des espaces naturels sanctuarisés ;
- **R :** Maintien de la continuité écologique de la trame bleue pour garantir la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides, la libre circulation des espèces et la qualité des corridors écologiques ;
- **R :** 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 ;

- **R :** Les aménagements liés à la circulation et au stationnement devront intégrer des dispositifs visant à limiter leur impact sur la faune et la flore, notamment par un éclairage adapté et limité, des espaces plantés, ainsi que le maintien d'un corridor écologique d'une largeur minimale de 15 mètres avec des passages en sous-œuvre favorisant la circulation de la faune ;
- **R/C :** Maintien et/ou reconstitution des haies, fossés et corridors écologiques existants ;
- **C :** Création d'un écran végétal avec essences locales ;

Les mesures prévues, telles que la sanctuarisation d'espaces naturels, la création d'un écran végétal et la mise en place de continuités écologiques, contribuent à renforcer la qualité environnementale et paysagère du secteur, tout en limitant l'artificialisation des sols. Ces actions favorisent la biodiversité locale et assurent un développement urbain durable et respectueux du milieu naturel.

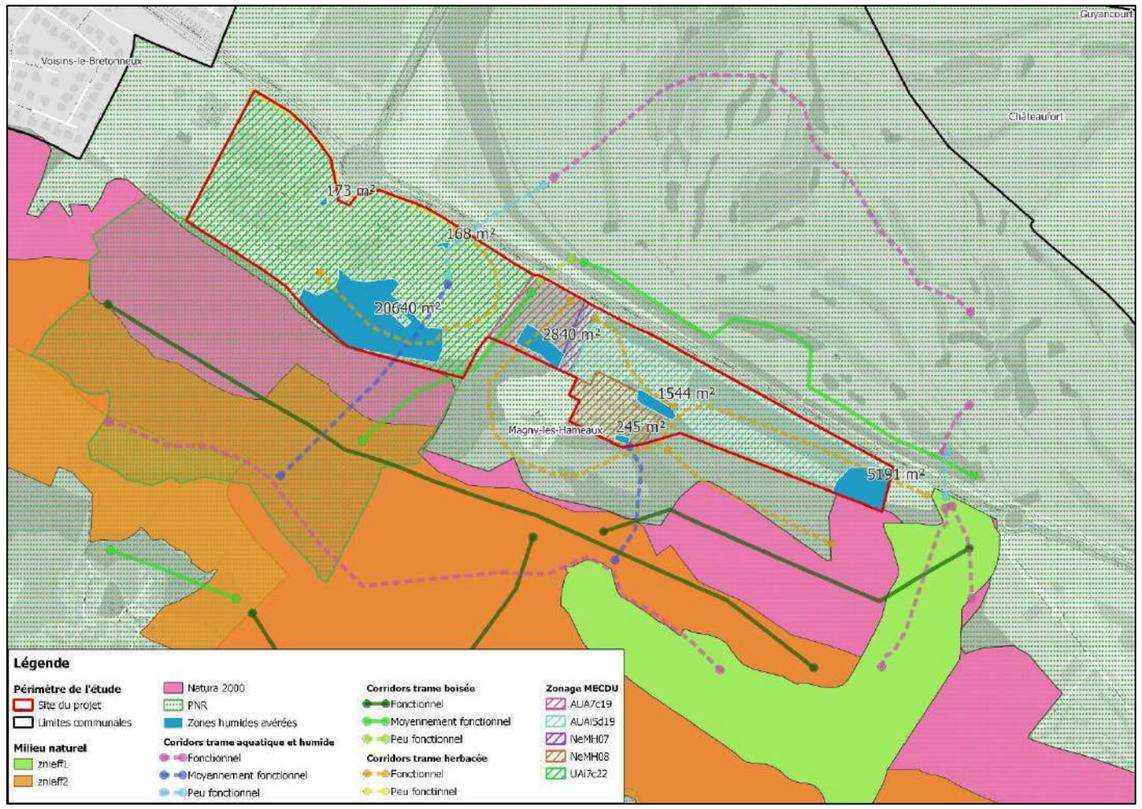


Figure 63 : Carte de synthèse des enjeux écologiques sur le site du Mérantais et à proximité immédiate

6.3 PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le secteur du Mérantais est situé à l'entrée est de l'agglomération, en lien direct avec la vallée de la Mérantaise et ses boisements. Il constitue un espace stratégique inscrit à la fois dans le périmètre opérationnel de l'OIN Paris-Saclay et dans le Plan de Parc du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, qui le qualifie de secteur d'activités économiques à développer. Le secteur est également concerné par des projets d'infrastructures majeurs (ligne 18 du métro Grand Paris Express), qui renforceront sa vocation de pôle d'activités et de vitrine d'entrée d'agglomération.

Impacts sur le paysage

Les modifications apportées au PLUi (reclassement de certaines zones AUA en AUAi, augmentation ponctuelle des hauteurs maximales autorisées de +3 m en zone U) interviennent sur des secteurs déjà urbanisables et destinés à l'accueil d'activités. Ces évolutions s'inscrivent donc dans une logique d'intensification d'un tissu économique préexistant. Les hauteurs maximales autorisées, limitées à 19 m, concernent exclusivement des bâtiments d'activités tertiaires ou technologiques (zone AU). Elles restent compatibles avec le profil urbain du secteur, sans effet de rupture majeur.

Les prescriptions paysagères renforcées de l'OAP (notamment la préservation des vues vers la vallée, la co-visibilité entre la ferme du Mérantais et la porte du Mérantais, l'encadrement du front bâti, les trames végétales et l'écran végétal) permettent de réduire très fortement les risques de banalisation ou de rupture visuelle.

L'impact sur le paysage est jugé faible.

Impacts sur le patrimoine

L'évolution du PLUi n'induit pas de modification des protections patrimoniales en vigueur. La ferme du Mérantais demeure un élément protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Par ailleurs, le nouveau STECAL (NeMH08) encadre strictement les évolutions en limitant leur application exclusivement à la Ferme du Mérantais, excluant ainsi toute incidence sur le Site Classé adjacent. Dans ce cadre, les aménagements doivent être réalisés à l'intérieur des volumes de constructions existantes, avec une extension limitée à 20 % de la surface de plancher. Par conséquent, l'impact sur la ferme du Mérantais sera faible.

Par ailleurs, les prescriptions de l'OAP viennent renforcer la prise en compte de ce patrimoine, en imposant la conservation de la perspective entre la ferme et la Porte du Mérantais, classée Monument Historique.

L'Architecte des Bâtiments de France sera également consulté en amont du projet.

L'impact sur le patrimoine est évalué à un niveau faible.

Mesures ERC

Pour atténuer les impacts sur le paysage et le patrimoine, les mesures mises en place sont les suivantes :

- **E :** Implantation des constructions éloignée de la lisière non constructible ;
- **E :** Conservation de la co-visibilité entre la ferme du Mérantais et la Porte du Mérantais (monument historique) ;
- **E :** Consultation de l'Architecte des Bâtiments de France en amont du projet pour garantir la préservation patrimoniale.
- **R :** Traitement architectural soigné des constructions proches des boisements et bâtiments patrimoniaux pour limiter leur impact visuel ;
- **R :** Diversité architecturale en termes d'épannelage pour éviter les effets de bloc et la monotonie paysagère
- **R :** Conservation des murets en pierre, alignements d'arbres anciens, traitement paysager des clôtures ;
- **R :** Détail des mesures mises en œuvre pour limiter les impacts du projet sur le paysage environnant ;
- **R :** 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.

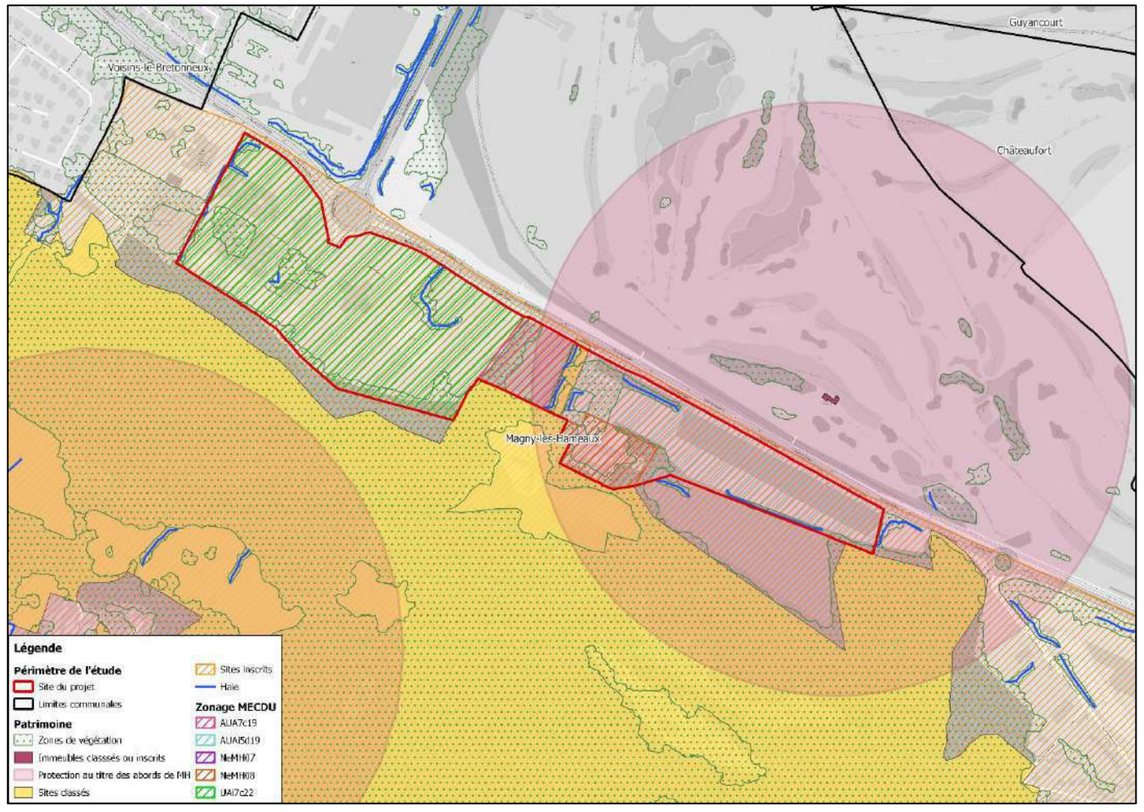


Figure 64 : Paysage & patrimoine et zonage MECDU

6.4 MILIEU HUMAIN

La commune compte une population jeune, avec des besoins importants en équipements scolaires, de santé et de loisirs. La croissance démographique exerce une pression croissante sur les infrastructures locales. Le tissu économique est dynamique et diversifié, soutenu par un réseau de transport et infrastructures répondant aux besoins fondamentaux.

Impacts sur l'économie : développement économique et emploi

Le reclassement de certains secteurs en zones AUAi induira un impact positif. Il permet l'implantation de nouvelles activités économiques (logistique, industrie légère), favorisant :

- La création d'emplois locaux ;
- La diversification de l'offre d'activités ;
- Une intégration socio-économique du territoire.

Impact positif sur l'économie locale et l'emploi.

Impacts sur la mobilité douce

L'OAP renforcée prévoit une mobilité douce privilégiée via une voie perméable dédiée aux piétons et cyclistes, connectée aux cheminements existants, et relègue la circulation motorisée en dehors des zones sensibles, avec des aménagements limitant les nuisances (éclairage modéré, végétation).

Impact positif sur la mobilité.

Impact sur la circulation motorisée

La DPMECDU implique un reclassement de certaines zones pour autoriser des usages industriels et logistiques, qui risquent d'entraîner une augmentation du trafic, en particulier pour les poids lourds nécessaires pour desservir ces nouvelles zones.

Toutefois, le PLUi actuel a déjà prévu des mesures pour limiter le trafic motorisé et favoriser les mobilités actives. Le projet DPMECDU devra donc s'inscrire dans cette logique et a proposé des mesures conformément aux orientations définies dans l'OAP renforcée. En particulier, les aménagements devront inclure :

- L'éloignement des voies motorisées, de l'éclairage et des espaces de stationnement des zones naturelles sanctuarisées, ou bien leur intégration avec des aménagements limitant l'impact environnemental (éclairage modéré, espaces végétalisés, etc.) ;
- La création d'une voie spécifique pour les mobilités douces, dédiée aux piétons et cyclistes, afin de connecter les différents secteurs de l'OAP. Cette voie devra être perméable et, dans la mesure du possible, se relier au réseau existant de chemins, facilitant ainsi la circulation des modes actifs tout en limitant l'impact du trafic motorisé.

L'impact est jugé donc faible sur la circulation motorisée.

Impacts sur la sécurité et la santé publique

Le site étudié ne contient pas de zones d'habitation ni d'équipements sensibles à proximité immédiate, limitant ainsi les risques directs pour la population. L'ouverture à des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et le reclassement en zones AUAi peuvent cependant générer des impacts potentiels, tels que :

- Des émissions pouvant affecter la qualité de l'air (poussières, particules fines) ;
- Des nuisances sonores liées au trafic et au fonctionnement des équipements ;
- Des effets possibles sur le bien-être des riverains dans les secteurs d'habitation éloignés.

Dans le cadre de la procédure DPMECDU, le STECAL actuel (NeMH07) qui couvre la ferme du Mérantais et le domaine de la Solitude, subira un réajustement. Un nouveau STECAL (NeMH08) sera créé spécifiquement pour la ferme du Mérantais. Cela permettra d'élargir les usages autorisés tout en préservant le patrimoine architectural et paysager du site, notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- 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 ;
- Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).

Comparaison avec le PLUi actuel : Actuellement, le PLUi limite les usages de la ferme du Mérantais à des équipements sanitaires et sociaux et des locaux accessoires nécessaires au fonctionnement des activités.

Tableau 16 : Évolution du zonage STECAL entre le PLUi actuel et la DPMECDU

Critères	STECAL actuel (NeMH07)	STECAL projet DPMECDU (NeMH08)
Zone couverte	Ferme du Mérantais et Domaine de la Solitude (centre Gérondicap)	Ferme du Mérantais (réajustement du périmètre, domaine de la Solitude dissocié)
Usages autorisés	Équipements sanitaires et sociaux (locaux accessoires)	· 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 ; · 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 ;

Critères	STECAL actuel (NeMH07)	STECAL projet DPMECDU (NeMH08)
		· 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 ; · Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC).
Modification de la ferme du Mérantais	La ferme ne peut être utilisée que pour des équipements sanitaires et sociaux	Ouverture à de nouveaux usages (réhabilitation, hébergement, hôtel, commerces), tout en préservant le patrimoine
Extensions possibles	Extension limitée à 20 % de la surface de plancher existante	Extension limitée à 20 % de la surface de plancher existante
Conservation du patrimoine	Forte protection du patrimoine historique de la ferme	Préservation du patrimoine historique, mais possibilité de reconversion pour de nouveaux usages
Impact sur la densification	La densification est très limitée, usage strictement fonctionnel	La densification reste modérée, mais avec des usages élargis (notamment l'hébergement et les commerces)
Accessibilité et aménagement	Aménagement principalement pour équipements sanitaires et sociaux	Aménagement permettant une diversification des usages tout en respectant la qualité architecturale et paysagère
Création d'un nouveau STECAL	Non applicable	Création d'un nouveau STECAL spécifique pour la ferme du Mérantais, dissocié du centre Gérondicap
Objectifs du projet	Permettre la réutilisation limitée des bâtiments existants	Permettre un projet de reconversion plus large, avec diversification des usages tout en respectant la qualité paysagère et architecturale

Le projet DPMECDU, par la création du STECAL NeMH08, élargit les possibilités d'usages tout en conservant des régulations strictes pour garantir la préservation du patrimoine et limiter l'impact environnemental.

Prenant en compte les éléments suivants, l'impact est jugé faible :

- Le site du Mérantais ne contient aucune population résidente à l'heure actuelle. Cela réduit significativement les risques directs de nuisances qui pourraient affecter une population permanente. Le projet DPMECDU concerne principalement des usages temporaires ou fonctionnels, comme l'hébergement associé à des services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC). Cela limite l'exposition aux impacts négatifs, qui seraient autrement plus importants pour une population résidentielle ;
- La régulation stricte des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
- La densification autour de la ferme du Mérantais ne sera pas modifiée par rapport à l'actuel (extension limitée à 20 % de la surface de plancher existante). Cette densification maîtrisée garantit qu'il n'y aura pas une augmentation brusque de la population ni de modification significative de l'environnement immédiat ;
- Le nouveau STECAL NeMH08, dédié à la ferme du Mérantais, est conçu pour permettre une diversification des usages, mais ces derniers sont étroitement régulés. Les usages commerciaux seront limités et liés aux activités présentes dans le secteur du Mérantais, et ne devront en aucun cas perturber l'environnement ou les espaces sensibles du site ;
- De plus, l'hébergement hôtelier et l'hébergement lié aux services publics (CINASPIC) ne sont pas associés à une forte densité résidentielle. Ces usages sont directement liés à des services d'intérêt collectif, ce qui réduit considérablement l'impact sur la santé publique ;
- Pas d'établissement sensible sur le site (crèche, maison de retraite, etc.) ;
- Le règlement prévu impose que toutes les dispositions nécessaires soient mises en œuvre pour garantir la compatibilité des installations avec l'habitat environnant, de façon à prévenir toute nuisance ou risque pour le voisinage.

L'impact est jugé faible sur la santé publique.

Mesures ERC

Pour atténuer les impacts sur le milieu humain, notamment en matière de santé publique, les mesures suivantes sont mises en place :

- **E** : Maintien des conditions strictes d'implantation des ICPE, imposant que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour garantir leur compatibilité avec l'habitat environnant, et qu'aucune nuisance (bruit, circulation…) ou risque ne soit généré pour le voisinage ;
- **R** : 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.) ;
- **R** : 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 chemin déjà existant ;
- **R :** Les aménagements de voie destinés aux mobilités douces sont autorisés dans la zone inconstructible à condition d'être perméables.

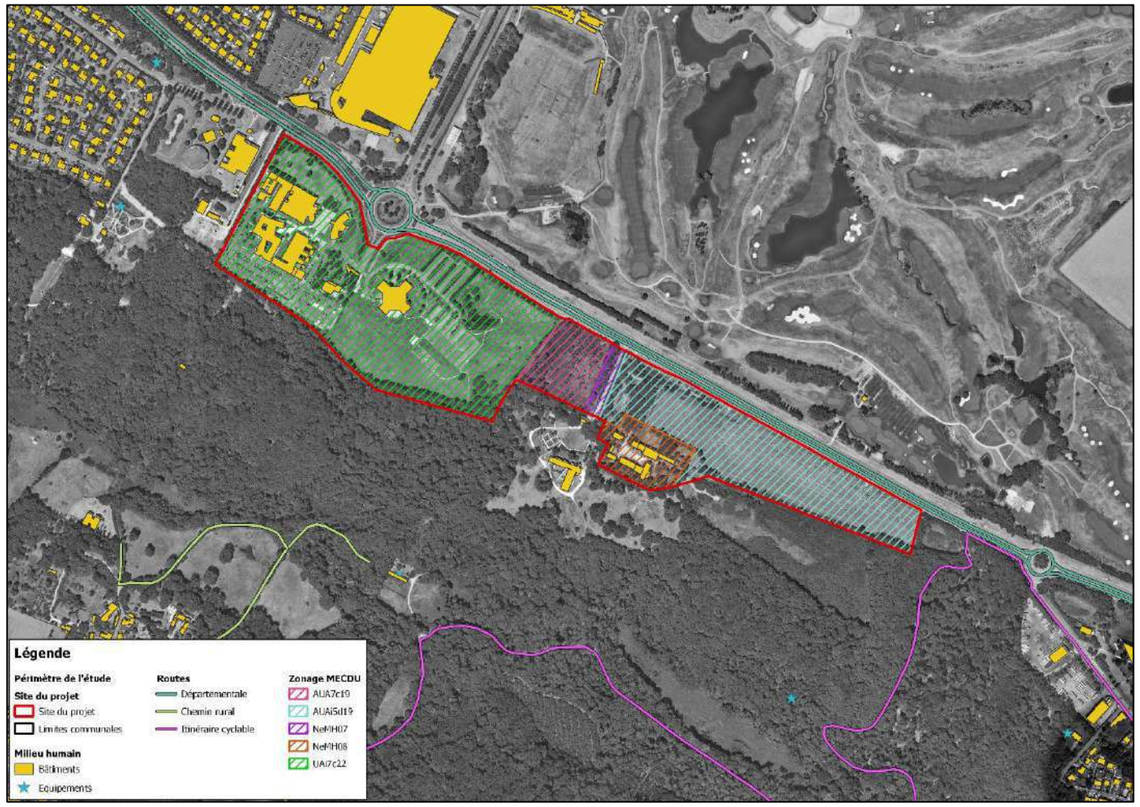


Figure 65 : Milieu humain et zonage MECDU

6.5 NUISANCES ET RISQUES

Incidences identifiées

Les modifications du PLUi (reclassement en zone AUAi et adaptation des règles qui autorisaient déjà les ICPE) permettent l'accueil de nouvelles activités économiques, y compris des ICPE, dans un cadre réglementaire strict. Ces évolutions n'induisent pas, à ce stade, de nuisances avérées, mais ouvrent la possibilité d'accueillir des projets futurs susceptibles de générer des impacts indirects. Parmi les nuisances potentielles figurent :

- Une altération ponctuelle de la qualité de l'air, en lien avec certaines activités industrielles ou logistiques ;
- Une augmentation du trafic, générant des nuisances sonores localisées, auxquelles s'ajoutent les nuisances aériennes intermittentes liées à la localisation d'une partie du site en zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Saclay-Versailles. Toutefois, l'absence de population résidente et le caractère intermittent du bruit aérien limitent cet impact ;
- Des interrogations sur les effets cumulés en matière de santé publique et de qualité de vie, notamment si les flux augmentent significativement.

Cependant, l'encadrement réglementaire en vigueur est maintenu, en particulier pour l'implantation des ICPE, qui doit respecter des conditions précises visant à éviter les nuisances et les risques pour le voisinage. Il convient également de noter que le secteur ne comprend pas de zones d'habitat résidentiel à proximité immédiate, ce qui limite les incidences potentielles sur la population.

L'impact global est jugé faible.

Mesure ERC

Pour maîtriser les nuisances et risques liés à l'urbanisation et aux activités industrielles, la mesure mise en place est

- **E** : Maintien des conditions strictes d'implantation des ICPE, imposant que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour garantir leur compatibilité avec l'habitat environnant, et qu'aucune nuisance (bruit, circulation…) ou risque ne soit généré pour le voisinage.

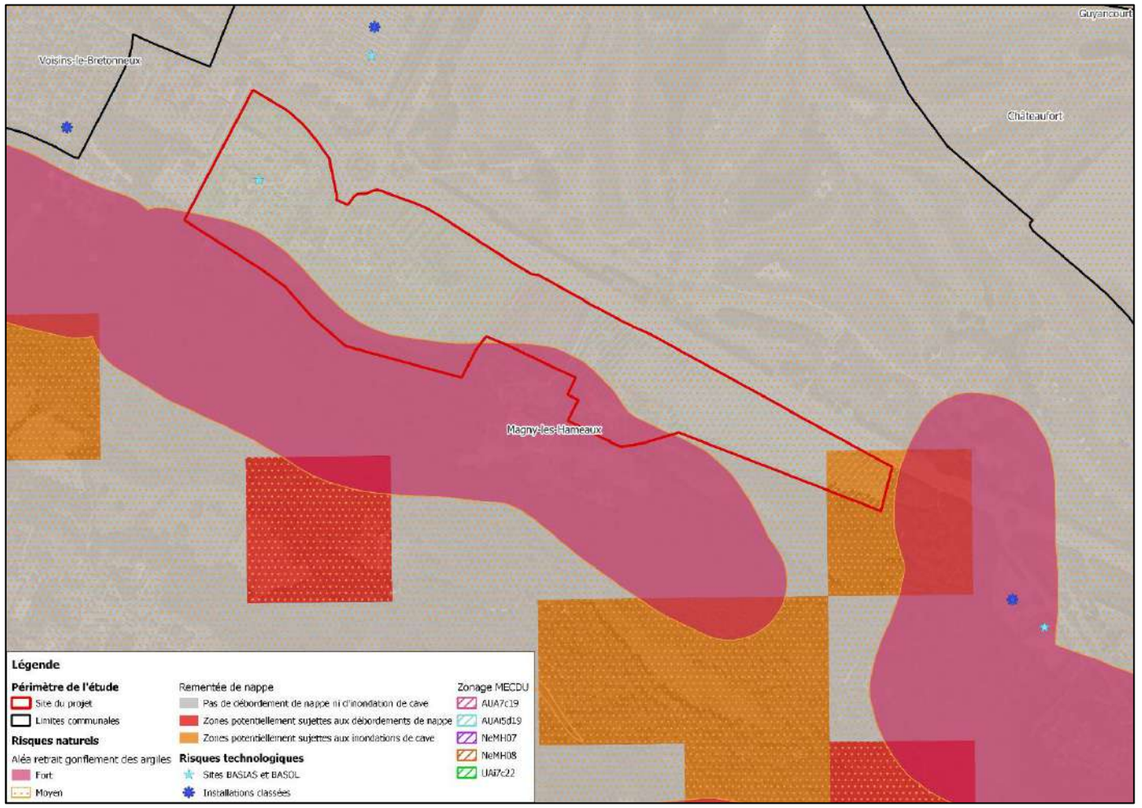


Figure 66 : Nuisances & risques et zonage MECDU

6.6 SYNTHESE DES INCIDENCES ET MESURES

Tableau 17 : Synthèse des incidences et mesures ERC

Thématique	Sous-thème	Nature et portée des évolutions envisagées	Niveau d'impact	Mesures ERC mises en place
Milieu physique	Foncier et urbanisme	La programmation en deux phases, incluant un différé pour la phase 2 à partir de 2028, la réutilisation des anciens bâtiments Hilti pour des activités liées à la transition numérique, et la valorisation du bâti existant (ferme) pour des usages compatibles, assure un aménagement urbain maîtrisé et durable.	**Positif**	-
	Topographie	Pas de modification liée à la topographie	**Sans effet**	-
	Imperméabilisation des sols	Les reclassements proposés relèvent d'une redistribution du zonage à neutralité foncière, sans création nette de zones constructibles, par le biais de reclassements compensés.	**Nul**	R : Mise en place d'aménagements à ciel ouvert (noues, bassins de rétention non couverts, etc.) pour favoriser l'infiltration des eaux et limiter l'imperméabilisation.
	Ressource en eau (quantité/qualité)	Reclassement en zones à vocation industrielle (AUA en AUAi) : impacts indirects, notamment consommation de l'eau (data center) et des risques de pollution diffuse, devant être encadrés au titre de la réglementation IOTA.	**Faible** **Faible**	R : Privilégier des solutions à ciel ouvert pour la gestion des eaux de pluie (noues, bassins, etc.) – permettant l'infiltration et la régulation naturelle.
Milieu naturel	Général	Renforcement de la qualité environnementale et paysagère de l'entrée d'agglomération grâce à la sanctuarisation d'espaces naturels, à la création d'un écran végétal et à l'aménagement de continuités écologiques, tout en permettant une intensification fonctionnelle maîtrisée sans artificialisation nette.	**Positif**	-
	Zonage réglementaire	Nouvelles destinations industrielles/technologiques : Proximité de sites protégés, mais pas d'inclusion directe	**Faible**	E : Sanctuarisation des espaces naturels
	Habitats naturels	Évolution fonctionnelle sans artificialisation nouvelle : Pas d'artificialisation nouvelle, habitats déjà dégradés	**Nul**	E : Requalification écologique des friches ou zones peu fonctionnelles non utilisées E : Zone inconstructible 50 m autour boisements importants.
	Zones humides	Préservation par prescriptions PLUi : Zones protégées par prescriptions PLUi et OAP renforcée (environ 66 % sanctuarisées)	**Faible**	E : Sanctuarisation des espaces naturels R : Les aménagements pour la gestion des eaux de pluie devront privilégier des solutions à ciel ouvert afin de limiter l'imperméabilisation et créer des espaces relais aux zones humides ;
	Faune et flore	Maintien des protections existantes via OAP : Espèces à faible valeur patrimoniale, zones protégées maintenues	**Faible**	E : L'aménagement du site devra impacter le moins possible les circulations des espèces ; les clôtures devront comprendre des passages pour la petite faune, sauf contraintes techniques ou de sécurité ; R : Les aménagements liés à la circulation et au stationnement devront intégrer des dispositifs visant à limiter leur impact sur la faune et la flore, notamment par un éclairage adapté et limité, des espaces plantés, ainsi que le maintien d'un corridor écologique d'une largeur minimale de 15 mètres avec des passages en sous-œuvre favorisant la circulation de la faune ; R/C : Maintien et/ou reconstitution des haies, fossés et corridors écologiques existants ; C : Création d'un écran végétal avec essences locales.

Thématique	Sous-thème	Nature et portée des évolutions envisagées	Niveau d'impact	Mesures ERC mises en place
	Continuités écologiques	Sanctuarisation + aménagements écologiques : Pas de corridor principal impacté	**Faible**	E : Respect de la zone inconstructible de 50 mètres autour des boisements importants. Cette zone devra être conservée sans éclairage nocturne fixe afin de favoriser la trame noire et limiter les impacts sur la faune ; R : Les aménagements liés à la circulation et au stationnement devront intégrer des dispositifs visant à limiter leur impact sur la faune et la flore, notamment par un éclairage adapté et limité, des espaces plantés, ainsi que le maintien d'un corridor écologique d'une largeur minimale de 15 mètres avec des passages en sous-œuvre favorisant la circulation de la faune ; R : 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 ; R/C : Maintien et/ou reconstitution des haies, fossés et corridors écologiques existants ; C : Création d'un écran végétal avec essences locales.
Paysage & patrimoine	Paysage	Impact potentiel sur la qualité paysagère et la perception visuelle et augmentation de la hauteur (+3m) sur certains secteurs	**Faible**	E : Implantation des constructions éloignée de la lisière non constructible. R : Diversité architecturale en termes d'épannelage pour éviter les effets de bloc et la monotonie paysagère. R : Conservation des murets en pierre, des alignements d'arbres anciens, ainsi que le traitement paysager des clôtures. R : 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. R : Détail des mesures mises en œuvre pour limiter les impacts du projet sur le paysage environnant.
	Patrimoine	STECAL encadré pour Ferme du Mérantais (extension 20 %) : Protections maintenues	**Faible**	R : Traitement architectural soigné des constructions proches des boisements et bâtiments patrimoniaux pour limiter leur impact visuel. E : Conservation de la co-visibilité entre la ferme du Mérantais et la Porte du Mérantais (monument historique). E : Consultation de l'Architecte des Bâtiments de France en amont du projet pour garantir la préservation patrimoniale.
Milieu humain	Économie et emploi	Activités industrielles, logistique, technologique : Création d'emplois, diversification activités	**Positif**	-
	Mobilité et accessibilité douce	L'OAP renforcée prévoit une mobilité douce privilégiée via une voie perméable dédiée aux piétons et cyclistes, connectée aux cheminements existants, et relègue la circulation motorisée en dehors des zones sensibles, avec des aménagements limitant les nuisances (éclairage modéré, végétation).	**Positif**	R : Les aménagements de voie destinés aux mobilités douces sont autorisés dans la zone inconstructible à condition d'être perméables.
	Trafic routier (PL...)		**Faible**	R : 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.) ; R : 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 chemin déjà existant.
	Sécurité et santé	Ouverture aux ICPE avec encadrement strict : Pas de zones d'habitation à proximité, règlement strict ICPE	**Faible**	E : Maintien des conditions strictes d'implantation des ICPE.
Nuisances & risques	Nuisances potentielles	Activités industrielles + augmentation du trafic : Impacts indirects possibles (air, bruit, trafic)	**Faible**	E : Maintien des conditions strictes d'implantation des ICPE.

Les modifications du PLUi permettent un développement économique maîtrisé tout en renforçant significativement la protection environnementale du secteur. L'impact global est jugé faible à positif grâce aux nombreuses mesures de protection mises en place. Le projet concilie développement urbain et préservation de l'environnement par une approche équilibrée et durable.

7 EVALUATION DES INCIDENCES SUR LES SITES NATURA 2000

7.1 Contexte réglementaire

Comme précisé à l'article R. 414-19 du Code de l'environnement, « doivent faire l'objet d'une évaluation des incidences sur un ou plusieurs sites Natura 2000 en application du 1° du III de l'article L. 414-4 [...] :

1° Les plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique ou après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-17 du présent code et des articles R. 104-1 et suivants du code de l'urbanisme ». La présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi, doit donc faire l'objet d'une évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000. Le contenu de l'évaluation des incidences est détaillé dans l'article R. 414-23 du Code de l'environnement.

L'objet de l'évaluation des incidences Natura 2000 est de déterminer si le projet envisagé portera atteinte aux objectifs de conservation des habitats et espèces végétales et animales ayant justifié la désignation des sites. Cette évaluation est proportionnée à l'importance de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence. Chaque notice d'évaluation doit comprendre au minimum une description du projet envisagé et un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le projet est ou non susceptible d'avoir une incidence sur le réseau de sites Natura 2000. Si aucune incidence potentielle n'existe, l'évaluation n'est pas menée plus avant.

7.2 Localisation du projet par rapport aux sites Natura 2000

La zone d'étude ne se situe pas à l'intérieur d'un site Natura 2000, mais elle est contiguë à un site classé au titre de la directive Oiseaux. Par ailleurs, deux autres sites Natura 2000 sont localisés dans un rayon de 10 km.

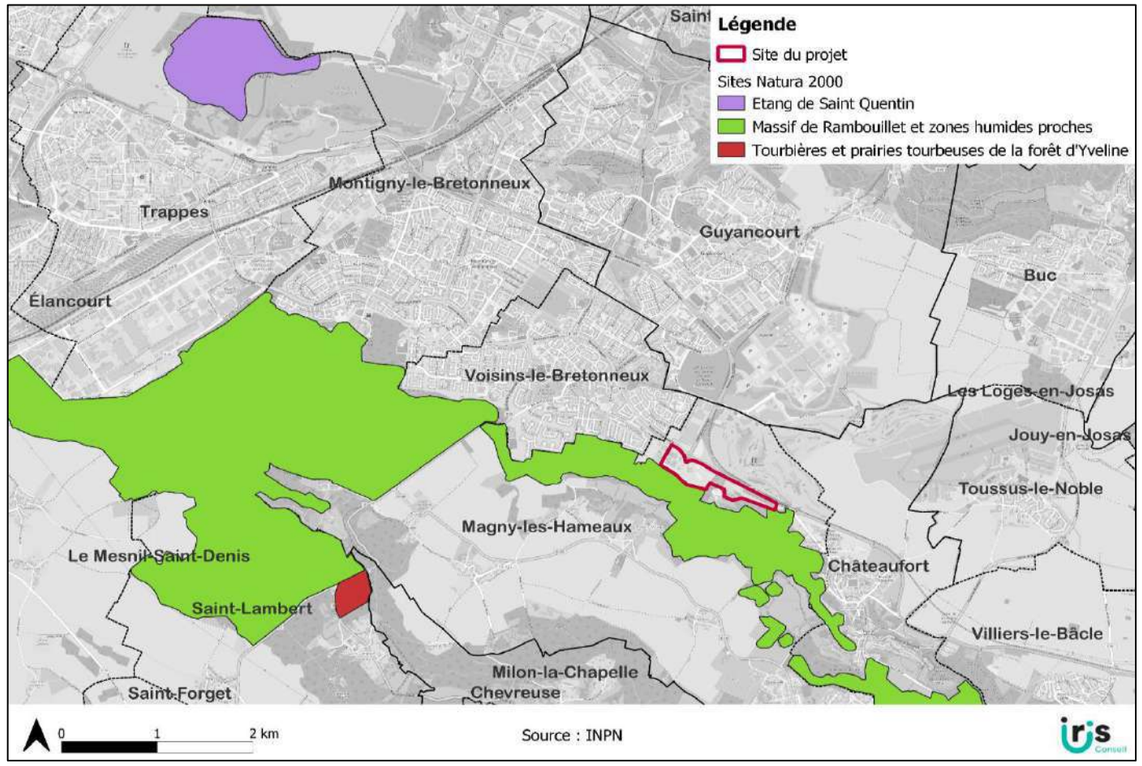


Figure 67 : Sites Natura 2000 dans la zone d'étude

Le premier, contigu au site du projet, est le site n° FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches », qui présente un intérêt botanique et ornithologique. Le deuxième, situé à 3,3 km au sud-ouest, est le site n° FR1100803 « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline », présentant un intérêt botanique, entomologique, herpétologique et ichtyologique. Enfin, le dernier site, localisé à environ 5,7 km au nord-ouest, est le site n° R1110025 « Étang de Saint-Quentin », d'intérêt ornithologique.

7.3 Incidences potentielles de la MECDU sur les sites Natura 2000

Site n° FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches »

Description du site

Le massif forestier de Rambouillet s'étend sur environ 22 000 hectares, comprenant environ 14 000 hectares de forêt domaniale ; le reste des boisements appartient à des propriétaires privés ou à des collectivités locales. Ce massif est implanté sur un plateau constitué d'argiles sur sables, profondément entaillé par plusieurs vallées. Le territoire est traversé par sept cours d'eau pérennes et par de nombreux plans d'eau, tels que étangs, rigoles et fossés, qui alimentent historiquement le château de Versailles.

Les zones humides, telles que les landes humides et milieux tourbeux, constituent des habitats sensibles à la fois par leur fragilité et leur importance écologique. Ces milieux sont particulièrement vulnérables aux perturbations hydrauliques, notamment le drainage ou le dérèglement des niveaux d'eau.

La gestion forestière sur le massif doit favoriser une diversité d'habitats, indispensable au maintien d'une avifaune riche et variée, ainsi qu'à la préservation des autres espèces et habitats d'intérêt communautaire.

Vulnérabilités

Le site du Massif de Rambouillet et zones humides proches fait face à plusieurs enjeux majeurs liés à la conservation de ses milieux naturels sensibles. Parmi les principales menaces figure l'utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques, qui peuvent entraîner une pollution significative des sols et des eaux. L'élimination du sous-bois et des arbres morts, souvent pratiquée dans le cadre de la gestion forestière, menace la diversité des habitats nécessaires à l'avifaune et à d'autres espèces.

La pollution des eaux superficielles, qu'elle soit d'origine organique ou chimique, ainsi que l'eutrophisation naturelle des milieux aquatiques, sont également des pressions importantes qui dégradent la qualité des habitats. Par ailleurs, les activités de loisirs et les sports de plein air, bien qu'ayant un intérêt social, peuvent générer des perturbations localisées, notamment sur la faune et la flore sensibles.

Enfin, la vulnérabilité des zones humides aux perturbations hydrauliques, comme le drainage, constitue un enjeu crucial, car elle risque de modifier profondément l'équilibre écologique du site.

Incidences du projet sur le site Natura 2000

Le tableau suivant mentionne les espèces présentes sur le site N2000). Il indique également si ces espèces sont présentes sur la zone du projet.

Tableau 18 : Liste les espèces d'oiseaux considérées comme prioritaires au titre du site Natura 2000 ZPS FR1112011

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Présence au niveau de la zone d'étude
Tachybaptus ruficollis	Grèbe castagneux	Non
Podiceps cristatus	Grèbe huppé	Non
Podiceps nigricollis	Grèbe à cou noir	Non
Phalacrocorax carbo	Grand Cormoran	Non
Ardea alba	Grande Aigrette	Non
Botaurus stellaris	Butor étoilé	Non
Ixobrychus minutus	Blongios nain	Non
Bubulcus ibis	Héron garde-bœufs	Non
Egretta gazetta	Aigrette garzette	Non
Ardea cinerea	Héron cendré	**OUI**
Ardea purpurea	Héron pourpré	Non
Anser anser	Oie cendrée	Non
Branta leucopsis	Bernache nonnette	Non
Tadoma tadoma	Tadorne casarca	Non
Anas crecca	Sarcelle d'hiver	Non
Anas platyrhynchos	Canard colvert	Non
Anas acuta	Canard pilet	Non
Aythya ferina	Fuligule milouin	Non
Aythya fuligula	Fuligule morillon	Non
Pernis apivorus	Bondrée apivore	Non
Milyus migrans	Milan noir	Non
Circus aeruginosus	Busard des roseaux	Non
Circus cyaneus	Busard Saint-Martin	Non
Pandion haliaetus	Balbuzard pêcheur	Non
Rallus aquaticus	Râle d'eau	Non
Porzana porzana	Marouette ponctuée	Non
Gallinula chloropus	Gallinule poule-d'eau	Non
Fulica atra	Foulque macroule	Non
Grus grus	Grue cendrée	Non
Himantopus himantopus	Échasse blanche	Non
Recurvirostra avosetta	Avocette élégante	Non
Pluvialis apricaria	Pluvier guignard	Non
Vanellus vanellus	Vanneau huppé	Non
Lymnocryptes minimus	Bécassine sourde	Non
Gallinago gallinago	Bécassine des marais	Non
Scolopax rusticola	Bécasse des bois	Non
Tringa totanus	Chevalier gambette	Non
Tringa nebularia	Chevalier aboyeur	Non
Tringa ochropus	Chevalier culblanc	Non
Actitis hypoleucos	Chevalier guignette	Non
Larus melanocephalus	Goéland railleur	Non
Larus ridibundus	Mouette rieuse	Non
Larus fuscus	Goéland brun	Non
Sterna hirundo	Sterne pierregarin	Non
Chlidonias niger	Guifette noire	Non
Caprimulgus europaeus	Engoulevent d'Europe	Non
Alcedo atthis	Martin-pêcheur d'Europe	**OUI**
Dryocopus martius	Pic noir	**OUI**
Lullula arborea	Alouette lulu	Non
Sylvia undata	Fauvette pitchou	Non
Lanius collurio	Pie-grièche écorcheur	Non
Chlidonias hybrida	Guifette moustac	Non
Mareca penelope	Canard siffleur	Non
Spatula querquedula	Sarcelle d'été	Non
Spatula clypeata	Canard souchet	Non
Leiopicus medius	Pic mar	**OUI** (synonyme : *Dendrocopos medius*)
Mareca strepera	Canard chipeau	Non

Nom scientifique	Nom vernaculaire	Présence au niveau de la zone d'étude
Larus michahellis	Goéland leucophée	Non

4 des 58 espèces du site Natura 2000 ont été retrouvées sur la zone d'étude ; d'après les inventaires réalisés. Il s'agit de 3 espèces d'oiseaux : le Pic noir « *Dryocopus martius* », le Martin-pêcheur d'Europe « *Alcedo atthis* », le Pic mar « *Leiopicus medius* » et le Héron cendré « *Ardea cinerea* ».

Le Pic noir *(Dryocopus martius)* est un oiseau forestier emblématique, strictement dépendant des vieux massifs boisés riches en bois mort, notamment les hêtraies, où il trouve les arbres sénescents nécessaires à la nidification et à l'alimentation. Espèce sédentaire et sensible à la fragmentation des habitats et à la gestion forestière intensive, il requiert des forêts peu perturbées, avec une structure diversifiée et une continuité écologique. Son activité (tambourinage, cris puissants) trahit sa présence, et ses loges de nidification servent souvent à d'autres espèces. Il constitue un bon indicateur de maturité forestière, et sa conservation dépend d'une gestion sylvicole respectueuse du cycle naturel des forêts.

Le Pic mar *(Dendrocopos medius)*, un oiseau forestier strictement lié aux vieilles futaies feuillues, notamment les hêtraies matures, mais il peut également occuper des boisements mixtes ou des formations de feuillus caducifoliés (comme les chênes). Il affectionne les peuplements bien développés, peu densément boisés, riches en bois mort et vieux arbres offrant des cavités naturelles pour la nidification. Il est également capable de s'installer dans de petits boisements isolés, parfois à plusieurs kilomètres des grands massifs, à condition que les caractéristiques structurales essentielles soient présentes. Le Pic mar est donc fortement dépendant de la qualité du couvert forestier, ce qui le rend vulnérable à la fragmentation de l'habitat et à l'exploitation forestière intensive.

Le Martin-pêcheur d'Europe *(Alcedo atthis)* il fréquente principalement les milieux aquatiques d'eau douce, où il recherche des zones riches en petits poissons, sa principale source de nourriture. Le Martin-pêcheur nécessite des eaux non gelées en hiver pour pouvoir se nourrir, et privilégie des cours d'eau, étangs et plans d'eau avec une végétation riveraine bien développée. Pour sa reproduction, il a besoin de berges dotées de talus ou de terrains meubles où il peut creuser un tunnel servant de nid. De plus, la présence de perchoirs situés au-dessus de l'eau est essentielle pour ses techniques de chasse par affût. Les habitats favorables à cette espèce incluent aussi bien des eaux courantes que des eaux dormantes, y compris certains milieux artificiels, comme des plans d'eau construits. Le Martin-pêcheur est ainsi un bon indicateur de la qualité écologique des milieux aquatiques et de la continuité écologique des berges.

Le Héron cendré *(Ardea cinerea)* il niche principalement dans des arbres situés à proximité des zones d'alimentation, privilégiant les milieux aquatiques doux peu profonds, tels que les rivières, étangs, lacs, estuaires et zones humides de plaine ou de basse montagne. La hauteur de nidification est fonction du niveau de sécurité offert par la colonie, ce qui influence aussi son choix d'habitat. Ce héron fréquente une grande diversité d'habitats, allant des forêts de feuillus ou de conifères aux zones littorales d'eau douce ou saumâtre, ainsi que les lagunes salées, ce qui témoigne de son adaptabilité écologique.

Les incidences potentielles sont :

La modification du zonage, notamment le reclassement en zone AUAi, permet une densification contrôlée et l'implantation d'activités économiques diversifiées. Le PLUi intègre par ailleurs des mesures de protection renforcée des espaces boisés, la réalisation d'un écran végétal multi-strates et la préservation des lisières des massifs boisés, qui contribuent à maintenir les continuités écologiques et à limiter la fragmentation des habitats naturels.

L'OAP n°13 renforcée impose un encadrement strict des aménagements futurs afin de garantir leur compatibilité avec les milieux naturels et la qualité paysagère.

Par conséquent, les impacts directs sur le site Natura 2000 et ses habitats sensibles sont limités à ce stade et dépendront des projets ultérieurs soumis à évaluation spécifique. La modification du PLUi pose un cadre favorable à la protection environnementale tout en permettant un développement maîtrisé du territoire.

Site n° FR1100803 « Tourbières et prairies tourbeuses de la forêt d'Yveline »

Description du site

Le massif forestier d'Yveline couvre une superficie d'environ 22 000 hectares, dont 14 000 hectares de forêt domaniale, tandis que le reste des boisements appartient à des propriétaires privés ou à des collectivités locales. Situé sur un plateau à argiles sur sables, ce massif est profondément entaillé par plusieurs vallées. Il est traversé par sept cours d'eau pérennes et comprend de nombreux étangs, rigoles et fossés, historiquement destinés à alimenter le château de Versailles.

Les tourbières et prairies tourbeuses du site constituent des milieux relictuels particulièrement fragiles. Ces habitats subissent encore des perturbations hydrauliques et sont menacés par la concurrence arbustive qui peut modifier leur composition écologique.
La forêt d'Yveline abrite une diversité de milieux tourbeux rares à l'échelle nationale, et plusieurs espèces végétales protégées ont été recensées, ce qui confère au site une grande valeur écologique et patrimoniale.

Vulnérabilités

Le site abrite des milieux tourbeux rares et fragiles, essentiels à la biodiversité locale, notamment des espèces végétales protégées. Sa vulnérabilité majeure réside dans les perturbations hydrauliques et l'embroussaillement progressif qui menacent la pérennité des habitats ouverts. Les principales menaces incluent :

- La succession végétale naturelle entraînant la fermeture des milieux ouverts ;
- L'intensification agricole et l'abandon des pratiques de fauche qui favorisent l'embroussaillement ;
- Les plantations forestières et les replantations qui modifient la structure naturelle du site ;
- Les activités récréatives (randonnée, équitation, véhicules motorisés) provoquant des perturbations ;
- Les modifications hydrologiques (assèchement, envasement, eutrophisation) dégradant la qualité des zones humides ;
- Enfin, les effets climatiques, tels que la sécheresse qui accentuent la fragilité du site.

Incidences du projet sur le site Natura 2000

Le tableau suivant mentionne les espèces présentes sur le site. Il indique également si ces espèces sont présentes sur la zone du projet.

Tableau 19 : Liste les espèces considérées comme prioritaires au titre du site Natura 2000 ZPS FR1100803

Nom scientifique	Nom vernaculaire (français)	Présence au niveau de la zone d'étude
Vertigo angustior	Vertigo étroit	Non
Vertigo moulinsiana	Vertigo de Moulins	Non
Lucanus cervus	Lucane cerf-volant	Non
Triturus cristatus	Triton crêté	**OUI**
Myotis emarginatus	Murin à oreilles échancrées	Non
Luronium natans	Isoète nageante / Luronie en flottaison	Non
Rhodeus amarus	Bouvière	Non
Euplagia quadripunctaria	Callimorphe à quatre points	Non
Chrysosplenium oppositifolium	Dorine à feuilles opposées	Non
Dactylorhiza praetermissa	Orchis de Fuchs à fleurs larges	Non
Drosera rotundifolia	Drosera à feuilles rondes	Non
Helleborus viridis	Hellébore vert	Non
Lobelia urens	Lobélie brûlante	Non
Oreopteris limbosperma	Thélyptéris des bois	Non
Parnassia palustris	Grassette des marais	Non
Peucedanum palustre	Peucédan des marais	Non
Polystichum aculeatum	Polystic à soies dures	Non
Potamogeton polygonifolius	Potamot à feuilles de renouée	Non
Ranunculus lingua	Renoncule langue	Non
Utricularia australis	Utriculaire australe	Non
Utricularia minor	Petite utriculaire	Non
Eriophorum angustifolium	Linaigrette à feuilles étroites	Non

1 sur 22 espèces du site Natura 2000 ZPS FR1100803 a été identifié sur la zone d'étude ; d'après les inventaires réalisés. Il s'agit de Triton crêté « *Triturus cristatus* » appartenant au groupe des amphibiens.

Les incidences potentielles sont :

Le site Natura 2000 n° FR1100803 se situe à environ 4 km du périmètre concerné par la modification du PLUi, ce qui limite fortement les impacts directs. Par ailleurs, les mesures de protection intégrées dans le PLUi, notamment la préservation des zones boisées et des continuités écologiques ainsi que l'OAP renforcée contribuent à maintenir la qualité et la stabilité des milieux naturels sensibles.

En conséquence, l'impact global de la modification du PLUi sur ce site est considéré comme nul à faible.

Site n° R1110025 « Étang de Saint-Quentin »

Description du site

L'étang de Saint-Quentin, créé au XVIIe siècle dans le cadre d'un réseau hydraulique destiné à alimenter les fontaines du château de Versailles, constitue un site naturel d'importance ornithologique en Île-de-France. Il est alimenté par plusieurs rigoles et aqueducs provenant des étangs de Hollande et de Saint-Hubert en forêt de Rambouillet.

Ce plan d'eau, ainsi que ses zones périphériques, accueillent plus de 220 espèces d'oiseaux, dont environ 70 espèces nicheuses. Il joue un rôle essentiel comme halte migratoire, site de reproduction et d'hivernage, notamment pour des limicoles migrateurs qui se nourrissent sur les vases découvertes. Le site bénéficie d'une protection partielle sous forme de réserve naturelle depuis 1986, en raison de son intérêt écologique majeur et de sa fréquentation importante par le public (1,5 à 2 millions de visiteurs par an).

Vulnérabilités

L'étang de Saint-Quentin est un site ornithologique majeur, important pour la migration, la reproduction et l'hivernage de nombreuses espèces d'oiseaux, notamment les limicoles. Il s'agit d'un patrimoine naturel lié à un réseau hydraulique historique, avec une forte fréquentation humaine liée aux loisirs. Les principales menaces sont :

- Les perturbations causées par les activités de loisirs et intrusions humaines,
- La présence d'espèces envahissantes et problématiques,
- La pollution des eaux de surface,
- Les changements naturels dans la végétation et les phénomènes abiotiques, comme les inondations.

Incidences du projet sur le site Natura 2000

1 sur 67 espèces du site Natura 2000 ZPS R1110025 a été identifié sur la zone d'étude ; d'après les inventaires réalisés. Il s'agit du Martin-pêcheur d'Europe « *Alcedo atthis* » susmentionné en haut.

À environ 5,7 km au nord-ouest, l'étang de Saint-Quentin, le site est suffisamment éloigné pour exclure des impacts directs, mais la qualité des rejets et la gestion des espaces tampons seront déterminantes. Ainsi, l'impact est estimé faible à nul.

Mesures ERC mises en place pour la préservation des sites Natura 2000 :

Le secteur concerné par la DPMECDU ne comprend pas de site Natura 2000 en son sein. Un site Natura 2000 est contigu, sans traversée du périmètre d'étude ni occupation directe, ce qui limite considérablement les risques d'impacts directs.
Par ailleurs, les mesures prévues dans le PLUi et la DPMECDU assurent une forte protection des milieux naturels, notamment par :

- La sanctuarisation des espaces naturels identifiés, où aucune construction ni accès ne seront autorisés (mesure d'évitement) ;
- Création d'un écran végétal composé d'essences locales diversifiées, assurant un rôle paysager, un écran végétal protecteur et un relais de biodiversité (réduction des impacts) ;
- La conservation et la continuité écologique assurée entre la vallée de la Mérantaise, l'écran végétal et les zones boisées, notamment par des zones inconstructibles respectant une lisière de 50 mètres (réduction) ;
- La création d'infrastructures douces (voies piétonnes, vélos) perméables, facilitant la connexion écologique sans fragmentation supplémentaire (réduction).

Le secteur concerné par la modification du PLUi ne comprend pas de site Natura 2000 en son sein. Toutefois, un site est contigu et deux autres sont situés à une distance suffisante du périmètre d'étude, ce qui limite fortement les risques d'impacts directs.

Les mesures du PLUi et de l'OAP n°13 renforcée, telles que la sanctuarisation des espaces naturels, la création d'un écran végétal, le maintien des continuités écologiques, et le respect des zones inconstructibles, contribuent à préserver la biodiversité et à limiter les impacts. Ainsi, les incidences potentielles sont jugées faibles à nulles.

8 ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHÉMAS ET PROGRAMMES

8.1 Schéma Directeur de la Région Île-de-France (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'Île-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 a été révisé sous l'appellation SDRIF-e, dont la révision a été approuvée par le Conseil Régional d'Île-de-France le 11 septembre 2024. Il a ensuite été rendu exécutoire par le décret n° 2025-517 du 10 juin 2025 portant approbation du schéma directeur de la région d'Île-de-France. Par conséquent, le SDRIF-e est désormais le document de référence pris en compte pour ce projet.

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. 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. »

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'opérations 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.

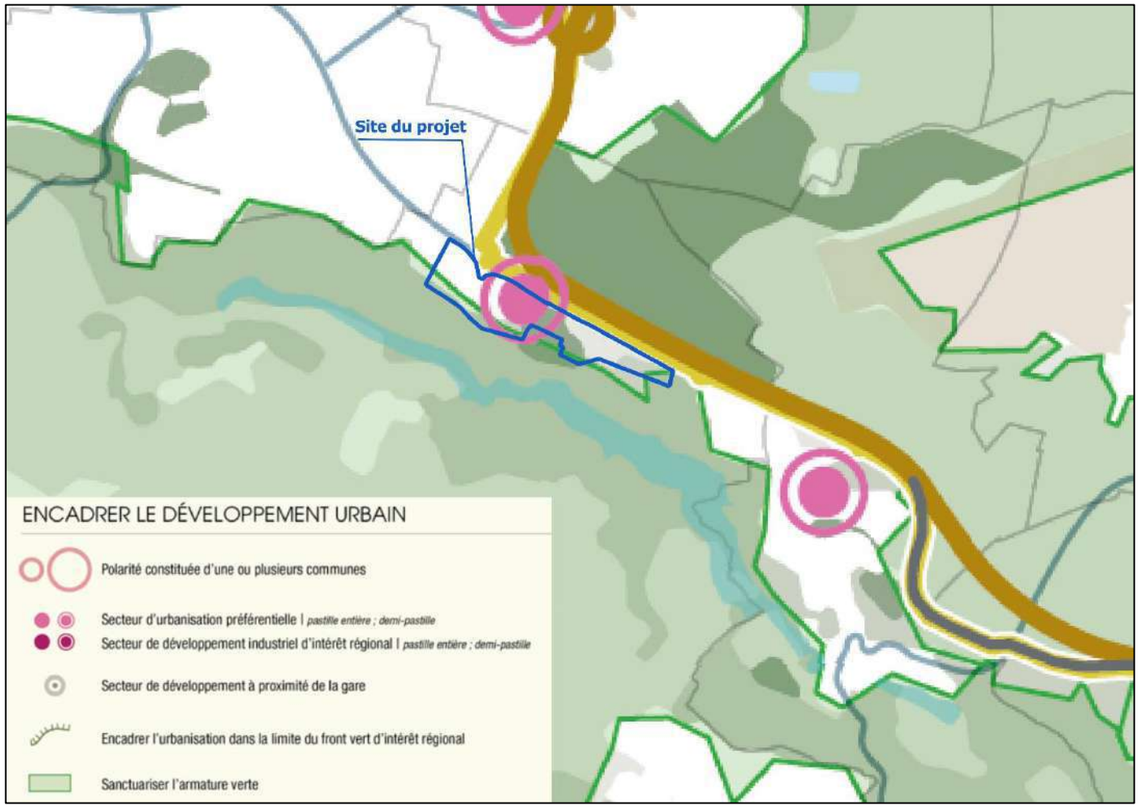


Figure 68 : Extrait de la carte « maîtriser le développement urbain », SDRIF-e

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.

8.2 Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) constitue le volet régional de la Trame Verte et Bleue (TVB), un outil d'aménagement durable du territoire instauré par le Code de l'environnement (art. L. 371-1). Son objectif principal est de préserver la biodiversité en identifiant, protégeant et restaurant les continuités écologiques terrestres et aquatiques, tout en tenant compte des activités humaines, notamment agricoles. La Trame Verte et Bleue vise à :

- Réduire la fragmentation des habitats naturels et la vulnérabilité des espèces, en facilitant leur déplacement, notamment dans un contexte de changement climatique ;
- Relier les zones importantes pour la biodiversité via des corridors écologiques ;
- Contribuer au bon état écologique des masses d'eau et des écosystèmes aquatiques ;
- Prendre en compte les besoins biologiques des espèces sauvages ;
- Faciliter les échanges génétiques pour renforcer la résilience des populations animales et végétales ;
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages.

Le SRCE Île-de-France cartographie ces continuités écologiques à l'échelle régionale, identifie les zones à enjeux et oriente les projets d'aménagement pour mieux concilier développement et préservation de la nature. Il s'impose comme un document de référence pour intégrer les objectifs de biodiversité dans les politiques publiques territoriales, notamment les documents d'urbanisme, comme les SCOT et les PLUi.

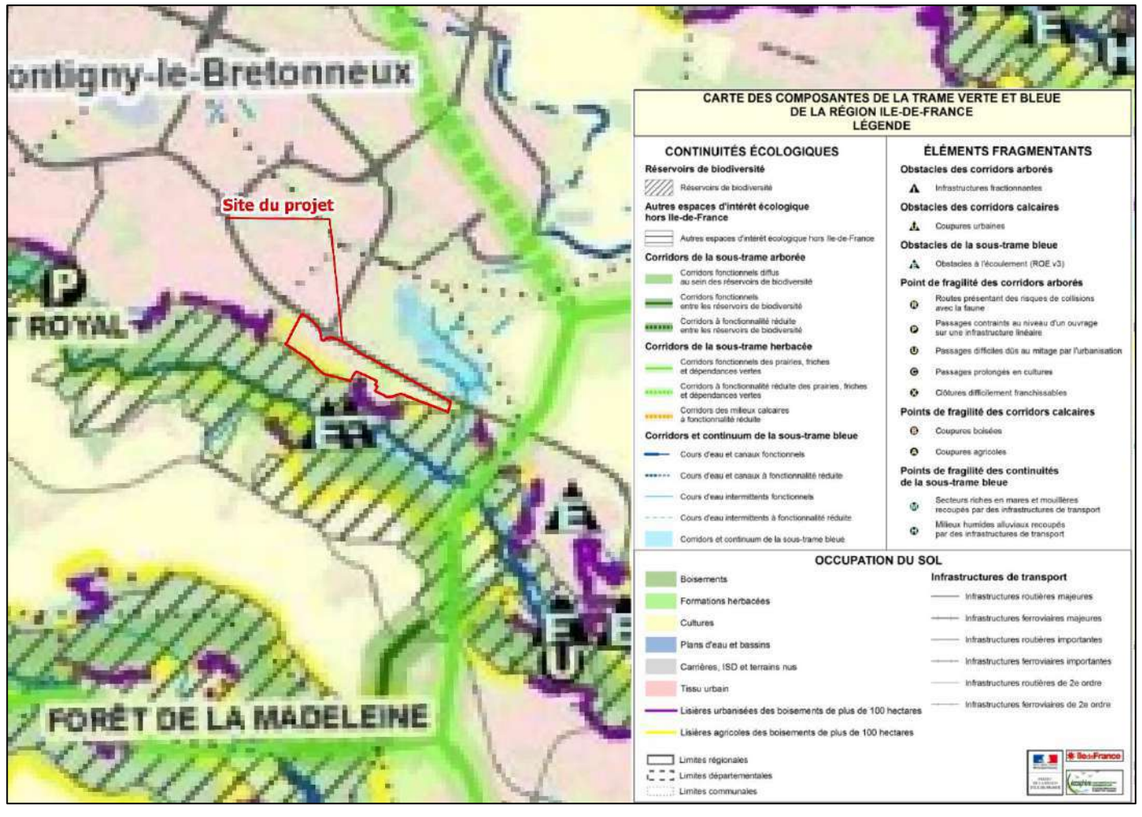


Figure 69 : Extrait de la carte des composantes de la trame verte et bleue

La mise en compatibilité (MECDU) du PLUi SQY pour le secteur du Mérantais respecte les objectifs du SRCE d'Île-de-France, car aucun corridor écologique n'est identifié sur le périmètre concerné. Les évolutions réglementaires prévues dans le cadre de la MECDU permettront la création d'un corridor écologique et d'aménagements paysagers majeurs assurant une bonne intégration du projet. Cette mise en compatibilité respecte donc les objectifs de la Trame Verte et Bleue régionale.

8.3 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 de la Seine-Normandie a été adopté le 23 mars 2022. Il fixe les objectifs d'état des masses d'eaux et expose les dispositions à prendre par les divers acteurs du bassin pour y parvenir. Il est articulé autour de cinq orientations fondamentales :

- Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles ;
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le SDAGE Seine-Normandie prescrit depuis le cycle 2010-2015 de compenser, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation en zones humides, à hauteur de 100 % de surface, dans le cas où les fonctionnalités de la zone humide sont restaurées par une mesure compensatoire située dans le même bassin-versant, voire la même masse d'eau associée à la zone humide impactée. Dans les autres cas (i.e. pas même bassin-versant et/ou absence de fonctionnalités équivalentes), le ratio de compensation en surface sera de 150 %.

Malgré un impact faible identifié sur certaines zones humides, les modifications du PLUi intègrent des mesures rigoureuses visant à limiter, compenser et restaurer ces milieux sensibles. Par ailleurs, l'aménagement paysager associé est conçu pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, limiter l'imperméabilisation des sols et intégrer la biodiversité locale.

Ces actions contribuent à préserver les fonctions écologiques et hydrologiques, à réduire les pollutions diffuses et à renforcer la résilience du territoire.

Ces actions permettent de répondre aux exigences du SDAGE Seine-Normandie en matière de préservation des milieux aquatiques, de gestion durable des ressources en eau et de réduction des pressions environnementales. Par conséquent, les modifications du PLUi sont compatibles avec les objectifs fixés par ce schéma directeur.

8.4 Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) de SQY - 2021-2027 est une feuille de route stratégique pour lutter contre le changement climatique, améliorer la qualité de l'air et promouvoir l'efficacité énergétique. Ce plan s'inscrit dans une démarche de transition écologique et énergétique, essentielle pour un avenir durable.

Il définit pour 6 ans la politique Climat-Air-Energie de l'agglomération. A partir d'un diagnostic, il propose un programme d'actions pour atteindre des objectifs précis, en conformité avec les objectifs nationaux et régionaux (Schéma Régional de Climat, de l'Air et de l'Energie). Les objectifs globaux du PCAET de SQY :

- Comprendre le changement climatique ;
- Connaître la situation de SQY aujourd'hui en ce qui concerne l'énergie, la pollution de l'air et le climat ;
- Savoir comment SQY s'engage à :
    - Réduire la vulnérabilité des populations face aux conséquences du changement climatique et à l'accroissement du prix des matières premières, dont l'énergie ;
    - Améliorer la santé des populations (air, alimentation, eau, ...);
    - Renforcer l'attractivité du territoire.
- Connaître les moyens de tous pour en limiter les impacts ;
- S'engager à mettre en œuvre des actions de réduction de la consommation d'énergie, d'augmentation de la production d'énergie renouvelable et de récupération locale, de réduction de la pollution de l'air et de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- S'engager à mettre en œuvre des actions d'adaptation au Changement Climatique En parallèle, SQY réalise une analyse environnementale stratégique afin de s'assurer de la minimisation de l'impact négatif sur l'environnement des actions du PCAET.

L'objectif global du PCAET est la réduction de l'impact climat-air-énergie et la résilience du territoire en s'appuyant sur une adaptation la plus importante au changement climatique.

La MEDCU s'articule avec les objectifs du PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines en visant à créer un quartier intégré dans son environnement urbain et paysager, favorisant un campus « vert » qui allie développement économique et préservation du cadre naturel. La MECDU intègre ainsi plusieurs enjeux climat-air-énergie du PCAET en garantissant la protection des ouvertures paysagères et des perspectives patrimoniales, la cohérence des aménagements pour un développement durable, ainsi que l'adaptation aux défis environnementaux du territoire, assurant une planification responsable et durable.

8.5 Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse 2011-2026

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 Charte actuelle du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse a été approuvée par décret le 3 novembre 2011. Elle traduit en 5 grands axes les enjeux de ce territoire « aux portes de l'agglomération parisienne, en alternance de plateaux et vallées, en position amont des cours d'eau, avec une présence marquée de la forêt et de l'eau et un patrimoine bâti riche. Un territoire qui se distingue également par ses aspects socio-économiques : une population aisée, composée de catégories socio-professionnelles supérieures et des prix du foncier particulièrement forts. » (Extrait de la Charte).

- Axe 1 : Gagner la bataille de la biodiversité et des ressources naturelles dans un espace francilien :
    - Objectif 1 : Améliorer la connaissance et le suivi de la biodiversité ;
    - Objectif 2 : Maintenir le socle naturel et paysager du territoire ;
    - Objectif 3 : Maintenir et développer les trames écologiques et paysagères ;
    - Objectif 4 : Garantir le bon fonctionnement des écosystèmes et des services écologiques associés ;
    - Objectif 5 : Conserver la biodiversité fragile et/ou remarquable.
- Axe 2 : Un territoire périurbain responsable face au changement climatique :
    - Objectif 6 : Adopter la démarche "sobriété > efficacité énergétique > énergies renouvelables ;
    - Objectif 7 : Développer des modes durables de déplacement.
- Axe 3 : Valoriser un héritage exceptionnel et encourager une vie culturelle rurbaine et rurale :
    - Objectif 8 : Préserver l'identité et la diversité des paysages en intégrant la dimension écologique ;
    - Objectif 9 : Connaître, protéger et valoriser les patrimoines culturels ;
    - Objectif 10 : Développer une action culturelle partagée, contemporaine et innovante.
- Axe 4 : Un développement économique et social innovant et durable aux portes de la métropole :
    - Objectif 11 : Favoriser la mixité sociale et la mixité habitats/activités ;
    - Objectif 12 : Encourager le développement d'une économie écologiquement et socialement responsable.
- Axe transversal : Continuer d'être innovant ensemble :
    - Contribuer au développement économique d'une agriculture et d'une sylviculture diversifiées et écologiquement responsables ;
    - Conforter le développement d'un tourisme et de loisirs durables adaptés à tous les publics.

Le projet devra prendre en compte la charte du parc comprenant entre autres des objectifs cartographiés et des fiches prescriptives.

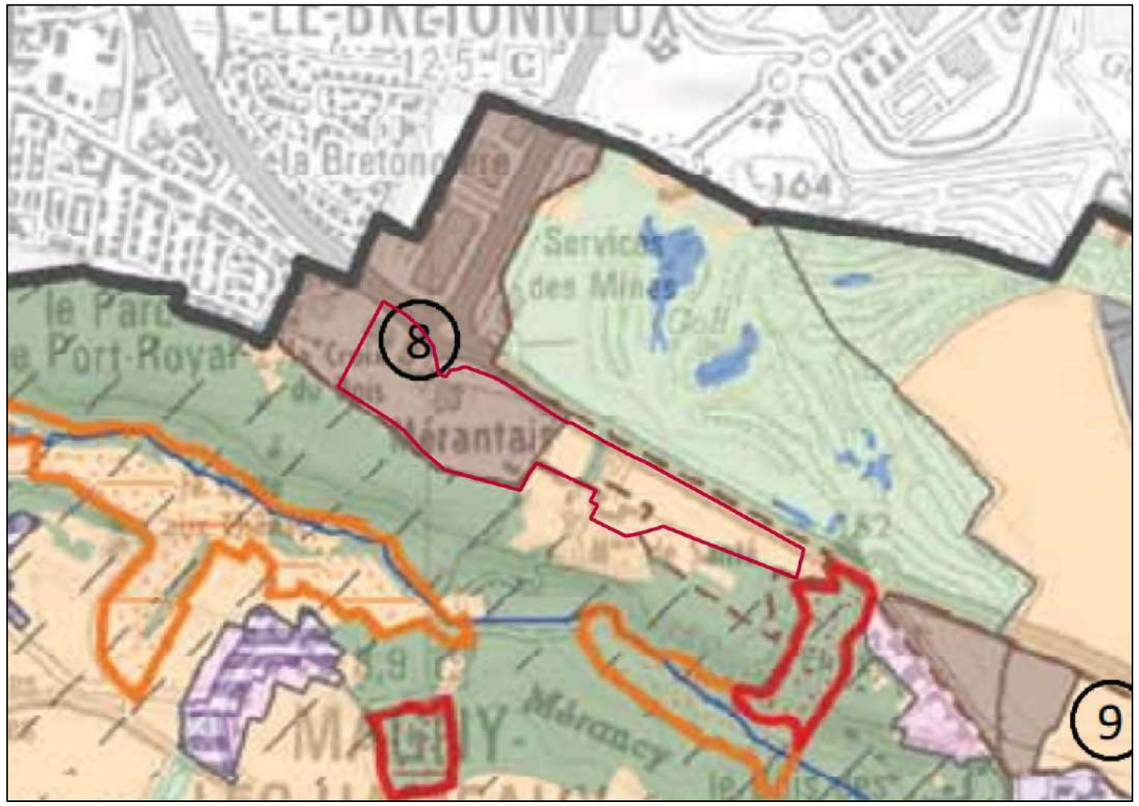


Figure 70 : Extrait du plan de PNR sur la zone d'étude

2	Maintenir le socle naturel et paysager du territoire	
	Maintenir les espaces naturels et agricoles ouverts et fonctionnels - Veiller à conserver la vocation naturelle et agricole de ces espaces - Préserver les paysages des espaces naturels - Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pérennité de l'usage agricole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations agricoles	2
	Objectifs complémentaires : - *Préserver les fermes (Objectif 9)* - *Maintenir l'activité agricole (Objectif 13)*	24 35
	Veiller à la qualité et à la pertinence des espaces boisés - Conserver les grands massifs et leur continuité, étudier au cas par cas le maintien de l'état boisé des espaces naturels enfrichés - Contenir le bâti isolé, le limiter à une évolution modérée de l'existant - Favoriser la pérennité de l'usage sylvicole des bâtiments d'exploitation et accompagner les projets de nouvelles implantations sylvicole	2
	Objectif complémentaire : - *Maintenir l'activité sylvicole (Objectif 13)*	24
	Veiller à ne pas étendre l'urbanisation sur les espaces naturels et agricoles - Veiller à ne pas étendre l'urbanisation au-delà des limites des espaces naturels et agricoles	2
①	**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** - 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)	2 5 - 33
	Densifier les tissus urbains existants - Conduire un urbanisme endogène au sein des espaces préférentiels de densification	3 28
	Améliorer l'intégration écologique et paysagère des grands axes de transports	4
	Accompagner les espaces de loisirs (golfs, terrains de sports, hippodromes…) vers des aménagements et une gestion écologiques et paysagers	5
5	**Conserver la biodiversité fragile et/ou remarquable**	
	Protéger les espaces, habitats et espèces remarquables, restaurer les milieux altérés - Protéger et gérer les milieux naturels des Sites de biodiversité remarquables (SBR)	12
	- Maintenir et restaurer les Zones d'intérêt écologique à conforter (ZIEC)	6 - 7
	- Accompagner la gestion écologique et paysagère des carrières en activité et des projets de réaménagement des sites après cessation d'exploitation - Restaurer le potentiel écologique des carrières désaffectées	
	Objectif complémentaire : - *Préserver les cours d'eau à forts enjeux écologiques et étendre leur linéaire - voir Objectif 3*	10

9 INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

L'évaluation environnementale du PLUi de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines d'Avril 2023 a défini une liste d'indicateurs environnementaux pour chacun des enjeux environnementaux afin de suivre la mise en œuvre du plan. Ces indicateurs permettent de mettre en évidence les évolutions positives ou négatives du territoire de l'agglomération, sous l'effet des travaux, aménagements et constructions autorisés par le PLUi. Dans le cadre de l'évaluation environnementale de la DPMECDU du Mérantais, il a été fait le choix de sélectionner certains de ces indicateurs, en sélectionnant les plus pertinents au regard du projet de DPMECDU et des enjeux environnementaux du secteur concerné. L'agglomération mènera une analyse des résultats de l'application du PLUi six ans après son approbation. La mise à jour de ces indicateurs sera effectuée par une personne spécifiquement chargée de la collecte des données au fur et à mesure (dépouillement des PC…).

9.1 Biodiversité patrimoniale et patrimoine urbain

Thème	Objectif	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données	Dans le périmètre de la DPMECDU (Etat initial)
Biodiversité patrimoniale	Maintenir la fonctionnalité des sites patrimoniaux	Constructions ‡ proximité des sites patrimoniaux	Distance (m) des constructions les plus proches aux périmètres des sites patrimoniaux	Données PC (plan d'implantation)	Site Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute-Vallée de Chevreuse
Biodiversité ordinaire	Créer des espaces verts en zone urbaine dense	Importance des espaces verts de pleine terre par secteur du PLUi	Superficie (m^2) d'espaces verts de pleine terre créés	Données PC (plans d'implantation)	_
			Taux moyen d'espaces de pleine terre dans les projets	Données PC (plans d'implantation)	_
Trames écologiques	Renforcer la trame verte et bleue	Restaurer la continuité écologique de la vallée de la Mérantaise	« OUI » /« NON » : la discontinuité relevée par le SRCE est-elle résorbée ?	Données des services travaux	Trois trames naturelles principales : arborée, herbacée et aquatique. Les milieux boisés présentent une bonne connectivité, mais les milieux herbacés (prairies, friches) et aquatiques (mares, zones humides) sont plus fragmentés en périphérie. Le projet est en dehors de la vallée de la Mréantaise et n'est pas compris dans les continuités écologiques identifiées par le SRCE.
		Préserver les continuités en pas japonais	Superficie (m^2) consommée pour les extensions du bâti dans les cœurs d'îlots protégés	Données PC (plans d'implantation et formulaire de demande)	

9.2 Paysage et entrées de ville

Thème	Objectif	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données	Dans le périmètre de la DPMECDU (Etat initial)
Patrimoine architectural	Préserver le patrimoine bâti Saint-Quentinois	Rénovation des bâtiments	Nombre de bâtiments patrimoniaux rénovés	Données PC (formulaire de demande)	Site Classé – Vallée de la Mérantaise Site Inscrit – Vallée de Chevreuse Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute-Vallée de Chevreuse Eléments patrimoniaux majeurs (porte du Mérantais) Pas de co-visibilité identifiée.
Traitement des entrées de ville	Valoriser les secteurs d'arrivée dans l'agglomération par les autoroutes ou les transports en commun	Projets concernant une entrée de ville	Nombre de projets	Données PC	Le secteur du Mérantais est situé à l'entrée est de l'agglomération, en lien direct avec la vallée de la Mérantaise et ses boisements. Front bâti discontinu avec création d'espaces paysagers, préservation des marqueurs paysagers et patrimoniaux.

9.3 Préservation des ressources naturelles

Thème	Objectif	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données	Dans le périmètre de la DPMECDU (Etat initial)
Gestion économe de l'espace Maîtrise de l'étalement urbain	Limiter l'étalement urbain	Densité des nouvelles constructions par rapport aux possibilités maximales d'occupation des sols (%) et CES	Ratios : Densité bâtie effective / Densité bâtie max autorisée & CES effectif / CES max autorisé	Données PC (formulaires de demande et plans d'implantation)	–
Préservation de la ressource en eau Économies d'eau et renouvellement de la ressource	Gérer les eaux pluviales ‡ à la parcelle ou à l'opération	Imperméabilisation	Superficie (m²) d'espaces verts de pleine terre créés	Données PC (plans d'implantation)	Sols limoneux peu perméables augmentant le risque de ruissellement et limitant l'infiltration, d'où un enjeu fort de gestion des eaux pluviales Aucun cours d'eau n'est présent sur le site du projet.
			Taux moyen d'espaces de pleine terre dans les projets	Données PC (plans d'implantation)	
		Rétention	Volumes de rétention créés (m3)	Données PC / déclaration de travaux (plans d'implantation)	
		Régulation	Débit moyen de rejet des projets (moyenne pondérée en ℓ/s/ha)	Données PC / déclaration de travaux (plans d'implantation)	

9.4 Lutte contre le changement climatique

Thème	Objectif	Variable mesurée	Indicateur de suivi	Source des données	Dans le périmètre de la DPMECDU (Etat initial)
Mutation du système de déplacement	Réorienter le stationnement en faveur des cycles	Stationnement cycle privé	Nombre de places de stationnement créées	Données PC et déclaration de travaux (formulaires de demande)	Le secteur d'étude structuré autour de plusieurs infrastructures de transport, dont la route départementale D36. Il est également desservi par des chemins ruraux et des itinéraires cyclables qui assurent la desserte locale.
		Stationnement véhicule motorisés privé	Nombre de places de stationnement créées	Données PC et déclaration de travaux (formulaires de demande)	
			Nombre moyen de places de stationnement créées par logement neuf	Données PC et déclaration de travaux (formulaires de demande)	
			Ratio : nb places créées / nb place mini	Données PC et déclaration de travaux (formulaires de demande)	
Thème	**Objectif**	**Variable mesurée**	**Indicateur de suivi**	**Source des données**	**Dans le périmètre de la DPMECDU (Etat initial)**
Prévention des pollutions Préservation de la qualité de l'air, eau, sol et sous-sol	Dépolluer les éventuels sites pollués	Travaux de dépollution	Nombre de sites pollués ayant fait l'objet de travaux de dépollution	Données PC (formulaires de demande)	Présence potentielle de pollution sur et autour du site, liée à la proximité de plusieurs sites industriels référencés (BASIAS, CASIAS, ICPE, BASOL) dans un rayon d'1 km ; D'anciennes activités industrielles sur la partie nord-ouest du site, dont des dépôts de goudron, bitume et autres produits hydrocarburés.

10METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale a été conduite dans le cadre d'une procédure de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avec déclaration de projet (MECDU), conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Cette démarche vise à permettre la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation économique et de recherche au sein du territoire de Magny-les-Hameaux, dans les Yvelines, en région Île-de-France.

Le projet, reconnu d'intérêt général, est porté par la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (SQY), conjointement avec l'opérateur Linkcity. Il concerne le secteur du Mérantais, d'une superficie totale d'environ 23 hectares, et s'inscrit dans une dynamique intercommunale renforcée par l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, la proximité du Golf National, et la future ligne 18 du Grand Paris Express. Le périmètre de l'évaluation couvre le lieudit Mérantais ainsi que ses abords dans un rayon compris entre 500 mètres et 10 kilomètres, afin de prendre en compte les effets directs, indirects à l'échelle locale et territoriale.

L'appréciation du niveau d'incidence environnementale repose sur une analyse combinée d'éléments quantitatifs et qualitatifs issus de l'état initial de l'environnement. Elle vise à évaluer les effets potentiels – qu'ils soient négatifs (Faibles / Moyens / Forts) ou positifs – des modifications apportées au PLUi dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité (DPMECDU).

Il s'agit donc d'une évaluation relative, fondée sur la comparaison entre le PLUi en vigueur et les évolutions envisagées, afin d'identifier les incidences environnementales potentielles induites par ces modifications (changement de zonage, densification, ouverture à certains usages, etc.). La méthodologie suivie s'appuie sur :

- Les exigences réglementaires en matière d'évaluation environnementale des documents d'urbanisme ;
- Les connaissances techniques disponibles et les données de l'état initial ;
- Les retours d'expérience issus d'évaluations similaires sur des territoires comparables.

Elle permet de qualifier les évolutions du PLUi selon leur impact potentiel sur les différents milieux (physique, naturel, humain, etc.) et d'identifier les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (ERC) adaptées.

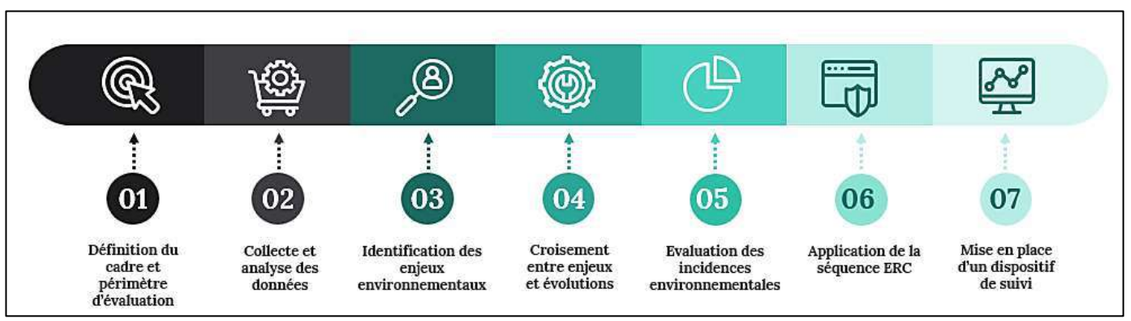


Figure 71 : Démarche d'évaluation environnementale

10.1 Recueil, analyse et sources d'information mobilisées

Données documentaires et études existantes :

- Etude de vulnérabilité et diagnostic de la qualité des sols réalisée par TUAW à la demande de LINKCITY, 5 mars 2025 ;
- Reconnaissance des sols réalisée par ROCSOL à la demande de LINKCITY, le 28 novembre 2024 ;
- Diagnostic écologique Faune – Flore – Habitats – Zones humides réalisée par CONFLUENCES à la demande de LINKCITY, octobre 2024 ;
- Evaluation environnementale du projet Mérantais-version provisoire réalisée par CONFLUENCES à la demande de LINKCITY, mars 2025 ;
- Étude historique et documentaire Mérantais – Magny-les-Hameaux (78) réalisée par TUAW à la demande de LINKCITY, 8 novembre 2024 ;
- Etude d'impact acoustique commune de Magny-les-Hameaux - Etat initial réalisée par MAPSON à la demande de LINKCITY, 26 mars 2025 ;
- Etude air et santé réalisée par AIREA à la demande de LINKCITY, 1 avril 2025 ;
- Bilan sécuritaire des arbres réalisé par Aäpa - Ingénierie Végétale à la demande de LINKCITY, juin 2025.

Données géographiques et SIG :

Les principales couches cartographiques mobilisées ont été intégrées et analysées à l'aide de QGIS 3.28.2, via des superpositions cartographiques. Il s'agit notamment :

- Des zones humides, continuités écologiques : EIE réalisé par Confluences ;
- De l'hydrographie, topographie : BD ALTI, Géoportail ;
- De la géologie : Infoterre ;
- Des sites ZNIEFF, Natura 2000 : Source INPN ;
- Du patrimoine : Atlas des patrimoines ;
- Des équipement et services : INSEE ;
- Des routes, bâtiments, etc : BD TOPO ;
- Des risques : Géorisques ;
- Du zonage PLUi actuel : Géoportail de l'urbanisme ;
- Du zonage MECDU : CASQY.

Documents d'urbanisme et de planification supra-communaux :

- PLUi SQY ;
- SDRIF-E ;
- SRCE ;
- SDAGE ;
- PCAET ;
- Charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le croisement avec ces documents vise à évaluer la compatibilité des évolutions prévues dans le cadre de la MECDU avec les objectifs et orientations supra-communaux.

10.2 Identification des enjeux

L'identification des enjeux environnementaux constitue une étape essentielle de l'évaluation environnementale, en particulier dans le cadre d'une mise en compatibilité de document d'urbanisme. Cette démarche permet de reconnaître les éléments du territoire susceptibles de subir des impacts, de caractériser leur sensibilité, et de prioriser les thématiques environnementales à analyser plus en détail dans la suite de l'étude.

L'analyse repose sur l'étude de l'état initial de l'environnement au sein de la zone d'étude, d'une superficie de 23 hectares, ainsi que de ses abords dans un rayon de 500 mètres. Elle vise à repérer les milieux, espèces, fonctionnalités écologiques, paysages, usages ou risques présents et à en apprécier la vulnérabilité. Cette étape permet d'orienter l'analyse des incidences, de définir des niveaux de vigilance adaptés, et de cibler les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation pertinentes.

10.3 Démarche d'analyse des incidences

L'évaluation des incidences s'appuie sur le croisement entre :

- Les sensibilités et enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement (qualité écologique, statut de protection, fonctionnalité…);
- Les évolutions du zonage MECDU (superficies concernées et types d'évolutions prévues);
- La nature potentielle des impacts associés à l'évolution du zonage (positif, négatif et son intensité…).

L'analyse spatiale consiste à superposer cartographiquement les enjeux identifiés avec les zones d'évolution du zonage. Ce croisement permet de mettre en évidence les correspondances entre secteurs sensibles et modifications projetées. L'analyse prend également en compte l'intensité des évolutions de zonage par secteur, ce qui permet d'anticiper les incidences potentielles.

Pour chaque enjeu environnemental, un niveau d'impact est déterminé à partir du croisement précédent. L'évaluation distingue :

- Un impact positif, lorsqu'une évolution contribue à la valorisation d'un élément environnemental ;
- Un impact nul : lorsqu'aucune interaction significative n'est identifiée ;
- Un impact négatif faible, lorsque l'incidence est localisée, limitée et maîtrisable sans mesure forte ;
- Un impact négatif moyen, lorsque l'incidence est significative, mais réductible par des mesures adaptées ;
- Un impact négatif fort, lorsque l'incidence est importante, étendue ou irréversible, nécessitant des mesures de réduction et de compensation.

Les critères pris en compte pour déterminer le niveau d'impact :

- Sensibilité initiale de l'enjeu environnemental concerné ;
- Intensité de l'évolution du zonage (ampleur des modifications réglementaires);
- Superficie concernée par les évolutions ;
- Capacité d'évitement ou de réduction des impacts.

10.4 Prise en compte du nouveau zonage

Cette section constitue le cœur de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité. Elle vise à analyser de manière objective les évolutions apportées au document d'urbanisme et à mesurer leurs incidences sur l'environnement.

Analyse comparative

L'analyse comparative constitue la première étape de l'évaluation. Elle permet d'identifier précisément les modifications apportées au zonage et d'en mesurer l'ampleur. Le croisement du zonage initial avec le zonage projeté a permis d'identifier les évolutions en termes de superficie, d'implantation et d'intensité d'occupation.
Cette analyse comparative permet de quantifier et qualifier les changements induits par la mise en compatibilité, constituant ainsi la base de l'évaluation des incidences environnementales.

Croisement avec les enjeux environnementaux

L'évolution de zonage a été analysée et croisée avec les différents enjeux du site au regard de leurs impacts environnementaux respectifs. Cette démarche de croisement constitue l'essence même de l'évaluation environnementale : elle permet de passer d'une analyse technique du zonage à une évaluation environnementale argumentée. La méthode suivie s'articule autour de plusieurs étapes successives :

- Identification spatiale des correspondances : Localisation précise des zones d'évolution du zonage par rapport aux enjeux environnementaux cartographiés dans l'état initial ;

- Analyse de l'intensité des évolutions : Évaluation du degré de modification réglementaire et de ses implications en termes de potentiel d'aménagement ;
- Évaluation des incidences par enjeu : Pour chaque enjeu environnemental identifié, analyse de l'effet prévisible des évolutions de zonage en tenant compte de la sensibilité du milieu et de l'intensité des modifications.

Traçabilité de la démarche

L'ensemble de cette démarche de croisement fait l'objet d'une formalisation cartographique et d'une synthèse argumentée pour chaque thématique environnementale, permettant ainsi de justifier de manière transparente les conclusions de l'évaluation environnementale.

10.5 Application de la séquence ERC

Conformément à l'article L.122-1-III du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale intègre l'analyse des mesures prévues par le projet ou le document d'urbanisme pour éviter, réduire et, si nécessaire, compenser les effets négatifs notables sur l'environnement, selon une démarche séquentielle communément appelée séquence ERC. Cette séquence constitue un principe fondamental du droit de l'environnement, qui s'applique de manière hiérarchisée, en trois étapes successives :

- **Éviter (E) :** L'objectif premier est de supprimer en amont les effets négatifs potentiels, en ajustant l'implantation, la conception ou des modalités de réalisation. Cette étape peut conduire à renoncer à certaines actions, à modifier le périmètre du projet ou à exclure des zones à forte sensibilité environnementale ;
- **Réduire (R) :** Si certains impacts ne peuvent être totalement évités, des mesures de réduction sont alors envisagées pour atténuer leur intensité, leur étendue, leur durée ou leur fréquence. Ces mesures sont intégrées dès la conception technique et organisationnelle du projet, et visent à limiter les nuisances sur les milieux, les espèces, la santé humaine ou le paysage ;
- **Compenser (C) :** Enfin, lorsque des effets résiduels significatifs persistent malgré les mesures d'évitement et de réduction, des actions de compensation sont mises en œuvre pour réparer ou recréer ailleurs un équilibre environnemental équivalent, en particulier sur les milieux nature ou les continuités écologiques.

L'application rigoureuse de cette démarche garantit que le projet respecte une logique de minimisation des atteintes à l'environnement, tout en permettant la réalisation des objectifs d'aménagement du territoire. Elle constitue un outil central de l'analyse des incidences dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme.

10.6 Définition des indicateurs de suivi environnemental

Cette étape vise à identifier, sélectionner et définir des indicateurs pertinents permettant d'assurer un suivi régulier des effets environnementaux du projet après sa mise en œuvre. Ces indicateurs permettent de vérifier l'efficacité des mesures ERC. Les indicateurs de suivi doivent être :

- Spécifiques aux impacts ou aux mesures ciblées ;
- Mesurables de manière fiable et objective ;
- Pertinents vis-à-vis des effets potentiels du projet ;
- Temporellement définis, c'est-à-dire suivis à des fréquences adaptées ;
- Soutenables, en termes de moyens humains, techniques et financiers.

11 METHODOLOGIE D'INVENTAIRES SPÉCIFIQUES À LA FAUNE, LA FLORE ET AUX HABITATS

11.1 ZONES HUMIDES

11.1.1 OBSERVATION FLORISTIQUES

La caractérisation des habitats humides et de la flore caractéristique de zones humides a été réalisée le 21 et 22 mars, le 20 avril, le 16 mai et le 6 septembre 2023 par Confluences. Concernant les habitats, tous les types de milieux présents sur la zone d'étude ont été prospectés. Différentes stations représentatives de ces différents milieux ont été effectuées et géolocalisées à l'aide d'un GPS.

Sur ces stations, l'échantillonnage des espèces et la caractérisation des habitats se sont déroulés conformément à l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement : « L'examen de la végétation consiste à déterminer si celle-ci est hygrophile à partir soit directement des espèces végétales, soit des communautés d'espèces végétales dénommées habitats. L'approche à partir des habitats peut être utilisée notamment lorsque des cartographies d'habitats selon les typologies CORINE biotopes ou Prodrome des végétations de France sont disponibles ».

Caractérisation des habitats

Les habitats ont été identifiés en prenant en compte des secteurs homogènes du point de vue physionomique, floristique et écologique. L'examen des habitats a consisté à effectuer un relevé phytosociologique, suivant un protocole précis décrit dans l'arrêté, et à déterminer s'ils correspondent à un ou des habitats caractéristiques de zones humides parmi ceux mentionnés dans la liste des habitats humides fournis en annexe de l'arrêté.

Les habitats sont ainsi classés en habitat humide, habitat non humide ou habitat pro parte (humide ou non humide, à définir par l'analyse floristique).

Caractérisation des espèces végétales

Concernant les habitats pro parte, une analyse de la végétation vise à vérifier si elle est caractérisée par des espèces dominantes, identifiées selon un protocole précis, indicatrices de zones humides, c'est-à-dire figurant dans la liste des espèces caractéristiques des zones humides fournis en annexe de l'arrêté. 33 relevés floristiques ont été réalisés sur le site. Le plan de localisation des différents relevés floristiques est présenté dans la partie suivante « méthodologie spécifique flore ».

11.1.2 OBSERVATIONS PÉDOLOGIQUES

Sur la base de l'ensemble des données recueillies et des connaissances de terrain en termes de topographie, d'hydrologie et de géologie, un plan d'échantillonnage des sondages pédologiques a été établi

Compte tenu de la certaine homogénéité du site, le plan d'échantillonnage se base sur un premier maillage régulier permettant de couvrir l'ensemble de la zone d'étude. Des sondages supplémentaires peuvent être réalisés su des sols humides sont identifiés, en procédant à un maillage progressif de part et d'autre de la limite supposée de la zone humide.

Les investigations de terrain se sont déroulées le 20 avril 2023, avec la réalisation de 27 sondages pédologiques ayant permis d'échantillonner avec un maillage large les secteurs de la zone d'étude n'ayant jamais été investigués.

Les sondages à la main sont réalisés à l'aide d'une tarière hélicoïdale légère de diamètre 7 cm sur une profondeur de 1,20 m si possible. Lors de l'analyse du profil de sol, les caractéristiques de chaque horizon identifié sont reportées dans une fiche de synthèse : type d'horizon, état d'humidité, texture, présence/absence de traces d'hydromorphie, présence/absence d'éléments grossiers.
Les investigations pédologiques menées mettent l'accent sur l'observation ou non de traits rédoxiques et d'horizons réduits, ainsi que leur profondeur d'apparition, en se référant à la classification GEPPA présentée précédemment. En effet, lorsqu'un sol est engorgé en eau de manière temporaire ou permanente, des manifestations morphologiques (traces d'hydromorphie) peuvent apparaître, liées à la dynamique du fer et du manganèse en conditions réductrices puis ré-oxydées.

- Les horizons rédoxiques, témoignent d'un engorgement temporaire avec alternance de phase d'oxydation et de réduction, caractérisés majoritairement par des taches rouille avec éventuellement présence de concrétions ferro- manganiques.
- Les horizons réductiques, à dominante gris-bleu (le fer est présent sous sa forme réduite en quasi-permanence) reflètent un engorgement permanent, ou quasi permanent.

Sur la base de la description du profil de sol réalisée, la classification GEPPA est utilisée pour caractériser le caractère humide éventuel du sondage.

11.2 INVENTAIRES FAUNE-FLORE

11.2.1 INVENTAIRES AVIFAUNISTIQUES

Oiseaux nicheurs diurnes

L'étude des oiseaux nicheurs diurnes est principalement effectuée selon un inventaire semi-quantitatif inspiré des Indices Ponctuels d'Abondance (IPA). Cela consiste en un échantillonnage ponctuel de 20 minutes, au cours duquel l'observateur est immobile et répertorie tous les contacts visuels et auditifs de l'avifaune, et ce, sans limite de distance. Tous les types de milieux présents sur l'aire d'étude sont étudiés.

Le premier passage a eu lieu le 5 avril 2023, afin d'identifier les espèces nicheuses précoces. Un second passage a eu lieu sur les mêmes points d'écoutes le 5 mai 2023 afin de repérer les espèces tardives. Les points d'écoute sont effectués durant les premières heures après le lever du soleil afin de correspondre à la période d'activité et de détectabilité maximale des oiseaux diurnes.

Pour les oiseaux ne se détectant pas au chant, comme les rapaces, une prospection visuelle a été réalisée tout au long de la journée, notamment pour les rapaces utilisant les ascendances thermiques.

Oiseaux nocturnes et crépusculaires

Des écoutes nocturnes ont été réalisées les mêmes jours que les inventaires nocturnes des amphibiens, des chiroptères et des orthoptères, c'est-à-dire le 22 mars 2023, le 10 mai 2023, le 11 juillet 2023, le 14 septembre 2023. L'écoute est ici réalisée en continu, lors de la progression de l'observateur. Toutes les observations effectuées lors des autres investigations ont également été utilisées dans le cadre de cette étude.

Oiseaux migrateurs et hivernants

Afin de déceler un éventuel intérêt du site pour l'avifaune en migration ou en hivernage, 2 passages spécifiques ont été réalisés : le 18 octobre 2023, pour observer d'éventuels oiseaux migrateurs en stationnement, et le 19/01/2024 pour identifier l'avifaune en hivernage sur le site. Lors de ces passages, les investigations ont consisté en la prospection de l'ensemble des habitats présents sur le site.

Tableau : Dates d'inventaire des oiseaux et conditions météorologiques

Localisation des relevés	Oiseaux nicheurs		Oiseaux en migration	Oiseaux hivernants
	05/04/2023	15/05/2023	18/10/2023	19/01/2024
Point d'écoute n°1	X	X		
Point d'écoute n°2	X	X		
Point d'écoute n°3	X	X		
Point d'écoute n°4	X	X		
Point d'écoute n°5	X	X		
Parcours sur le site	X	X	X	X
Conditions météorologiques	1-5 °C, pas de précipitations vent faible, ciel couvert	11-15 °C, pas de précipitations ni de vent, ciel couvert	11-15 °C, pas de précipitations ni de vent, ciel couvert	0-5 °C, pas de précipitations, vent faible, ciel couvert

11.2.2INVENTAIRES HERPÉTOLOGIQUES

Amphibiens

Les amphibiens utilisent pour la plupart trois types de milieux au cours de l'année : zone d'hivernage (très souvent des bois), zone de reproduction (pièces d'eau de toutes sortes) et zone d'estive (secteurs plus ou moins humides). La période la plus propice aux inventaires est celle de la reproduction, lorsque les individus adultes d'amphibiens se regroupent dans les pièces d'eau.

Ce type de milieux a été recherché et prospecté sur l'ensemble de l'aire d'étude, de même que l'ensemble des habitats favorables à ces espèces. Un premier inventaire a été réalisé le 22 mars 2023, afin de repérer les espèces à reproduction précoce. Un second a eu lieu le 10 mai 2023 afin de repérer les espèces à reproduction tardive. Les conditions climatiques les plus favorables aux amphibiens ont été recherchés pour la réalisation de ces différents passages (températures >10 °C, pas ou peu de vent, temps humide ou après une pluie). De plus, lors des prospections pour les autres groupes, les éventuelles observations d'amphibiens ont été enregistrées.

Deux types de méthodes d'inventaires d'amphibiens ont été utilisés : la recherche visuelle des individus et la détection des chants.

- *Détection visuelle des individus*

  Elle est appliquée aussi bien en milieu terrestre qu'en milieu aquatique. Après une première visite diurne des sites de reproduction potentiels, un passage nocturne est réalisé. Cette période est en effet la plus propice aux observations, dans la mesure où elle correspond au pic d'activité des amphibiens.
  Les observations nocturnes sont réalisées à l'aide d'une lampe. Sur les sites de reproduction, tous les stades de développement sont répertoriés (adultes, larves, œufs…). Les éventuels individus en déplacement vers le site de reproduction sont également relevés afin de déterminer les éventuels axes migratoires.

- *Détection des chants*

  En période de reproduction, les mâles de certaines espèces d'anoures (crapauds, grenouilles) chantent à la tombée de la nuit pour attirer une femelle. Ils deviennent donc très facilement détectables, certains chants pouvant en effet être entendus à plusieurs centaines de mètres. Ce chant étant spécifique, il est donc possible d'identifier facilement l'espèce.

Une évaluation quantitative des populations d'amphibiens est effectuée via le comptage des pontes, des mâles chanteurs, et des individus repérés en détection visuelle.

Tableau : Dates d'inventaire des amphibiens et conditions météorologiques

Dates de passage	Conditions météorologiques	Chargé d'inventaire
22/03/2023	4-0°C, pas de précipitations, vent faible, ciel bleu.	Clément Burzawa
10/05/2020	11-15 °C, pas de précipitations ni de vent, ciel couvert.	Clément Burzawa

Reptiles

La présence des reptiles est difficile à mettre en évidence. Ce sont en effet, pour la plupart, des espèces discrètes, passant la majorité de leur temps dissimulées. Un suivi semi-quantitatif des populations est donc effectué selon la méthode des abris artificiels. Cela consiste à déposer à même le sol des plaques, ici en caoutchouc recyclé, qui vont avoir la capacité à se réchauffer plus rapidement et plus intensément que le milieu environnant, attirant de ce fait les organismes ectothermes comme les reptiles. La taille des plaques est d'environ 1 m².



Photo d'une des plaques à reptiles et son positionnement sur le terrain (© Confluences)

7 plaques ont été disposées sur la zone d'étude le 20 avril 2023, dans les microhabitats les plus favorables, c'est-à-dire en zone de lisière, entre des fourrés de ronce et les zones herbeuses des clairières. Cela permet à la fois une exposition directe (source de chaleur) et un contact avec la végétation plus dense (zone de refuge). Le suivi est réalisé plusieurs fois au cours de l'année, lors des prospections pour les autres groupes.

Il consiste à soulever la plaque afin d'identifier les éventuels individus présents en dessous. La plaque est ensuite reposée au même endroit.

Les passages sont effectués en matinée ou lors d'après-midi nuageux. En effet, les plaques peuvent devenir trop chaudes et sont alors désertées par les reptiles lors des chauds après-midis d'été ensoleillées. En complément des abris artificiels, une prospection visuelle est effectuée sur les zones ensoleillées susceptibles d'attirer les reptiles (tas de bois, zones pierreuses...).
Enfin, les individus écrasés sur les routes à proximité immédiate de l'aire d'étude sont également notés et géolocalisés.

11.2.3INVENTAIRES ENTOMOLOGIQUES

Les insectes principalement étudiés lors de cette étude sont les rhopalocères (papillons diurnes) ainsi que les hétérocères (papillons nocturnes) à vol diurne, les odonates (libellules et demoiselles) et les orthoptères (criquets, grillons et sauterelles). Les prospections ont été réalisées pendant les périodes de l'année où les chances d'observer les individus sont les plus élevées. Comme pour tous les autres groupes, les observations effectuées lors d'autres investigations ont également été retenues.

Lépidoptères

Les papillons ont été observés à vue lorsque cela était possible. Les espèces dont l'identification est délicate ont été capturées à l'aide d'un filet à papillons, puis identifiées sur le terrain avant d'être relâchées. Les chenilles rencontrées ont également été identifiées lorsque cela était possible.

L'ensemble des habitats présents sur la zone d'étude ont été prospectés. Cette méthode permet d'avoir un échantillonnage fin de la diversité des rhopalocères du site, en termes de présence/absence.

Odonates

La méthodologie employée pour l'inventaire des odonates consiste en une prospection visuelle active au niveau des habitats favorables aux périodes les plus propices de la journée. Les prospections ont porté essentiellement sur la détection des imagos (individu mature). Lorsque cela sera nécessaire, les individus ont été capturés à l'aide d'un filet à papillons, directement identifiés sur le terrain, puis relâchés.

Lors de cet inventaire, tous les milieux aquatiques (mares et bassins) ont été prospectés ainsi que les habitats annexes (prairies, friches et boisement) utilisés comme zone de maturation ou territoire de chasse. La recherche des imagos s'est ponctuellement accompagnée d'une recherche des exuvies dans la végétation aquatique afin de confirmer l'autochtonie et le statut reproducteur des espèces sur le site.

Orthoptères

Deux méthodes d'inventaires ont été utilisées : la recherche visuelle des individus et la détection des chants.

- Détection visuelle des individus

Elle consiste à repérer visuellement les individus et de les identifier. Une capture temporaire est parfois nécessaire pour permettre une identification fiable (utilisation d'un filet fauchoir).

- Détection des chants

En période de reproduction, en fin d'été pour la plupart des espèces, les mâles de certaines espèces chantent pour attirer une femelle. Un passage diurne et nocturne a été effectué, car, selon les espèces, le chant est émis de jour ou de nuit.

La recherche de certaines espèces s'est effectuée à l'aide d'un filet fauchoir ou d'un parapluie japonais pour les individus présents dans les herbes hautes ou les feuillages (arbustes, fourrés, etc.). Tous les milieux favorables aux orthoptères ont été prospectés.

Tableau : Dates d'inventaire des insectes et conditions météorologiques

Taxons inventoriés	Dates de passage	Conditions météorologiques	Chargé d'inventaire
Lépidoptères Odonates	16/05/2023	16-20 °C/Belles éclaircies/vent faible/pas de précipitations	Constance Couzon
	18/07/2023	21-25 °C/Ciel bleu/vent faible/pas de précipitations	
Orthoptères	08/08/2023	21->25 °C, pas de précipitations, vent faible, ciel bleu de jour et couvert la nuit	Cyril Destrebecq

11.2.4INVENTAIRES MAMMALOGIQUES

Inventaires mammifères terrestres

Pour faciliter la détection, l'observation et l'identification des mammifères terrestres et semi-aquatiques de la zone d'étude, il a été fait le choix de réaliser plusieurs campagnes de piégeage photographique dans les habitats jugés propices aux espèces les plus discrètes. Les appareils ont été déployés en plusieurs points sur des périodes variables en fonction des possibilités de relevé.

Les pièges utilisés dans le cadre de cette étude sont des Bushnell Aggressor Black Leds 119776, paramétrés pour filmer les animaux passant devant le champ de détection de jour comme de nuit.



Figure 72 : Photo Pièges photographiques utilisés (© Confluences)

Afin de ne pas surestimer les relevés des pièges dont la durée de session est plus importante, les résultats sont présentés sous forme de taux de fréquentation journalier. Ainsi, quelle que soit la durée de pose du piège, les résultats sont ramenés à une journée moyenne. Ainsi, les résultats des différents pièges photo sont comparables, malgré des temps de pose variables.

Tableau : Date de pose des pièges photos

N° du piège photo	Date début de session	Date de fin de session	Nombre de jours de prise de vue
1 (verger)	24/07/2023	06/09/2023	44
2 (lisère)	24/07/2023	01/86/2023	8

Limite méthodologique

La détermination de la présence des mammifères terrestres sur un site peut être complexe et toutes les espèces ne présentant pas la même écologie, certaines espèces peuvent être difficilement détectables. On pense par exemple à l'écureuil roux qui descend peu au sol et a donc peu de chance d'être photographié. Autre exemple, le groupe des micromammifères demande des inventaires très spécifiques pour répertorier efficacement les différentes espèces présentes sur site.

Inventaires chiroptères

Les inventaires chiroptérologiques ont été réalisés au mois de juin, durant la période de mise bas et d'élevage des jeunes.

Plusieurs méthodologies ont été employées pour la réalisation des inventaires chiroptérologiques :

- Détection acoustique (écoutes passives)

Deux enregistreurs automatiques de type SM4 ont été posés une nuit dans le boisement nord au mois de juillet. Le premier a été posé en lisière de la parcelle agricole au nord de la ZAC et le second en plein cœur du sous-bois, à proximité des clairières forestières.

- Détection acoustique (écoutes actives)

Pour la détection acoustique des chiroptères, la méthode employée consiste à mettre en place des points d'écoute fixes durant un temps déterminé. Dans notre cas, des points d'écoute de 15 minutes ont été mis en place.

Ces points d'écoute ont été disposés de manière à couvrir l'ensemble des grands types d'habitat du site : milieux ouverts (naturel et anthropiques), milieux fermés, lisières et milieux humides/aquatiques.

De cette manière, on optimise les chances de détecter toutes les espèces et de pouvoir différencier les axes de déplacements, les zones de chasse et les zones potentielles de reproduction.

La séance d'écoute a débuté au crépuscule, moment où l'activité est en général plus abondante. C'est à ce moment qu'il est possible de mettre en évidence l'activité au sein d'habitat riche en insectes. Au total 7 points d'écoute ont ainsi été mis en place sur le périmètre d'étude, accompagnés de parcours pédestre entre chacun des points.

- Matériel utilisé

Le matériel utilisé pour cet inventaire est le suivant :

- Tablette HP 210
- Microphone USB Pettersson M500-384
- Logiciel d'analyse SoundChaser/Batsound/Sonochiro

- Détermination manuelle des enregistrements L'identification des espèces s'est faite manuellement sur le logiciel Batsound v4.4. L'analyse s'est basée sur le référentiel établi par Michel Barataud (Ecologie acoustique des Chiroptères d'Europe).

L'identification à l'espèce sur un enregistrement dépend de plusieurs paramètres; la qualité du son, les conditions de vol, le milieu et la distance entre l'individu et l'enregistreur.

Un indice d'activité a été mesuré pour chaque espèce, sur chaque station d'écoute. Cet indice d'activité correspond au nombre de contacts par heure, où un contact correspond à l'occurrence de signaux d'une espèce par tranches de 5 secondes. A noter que toutes les espèces n'ont pas la même intensité d'émission, c'est pourquoi, afin de comparer les activités entre espèces on applique un coefficient de détectabilité. C'est de cette manière que l'on obtient l'indice d'activité pondérée.

Tableau : Dates d'inventaire des chiroptères et conditions météorologiques

Taxons inventoriés	Dates de passage	Conditions météorologiques	Chargé d'inventaire
Chiroptères	Écoute active 11/07/2023 14/09/2023	26-30 °C/Ciel bleu/vent nul/pas de précipitations 21-25 °C/Ciel bleu/vent modéré/pas de précipitations	Clément Burzawa
	Pose SM4 11/07/2023	26-30 °C/Ciel bleu/vent nul/pas de précipitations	

Limite méthodologique

La détermination de certains groupes d'espèces peut s'avérer parfois difficile. C'est le cas notamment pour le groupe des Murins ou des Noctules/Sérotines (Sérotule).

Les cris sonar de certaines espèces sont ainsi parfois très proches, voire identiques dans certaines situations. C'est pourquoi les déterminations litigieuses sont rassemblées en groupes d'espèces.

A noter également que le pic d'activité chez les chiroptères correspond au crépuscule. C'est à ce moment que l'activité de chasse est souvent intense et que le nombre de contacts est le plus important. Pour des raisons techniques et pratiques, l'ensemble des habitats sur le site ne peuvent pas être inventoriés à ce moment.

11.3 INVENTAIRES FLORISTIQUES

Une première campagne a eu lieu le 21 et 22 mars 2023 afin d'inventorier les espèces vernales. Un deuxième passage a été réalisé, le 20 avril et le 16 mai 2023, afin d'identifier un maximum d'espèces floristiques et de caractériser au mieux les habitats. Un troisième et dernier passage a eu lieu le 6 septembre 2023, afin de repérer les espèces tardives et permettre une meilleure identification des espèces de graminées.

11.3.1 Plantes à fleurs et fougères

La nomenclature des plantes à fleurs et des fougères utilisée dans cette étude est celle de TAXREF v15 (consultable et actualisée en ligne sur le site www.tela-botanica.org). L'inventaire des plantes à fleurs et fougères a porté sur des prospections floristiques, réalisé par Confluences. Toutes les espèces contactées lors des cheminements des observateurs ont été répertoriées dans la mesure du possible. Il n'y a pas eu d'inventaire semi-quantitatif, excepté pour les espèces patrimoniales, pour lesquelles chaque présence observée a également été géolocalisée, en vue de repérer précisément les enjeux ayant trait à ces espèces. Les espèces protégées et patrimoniales ont été prospectées dans le même temps que l'expertise des habitats naturels.

11.3.2 Habitats

Sur le terrain, la végétation (par son caractère intégrateur synthétisant les conditions de milieux et le fonctionnement de l'écosystème) est considérée comme le meilleur indicateur de tel habitat naturel et permet donc de l'identifier. Ainsi, la nomenclature utilisée est une dénomination descriptive simplifiée des formations végétales présentes.

Une reconnaissance floristique des structures de végétation homogènes a ainsi été menée sur l'ensemble de l'aire d'étude afin de les rattacher aux typologies CORINE BIOTOPES et EUNIS à l'aide des espèces végétales caractéristiques de chaque groupement végétal. Un rattachement aux habitats naturels d'intérêt communautaire listés en annexe I de la directive européenne 92/43/CEE (dite directive « Habitats/Faune/Flore ») a aussi été effectué lorsque les associations végétales étaient suffisamment caractéristiques de ces derniers. Parmi ces habitats d'intérêt européen, certains possèdent une valeur patrimoniale encore plus forte à l'échelle européenne et sont considérés à ce titre comme « prioritaires » (leur code est alors complété d'un astérisque *).

Un relevé phytocœnotique (= liste d'espèces végétales) a été réalisé par milieu cartographié. Ces relevés phytocœnotiques ont consisté à réaliser un inventaire qualitatif de toutes les espèces de plantes à fleurs et de fougères présentes dans un rayon de 10 à 50 mètres (périmètre de prospection variable en fonction du type d'habitat). Chaque relevé floristique a été géolocalisé. 38 relevés floristiques ont été réalisés sur le site. Ces relevés floristiques sont présentés en annexe. La carte ci-après localise ces différents relevés floristiques.

11.4 STATUT PATRIMONIAL ET RÉGLEMENTAIRE DES HABITATS NATURELS ET DES ESPÈCES

11.4.1 PROTECTION DES ESPÈCES

Une espèce protégée est une espèce pour laquelle s'applique une réglementation contraignante particulière.

Lors d'une étude d'impact, la compatibilité entre le projet d'aménagement et la réglementation spécifique des espèces et des habitats en vigueur doit être vérifiée. Les contraintes réglementaires identifiées dans le cadre de cette étude se basent sur la législation en vigueur au moment de la rédaction de l'étude.

Droit européen

En droit européen, ces dispositions sont régies : par les articles 5 à 9 de la directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009, dite directive « Oiseaux », et par les articles 12 à 16 de la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite directive « Habitats / Faune / Flore ».

L'État français a transposé les directives « Habitats » et « Oiseaux » par voie d'ordonnance (ordonnance n°2001-321 du 11 avril 2001).

Droit français

En droit français, la protection des espèces est régie par le code de l'Environnement :
« Art. L. 411-1. Lorsqu'un intérêt scientifique particulier ou que les nécessités de la préservation du patrimoine biologique justifient la conservation d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées, sont interdits :
1° La destruction ou l'enlèvement des œufs ou des nids, la mutilation, la destruction, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle, la naturalisation d'animaux de ces espèces ou, qu'ils soient vivants ou morts, leur transport, leur colportage, leur utilisation, leur détention, leur mise en vente, leur vente ou leur achat ;
2° La destruction, la coupe, la mutilation, l'arrachage, la cueillette ou l'enlèvement de végétaux de ces espèces, de leurs fructifications ou de toute autre forme prise par ces espèces au cours de leur cycle biologique, leur transport, leur colportage, leur utilisation, leur mise en vente, leur vente ou leur achat, la détention de spécimens prélevés dans le milieu naturel ;
3° La destruction, l'altération ou la dégradation du milieu particulier à ces espèces animales ou végétales
;
[...]. »

Un arrêté est ensuite émis pour préciser ces prescriptions générales. Celui-ci fixe la liste des espèces protégées, le territoire d'application de cette protection et les modalités précises de mise en œuvre de celle-ci (article R. 411-1 du CE - cf. tableau ci-après).

Remarque : des dérogations au régime de protection des espèces de faune et de flore peuvent être accordées dans certains cas particuliers listés à l'article L.411-2 du code de l'Environnement. L'arrêté ministériel du 19 février 2007 en précise les conditions de demande et d'instruction.

Tableau : Textes de protections relatifs à la faune et à la flore

Taxon	Niveau européen	Niveau national	Niveau régional et/ou départemental
Flore	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite directive « Habitats / Faune / Flore », articles 12 à 16	Arrêté du 20 janvier 1982 (modifié) relatif à la liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire	Arrêté du 11 mars 1991 relatif à la liste des espèces végétales protégées en région Île-de-France complétant la liste nationale
Insectes	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite directive « Habitats / Faune / Flore », articles 12 à 16	Arrêté du 23 avril 2007 fixant les listes des insectes protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection	Arrêté du 22 juillet 1993 fixant la liste des insectes protégés en région Île-de-France et complétant la liste nationale
Reptiles-Amphibiens	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite directive « Habitats / Faune / Flore », articles 12 à 16	Arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et reptiles protégés sur l'ensemble du territoire Arrêté du 9 juillet 1999 fixant la liste des espèces de vertébrés protégées menacées d'extinction en France et dont l'aire de répartition excède le territoire d'un département	(néant)
Oiseaux	Directive 2009/147/CE du 30 novembre 2009, dite directive « Oiseaux »	Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire Arrêté du 9 juillet 1999 fixant la liste des espèces de vertébrés protégées menacées d'extinction en France et dont l'aire de répartition excède le territoire d'un département	(néant)
Mammifères	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite directive « Habitats / Faune / Flore », articles 12 à 16	Arrêté du 23 avril 2007 fixant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection Arrêté du 9 juillet 1999 fixant la liste des espèces de vertébrés protégées menacées d'extinction en France et dont l'aire de répartition excède le territoire d'un département	(néant)
Poissons	Directive 92/43/CEE du 21 mai 1992, dite directive « Habitats / Faune / Flore », articles 12 à 16	Arrêté du 8 décembre 1988 fixant la liste des espèces de poissons protégées sur l'ensemble du territoire national	(néant)

Le statut de protection des espèces n'est pas nécessairement corrélé à leur statut de conservation. Bien que relativement cohérent pour la flore, il ne l'est pas forcément pour la faune. Ainsi, certaines espèces très communes bénéficient parfois d'un statut de protection plus important que certaines espèces plus rares. C'est notamment le cas pour la faune, et plus particulièrement pour les oiseaux. Le statut de protection n'est donc pas un outil de bioévaluation suffisant.

D'autres outils doivent donc être utilisés. Ils se basent sur les statuts d'abondance, à différentes échelles spatiales, mais également sur les tendances de ces espèces (évolution de l'abondance et de la répartition), lorsque les données sont disponibles. Ces outils n'ont cependant pas de valeur juridique.

Pour chaque taxon, plusieurs outils existent, selon l'échelle spatiale considérée :

Taxon	Niveau européen	Niveau national	Niveau local
Reptiles-Amphibiens	Red List of threatened species – A global species assessment (UICN, 2004) Atlas of amphibians and reptiles in Europe (GASC et al., 2004)	Les Amphibiens de France, Belgique, Luxembourg (Duguet & Melki, 2003) UICN France, MNHN & SHF. 2015. La Liste rouge des espèces menacées en France, selon les catégories et critères de l'UICN. Chapitre Reptiles et Amphibiens de France métropolitaine.	Liste des espèces déterminantes de ZNIEFF en Île-de-France. DRIEAT, 2018. Massary J.-C. & Lescure J., 2006. Inventaire des Amphibiens et Reptiles d'Île-de-France. Bilan 2006. SHF. Région Ile-de-France ORGFH Île-de-France (DIREN Île-de-France, 2007) Évaluation des Amphibiens et Reptiles d'Île- de-France pour l'élaboration d'une Liste Rouge Régionale (ARB, SHF, 2020).

Taxon	Niveau européen	Niveau national	Niveau local
Flore / Habitats naturels	Red List of threatened species – A global species assessment (UICN, 2004) Manuel d'interprétation des habitats de l'Union européenne EUR 27 (Commission européenne, 2007)	Liste rouge des espèces menacées de France – Chapitre de la flore vasculaire menacée de France métropolitaine (UICN France, FCBN, MNHN, AFB, 2019)	Catalogue de la flore vasculaire d'Île-de-France (CBNBP, 2020) Liste des espèces et habitats déterminantes de ZNIEFF en Île-de-France. DRIEAT, 2022. Atlas de la flore sauvage de Seine-et-Marne (FILOCHE & al., 2010) Atlas de la flore sauvage du département du Val-de-Marne (PERRIAT, FILOCHE & MORET., 2009)
Insectes	European red list of dragonlies (UICN 2010) European red list of butterflies (UICN 2010)	La Liste rouge des espèces menacées en France - Chapitre Papillons de jour de France métropolitaine. (UICN France, MNHN, Opie & SEF, 2014) Papillons de France, guide de détermination des papillons diurnes. (LAFRANCHIS T., 2014) Papillons de France, guide de détermination des papillons diurnes. (LAFRANCHIS T., 2014) La vie des Papillons (LAFRANCHIS T., et al. 2015) La Liste rouge des espèces menacées en France - Chapitre Libellules de France métropolitaine. (UICN France, MNHN, OPIE & SFO., 2016) Guide des libellules de France et d'Europe. (DIJKSTRA K.-D. B., 2007). Plan national d'actions en faveur des Odonates. Office pour les insectes et leur environnement. (DUPONT, P. coordination. 2010) Les orthoptères menacés en France (Sardet & Defaut [coord.], 2004) Guide des sauterelles, grillons et criquets d'Europe occidentale, (Bellmann, Luquet, 2009)	Liste des espèces déterminantes de ZNIEFF en Île-de-France. DRIEAT, 2018. Liste rouge régionale des libellules d'Île-de-France. (Houard X. & MerLet F. (coord.), 2014. Natureparif/OPIE/société française d'odonatologie) Déclinaison régionale Île-de-France du Plan national d'actions en faveur des Odonates (2013-2017). (HOUARD X., MERLET F., LYX D. & PORTE É, 2013) ALF, OPIE (2015). Liste rouge régionale des rhopalocères d'Île-de-France. Liste rouge régionale des orthoptères et mantoptères d'Île-de-France, 2018

Taxon	Niveau européen	Niveau national	Niveau local
Oiseaux	Red List of threatened species – A global species assessment (UICN, 2004) Birds in Europe 2 (BirdLife International, 2004) Birds in the European Union – a status assessment (BirdLife, 2004)	Rapaces nicheurs de France (THIOLLAY & BRETAGNOLLE, 2004) La Liste rouge des espèces menacées en France, selon les catégories et critères de l'UICN. Chapitre Oiseaux nicheurs de France métropolitaine (UICN France, MNHN, LPO, SEOF et ONCFS, 2016) Les résultats nationaux du programme STOC de 1989 à 2009 (Jiguet F, 2010, www2.mnhn.fr/vigie-nature) Nouvel inventaire des oiseaux de France (JAQUES DUBOIS, LE MARECHAL, OLIOSO, YESOU, 2008)	Atlas des oiseaux nicheurs d'Île-de-France (CORIF, 2009-2014) Liste des espèces déterminantes de ZNIEFF en Île-de-France. DRIEAT, 2018. ORGFH Île-de-France (DIREN Île-de-France, 2007) Liste rouge régionale des oiseaux nicheurs d'Île-de-France (2018) Les Oiseaux d'Île-de-France. L'avifaune de Paris et de sa région. (LE MARECHAL et LESAFFRE, 2000, 343 pages) Les Oiseaux nicheurs d'intérêt patrimonial en Île-de-France (KOVACS et SIBLET, 1998)
Mammifères	Red List of threatened species – A global species assessment (UICN, 2004) The atlas of european Mammals (MITCHELL-JONES A. J. & al. 1999)	Plan national d'action en faveur des Chiroptères (2016- 2025). MNHN, UICN France, ONCFS & SPEFM. 2017. La Liste rouge des espèces menacées en France, selon les catégories et critères de l'UICN. Chapitre Mammifères de France métropolitaine. Paris, France.	Liste des espèces déterminantes de ZNIEFF en Île-de-France. DRIEAT, 2018. Liste rouge des chiroptères d'Île-de-France, 2014 ORGFH Île-de-France (DIREN Île-de-France, 2006) BIOTOPE, DRIEAT., 2019. Plan régional d'actions en faveur des chiroptères en Île-de-France 2018-2027. De Lacoste, N., Birard, J., Zucca, M. 2015. Connaissances sur les mammifères non volants en Région Île-de-France. Natureparif, Paris, 85p

Ainsi, une espèce patrimoniale/remarquable répond à au moins l'une des conditions suivantes :

- Est inscrite sur la liste des espèces déterminantes de ZNIEFF de la région ;
- Hormis les oiseaux, a un statut de menace sur liste rouge ≥ NT (Quasiment menacée) au niveau mondiale/européen/nationale et/ou régional ;
- Pour les oiseaux, a un statut de menace sur liste rouge ≥ VU (Vulnérable) au niveau mondiale/européen/nationale et/ou régional ;
- A un statut de rareté sur les listes rouges régionales ≥ Assez rare ;
- Est une espèce prioritaire sur un Plan national d'action (PNA) ou un Plan régional d'action (PRA) ;
- Est une espèce protégée si elle répond également aux conditions ci-dessus (hors flore) ;
- Est une espèce Annexe 1 de la Directive Oiseau / une espèce Annexe II et/ou IV de la Directive Habitat, si elle répond à au moins un des critères cités ci-dessus

11.5 DÉTERMINATION DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Une bioévaluation a été effectuée sur l'ensemble des groupes identifiés dans le rapport : les habitats, la flore et l'ensemble des groupes faunistiques.

11.5.1 BIOÉVALUATION DE LA FLORE

La bioévaluation des enjeux écologiques des espèces floristiques observées sur le terrain prend en compte plusieurs critères :

- La protection des espèces : espèces déterminantes ZNIEFF, protection nationale ou régionale… ;
- La patrimonialité des espèces, précisé dans le paragraphe précédent « statut patrimonialité d'une espèce » ;
- Le risque d'extinction des espèces en Île-de-France : espèce en danger critique, en danger, vulnérable, quasi menacé, préoccupation mineur ou non évalué sur les listes rouges régionales, nationales, européennes ;
- La rareté de l'espèce en Île-de-France : espèces extrêmement rares, très rare, rare, assez rare, peu commune, assez commune, commune, très commune, extrêmement commune selon l'atlas de la flore d'Île-de-France ;
- L'abondance de l'espèce sur le site d'étude : effectif très peu abondant (pied isolé), peu abondant (quelques pieds), moyen (petite station), assez abondant (nombreuses stations), abondant (nombreuses stations de grandes tailles) ;
- La potentialité de présence sur le site d'étude : faible potentialité de présence (habitat rare sur le site d'étude), assez faible potentialité (habitat assez rare), moyenne potentialité (habitat assez commun), forte potentialité (habitat commun) et très forte potentialité (habitat très commun).

À noter que l'ensemble des espèces floristiques indigènes et communes sur le territoire ne sont pas bioévaluées. Cependant, même si ces espèces ne présentent pas d'enjeu particulier pour le site, elles sont néanmoins nécessaires à la biodiversité du site et participent à sa fonctionnalité.

11.5.2 BIOÉVALUATION DE LA FAUNE

La bioévaluation des enjeux écologiques des espèces faunistiques observées sur le terrain prend en compte plusieurs critères :

- La patrimonialité de l'espèce, précisé dans le paragraphe précédent « statut patrimonialité d'une espèce » ;
- L'importance du site pour l'espèce : nombre d'individus, site de reproduction, d'alimentation, d'hivernage… ;

Remarque :

Le niveau d'enjeu correspond à la valeur patrimoniale, pondéré à la situation sur le site (importance de la population, utilisation des habitats sur le site…). Ainsi, un oiseau à forte valeur patrimoniale survolant le site ne constituera pas un enjeu important.

Inversement, il est possible que le niveau d'enjeu puisse être augmenté par rapport à la valeur patrimoniale si le site constitue un enjeu particulièrement important pour l'espèce (Population particulièrement abondante, présence de micro-habitats rares indispensables à l'espèce…). C'est l'expertise des chargées d'études en charge des inventaires qui permet cette pondération. Elle peut être appréciée dans les tableaux d'analyse des enjeux écologiques qui présentent à la fois la valeur patrimoniale de l'espèce et la situation de celle-ci sur le site.

11.5.3 BIOÉVALUATION DES HABITATS

La bioévaluation des enjeux écologiques des habitats observés sur le terrain prend en compte plusieurs critères :

- La patrimonialité et priorité des habitats : Habitats déterminants ou prioritaires Natura 2000, déterminants ZNIEFF… ;
- L'état de conservation de l'habitat sur le site d'étude. Pour apprécier cet état, plusieurs types de dégradation des habitats sont pris en compte :
  - La présence de dépôts d'ordures ménagères, de déchets de Jardin… ;
  - L'eutrophisation des milieux terrestres par des apports azotés (par exemple lies à des dépôts de fumiers…) ;
  - L'enfrichement/rudéralisation par la présence d'espèces rudérales comme les picrides, les chardons, la tanaisie, l'armoise… ;
  - La présence d'espèces exotiques invasive ;
  - La surfréquentation et la mise à nu des milieux piétinés ;
  - L'érosion naturelle des berges des cours d'eau ;
  - La fermeture des milieux par la colonisation d'espèces ligneuses comme le prunellier, les ronces… pour les milieux ouverts ;
  - La surface de l'habitat donné, sa fragmentation et ses connections entre les habitats similaires adjacents ;
  - La potentialité faune (dans un boisement : bois morts au sol, chandelles, cavités…).
- La présence de flore patrimoniale et/ou protégée.
- La présence et l'utilisation de l'habitat par la faune.

Iris Conseil
Concevoir avec vision,
inspirer le changement

BP 864
78058 SAINT QUENTIN YVELINES CEDEX
Tél : 01 30 60 04 05 / Fax : 01 30 60 93 41