

# SQ

Terre d'innovations

# PLU

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 ZA Trappes-Elancourt**

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](http://www.sqy.fr)

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

<b>Contexte</b>	<b>3</b>
1. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme	3
2. Le PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines	5
3. Le contexte socio démographique	7
4. Le site concerné par la déclaration de projet	9
<b>Le projet et son caractère d'intérêt général</b>	<b>20</b>
1. Présentation du projet	20
2. L'intérêt général du projet	25
<b>Les évolutions nécessaires du PLUi pour permettre le projet</b>	<b>28</b>
1. Adapter le zonage concernant les ICPE	28
2. Lever la protection sur le bâtiment administratif au 7 rue Albert Einstein	29
<b>Compatibilité du projet avec le PADD et le SDRIF-e</b>	<b>32</b>
1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi	32
2. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France – Environnemental (SDRIF-e)	32
<b>Analyse des incidences environnementales du projet d'évolution du PLUi</b>	<b>33</b>

## 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.

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.

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

Dernières évolutions en date, le PLUi a fait l'objet d'une modification simplifiée et d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité avec le projet du Mérantais (Magny-les-Hameaux).

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 contexte socio démographique

Saint-Quentin-en-Yvelines présente un important dynamisme économique témoignant de son attractivité. Le nombre d'actifs progresse de manière continue depuis plusieurs années, tandis que le chômage suit une dynamique inverse entre 2016 et 2022 selon l'INSEE. Le nombre d'actifs total a légèrement progressé sur cette même période.

Type d'activité	2011	2016	2022
<b>Ensemble</b>	<b>154 779</b>	<b>150 781</b>	<b>151 313</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>76,9</b>	<b>77,2</b>	<b>77,0</b>
Actifs ayant un emploi en %	69,5	69,0	69,1
Chômeurs en %	7,3	8,2	7,9
<b>Inactifs en %</b>	<b>23,1</b>	<b>22,8</b>	<b>23,0</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	10,3	11,2	11,7
Retraités ou préretraités en %	6,0	5,1	4,2
Autres inactifs en %	6,8	6,5	7,1

Figure 1 : Part des actifs et non-actifs dans la population de Saint-Quentin-en-Yvelines (source : INSEE)

Ce contexte économique favorable permet à Saint-Quentin-en-Yvelines de bénéficier d'une grande attractivité auprès des entreprises et porteurs de projet. Le covid et les changements de pratique dans le monde du travail, avec notamment le développement du télétravail, a cependant eu un impact visible ces dernières années, sur le dynamisme des fonciers tertiaires. La demande pour ce type de foncier diminue fortement entraînant une hausse de la vacance qui se répercute sur le territoire. La zone d'activité de Trappes-Elancourt, bien que comptant peu de fonciers uniquement dédiés aux bureaux, est elle aussi impactée par cette dynamique. Le secteur du projet accueille aujourd'hui des bâtiments encore en activité avec d'importantes surfaces de bureaux. Ces derniers, compte tenu du contexte, voient une certaine vacance s'installer depuis maintenant plusieurs années, et ont des perspectives de rebond très faibles à court et moyen terme.

La commune de Trappes, où se localise le projet, connaît, quant à elle, un taux de chômage plus élevé que sur Saint-Quentin-en-Yvelines, s'élevant à 11,3 % de la population âgée entre 15 et 64 ans, en 2022 selon l'INSEE. Tout nouveau projet économique sur la commune est donc un atout permettant de réduire le chômage.

Type d'activité	2011	2016	2022
<b>Ensemble</b>	<b>19 448</b>	<b>20 751</b>	<b>21 951</b>
<b>Actifs en %</b>	<b>73,3</b>	<b>72,9</b>	<b>71,8</b>
Actifs ayant un emploi en %	60,6	59,8	60,5
Chômeurs en %	12,7	13,1	11,3
<b>Inactifs en %</b>	<b>26,7</b>	<b>27,1</b>	<b>28,2</b>
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,3	10,6	11,7
Retraités ou préretraités en %	5,1	3,8	3,5
Autres inactifs en %	12,3	12,7	13,0

Figure 2 : Part des actifs et non-actifs dans la population de Trappes (source : INSEE)

Le projet de développement d'un campus numérique, qui sera source de création d'emplois, sur des fonciers aujourd'hui sous-utilisés et en partie marqués par le récent départ d'entreprises, représente un atout important pour la commune de Trappes et Saint-Quentin-en-Yvelines.

La part des chômeurs dans la population communale a diminué entre 2016 et 2022 sur Trappes, mais reste élevée par rapport aux communes voisines. Le projet permettrait donc de réduire cet écart et de se rapprocher de la moyenne sur Saint-Quentin-en-Yvelines.

## 4. Le site concerné par la déclaration de projet

### Situation et historique de l'occupation du foncier sur la ZA Trappes-Elancourt



Le site se localise au sein de la zone d'activité commune aux villes de Trappes et Elancourt. Les parcelles concernées par le projet sont sur Trappes, aux références cadastrales suivantes : AM 3, 15, 40, 42, 43, 44, 45, 46 et AN 9, 25.

La superficie totale du terrain est de 15,5 hectares.

Le secteur de projet peut être divisé en 3 parties :

- **Copernic** : anciennement utilisée par le groupe Stellantis qui a acté son départ en 2021, le foncier est aujourd'hui vacant suite au départ du groupe. L'occupation est partagée entre un complexe de bâtiments, un large parking et des espaces de pelouses sur ses abords. Les bâtiments présents sont en cours de démolition.
- **Iveco** : Site anciennement occupé par le groupe Iveco, ce dernier est aujourd'hui inoccupé et le bâtiment démolit. Le foncier est aujourd'hui constitué d'un parking, d'espaces végétalisés et des vestiges de l'ancien bâtiment.
- **Einstein** : à l'Est des deux autres fonciers du site, c'est l'unique partie encore utilisée aujourd'hui. Le foncier est partagé entre un large espace enherbé sur sa partie Ouest, et des bâtiments d'activités et de bureaux à l'Est comprenant un large parking.



Figure 3 : Carte présentant les 3 fonciers composant le site du projet

L'ensemble des parties composant le site du projet sont actuellement portées par l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) pour le compte du département des Yvelines, suite aux départs respectifs des groupes Iveco et Stellantis.

Au moment des premières discussions avec Stellantis, le Département avait identifié un besoin immobilier important exprimé par le groupe Hachette Livre, implanté à Maurepas–Coignières. Le groupe recherchait en effet à l'époque un site d'environ 15 hectares, immédiatement disponible ou rapidement reconfigurable, capable d'accueillir des activités logistiques, tertiaires et techniques.

L'occasion de reconstituer un tènement de taille équivalente en agrégeant 2 sites à céder par Stellantis (Copernic et Einstein) et le terrain faisant la jonction entre les 2 précédents, dont la cession était en cours par la société IVECO, a donc constitué en son temps une opportunité rare, permettant d'anticiper la relocalisation éventuelle d'un acteur économique majeur du territoire, d'éviter une perte potentielle d'emplois, et de maintenir une activité structurante dans la zone d'activités Trappes–Élancourt.

Hachette ayant renoncé à son projet d'implantation à Trappes, le Département et l'EPFIF ont lancé en décembre 2024 une procédure conjointe de consultation visant à identifier un opérateur capable de porter un projet de valorisation durable du foncier.

Les immeubles sur les fonciers Copernic et Iveco sont en cours de démolition alors que les bâtiments sur la partie Einstein sont toujours partiellement exploités. Ces bâtiments sont vétustes, et leur configuration n'est plus adaptée aux exigences modernes en matière d'activité économique. Leur maintien n'apparaît donc pas viable dans le cadre d'un projet d'implantation de nouvelle activité économique.



Figure 4 : Utilisation des différents bâtiments sur le site



*Figure 5: Etat du site en 2005*



*Figure 6 : Etat du site en 2010*



*Figure 7 : Etat du site à l'été 2024*

## Le site du projet au PLUi



**Limite de commune**

**Cimetière**

**Bassins, étangs, rigoles**

**Zonage**

- A : zone agricole
- N : zone naturelle
- U : zone urbanisée

**Prescriptions**

**Périmètres prescriptifs particuliers**

- Emplacement réservé (Article L151-41 1°, 2° et 3° du Code de l'Urbanisme)
- 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)
- Périmètre de 500 m autour des gares
- Bande constructible d'une épaisseur de 25 mètres
- 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)
- Élément 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 (m <sup>2</sup> )
CA02	Trappes-en-Yvelines/Elancourt/La Verrière	TCSP Trappes-en-Yvelines/La Verrière	Communauté d'agglomération	142171
CA04	Elancourt/Trappes-en-Yvelines	Couloir de bus RD912	Communauté d'agglomération	24863
CA07	Montigny-le Bretonneux/Trappes-en-Yvelines	Pont Leclerc	Communauté d'agglomération	165444
TR01	Trappes-en-Yvelines	Echangeur RN10/RD912	Etat	167193
TR02	Trappes-en-Yvelines	Aménagement carrefour RN10/rue du Centre	Etat	2176
TR03	Trappes-en-Yvelines	Crèche Gavroche	Commune	1622
TR04	Trappes-en-Yvelines	Carrefour désenclavement de la partie Est de la commune	Commune	4362
TR05	Trappes-en-Yvelines	RN10 Plateau	Commune	51156
TR06	Trappes-en-Yvelines	Ecole	Commune	1873
TR07	Trappes-en-Yvelines	Ouvrage de traitement des eaux pluviales	Communauté d'agglomération	1273
TR08	Trappes-en-Yvelines	Contre allée ZA Pépière	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

Le site est classé en zone UAi5b22, correspondant à une zone d'activité industrielle, dont l'emprise au sol maximale est de 80 % maximum, un pourcentage d'espace végétalisés de 25 % minimum, et une hauteur maximale de 22 mètres pour les bâtiments.

Un bâtiment est protégé en tant qu'élément remarquable en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Cette protection implique la conservation de l'aspect extérieur des éléments identifiés et entraîne le refus automatique de tout permis de démolir. Cette protection limite de fait très fortement la réutilisation du site Einstein puisque les bâtiments identifiés doivent être conservés sans évolution des volumes, quel que soit le projet.



TR0020

**TRAPPES**  
Z.A. de Trappes-Elancourt

Bâtiment administratif


7, rue Albert Einstein

Références cadastrales:  
AN n° 9

**Thème :**  
Elément de construction ou bâtiment remarquable

**Intérêt :**  
Architectural

**Description :**  
Ce bâtiment conçu dans les années 1970, comprend des lignes verticales accentuées par le retrait des ouvertures. Le béton est allégé par l'emploi du verre.



**Prescription :**  
Ne pas démolir / Conserver volumes, toiture, aspect extérieur (matériaux) / Assurer une évolution qualitative du site respectueuse de l'architecture des bâtiments

## Les autres réglementations du site

Le site est également concerné par certaines servitudes qui viennent longer sa partie Sud avec :

- Une servitude I4 relative au passage d'une ligne électrique aérienne de 63 KV
- Une servitude T1 relative aux voies ferrées, même si ces voies ne sont plus circulées aujourd'hui
- Le site inscrit de la vallée de Chevreuse, situé plus au sud, à environ 200m. Le site inscrit et celui du projet sont séparés par un linéaire dense de bâtiments d'activités créant une rupture nette entre le projet et le site inscrit.



### I4 - Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine

— — — — — Ligne électrique aérienne

— — — — — Ligne électrique souterraine

### T1 - Servitude relative aux voies ferrées

— — — — — Ligne SNCF Paris-Montparnasse/Brest (ligne 420 000)

▨ Emprises ferroviaires en bordure desquelles peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer

### AC2 - Servitude relative aux sites inscrits et classés

▦ Site classé

▦ Site inscrit

Figure 8 : Servitudes à proximité du site du projet (aire du projet en rouge)

En termes de protection environnementale, le site n'est pas compris dans un périmètre identifié, il existe en revanche au sud de la zone d'activité le site inscrit de la vallée de Chevreuse, et la zone Natura 2000 (directive oiseaux) « Massif de Rambouillet et zones humides proches ». Ces deux zones de protection se situent à environ 200m du secteur du projet.

S'ajoute également à une distance plus importante (environ 720m) la ZNIEFF de type II « Vallée du Rhodon ».

L'ensemble de ces zones de protection environnementale sont séparées du site du projet par un linéaire de bâtiments d'activités denses créant un front bâti important marquant une vraie rupture.



Figure 9 : Proximité du site avec la zone Natura 2000



Figure 10 : Proximité du site avec la ZNIEFF de type II

## Le projet et son caractère d'intérêt général

---

### 1. Présentation du projet

#### L'émergence du projet

L'ensemble du foncier est actuellement porté par l'EPFIF pour le compte du département des Yvelines. Ce dernier a retenu le projet porté par le groupe Goodman, après analyse de 4 propositions suite au retrait du déménagement du site d'Hachette sur Coignières-Maurepas.

La société Goodman France a été retenue pour la réalisation d'un datacenter de nouvelle génération, forte infrastructure d'enjeu national, comprenant notamment des bâtiments spécialisés à haute performance énergétique, une sous-station électrique, une puissance totale recherchée de 300 MW et environ 33 928 m<sup>2</sup> de salles serveurs. Ce projet a été retenu au vu de son apport économique et technologique significatif pour le territoire, avec notamment une création importante d'emplois directs et indirects.

Goodman est l'un des leaders mondiaux de l'immobilier industriel. Le groupe fournit des infrastructures essentielles et de haute qualité pour l'exploitation de plateformes logistiques, de parcs d'activité, et de centres de données à travers le monde. Goodman développe, détient et gère des bâtiments dans 14 pays.

Goodman France, filiale du groupe Goodman, est largement investie dans le développement de centre de données en région Ile-de-France, avec notamment deux projets en cours de construction au sein des communes de Villeneuve-Saint-Georges (200 MW) et Tremblay-en-France (105 MW).

#### Pourquoi un data center ?

Les centres de données (ou datacenter) sont désormais des infrastructures indispensables au développement de l'emploi, mais également au fonctionnement des services et équipements d'un territoire, dans une économie toujours plus tournée vers le numérique. Ils soutiennent le fonctionnement quotidien de secteurs essentiels, administrations, santé, éducation, finance, industrie, et sont indispensables au fonctionnement de services tels que le cloud et l'intelligence artificielle. Le Sommet mondial sur l'IA organisé à Paris en 2024 et les annonces d'investissements majeurs dans le cadre de Choose France ont rappelé la nécessité d'ancrer ces capacités stratégiques sur le territoire national pour garantir souveraineté (concernant le traitement des données), résilience et compétitivité. Les datacenters sont donc des infrastructures essentielles à la mise en place de la stratégie numérique nationale et au bon fonctionnement des territoires.

La région francilienne accueille environ 160 data centers de toute taille en 2023 et représente 70 % du marché national. Malgré cette dynamique, sa capacité installée – environ 0,5 GW – reste en retrait par rapport aux grands hubs européens : Londres (1 à 1,2 GW), Francfort (0,8 à 1 GW) ou Amsterdam (0,6 à 0,8 GW), qui bénéficient depuis longtemps d'un effet d'agglomération et de la présence de campus de rang mondial. En parallèle, la société et l'économie connaissent depuis quelques années une transformation majeure qui se traduit par une hausse exponentielle des besoins de numérisation des

échanges de données. Dans ce contexte, un développement sans précédent est à venir dans le domaine de l'intelligence artificielle pour faire face à la demande croissante.

La France dispose pourtant d'un avantage structurel décisif : un mix électrique massivement décarboné, hautement fiable et excédentaire. L'Île-de-France constitue un territoire attractif pour l'accueil des data centers en France et l'un des plus attractifs d'Europe, grâce à la combinaison de ce mix bas-carbone et de l'implication opérationnelle d'Enedis et de RTE pour sécuriser l'accueil de nouvelles puissances électriques. Cette caractéristique place la France parmi les localisations offrant l'empreinte carbone la plus faible au monde pour l'exploitation d'un data center.

Cette position est également reconnue par les pouvoirs publics. Dans son rapport Pour une transition numérique écologique (2020), le Sénat estime que « l'implantation en France d'hyper data centers en remplacement de centres implantés à l'étranger permettra de réduire significativement l'empreinte carbone du secteur » et recommande de poursuivre les politiques visant à attirer ces infrastructures stratégiques sur le territoire national.

Enfin, les politiques publiques récentes – obligations européennes de transparence énergétique, SDRIF-E, référentiels ADEME et Arcep (Autorité de Régulation des Communications Electroniques, des Postes et de la distribution de la Presse), dispositifs de valorisation de la chaleur fatale dans les réseaux urbains – fournissent un cadre clair et stable qui sécurise les projets, encourage les meilleures pratiques (sobriété, efficacité énergétique, intégration urbaine) et accompagne un développement compatible avec les objectifs climatiques.

Ainsi, dans un marché européen très compétitif, la France possède à la fois les atouts techniques, climatiques et institutionnels pour attirer davantage de centres de données stratégiques – et a tout intérêt à consolider cette dynamique qui s'inscrit dans sa stratégie de développement du numérique.

### L'adéquation du site avec le projet

Avec ses 15,5 hectares en zone d'activité économique, éloignés des secteurs résidentiels, ce tènement représente une opportunité foncière sans équivalent sur le territoire de Saint-Quentin-en-Yvelines.. En effet, l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines ne compte aucun autre tènement présentant une telle superficie dans ses différentes zones d'activités. Ce caractère exceptionnel, renforcé par son statut de zone déjà urbanisée, est une des raisons ayant motivé l'implantation d'un tel campus numérique sur les fonciers en question.

Le site, au-delà de sa superficie, présente également de nombreux avantages par rapport à l'implantation d'un datacenter :

- Une localisation au sein d'une grande zone activités établie, le datacenter s'insère ainsi parfaitement avec la vocation du secteur ;
- Une superficie disponible importante (15,5 hectares), un foncier d'une telle superficie en zone d'activité est très rare, voire unique sur Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- Une friche industrielle permettant d'éviter une artificialisation des sols agricoles ou naturels, inscrivant le projet dans la trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN) tout en réduisant les coûts en terme de réseaux ;
- L'absence d'habitations à proximité, les seuls usagers autour du site sont des entreprises, la localisation permet ainsi d'éviter les nuisances que pourrait apporter un datacenter proche d'habitations ;

- L'absence de risques naturels ou technologiques préjudiciables à l'activité (PPRI, PPRNT) ;
- Une puissance électrique disponible et décarbonée avec un raccordement maîtrisé sans risque de saturation du réseau, et ce pour une puissance de 300 MW ;
- Une forte connectivité numérique par sa proximité avec les principaux réseaux de fibres.

Enfin, l'environnement local est également propice à l'implantation d'un centre de données, car la proximité d'autres bâtiments de cette nature près de la commune de Trappes (bâtiments à Magny les Hameaux, Montigny le Bretonneux notamment) assure une connectivité optimale pour un projet de centre de données.

### La programmation du projet

Le projet de centre de données de Trappes se présentera sous la forme d'un campus numérique d'une puissance totale de 300 MW. Ce dernier sera composé de plusieurs bâtiments :

- Deux voire trois immeubles principaux pourvus chacun des locaux suivants :
  - des salles informatiques qui seront aménagées pour recevoir les équipements informatiques (serveurs) destinés au stockage, traitement et partage des données ;
  - des locaux techniques, extérieurs comme intérieurs, nécessaires au fonctionnement du bâtiment ;
  - des bureaux pour les équipes d'exploitation du datacenter et la conduite des équipements informatiques ;
  - une zone de livraison permettant l'approvisionnement, le retrait de matériel ainsi que la gestion des déchets du site ;
- Une sous station électrique permettant la connexion avec les câbles RTE et la transformation du courant ;
- Un bâtiment dédié à la récupération de chaleur.

Les bâtiments seront construits sur plusieurs niveaux et la hauteur sera limitée à 22 mètres, conformément aux règles actuelles du PLUi. En parallèle, le coefficient d'espaces verts sera de 25% minimum, en application des règles actuelles du PLUi. Le projet s'inscrit dans une logique de densification du site, favorisant une utilisation plus efficiente du foncier et privilégiant le réemploi d'espaces déjà urbanisés plutôt qu'une extension sur des espaces naturels ou agricoles.

L'enjeu architectural principal du projet sera de travailler à l'intégration environnementale et paysagère d'un bâtiment aux besoins techniques et fonctionnels complexes. L'architecture des locaux sera soignée et offrira un cadre de travail agréable aux employés.

Voici ci-dessous, quelques exemples de façades de projets de datacenter développés par le groupe Goodman France, qui inspireront la forme architectural finale du projet :



Figure 11 : Visuel de projet de datacenter sur Tremblay-en-France porté par Goodman France



Figure 12 : Visuel de projet de datacenter sur Villeneuve-Saint-Georges porté par Goodman France

Les bâtiments prévus viendront remplacer ceux existants actuellement sur le site, ceux qui ne le sont pas encore seront entièrement démolis. Leur vétusté et leur configuration non adaptée à une utilisation effective du foncier rend leur démolition indispensable pour la réalisation du projet.

Le projet poursuit des objectifs de qualité environnementale qui sont les suivants :

- Réduction de l'empreinte carbone du projet (30% selon trajectoire Science Based Targets Initiative (SBTI))
- Certification LEED (efficacité énergétique / eau / matériaux / air / innovation / transport) ;
- Economie circulaire (taux de valorisation pour les immeubles à démolir supérieurs à 90%, utilisation de matériaux bas carbone et écoresponsables...)

- Un Power Usage Effectiveness (PUE)<sup>1</sup> moyen performant inférieur à 1,3 ;
- Une consommation d'eau très faible du fait du recours à la technologie de « free cooling<sup>2</sup> » pour le refroidissement des salles informatiques ;
- Biodiversité (plantation de nouveaux espaces paysagers, création d'habitats favorables).

D'un point de vue énergétique, le projet s'inscrit dans une dynamique d'amélioration du réseau à l'échelon local. Le raccordement électrique réalisé par RTE va intégrer un renforcement du réseau local ainsi que des travaux d'amélioration et d'extension du poste d'Elancourt. Ainsi le projet entre en synergie avec le développement des réseaux électriques locaux. D'une part, il ne provoquera pas de rupture d'approvisionnement en énergie ; et d'autre part, il profitera au développement du réseau qui servira le territoire.

Cette bonne intégration énergétique amont au niveau du territoire est complétée en aval par le projet de valorisation de la chaleur fatale du centre de données auprès du futur réseau de chaleur de la ville de Trappes. La conception de ce futur réseau est en cours et des échanges technico économiques ont été initiés avec la mairie de Trappes afin de le connecter au projet.

Le projet ne prévoit pas uniquement la mise à disposition de la chaleur issue du campus : il intègre un bâtiment technique muni de pompes à chaleur servant à relever la température de l'eau du circuit et permettre ainsi son utilisation future à la température souhaitée par les futurs utilisateurs (ex : possibilité de porter la température à 80°C pour un usage par un réseau de chaleur urbain ou par un industriel).

---

<sup>1</sup> Indicateur d'efficacité énergétique d'un data center. Un PUE entre 1,2 et 1,4 est considéré comme présentant une très bonne efficacité énergétique avec très peu de perte d'énergie.

<sup>2</sup> Technique de refroidissement qui consiste à **utiliser l'air extérieur ou une source naturelle de froid** pour refroidir les équipements informatiques, **au lieu d'utiliser uniquement des systèmes de climatisation mécaniques classiques**

## 2. L'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 projet présenté plus haut justifie d'un caractère d'intérêt général, il faut qu'il entre dans le cadre des objets cités à l'article L300-1 du Code de l'urbanisme.

En ce qui concerne l'aménagement du campus de data center sur la ZA Trappes-Elancourt, le caractère d'intérêt général se justifie par rapport à :

- La réalisation d'un centre de données, essentiel à la transition numérique et la modernisation de l'économie française. Les centres de données sont au cœur des activités du secteur privé comme public, le numérique étant aujourd'hui indispensable aux activités de services, industrielles, équipement publics, etc...
- Le développement de l'activité économique sur le territoire, créant ainsi des centaines d'emplois sur SQY, le tout sur un foncier déjà urbanisé.

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

Les centres de données (datacenter) sont aujourd'hui au cœur de l'économie numérique, permettant d'héberger et de sécuriser les volumes de données croissants générés par les entreprises ou services publics. La demande en matière d'hébergement croît de manière exponentielle, à mesure que les activités se numérisent. Il est donc indispensable d'augmenter les capacités de stockage rendues nécessaires par la numérisation d'activités touchant tous les domaines, que ce soit l'industrie, le commerce, les services publics etc... Les datacenters sont donc des infrastructures indispensables à la modernisation de l'économie et à la numérisation croissante des services qu'ils soient publics ou privés.

Le projet 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. L'augmentation des capacités de stockage de données sur le sol français apparaît donc comme une nécessité sur le plan de la souveraineté, dans un contexte géopolitique de plus en plus tendu.

Au-delà des enjeux de souveraineté numérique, le mix énergétique en grande partie décarboné en France, permet de réduire l'empreinte écologique du secteur de stockage de donnée comparé à une implantation de datacenter sur d'autres pays dont le mix énergétique emploie fortement des sources d'énergie fossile, rendant leur implantation en France particulièrement pertinente sur le plan écologique. L'Île-de-France constitue un territoire attractif pour l'accueil des datacenters en France et l'un des plus attractifs d'Europe, grâce à la combinaison de ce mix bas-carbone et de l'implication opérationnelle d'Enedis et de RTE pour sécuriser l'accueil de nouvelles puissances électriques. Cette caractéristique place la France parmi les localisations offrant l'empreinte carbone la plus faible au monde pour l'exploitation d'un data center.

Cette position est également reconnue par les pouvoirs publics. Dans son rapport Pour une transition numérique écologique (2020), le Sénat estime que « l'implantation en France d'hyper data centers en remplacement de centres implantés à l'étranger permettra de réduire significativement l'empreinte carbone du secteur » et recommande de poursuivre les politiques visant à attirer ces infrastructures stratégiques sur le territoire national.

A noter également 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 ».

Compte tenu des arguments énoncés précédemment, le développement d'un datacenter sur la ZA de Trappes-Elancourt, présente un intérêt général tant sur les enjeux numériques, que de la décarbonation des activités économiques.

## La création d'emplois et l'attractivité économique

Le projet va prendre place sur des fonciers majoritairement vacants actuellement, et générer à terme, environ 200 emplois directs et 400 emplois indirects.

La création d'un campus numérique avec l'arrivée du datacenter, fera vivre un écosystème de sociétés présentes localement notamment au niveau de la maintenance des installations, ces dernières nécessitant d'avoir des prestataires locaux.

Les profils des emplois seront principalement :

- Installateurs de serveurs
- Electriciens
- Techniciens de maintenance
- Techniciens spécialisés en télécom
- Techniciens spécialisés en génie climatique
- Agents de sécurités
- Technicien en charge de la propreté

Cette création d'emplois se fait sur un site aujourd'hui en grande partie non utilisé, permettant ainsi de réemployer un foncier économique et de résorber en partie la perte d'emplois sur la zone suite aux départs des groupes Stellantis et Iveco.

La préservation d'emplois permettant de lutter contre le chômage sur un territoire est jugé comme motif d'intérêt général par le Conseil Constitutionnel dans sa décision n°2003-487 DC du 18 décembre 2003, où il associe la lutte contre le chômage à l'intérêt général. L'article L300-1 associe lui aussi « l'extension ou l'accueil des activités économiques », comme un motif d'intérêt général dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Au-delà de la création d'emplois directs ou indirects, le projet renforcera l'attractivité numérique du territoire en améliorant la couverture fibre très haute capacité suite aux travaux de raccordement du datacenter.

Il constituera une source d'attractivité économique pour le territoire en fournissant aux entreprises l'interconnexion dont elles ont besoin afin d'échanger de manière instantanée et avec leur écosystème et leurs partenaires. La disponibilité de ces services est un critère d'attractivité dans de nombreux secteurs économiques (recherche, défense, aérospatiale, technologie...). L'implantation de ce campus peut donc permettre à terme de devenir un moteur pour attirer des entreprises nécessitant une couverture numérique de très haute capacité et amorcer ainsi une évolution visible à l'échelle de l'ensemble de la ZA de Trappes-Elancourt.

Enfin, il pourra nécessiter l'ouverture d'un centre de formation aux métiers du numérique et de la cybersécurité, profitant ainsi à SQY et sa politique en matière de formation.

Tous les éléments présentés ci-dessus permettent de considérer que le projet relève de l'intérêt général, justifiant ainsi la procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du Document d'urbanisme d'Urbanisme (DPMECDU), relevant de l'article L300-6 du Code de l'urbanisme.

## Les évolutions nécessaires du PLUi pour permettre le projet

Les règles du PLUi en l'état ne permettent pas d'autoriser le projet (protection au PLUi et règle concernant l'implantation d'ICPE), il convient donc de procéder à diverses évolutions, adaptations ou précisions.

Les évolutions envisagées au PLUi, chacune détaillées ci-après, visent donc à :

- Adapter la règle sur les ICPE au sein du règlement écrit et ajuster le plan de zonage en conséquence afin de permettre leur implantation sur le secteur du projet (tout en conservant certaines règles conditionnant leur implantation) ;
- Lever la protection du PLUi sur l'immeuble d'activités situé au 7 rue Einstein.

### 1. Adapter le zonage concernant les ICPE

Cette évolution, destinée à permettre la réalisation du projet, concerne 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.

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 actuellement en vigueur, l'implantation de nouvelles ICPE est 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 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 »*

La réalisation d'ICPE peut donc être rendue possible suite à une procédure de déclaration de projet, cet article n'aura donc pas besoin d'évoluer, mais l'aire du projet devra comprendre une prescription indiquant qu'elle a fait l'objet d'une telle procédure permettant en conséquence une exemption à l'interdiction stricte.

L'implantation d'ICPE devra toutefois s'assurer que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour que cette dernière soit compatible avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances ou de risque.

## 2. Lever la protection sur le bâtiment administratif au 7 rue Albert Einstein

Le PLUi comprend un bâtiment administratif protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Cet article permet aux documents d'urbanisme locaux de protéger des éléments bâtis pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architecturaux. Le bâtiment identifié ici est protégé en raison de ses caractéristiques architecturales. Conçu dans les années 1970, il comprend des lignes verticales accentuées par le retrait des ouvertures. Les matériaux utilisés (béton et verre majoritairement) rendent le bâtiment atypique le faisant ressortir au sein de la zone d'activité.

Ce bâtiment est identifié comme remarquable au PLUi depuis son approbation en 2017. Il ne fait l'objet d'aucune reconnaissance ou protection en dehors du PLUi, sa valeur architecturale reste donc uniquement à l'appréciation du document.

Le travail d'identification et de protection d'immeubles de ce type dans le cadre de l'élaboration du PLUi a entraîné la protection de nombreux bâtiments typiques de la période de la ville nouvelle. Ces nombreuses protections, bien que pouvant se justifier à l'époque en raison du contexte, ont depuis, pour certaines d'entre elles, perdu en pertinence suite à la dégradation progressive et la vétusté de certains de ces bâtiments. Leur conception atypique, héritée du modèle de la ville nouvelle, ajoute une grande complexité dans leur réemploi, donnant ici un bâtiment sous-utilisé et sujet à une vacance structurelle.

L'état actuel du bâti et l'absence de perspective d'utilisation à long terme viennent réduire la qualité architecturale initiale du bâtiment. La protection de cet immeuble ne semble donc plus forcément pertinente et vient même contrarier la vocation de la zone en empêchant son redéveloppement. Son retrait est donc justifié pour être en cohérence avec les orientations du PLU et s'inscrire dans une démarche de renouvellement urbain.



Figure 13 : Photographie de 2025 de l'extérieur du bâtiment protégé au PLUi

En effet Ce bâtiment, aujourd'hui vétuste, ne permet pas une utilisation effective du foncier. Sa localisation et son profil élancé, empêchent l'implantation d'un nouveau bâtiment présentant une large superficie. L'implantation d'un data center apparaît incompatible avec le maintien de ce bâtiment qui n'a plus d'utilisation.

Le projet ne prévoit pas le maintien de ce bâtiment, il est donc nécessaire de lever la protection du PLUi afin de permettre sa démolition dans l'optique d'une densification du foncier.

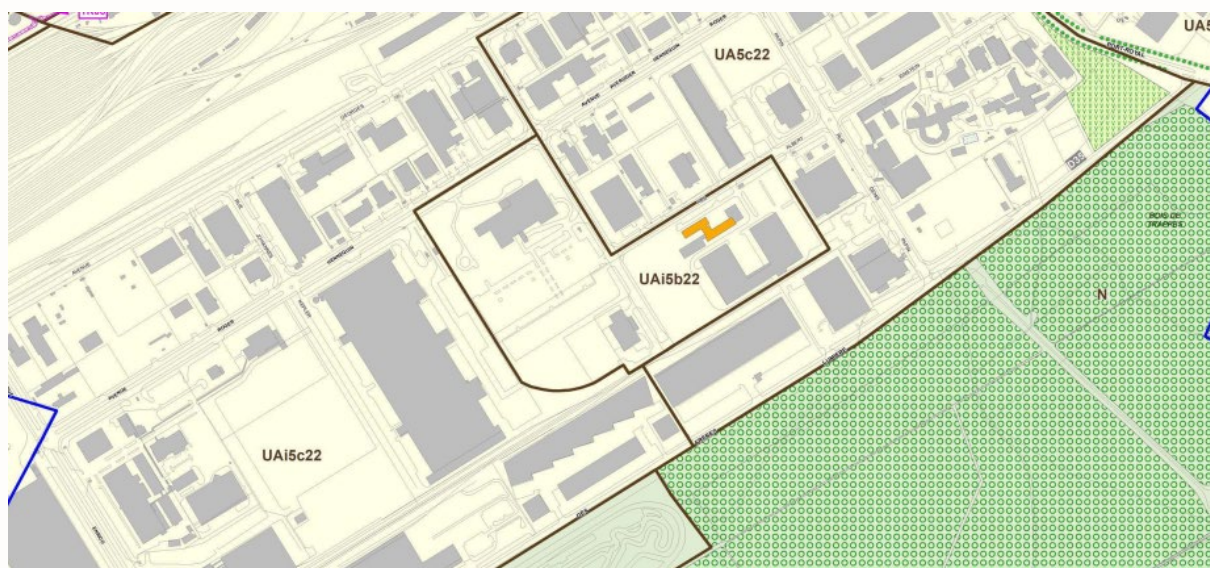


Figure 14 : Zonage avant modification

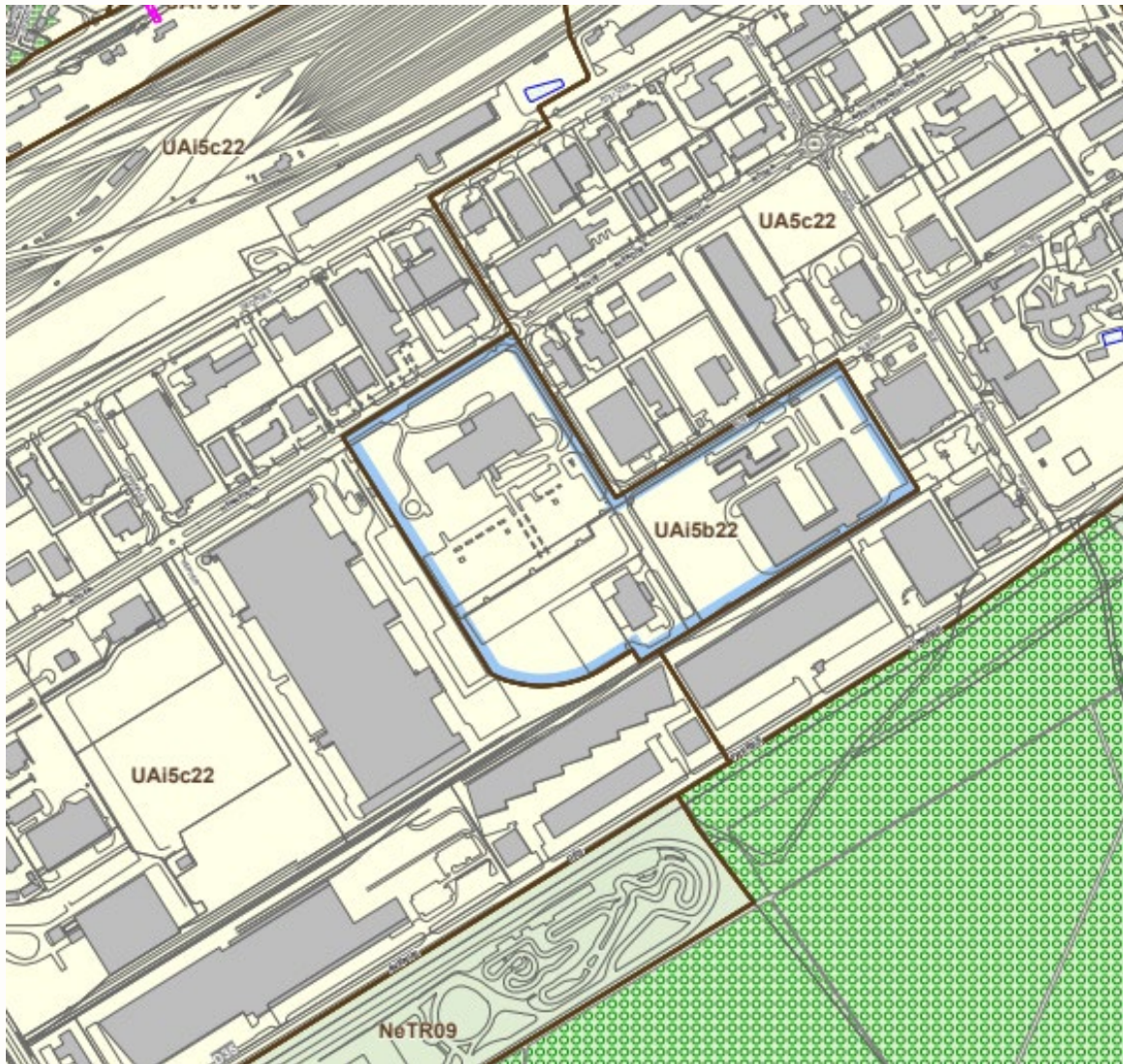


Figure 15 : Zonage après modification

## Compatibilité du projet avec le PADD et le SDRIF-e

### 1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi

Le PADD du PLUi se fixe comme premier défi de « *Renforcer sa position de pôle structurant de la région Ile-de-France* ». L'un des piliers pour y arriver est de « *conforter son pôle économique, en lien avec l'OIN Paris-Saclay* ». La ZA de Trappes-Elancourt est clairement identifiée comme un des pôles économiques majeurs de Saint-Quentin-en-Yvelines, le projet permettrait ainsi de renforcer l'attractivité de ce pôle tout en y apportant de nouveaux emplois afin de redynamiser des fonciers majoritairement non utilisés depuis plusieurs années. Un projet d'une telle ampleur, assurera également un fort rayonnement de Saint-Quentin-en-Yvelines dans un secteur d'avenir, de plus en plus indispensable au fonctionnement de nombreuses activités économiques et institutions, renforçant l'adéquation du projet avec le défi cité plus haut.

Le projet n'entraînant aucune consommation d'espace naturel, agricole ou forestier, il s'inscrit en cohérence avec les objectifs de réduction de consommation de ces espaces inscrits dans le PADD.

**Le projet est donc compatible avec le PADD du PLUi.**

### 2. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France – Environnemental (SDRIF-e)

A l'heure actuelle, aucun document supracommunal spécifiquement dédié à la thématique datacenter ne vient fixer d'objectifs ou orientations en la matière qui viendrait s'imposer aux documents d'urbanisme.

Le SDRIF-e fixe néanmoins une orientation réglementaire pour encadrer l'implantation de ces infrastructures dans les documents d'urbanismes locaux :

« **OR 126** : *Les nouvelles implantations de data centers se feront prioritairement dans les sites d'activités économiques existants, en veillant à ne pas compromettre le maintien et l'implantation des activités industrielles dans les sites d'activités d'intérêt régional visés à l'OR 102. Les projets ne pourront se faire en extension urbaine qu'en l'absence d'alternative au sein d'espaces déjà urbanisés. La compacité des*

*constructions sera alors recherchée de façon à limiter l'artificialisation des sols.*

*Les nouvelles implantations de data centers :*

- *viseront à en limiter les impacts environnementaux, notamment en visant l'exemplarité énergétique et en maîtrisant la pression exercée sur les capacités de ressource en eau ;*
- *devront tenir compte des capacités du réseau électrique local ;*
- *valoriseront leur chaleur fatale. Il convient en outre de veiller à la bonne insertion urbaine, architecturale, ou le cas échéant, paysagère, des data centers. »*

Au vu des éléments présentés plus haut dans la notice, le projet s'inscrit bien dans les exigences du SDRIF-e puisqu'il est prévu :

- D'implanter le data center sur des locaux situés en zone d'activités et aujourd'hui vacants ou sous utilisés
- De rechercher une exemplarité environnementale et énergétique dès la conception du projet (PUE visé inférieur à 1,3, recours au free cooling, etc...)
- De réutiliser la chaleur fatale émise par le datacenter avec un bâtiment spécifiquement dédié et des réflexions en cours avec la ville de Trappes en la matière

**Le projet est donc compatible avec le SDRIF-e.**

## Analyse des incidences environnementales du projet d'évolution du PLUi

### Les zones d'inventaire et de protection d'espaces naturels (ZNIEFF, Natura 2000)

L'aire du projet et des évolutions du PLUi en conséquence, se situe en dehors de toute zone revêtant un intérêt écologique identifié à travers une ZNIEFF, NATURA 2000 ou autre appellation de ce type.

Il existe en revanche au sud de la zone d'activité le site inscrit de la vallée de Chevreuse, et la zone Natura 2000 (directive oiseaux) « Massif de Rambouillet et zones humides proches ». Ces deux zones de protection se situent à environ 200m du secteur du projet.



Figure 16 Proximité du site avec la zone Natura 2000

S'ajoute également à une distance plus importante (environ 720m) la ZNIEFF de type II « Vallée du Rhodon ».



Figure 17 Proximité du site avec la ZNIEFF de type II

En l'état, la mise en compatibilité du PLUi ne présente pas d'éléments permettant de préjuger d'un impact négatif sur les ensembles précités, ni même les relations écologiques que ces ensembles peuvent avoir entre eux.

Le projet se situe au milieu d'une zone d'activité à vocation industrielle, déjà urbanisée, comprenant des bâtiments allant jusqu'à 22 mètres de hauteur. Les bâtiments prévus dans le cadre du projet présenteront une hauteur et un gabarit similaires aux bâtiments déjà présents dans la zone. La procédure ne prévoit ainsi aucune évolution du zonage en matière de hauteur autorisée, de destination ou d'emprise au sol.

Le foncier du projet est déjà construit, même si le projet prévoit une densification du site, l'usage de ce dernier ne va donc pas changer avec le projet. Les espaces de pleine terre et l'emprise au sol ne vont pas non plus changer dans le cadre de la procédure.

**Compte tenu de sa localisation et de son urbanisation antérieure, les évolutions prévues dans le cadre de la procédure ne devraient pas être de nature à accroître la pression sur la zone NATURA 2000, le site inscrit ou la ZNIEFF de type II qui se trouvent à proximité du projet. L'étude d'incidence NATURA 2000 sera réalisée à l'occasion de l'étude d'impact du projet.**

## Les enjeux relevés sur le site

Des premiers relevés faune/flore ont déjà été réalisés dans le cadre de la phase opérationnelle du projet, ces derniers nécessitent cependant d'être approfondis afin d'avoir une connaissance plus pointue des enjeux environnementaux du site couvert par le projet. Le porteur de projet prévoit de compléter ces études d'ici le dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme, conformément aux réglementations en vigueur.

Ces premiers relevés permettent néanmoins de mettre en exergue les principaux enjeux environnementaux sur le site.

Ce sont ainsi 10 habitats principaux qui sont recensés sur le site :

### *Lignes d'arbres*

Formations linéaires composées d'arbres plantés ou dispersés naturellement, souvent le long des routes, des canaux ou des limites de champs. Elles jouent un rôle important dans la connectivité écologique et peuvent servir de corridors pour la faune sauvage.

### *Prairies fermées non méditerranéennes sèches, acides et neutres*

Ces prairies fermées pérennes, sèches ou mésophiles, se trouvent sur des sols acides dans les régions atlantiques ou subatlantiques de basse altitude à montagneuses.

### *Lits de *Phragmites australis* normalement sans eau stagnante.*

Roselières qui restent sèches pendant la majeure partie de l'année, souvent envahies par d'autres espèces.

### *Pelouses de parcs*

Les pelouses des parcs sont généralement tondues et composées d'herbes indigènes ou parfois exotiques. Elles font partie de la structure des espaces verts urbains.

### *Petites forêts anthropiques de feuillus à feuilles caduques*

Ces habitats comprennent les plantations et les petites forêts de feuillus à feuilles caduques gérées de manière intensive et d'étendue limitée (généralement < 0,5 ha). Si des feuillus à feuilles persistantes sont présents, leur canopée reste plus basse que celle des espèces à feuilles caduques

### *Formation herbacées anthropiques*

Formations herbacées résultant de l'activité humaine, souvent sur des sols perturbés ou en jachère. Elles peuvent comprendre des graminées, des légumineuses et d'autres plantes herbacées, et se trouvent généralement dans les environnements urbains ou périurbains.

### *Plantations de peupliers*

Dominées par les espèces *Populus*, elles sont généralement établies pour la production de bois ou comme brise-vent. Ces peuplements peuvent se trouver dans des zones agricoles ou le long de cours d'eau.

### *Sites industriels et commerciaux urbains et suburbains encore en activité*

Ces sites comprennent les bâtiments situés dans des zones à usage industriel ou commercial. Ils englobent les immeubles de bureaux, les usines, les sites industriels, les grandes serres (> 1 ha), les grandes structures agricoles et les installations d'élevage intensif.

### *Réseaux routiers*

Les réseaux routiers comprennent les surfaces pavées et les parkings, ainsi que leurs environs immédiats, qui sont souvent très perturbés et peuvent être constitués de talus ou d'accotements.

### *Sites de construction et de démolition en milieu rural*

Ces zones sont constituées de terrains utilisés pour la construction ou la démolition en milieu rural. Elles peuvent comprendre des chantiers de construction, des zones d'élimination des matériaux de construction ou des zones de stockage temporaire.

La présence de plantes exotiques envahissantes : *Senecio inaequidens*, *Erigeron canadensis*, *Cortaderia selloana*, *Reynoutria japonica*, et *Cortaderia selloana* a été observée.

L'étude floristique du site montre que toutes les espèces répertoriées sont communes, sans présence d'espèces protégées ou patrimoniales. Bien que la flore ne présente pas d'intérêt particulier en matière de conservation, le site reste pertinent sur le plan écologique en raison de la diversité et de la mosaïque des habitats présents.

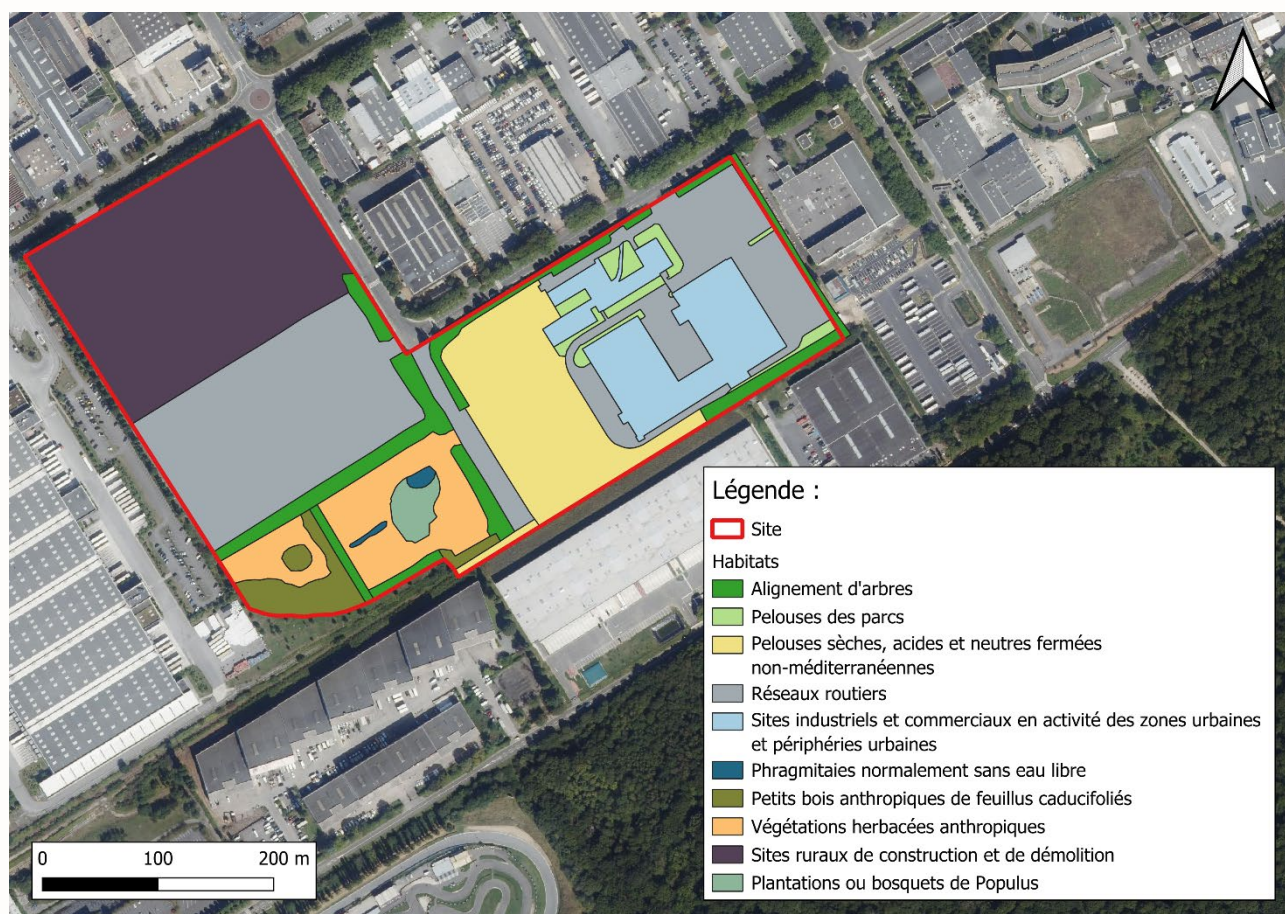


Figure 18 : Habitats identifiés sur le site

### *Odonates (libellules et demoiselles)*

- **Enjeu faible**

Deux espèces d'odonates ont été recensées sur le site étudié en août 2025 : *Ischnura elegans* (demoiselle à queue bleue) et *Sympetrum striolatum* (libellule rayée). Aucune autre espèce n'a été observée lors du passage en novembre 2025.

Aucun habitat de reproduction approprié n'a été identifié sur le site : il n'y a pas de plans d'eau fonctionnels et la petite parcelle de *Phragmites australis* est en grande partie sèche.

### *Orthoptères (sauterelles, criquets, grillons)*

- **Enjeu faible à modéré**

Plusieurs espèces ont été observées sur le site (uniquement lors des passages en août). Parmi elles, la sauterelle à ailes bleues (*Oedipoda caerulescens*) est la seule considérée comme présentant un intérêt pour la conservation. *Oedipoda caerulescens* est une espèce xérophile présentant un intérêt patrimonial en Île-de-France, qui a besoin d'habitats chauds, secs et peu végétalisés pour se reproduire et survivre.

Le niveau de préoccupation pour la conservation d'*Oedipoda caerulescens* sur ce site est donc jugé modéré. Le site offre des microhabitats adaptés susceptibles de soutenir l'espèce localement, mais la fragmentation de l'habitat et la superficie limitée réduisent le potentiel à long terme de ces populations.

### *Lépidoptères (papillons diurnes)*

- **Enjeu faible à modéré**

Parmi les espèces observées sur le site, le papillon *Iphiclides podalirius* est le seul à présenter un niveau modéré de préoccupation en matière de conservation. Cette espèce n'a été observée que lors du 1er passage en août. C'est un papillon thermophile d'importance patrimoniale en Île-de-France. Il est considéré comme quasi menacé (NT) à l'échelle régionale et, dans certaines conditions, est classé comme espèce déterminante pour la ZNIEFF. Il bénéficie également d'un statut de protection spécifique en Île-de-France.

Sa reproduction est étroitement liée à la disponibilité des plantes hôtes sur lesquelles les femelles pondent leurs oeufs et où les larves se développent. La plante hôte principale est le prunellier (*Prunus spinosa*), mais d'autres espèces telles que *Prunus mahaleb*, *Prunus padus*, *Sorbus aucuparia*, *Crataegus* spp. et divers arbres fruitiers peuvent également servir de ressources larvaires.

Sur ce site, le niveau de préoccupation pour la conservation d'*Iphiclides podalirius* peut être considéré comme modéré. Cette évaluation est basée sur la présence de plantes hôtes essentielles telles que le prunellier (*Prunus spinosa*), d'autres espèces de *Prunus* et le sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*), qui fournissent des ressources pour la ponte et l'alimentation des larves.

### *Avifaune*

- **Enjeu faible à modéré**

La communauté aviaire est dominée par des espèces de passereaux communes et généralistes, typiques des environnements urbains et périurbains. La plupart de ces espèces, telles que le rouge-gorge familier (*Erithacus rubecula*), la mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*), le pinson des arbres (*Fringilla coelebs*) et la fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*), sont protégées par la réglementation nationale, mais restent répandues et abondantes, ce qui indique une faible priorité en matière de conservation à l'échelle locale.

La présence de deux espèces préoccupantes au niveau régional : le faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*, quasi menacé en Île-de-France) et le moineau domestique (*Passer domesticus*, vulnérable au niveau régional)

augmente légèrement la valeur écologique du site. Cependant, ces deux espèces ont été observées dans des contextes de recherche de nourriture ou de transit, sans signe de reproduction ou de comportement territorial. Lors du passage en novembre, trois espèces ont été observées : le rouge-gorge familier (*Erithacus rubecula*), la mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*) et la mésange charbonnière (*Parus major*). Elles ont été observées dans des contextes d'alimentation, sans signe de reproduction ou de comportement territorial.

### *Amphibiens*

- **Enjeu faible**

Le niveau global de préoccupation en matière de conservation des amphibiens est faible. Bien que la zone municipale au sens large abrite plusieurs espèces protégées, le site étudié lui-même est écologiquement inadapté en raison de l'absence d'habitats aquatiques fonctionnels. Les quelques structures végétalisées existantes ne peuvent servir que de corridors terrestres secondaires, offrant une connectivité minimale sans permettre l'établissement ou la persistance de populations d'amphibiens.

Aucune espèce n'a été observée lors du passage en novembre.

### *Reptiles*

- **Enjeu faible**

Le site présente des conditions contrastées pour les reptiles squamates. Il offre des microhabitats localement favorables à *Podarcis muralis*, qui peut exploiter les structures rudérales et anthropiques pour ses besoins thermophiles et d'abri, mais reste inadapté aux taxons plus dépendants de l'humidité ou aquatiques.

Le niveau global de préoccupation pour la conservation des squamates est donc faible à modéré, principalement en raison de la présence confirmée de *Podarcis muralis* et du potentiel fonctionnel des habitats urbains secs, dans un environnement par ailleurs très artificiel et fragmenté.

Aucune espèce n'a été observée lors du passage en novembre.

### *Chiroptères (choues-souris)*

- **Enjeu faible**

Le site étudié présente une faible valeur de conservation pour la faune chiroptérane. Bien qu'aucun gîte ni habitat critique n'ait été identifié, la présence d'activité de chauves-souris (probablement *Pipistrellus* spp.) confirme une utilisation occasionnelle pour la recherche de nourriture, en particulier par des espèces généralistes et anthropophiles. Les habitats ouverts et semi-ouverts de la zone contribuent à la connectivité trophique locale, offrant des terrains de chasse transitoires au sein d'une matrice urbaine dense.

### *Mammifères (hors chiroptères)*

- **Enjeu faible**

L'assemblage de mammifères recensé sur le site étudié est caractéristique des contextes urbains et périurbains, dominé par des espèces communes et opportunistes bien adaptées aux perturbations humaines.

Du point de vue de la conservation, le site présente une faible valeur écologique pour les mammifères terrestres, car les seules espèces identifiées : le renard roux et le lapin européen — sont des généralistes très répandus qui présentent une grande tolérance écologique.

Les excréments de renard roux et de lapin européen ont été observés en novembre.

Habitats	Code Corine Biotope	Code EUNIS	Enjeux de conservation
Prairies sèches acides et neutres fermées non méditerranéennes	35	E1.7	Faible à modéré
Lits de Phragmites australis normalement sans eau stagnante	53.112	D5.11	Modéré
Plantations de peupliers	83.321	G1.C1	Faible
Alignement d'arbres	84.1	G5.1	Faible à modéré
Petites forêts anthropiques de feuillus à feuilles caduques	84.3	G5.2	Faible
Pelouses de parcs	85.12	E2.64	Faible
Réseaux routiers	-	J4.2	Très faible
Sites industriels et commerciaux urbains et suburbains encore en activité	86.3	J1.4	Très faible
Peuplements herbacés anthropiques	87.2	E5.1	Faible à modéré
Chantiers de construction et de démolition ruraux	-	J2.7	Très faible

Figure 19 : Synthèse des enjeux d'habitats

Taxons	Enjeux	Statut de protection réglementaire en vertu de la législation sur la biodiversité
Invertébrés	Faible à modéré	Espèces protégées – Code de l'environnement, article L411-1 Arrêté du 22 juillet 1993 relatif à la liste des espèces d'insectes protégées en Île-de-France, complétant la liste nationale
Avifaune	Faible à modéré	Espèces protégées – Code de l'environnement, article L411-1 Arrêté du 29 octobre 2009 fixant la liste des espèces d'oiseaux protégées sur l'ensemble du territoire national
Amphibiens	Faible	Espèces protégées – Code de l'environnement, article L411-1 Arrêté du 8 janvier 2021 établissant la liste des espèces d'amphibiens et de reptiles présentes en France métropolitaine qui sont protégées sur l'ensemble du territoire national, et précisant les conditions de leur protection
Reptiles	Faible à modéré	Espèces protégées – Code de l'environnement, article L411-1 Arrêté du 8 janvier 2021 établissant la liste des espèces d'amphibiens et de reptiles présentes en France métropolitaine qui sont protégées sur l'ensemble du territoire national, et précisant les conditions de leur protection
Mammifères (hors chiroptères)	Faible	Espèces protégées – Code de l'environnement, article L411-1 Arrêté du 23 avril 2007 établissant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire national et précisant les conditions de leur protection
Chiroptères	Faible	Espèces protégées – Code de l'environnement, article L411-1 Arrêté du 23 avril 2007 établissant la liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire national et précisant les conditions de leur protection
Flore/habitats	Faible à modéré	-

Figure 23 : Synthèse des enjeux taxons

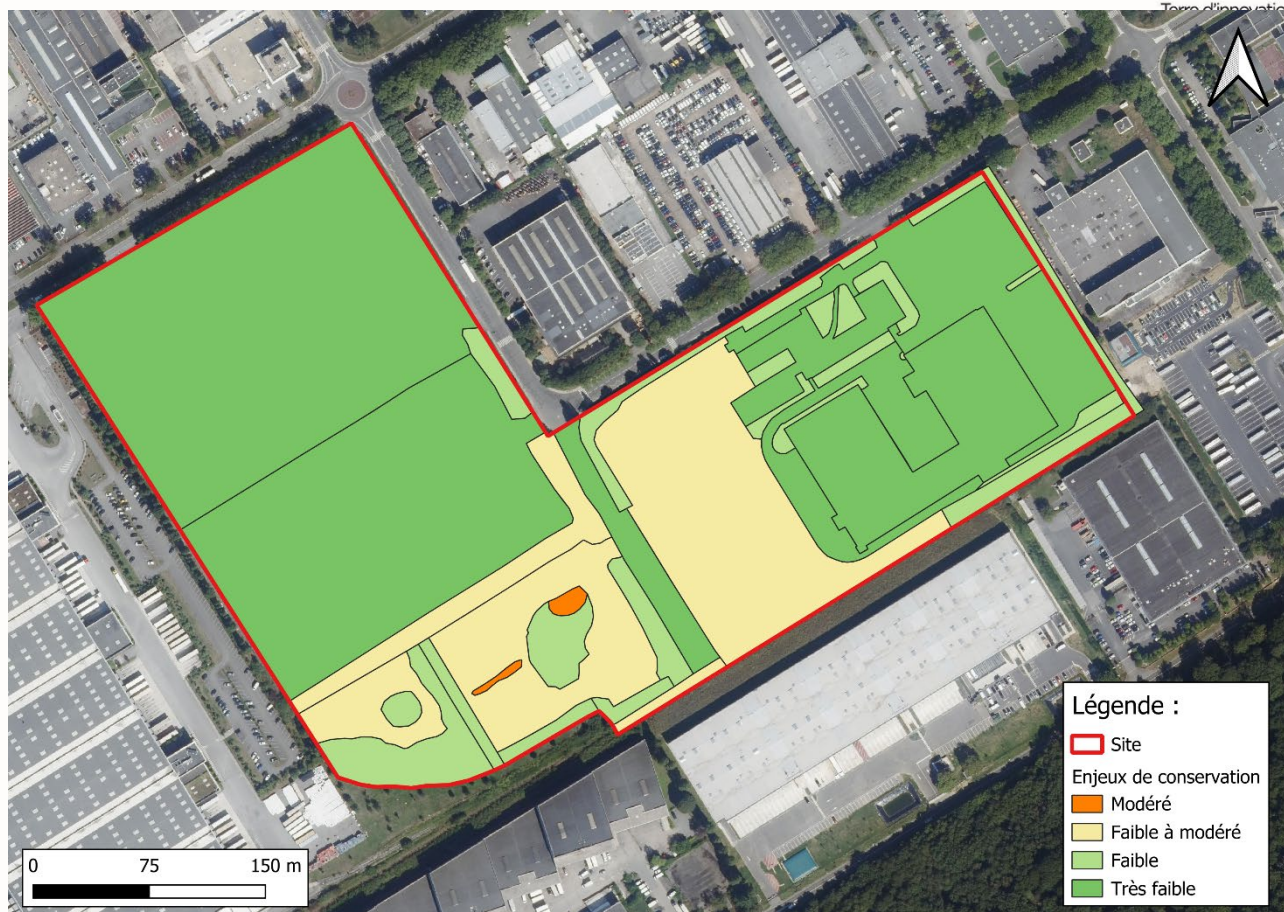


Figure 24 : Enjeux écologiques sur le site du projet

### Conclusion générale

Le site présente une valeur écologique faible à modérée, façonnée par une mosaïque d'habitats ouverts et semi-ouverts tels que des prairies sèches, des franges rudérales, des lisières arbustives et de petits boisés. Bien que la zone soit fortement artificialisée et régulièrement entretenue, elle offre néanmoins un refuge local, des possibilités d'alimentation et des corridors de déplacement pour la faune commune.

Les principales sensibilités écologiques concernent une petite zone humide dominée par *Phragmites australis* et la présence de plusieurs espèces protégées : le papillon *Iphiclides podalirius*, la sauterelle *Oedipoda caerulescens*, le lézard commun *Podarcis muralis* et une série de passereaux protégés typiques des environnements urbains et périurbains.

Toutes ces espèces sont des généralistes dotées d'une grande tolérance écologique, qui utilisent des habitats qui restent favorables mais ne sont pas essentiels à l'échelle locale. Le maintien de parcelles arbustives contenant des *Prunus* et des *Sorbus*, ainsi que de microhabitats secs et ensoleillés, permettra de préserver les structures clés utilisées par ces taxons.

Les études menées à ce jour indiquent que le site est principalement utilisé pour l'alimentation, le repos ou le transit : aucun comportement territorial ou de nidification n'a été détecté, et la structure de l'habitat offre des possibilités de reproduction limitées.

Comme le travail de terrain a été réalisé en dehors de la période optimale pour détecter la reproduction, il est recommandé de mener des études au printemps afin de confirmer cette évaluation fonctionnelle. Ces investigations seront réalisées dans le cadre de l'étude d'impact du projet.

Les sensibilités identifiées peuvent être gérées grâce à des mesures d'évitement et de réduction appropriées. Il s'agit notamment de préserver autant que possible la petite zone humide, de maintenir les bordures végétalisées, de conserver les structures arbustives et herbacées favorables, d'éviter les travaux pendant les périodes de reproduction des oiseaux et des reptiles, et de contrôler les plantes envahissantes.

**Les évolutions prévues dans le cadre de la DPMECDU visent uniquement à permettre l'implantation d'ICPE, ainsi que la démolition du bâtiment aujourd'hui identifié au PLUi. Ces évolutions ne sont pas de nature à accroître la pression sur les milieux et la faune relevés sur le site qui présentent globalement un enjeu faible.**

Dans son étude d'impact pour l'autorisation environnementale et le permis de construire, le porteur de projet devra compléter les études déjà existantes et présenter des mesures ERC concernant l'impact du projet sur l'environnement du site, mais ces éléments ne pourront être déterminés qu'une fois la programmation du projet plus avancée.

## Consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Le site présente l'avantage de se situer au sein d'une zone d'activité industrielle, sur des espaces déjà urbanisés, desservies par les réseaux, et accueillant des constructions depuis plusieurs années.

Les immeubles Copernic et Iveco présents sur le site (partie Ouest) sont en cours de démolition alors que les bâtiments Einstein sont toujours partiellement exploités. Ces bâtiments sont vétustes, thermiquement inefficaces et leur configuration n'est plus adaptée aux usages modernes. Leur maintien n'apparaît donc pas viable dans le cadre d'un projet d'implantation de nouvelle activité économique.



Figure 25 : Utilisation des différents bâtiments sur le site

Le projet présente donc l'avantage majeur de réemployer des fonciers déjà entièrement urbanisés, n'entraînant ainsi aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il vise même une densification des fonciers afin d'avoir une utilisation plus efficiente du sol, sans toutefois nécessiter une modification des règles du PLUi en matière de hauteur, d'emprise au sol ou de minimum d'espaces verts/pleine terre.

De telles emprises foncières disponibles en espace urbanisé sont très rares en Ile-de-France et à Saint-Quentin-en-Yvelines, le projet s'inscrit ainsi dans une trajectoire ZAN et vise même à densifier la zone d'activité.

**L'évolution du PLUi n'aura donc pas d'impact sur la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.**

## Zones Humides

Le PLUi n'identifie pas de zone humide avérée (classe A) sur le site ou à proximité. En revanche, des zones humides d'alerte potentielles (classe B) se situent de manière éparse en périphérie du site. Ces zones correspondent à une probabilité significative de présence de zone humide mais nécessite des études approfondies pour attester de la présence ou non de telles zones, et de leur délimitation précise. A ce stade du projet, ces études n'ont pas encore été finalisées, il appartiendra au porteur de projet de confirmer ou d'infirmier dans son étude d'impact la présence de zones humides sur le site et de les délimiter précisément.

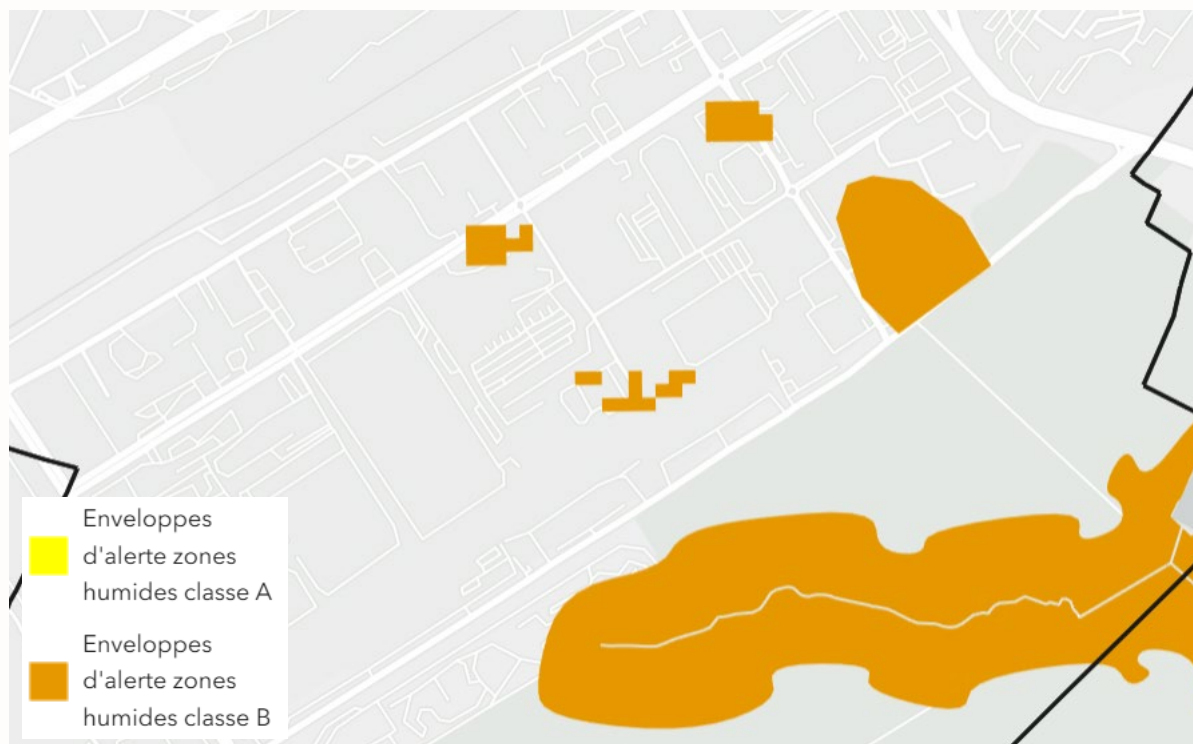


Figure 20 : Zones humides potentielles au PLUi (selon enveloppe DRIEAT)

La localisation probable de ces zones humides en périphérie du site, permet des mesures d'évitement relativement simples pour envisager un impact nul du projet sur ces milieux.

Afin de limiter l'impact, il sera prévu, au moment du dépôt de Permis et de l'autorisation environnementale du porteur de projet, de présenter une démarche adaptée en lien avec la réglementation pour :

- Délimiter les potentielles Zones Humides sur site, suivant les deux critères de la méthodologie en vigueur, à savoir :
  - o Critère pédologique (présence de terrains contenant des traces d'oxydo-réduction,
  - o Critères végétation (présence de plantes typiques de Zones Humides).
- Si l'existence est avérée, Définir la fonctionnalité de la Zone Humide et estimer sa valeur patrimoniale.

**Concernant spécifiquement la procédure de DPMECDU, les modifications ne sont pas de nature à accentuer la pression sur les milieux humides puisque la réglementation en matière d'espace de pleine terre ou d'emprise au sol n'est pas modifiée.**

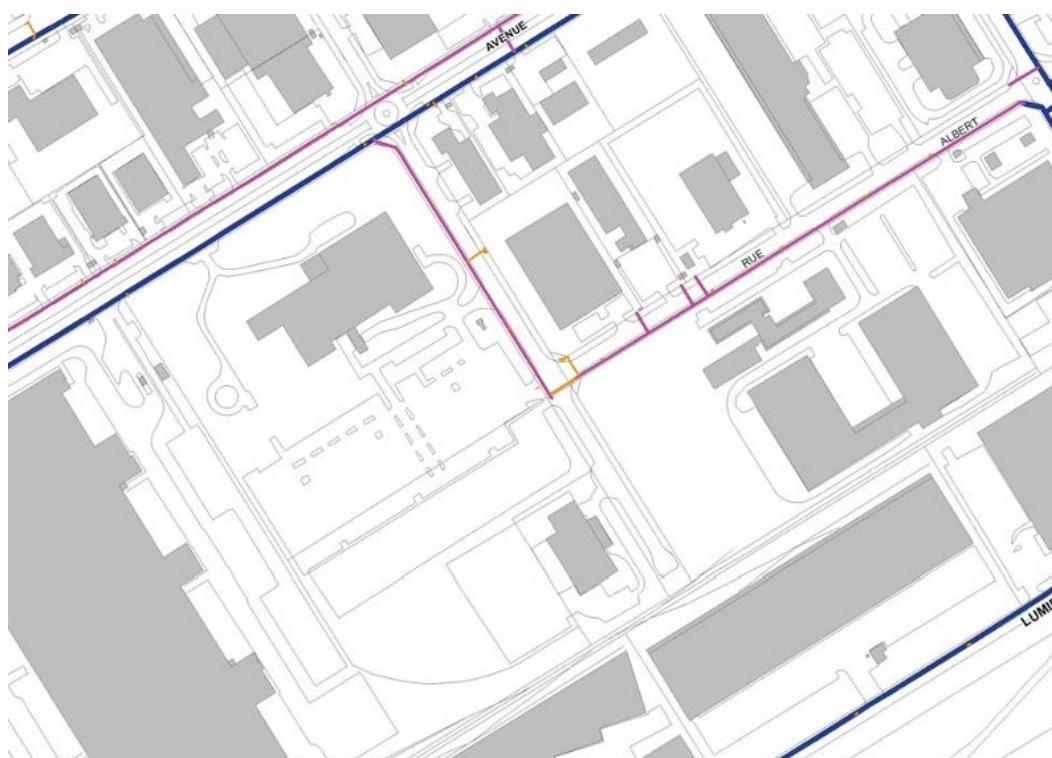
Par ailleurs, le porteur de projet entreprendra les dossiers réglementaires nécessaires (rubrique 3.2.2.0 de la nomenclature Loi sur l'Eau) en amont de la réalisation de son projet.

## Eau Potable

Les parcelles sujettes à l'évolution du PLUi de Saint-Quentin en Yvelines ne se situent pas au sein d'un périmètre immédiat, rapproché ou éloigné d'un captage en eau potable (AEP).

Par ailleurs, le site étudié est desservi par un réseau d'eau potable :

- De transit/approvisionnement d'un diamètre supérieur à 200mm et inférieur à 600mm au niveau de l'avenue Roger Hennequin,
- De desserte sur la rue Nicolas Copernic, d'un diamètre inférieur ou égal à 200m et d'un diamètre inconnu en ce qui concerne le raccordement.



### Réseau d'eau potable

- Diamètre inconnu
- Diamètre inférieur ou égal à 200 mm
- Diamètre supérieur à 200 mm et inférieur ou égal à 600 mm
- Diamètre supérieur à 600 mm

Figure 21 : Identification du réseau d'eau potable sur le secteur étudié (source PLUi)

A ce stade, il n'est pas possible de définir précisément la consommation future du projet qui sera développé par le porteur de projet.

En tout état de cause, il sera prescrit au porteur de projet de travailler en transparence avec la Mairie de Trappes et le gestionnaire des réseaux afin qu'au moment du dépôt de permis, les besoins de consommations en eau potable soient identifiés : eau de consommation, eau incendie...

La démarche permettra de s'assurer des volumes et débits suffisants à la bonne gestion du site.

Il est toutefois à noter que la consommation d'eau sera très faible du fait du recours à la technologie de « free cooling » pour le refroidissement des salles informatiques.

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 les data centers, potentiellement consommateurs en eau). Toutefois, ces incidences sont liées au projet opérationnel et non pas au document d'urbanisme : les effets

concrets dépendront donc des modalités d'aménagement précisées ultérieurement lors des autorisations environnementales ou permis.

De manière générale, **l'évolution du PLUi n'a donc pas d'effet sur la ressource en eau potable ni sur sa consommation.**

### Gestion des eaux pluviales

Les parcelles concernées par l'évolution du PLUi de Saint-Quentin en Yvelines font l'objet d'une gestion encadrée par le Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (règlement + cartographies).

**L'évolution du PLUi au travers de la Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n'a pas d'incidence sur le règlement du schéma d'assainissement pluvial.**

Aussi, concernant la gestion des eaux pluviales, les préconisations du PLUi resteront en vigueur, ainsi que les règles et doctrines d'usage à savoir :

- Respect des objectifs de qualité des cours d'eau du territoire, retranscrits au travers du SAGE Orge-Yvette,
- Respect des réglementations nationales en termes de gestion des eaux pluviales (quantité et qualité) et respect notamment de la réglementation Loi sur l'eau,
- Respect du règlement d'assainissement et prise en compte des prescriptions des services de la CASQY complétant le règlement d'assainissement. Il est à noter que, sur le secteur concerné, le règlement d'assainissement demande une gestion *a minima* de 67 mm en 12h, avec un débit de rejet maximum de 1L/s/ha.
- Respects des doctrines locales.

A cet effet, il sera demandé au porteur de projet de rencontrer la DDT 78 (police de l'Eau) en amont des travaux du permis de construire et ainsi de présenter à leur service les paramètres de gestion des eaux pluviales (rubrique 2.5.1.0. de la nomenclature loi sur l'Eau).

De manière générale, il est d'usage que chaque propriétaire assure la gestion des eaux pluviales à la parcelle, suivant un évènement de pluie prescrit par les services de la DDT 78 (pluie de référence, durée de pluie...).

Le rejet au réseau sera uniquement accordé en surverse des évènements supérieurs à l'évènement de référence retenu.

De manière générale, **l'évolution du PLUi n'a pas d'effet sur la gestion des eaux pluviales au niveau de Trappes. Les paramètres de gestion seront finement étudiés par le porteur de projet lors de la phase permis de construire et en lien avec les services de la DDT 78.**

## Gestion de l'assainissement en eaux usées

Les parcelles sujettes à l'évolution du PLUi de Saint-Quentin en Yvelines font l'objet d'une gestion encadrée par le Schéma d'assainissement de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (règlement + cartographies).

L'évolution du PLUi au travers de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité n'a pas d'incidence sur le règlement du schéma d'assainissement des eaux usées.

Le site est bordé d'un réseau de collecteurs gérés par SQY, permettant la connexion du projet, au sein du bassin de collecte eaux usées Seine Aval.



Figure 28 : Identification du réseau d'eaux usées sur le secteur étudié (source PLUi)

De manière générale, **l'évolution du PLUi n'a pas d'effet sur les installations de gestion des eaux usées (réseaux et station de traitement).**

A noter que les dimensions du projet n'étant pas encore connues, le porteur de projet fera les demandes de raccordement nécessaires aux gestionnaires du réseau récepteur afin de connaître les conditions de rejets applicables et les redevances associées.

## Paysage et patrimoine

Les parcelles concernées par l'évolution du PLUi de Saint-Quentin en Yvelines s'inscrivent en dehors de tout périmètre de protection de Monuments Historiques.

Les Monuments Historiques les plus proches sont :

- A l'est, la cité ouvrière "Les dents de scie", distant d'environ 1,5 km des parcelles étudiées ;
- A l'ouest, la chapelle de la Villedieu, distant d'environ 1,7 km des parcelles étudiées.

Ces deux monuments sont par ailleurs mis à l'écart de la zone de projet par le faisceau ferroviaire.

La zone d'activité en elle-même ne présente pas d'intérêt paysager ou architectural notable. Le bâtiment localisé sur le site du projet est le seul à être protégé, au titre du PLUi uniquement. Ce dernier, commençant à montrer des signes de vétusté, présente de par sa conception une utilisation complexe du foncier.

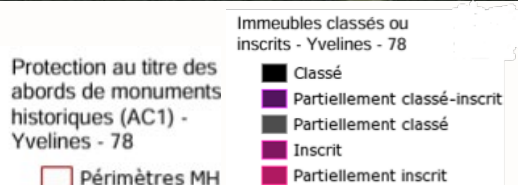


Figure 22 : Localisation des Monuments Historiques environnants (source : atlas des patrimoines)

**A l'exception de la suppression de la protection locale au PLUi susmentionnée (article L151-19 du Code de l'urbanisme), le projet d'évolution du PLUi n'impacte pas directement le patrimoine bâti et paysager du secteur.**

## Risques naturels, Nuisances et Pollutions

### Risques

Le projet d'évolution du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines s'inscrit dans des zones à risques, à savoir :

- Zone d'aléa fort de Retrait-gonflement des argiles
- Zone possiblement sujette aux débordements de nappes et zone potentielle d'inondation de cave,

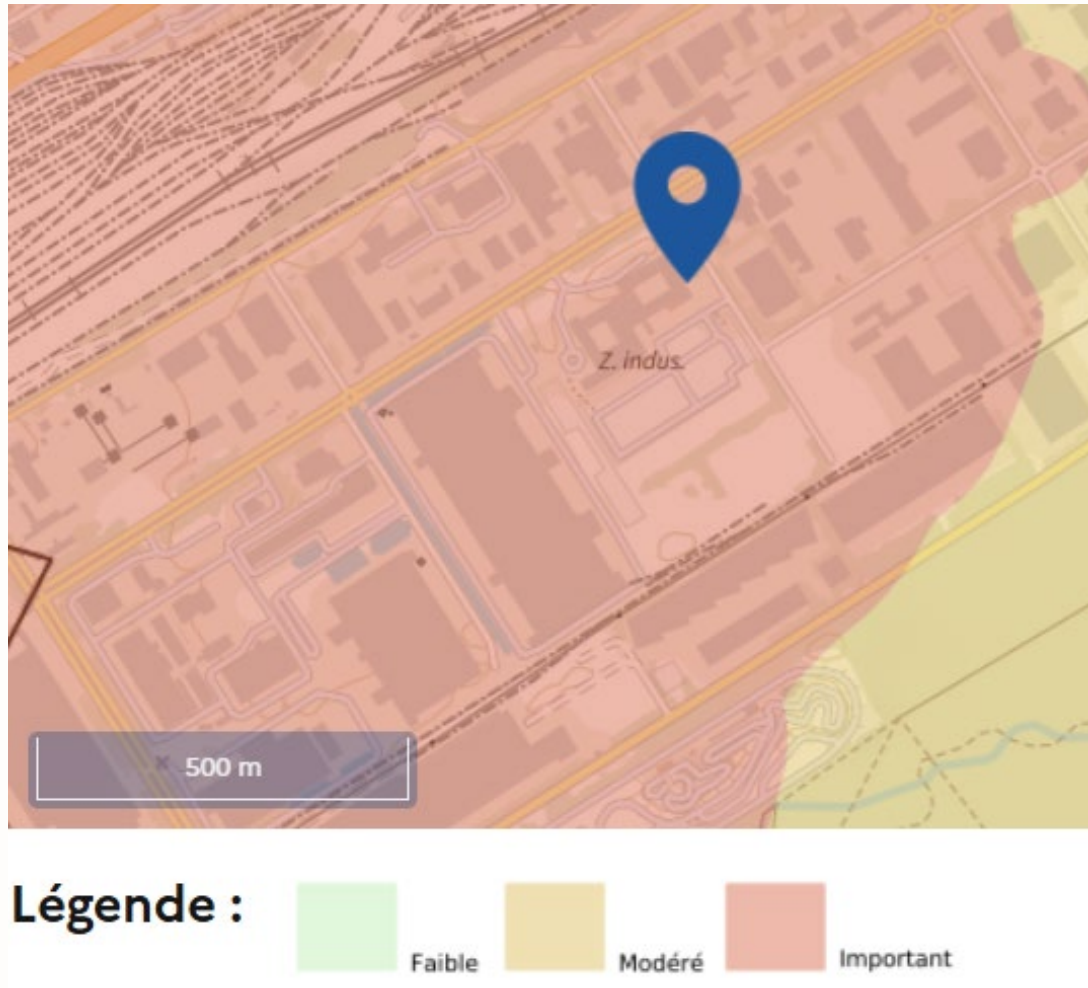
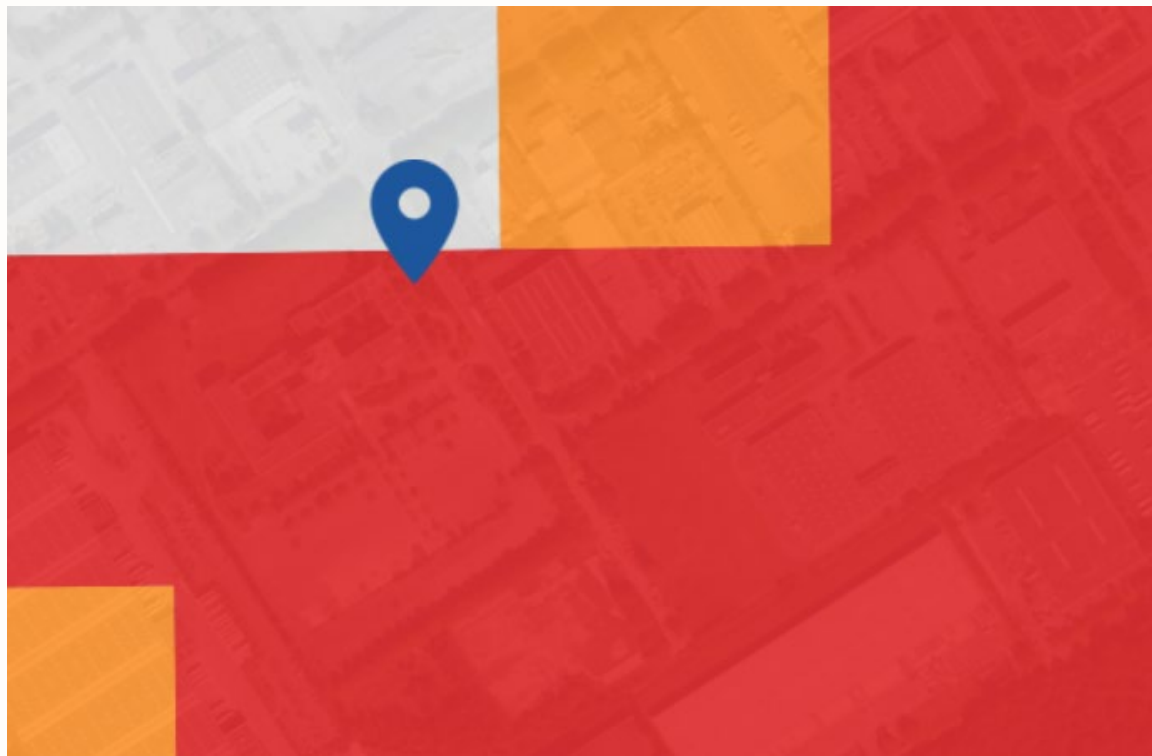


Figure 234 : Exposition au retrait-gonflement des argiles (source : Géorisques)



**Légende**

- Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe
- Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave
- Pas de débordement de nappe ni d'inondation de cave
- Autres valeurs

Figure 245 : zones sensibles aux remontées de nappe (source : Géorisques)

**L'évolution du PLUi ne modifie pas les risques associés au secteur étudié.** Toutefois, lors de la réalisation des études de Permis de Construire, le porteur de projet prendra en compte les contraintes mentionnées afin de les intégrer à ses enjeux de conceptions.

Au regard des contraintes, il sera prescrit au porteur de projet :

- La réalisation de missions géotechniques permettant le dimensionnement des fondations en fonction des enjeux de retrait-gonflement des argiles ;
- La réalisation d'une reconnaissance de nappe (mise en œuvre de piézomètres), notamment en cas de mise en œuvre d'infrastructures.

A cet effet, et en cas de présence avérée d'eau de nappe dans les horizons proches du sol, le porteur de projet mettra en œuvre les protections nécessaires contre les entrées d'eau dans les infrastructures (cuvelage adéquate ou équivalent).

*Nuisances*

**Acoustique**

Le terrain d'assiette du projet est partiellement concerné par le bruit routier de l'avenue Roger Hennequin, dans sa partie nord.



Figure 256 : Inscription au sein des secteurs affectés par le bruit routier (source : PLUi)

**L'évolution du PLUi ne modifie pas directement les générations de bruits issues des infrastructures routières du secteur.**

Toutefois, en fonction du projet qui sera développé par le porteur de projet, des générations de trafics seront occasionnées, contribuant elles-mêmes à la génération de nuisances sonores. Ces dernières resteront limitées, les seuls voisins du site étant des entreprises de la zone d'activité.

## Qualité de l'Air

Par ailleurs, la commune de Trappes s'inscrit :

- Dans le périmètre du SRCAE de la région Ile-de-France,
- Dans le territoire du PCAET de Saint-Quentin-en-Yvelines, qui dresse le bilan des contributions de polluants atmosphériques à l'échelle de Trappes

Contribution en % des différents secteurs d'activités aux émissions de polluants pour la commune de : Trappes (estimations faites en 2014 pour l'année 2012)

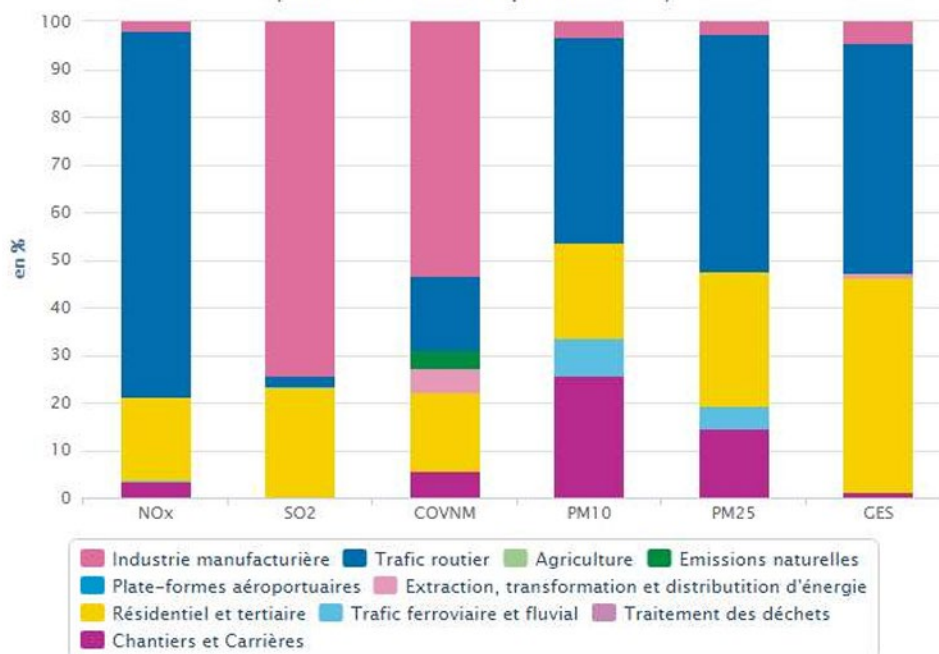


Figure 267 : Emissions de polluants atmosphériques des secteurs d'activités sur la commune de Trappes

**L'évolution du PLUi ne semble pas avoir un impact significatif sur la qualité de l'Air**, pour les raisons suivantes :

- Les parcelles concernées ne représentent qu'une fraction infime du territoire de Saint-Quentin en Yvelines,
- Les futurs usages viendront en remplacement des usages existants, générant des trafics et donc émissions.

### *Risques industriels et pollutions*

#### Risques industriels

L'évolution du PLUi vise notamment à adapter le zonage concernant les ICPE puisqu'elle concerne 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 zonage sera modifié afin de circonscrire cette possibilité **uniquement aux terrains concernés par le projet**, tout en conservant les conditions de compatibilité avec l'habitat environnant et l'absence de nuisance pour le voisinage comme il est actuellement prévu au règlement. De cette manière l'évolution permet la réalisation du projet tout en conservant des règles qui permettent de limiter au maximum leur impact sur l'environnement et les terrains voisins.

Les installations soumises à ICPE feront l'objet d'une démarche auprès de l'administration compétente. Les ICPE seront donc mises en œuvre en respect des prescriptions de l'arrêté ministériel les concernant.

#### Pollution des sols

Les parcelles concernées par l'évolution du PLUi accueillent :

- Des bâtiments existants,

- Des bâtiments qui ont déjà fait l'objet d'une déconstruction.

Les groupes IVECO et Stellantis ont cessé leurs activités sur le site depuis maintenant plusieurs années. Ces activités ont fait l'objet de demande de cessation d'activités avec, le cas échéant, un suivi de la pollution si nécessaire dans le cadre de leurs obligations d'exploitant. Ces dossiers sont connus et suivis par la DRIEAT, qui veillera au respect des obligations en la matière.