



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal
de Saint-Quentin-en-Yvelines
à l'occasion de sa mise en compatibilité
par déclaration de projet
« Aménagement du Mérantais »**

**N°MRAe APPIF-2025-100
du 08/10/2025**



Vue aérienne du site du Mérantais concerné par la mise en compatibilité du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines. Le site est localisé au nord de la commune de Magny-les-Hameaux en limite d'urbanisation en limite de plateau. Il occupe un terrain d'environ 23 ha dont environ 6 ha de bâtiments et surfaces anthropisées, la partie ouest du site est occupée par une zone d'activité tandis que l'est du site est occupé par la ferme du Mérantais dont les bâtiments sont protégés au PLUi. (MRAe d'après Google Earth)

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines (Yvelines), porté par la communauté d'agglomération dans le cadre de sa mise en compatibilité par déclaration de projet et son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale, daté de juillet 2025.

Cette procédure vise à permettre la réalisation d'une zone d'activités à vocation économique et de recherche incluant un campus dédié à la santé numérique et un datacenter. Le projet est situé dans la commune de Magny-les-Hameaux, commune membre de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY).

Ce site est actuellement occupé sur sa partie ouest par un campus de l'entreprise Colas, sa partie centrale comprend un espace forestier et des prairies, la ferme du Mérantais au sud du périmètre est un élément patrimonial important. Le site est identifié au niveau régional comme un secteur à prioriser pour l'urbanisation, il est également inscrit au sein du périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) Paris-Saclay visant à la création d'un cluster scientifique, technologique et d'innovation économique de rang mondial. L'ensemble s'étend sur une superficie totale de 23 ha.

Cette mise en compatibilité porte sur la modification du zonage des parcelles retenues pour la réalisation du projet, du règlement relatif aux hauteurs des constructions et à l'implantation d'installations classées pour la Protection de l'environnement (ICPE) et sur la modification de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°13 du Mérantais pour répondre aux objectifs du projet et compléter les principes d'aménagement existants.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la biodiversité ;
- le paysage.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont :

- de compléter l'état initial avec une estimation de la surface au sol totale des constructions actuelles sur les 23 ha du site du Mérantais ;
- de s'assurer de la concordance des préconisations du schéma d'intention du projet et de l'OAP du Mérantais et anticiper l'intégration des créations de cheminements, perspectives et raccordements aux abords du site au titre du projet global ;
- d'approfondir la prise en compte de la pollution des sols dans les orientations du projet ;
- d'anticiper les besoins d'approfondissement des enjeux de biodiversité concernant la trame noire, la trame bleue et la préservation des fonctionnalités de la lisière forestière et des enjeux de qualité paysagère du projet selon la charte du parc naturel régional.

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

Sommaire

Sommaire.....	4
Préambule.....	5
Sigles utilisés.....	7
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	15
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	16
2. L'évaluation environnementale.....	16
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	16
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	17
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	18
3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	19
3.1. Biodiversité.....	19
3.2. Paysage.....	21
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	22
ANNEXE.....	24
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	25

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale² vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

* * *

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par le Vice-président délégué à l'urbanisme et à l'aménagement du territoire de la Communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (Yvelines) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, en vue de l'aménagement du site du Mérantais et sur son rapport de présentation daté de juillet 2025.

Le plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Quentin-en-Yvelines est soumis, à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des [articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme](#).

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 9 juillet 2025. Conformément à l'[article R.104-25 du code de l'urbanisme](#), l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'[article R.104-24 du code de l'urbanisme](#), le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 21 mars 2025 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 8/10/2025. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Quentin-en-Yvelines à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Jacques REGAD, coordonnateur, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

-
- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
 - 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (Igedd), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

Sigles utilisés

DPMECDU	Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme
EE	Évaluation environnementale, présente une analyse des effets directs et indirects temporaires et permanents du projet sur l'environnement. Elle indique les raisons pour lesquelles le projet a été retenu parmi les partis envisagés du point de vue de l'environnement et de la santé
ENS	Espace naturel sensible
ERC	« Éviter-réduire-compenser », relatif à la séquence des mesures attendues d'une étude d'impact environnemental visant à éviter, réduire et/ou compenser les effets négatifs d'un projet sur l'environnement et la santé
HAP	Hydrocarbures aromatiques polycycliques, polluants de source anthropique variée
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
IGN	Institut géographique national
MRAe	Mission régionale de l'autorité environnementale
OAP	Orientation d'aménagement et de programmation, permet de renforcer la qualité et la cohérence des projets d'aménagement dans le PLU
OIN	Opération d'intérêt national
PCAET	Plan climat air énergie territorial
PLU(i)	Plan local d'urbanisme (intercommunal), document d'urbanisme qui traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols
PCB	Polychlorobiphényles, famille de composés chimiques de synthèse
PNR	Parc naturel régional
RNT	Résumé non technique
Sdage	schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
SDP	Surface de plancher
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Site classé (ou inscrit)	Protection nationale d'un paysage remarquable ou monument naturel, les travaux susceptibles de modifier l'aspect du site sont soumis à autorisation de l'État
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Stecal	Secteur de taille et de capacité d'accueil limités
Znieff	Zone naturelle d'intérêt faunistique et floristique

Avis détaillé

1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

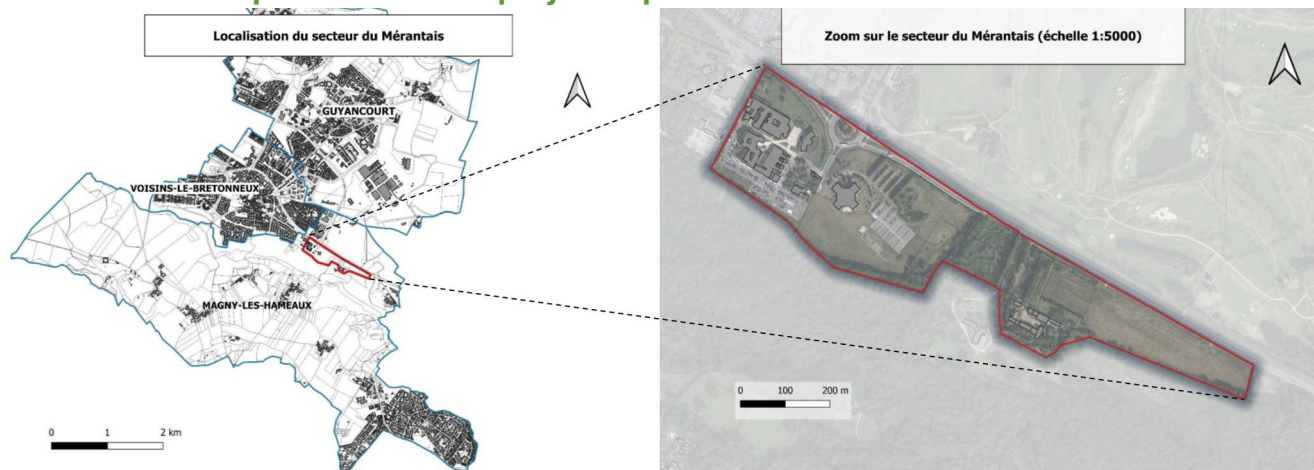


Figure 1 : Localisation du site à l'échelle intercommunale au sein de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (RP, pages 7 et 8)

■ Localisation du projet

Le site du Mérantais est situé sur la commune de Magny-les-Hameaux au nord-ouest. Il est localisé entre le Golf National au nord et le site Natura 2000 du Massif de Rambouillet au sud, en entrée de ville et d'agglomération, à proximité des communes de Voisins-le-Bretonneux et de Guyancourt (78). Il est longé sur sa limite nord par la route départementale (RD) 36 qui relie l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines à Saclay. Le site est identifié au niveau régional comme un secteur à prioriser pour l'urbanisation, il est également inscrit au sein du périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) Paris-Saclay visant à la création d'un cluster scientifique, technologique et d'innovation économique de rang mondial.

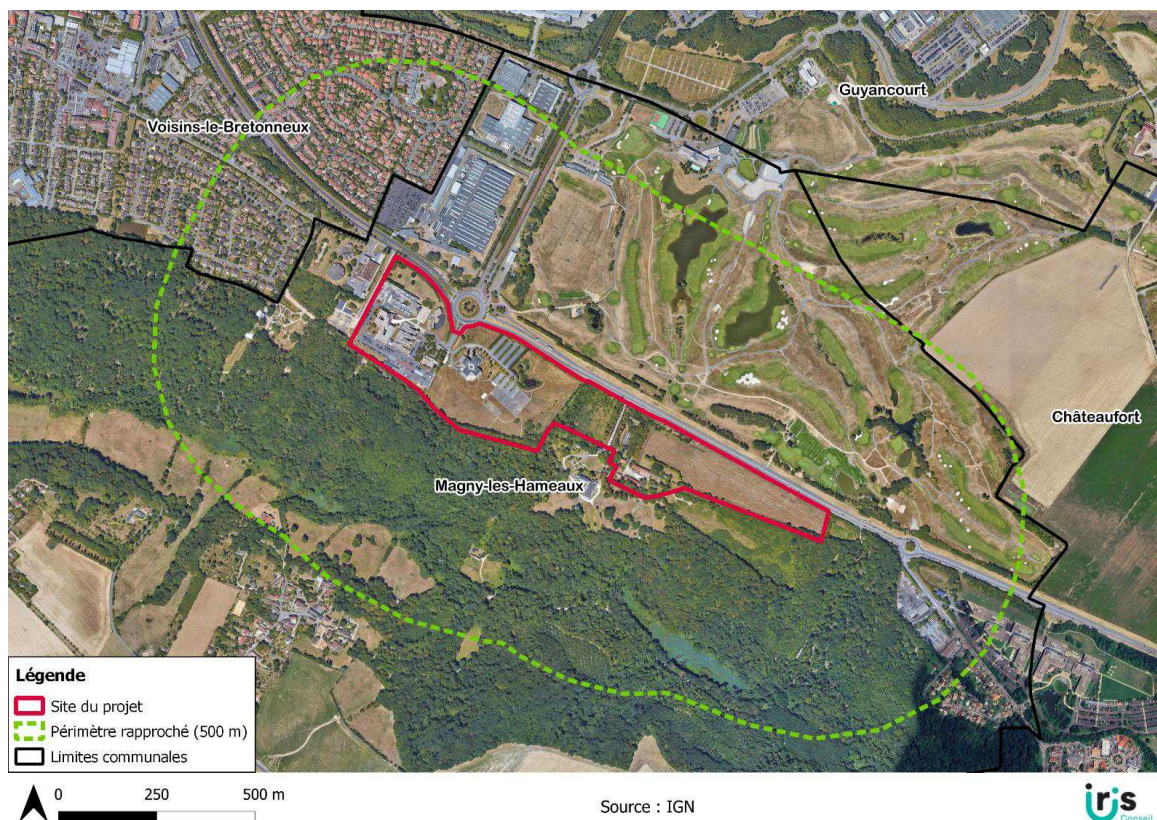


Figure 2 : Situation et contexte du projet, photo aérienne (IGN, EE, page 6)

La commune de Magny-les-Hameaux fait partie du parc naturel régional de la haute vallée de Chevreuse (PNRHVC) et le site du Mérantais est concerné par trois périmètres de protection au titre des paysages et du patrimoine :

- le site classé de la vallée de la Mérantaise qui inclut la ferme du Mérantais ;
- le site inscrit de la vallée de Chevreuse qui couvre la quasi-totalité du périmètre ;
- la porte du Mérantais et ses abords, inscrite au titre des monuments historiques est située au nord du périmètre et séparée par la RD 36 du domaine du Mérantais. Elle fait partie des 24 portes du mur d'enceinte du Grand parc de chasse de Louis XIV.

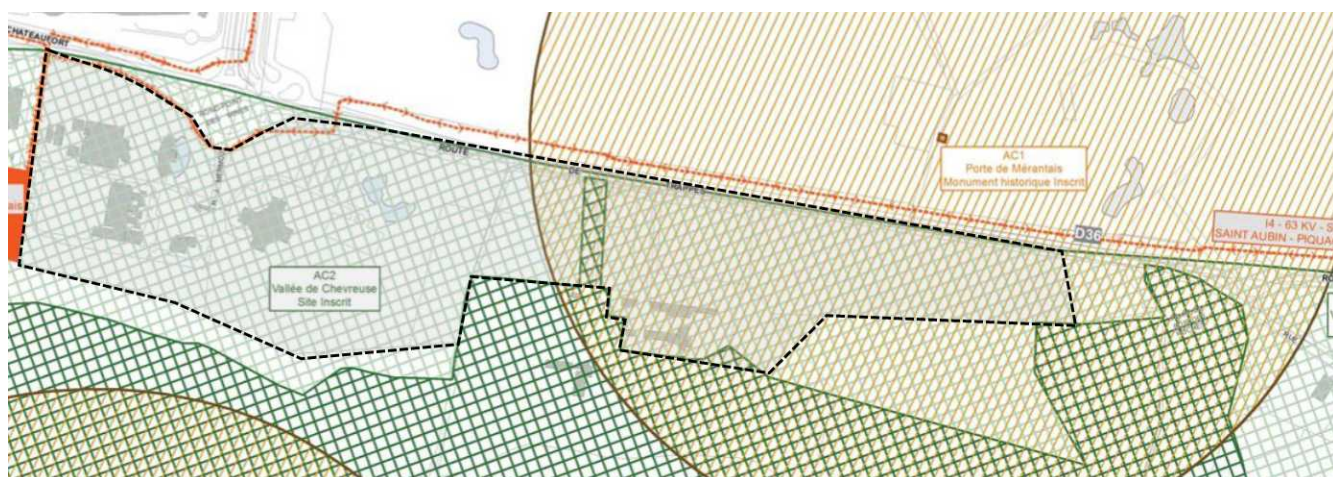


Figure 3 : extrait de la carte des servitudes d'utilité publique incluant les périmètres des sites classés et inscrits et périmètre des abords des monuments historiques, le périmètre du projet est indiqué par un liseré noir (RP, page 9 modifié MRAe)

Le secteur est occupé par une dizaine de bâtiments d'activités à l'ouest, par une prairie d'environ 4,9 ha classée en zone à urbaniser au PLUi depuis son approbation en 2017, des boisements sur près de 1,5 ha et des alignements d'arbres protégés au titre du PLUi, ainsi qu'un ancien corps de ferme. Le site est contigu sur sa partie ouest avec le parc d'activités de Magny-les-Hameaux qui s'étend au nord de la RD36 et le centre de Secours de Magny-les-Hameaux. Il est également contigu sur sa partie centrale avec le centre Assas Formations Santé spécialisé dans la formation des métiers paramédicaux.

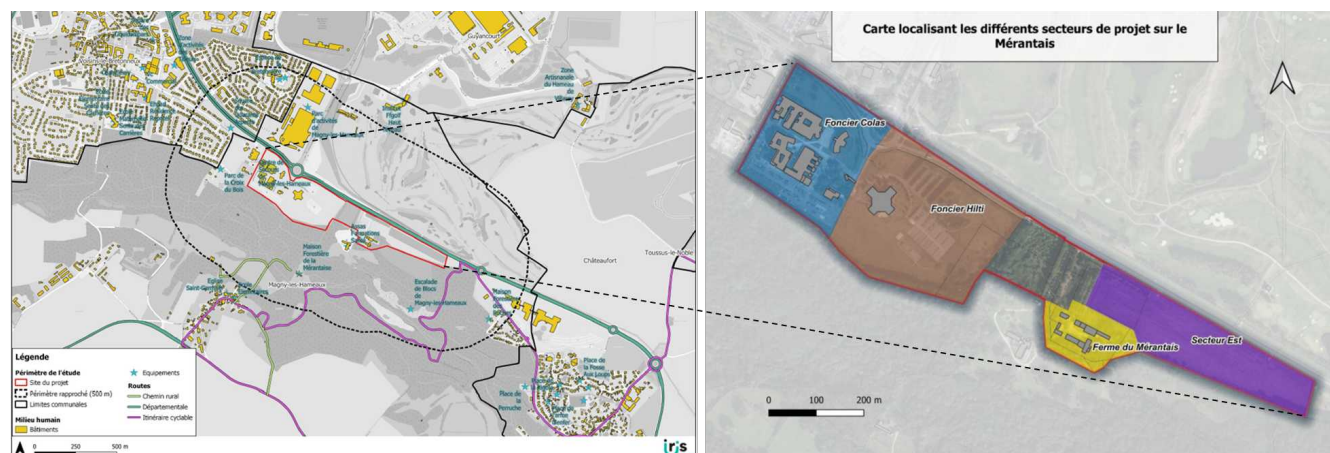


Figure 4 : Carte du milieu bâti (EE, page 54) et carte des secteurs de projet/entités paysagères sur le site du Mérantais (EE, page 48)

■ Le projet opérationnel

Le projet s'étend sur une surface d'environ 23 ha. Il consiste à créer une zone d'activités économiques et de recherche en limite d'urbanisation. Il se divise en cinq ensembles distincts (RNT, page 7) comprenant :

- la création d'un campus intégrant un Living-Lab en santé numérique ;
- la construction de bâtiments dédiés à la recherche et aux entreprises technologiques en lien avec le Plateau de Saclay (situé à environ 6 km à l'est par la D36) ;
- la construction d'un datacenter ;
- la réhabilitation du site historique de la ferme du Mérantais au sud du périmètre ;
- la densification de la zone d'activités existante à l'ouest du périmètre et la création de parcs d'entreprises à l'ouest du périmètre.

La surface de plancher des constructions du projet est estimée à environ 18 000 m² (RP, page 20). La hauteur des bâtiments y compris les nouvelles constructions, atteindra R+5 pour les plus hauts, soit 22 m.

Le site est longé au nord par la RD36 qui permet l'accessibilité motorisée de l'ensemble du périmètre depuis la ville de Saint-Quentin et depuis le pôle économique et de recherche de Saclay. Les besoins en stationnement et les formes retenues pour le projet ne sont pas précisés au sein de l'évaluation à ce stade. Le schéma de voirie à créer n'est pas non plus connu au stade de la mise en compatibilité du PLUi, néanmoins l'OAP prévoit la création d'une voie spécifique aux mobilités actives pour relier les différents secteurs de l'OAP et connectée dans la mesure du possible avec le réseau de chemins existants (EI, page 16).

Le maillage ferroviaire actuel desservant la gare de Saint-Quentin-en-Yvelines permet une bonne interconnexion avec le réseau de transports en commun régional et compte trois lignes, le RER C et deux lignes du transilien N et U. Le site du projet est situé à environ 5,5 km de la gare de Saint-Quentin, la station de bus la plus proche est desservie depuis la gare par deux lignes directes du réseau de bus (20-30 min).

La ligne 18 du Grand Paris express, dont l'achèvement est prévu à l'horizon 2030, contribuera à améliorer la desserte du site depuis la station Guyancourt située à 1,5 km environ au nord du site du Mérantais.

Le dossier ne précise pas l'accessibilité du site à pied ou à vélo mais le plan du réseau cyclable de l'agglomération indique des itinéraires cyclables continus et sécurisés le long des principaux axes menant au site du Mérantais, une station du réseau de location de trottinettes électriques en libre-service est également située à une centaine de mètres du site. Aucune solution du type location de vélo ou voiture en libre-service n'a été identifiée.

(1) L'Autorité environnementale recommande de compléter la description de l'état initial du site concerné par la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme (DPMECDU) en indiquant la surface au sol et la surface de plancher totales des constructions actuelles.

■ Les objectifs du projet

L'objectif du projet consiste à l'aménagement du pôle économique et de recherche sur le site du Mérantais, au nord-ouest de la commune de Magny-les-Hameaux.

Le projet s'inscrit selon les auteurs de l'étude dans : « *une démarche de conciliation entre développement urbain et préservation de l'environnement sans augmentation des surfaces ouvertes à l'artificialisation au PLUi* ». Il s'appuie sur une description appropriée de l'état initial du site et de son environnement rapproché qui conduit à identifier quatre objectifs structurants pour la définition opérationnelle du projet (RNT, page 8) :

- l'intégration paysagère des aménagements par des prescriptions renforcées ;
- la conservation des perspectives historiques entre la Porte et la ferme du Mérantais ;
- le maintien des continuités écologiques et des cheminements doux ;
- la sanctuarisation d'espaces naturels.

Le rapport de présentation et son évaluation environnementale reflètent l'état d'avancement d'élaboration du projet associé à la DPMECDU, il ne comprend pas de plan masse. Le dossier comporte néanmoins un schéma d'intention global intégrant les éléments de programmation et figurant les principaux enjeux environnementaux relevés par l'évaluation environnementale (EE, page 16).

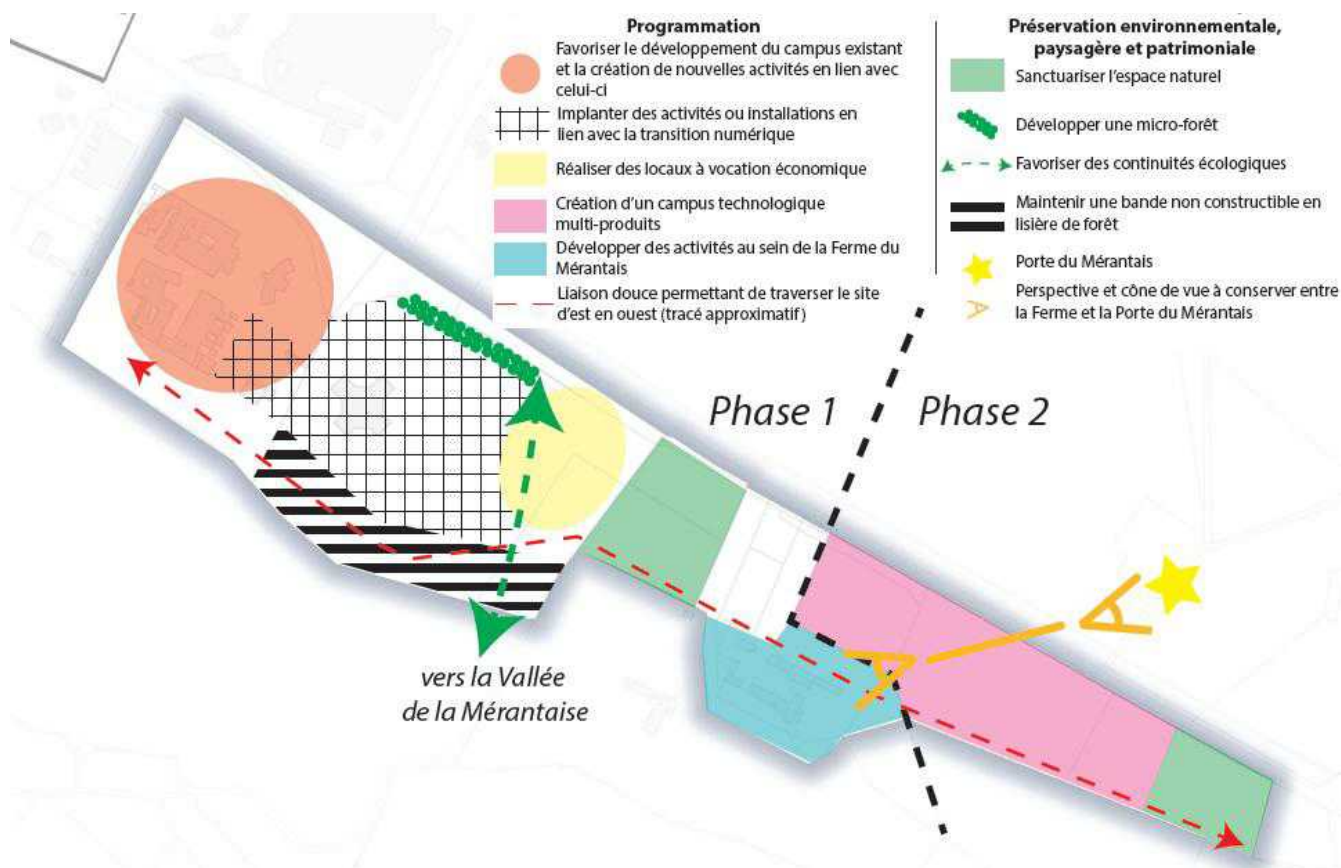


Figure 5 : Schéma d'intention du projet de pôle à vocation économique et de recherche sur le site du Mérantais (EE, page 16).

L'Autorité environnementale prend note de ce schéma d'intention et de son phasage et constate que le schéma d'intention est cohérent avec les principes de l'OAP modifiée du Mérantais (voir ci-après). Le phasage du projet est justifié par le maintien des activités actuelles à l'est du site jusqu'en 2027, son réaménagement n'est envisagé qu'à partir de 2028. Elle remarque cependant que l'OAP, bien que portant sur un secteur élargi par rapport au site du projet, définit des principes d'aménagement qui ne sont pas figurés sur le schéma d'intention : créer un front bâti discontinu le long de la RD36, développer des continuités douces en direction de la vallée de la Mérantaise, dégagement de perspectives à créer en direction de la vallée de la Mérantaise.

(2) L'Autorité environnementale recommande de compléter la description du projet selon la notion de projet global (article L.122-1 III du code de l'environnement) :

- inclure au sein du schéma d'intention du projet les principes d'aménagement figurant à l'OAP n°13 du Mérantais relatifs à la création d'un front bâti discontinu le long de la RD36, au développement des continuités douces en direction de la vallée de la Mérantaise et au dégagement de perspectives à créer en direction de la vallée de la Mérantaise ;
- 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

■ La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

La mise en compatibilité du PLUi de la CASQY 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. Le document applicable est le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de Saint-Quentin-en-Yvelines, approuvé le 23 février 2017. La procédure fait évoluer le rapport de présentation, les orientations d'aménagement et de

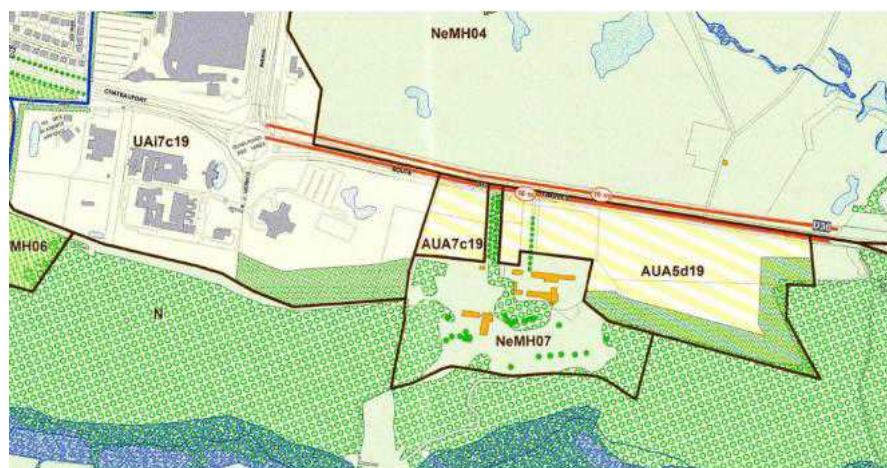
programmation (OAP), ainsi que le règlement écrit et graphique. Cette procédure apporte les modifications suivantes au plan de zonage :

- reclasser la zone AUA en zone AUA_i, pour y autoriser les bâtiments à vocation industrielle et d'entrepôt, y augmenter la hauteur maximale autorisée des constructions de 19 mètres en R+4+C à 22 mètres en R+5+C ;
- autoriser les ICPE d'intérêt général au sein de l'article 2.1.1 ;
- extraire certains bâtiments de la ferme du Mérantais du Stecal NeMH07, pour les intégrer à un nouveau Stecal
- NeMH08 en faveur d'usages de type « Hébergement associé à un CINASPIC³, hébergement hôtelier, CINASPIC » ;
- apporter des compléments et précisions à l'OAP n°13 « Mérantais » ;
- intégrer l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité au PLUi.

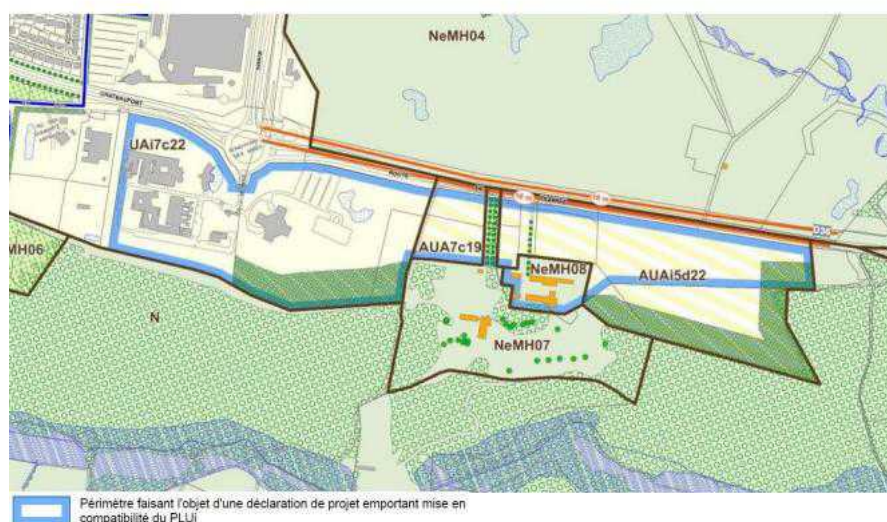
Le projet de règlement (art. U2 point 2.2.1) va permettre l'implantation de certaines ICPE à caractère d'intérêt général. Chaque nouvelle ICPE fera ensuite l'objet d'une étude d'impact spécifique (EE, page 66).

Le règlement de la zone est modifié afin de fixer les règles spécifiques de construction (implantation des bâtiments, hauteurs, gabarits...), la synthèse de ces modifications est présentée en page 15 de l'EE et le bilan des modifications du zonage en superficie est présenté en page 19.

3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif



Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi avant DPMECDU



Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi après modifications

Figure 6 : Evolution du plan de zonage : en haut, plan de zonage actuel - en bas, plan de zonage modifié (EE, page 15).

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) dénommée « OAP n°13 du Mérantais » déjà inscrite au PLUi est modifiée afin de tenir compte des enjeux environnementaux et consolider les principes d'aménagement en conséquence. L'Autorité environnementale souligne que cette OAP porte sur un secteur élargi par rapport au site du projet, et apporte une vision précise et cohérente des enjeux avec l'environnement rapproché du site de projet. Elle décline des orientations à respecter afin d'apporter des garanties sur l'atteinte des objectifs poursuivis par le projet.

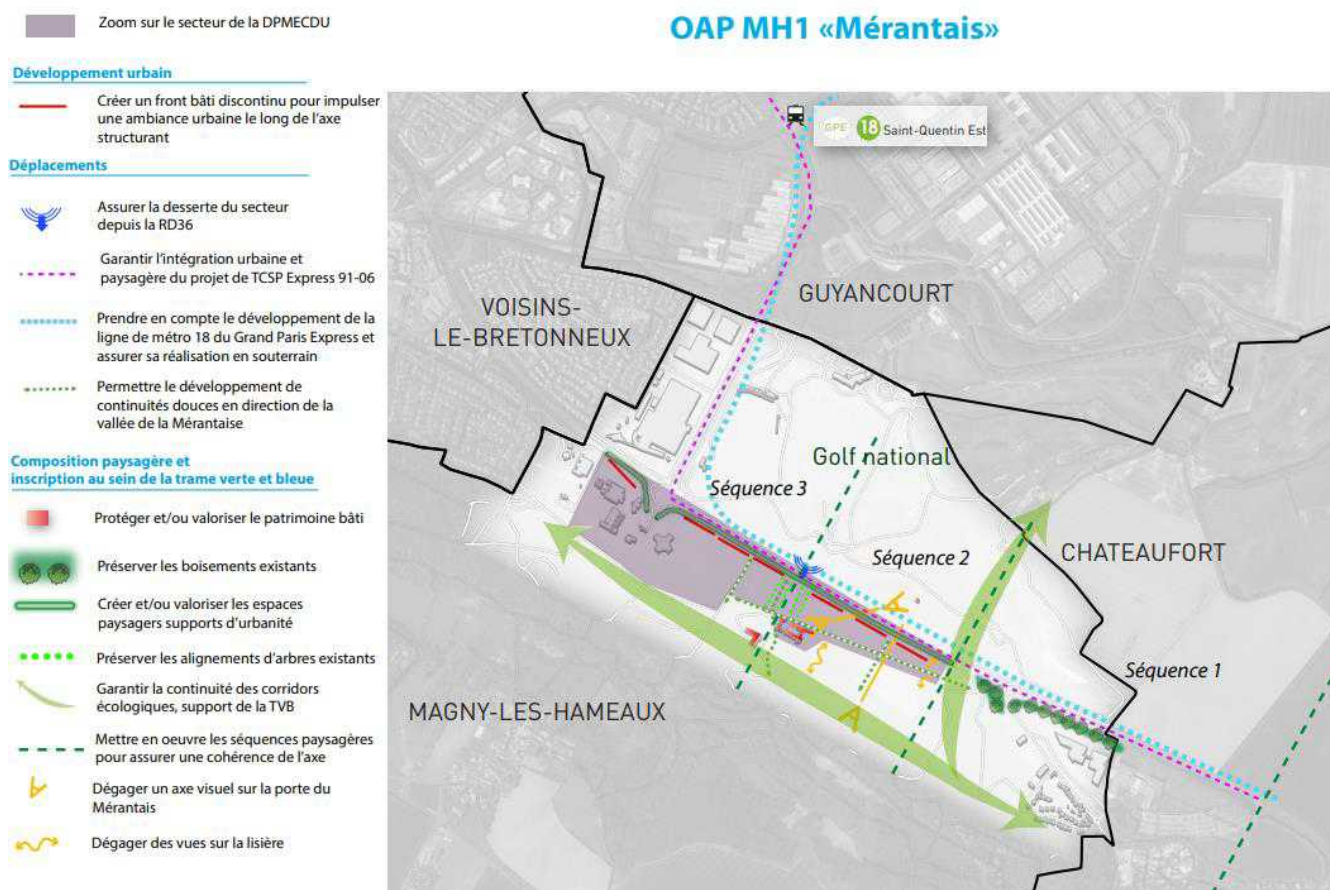


Figure 7 : OAP n°13 du Mérantais indiquant le secteur concerné par la mise en compatibilité par déclaration de projet. Détail des orientations de programmation du secteur élargi autour du site du projet exposant les intentions en matière de préservation environnementale, paysagère et patrimoniale (EE, page 18)

(3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'OAP n°13 du Mérantais sur l'objectif « Garantir la continuité 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

1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

La commune a mis en place un dispositif de concertation sur une période de deux mois, du vendredi 4 avril au mardi 3 juin 2025 sur la base d'un dossier rendu disponible en quatre points du territoire de l'agglomération aux hôtels de ville de Magny-les-Hameaux, Voisins-le-Bretonneux, Guyancourt et à l'Hôtel d'agglomération et sur le site internet de l'agglomération. Le dispositif de concertation a eu pour objectif de recueillir les avis et remarques des habitants de l'agglomération sur le projet et sur les modifications du PLUi avec la mise à disposition des registres papiers aux différents points de consultation et d'une boîte mail (Bilan de la concertation, page 3).

La délibération du jeudi 26 juin 2025 fait le bilan de cette concertation. L'ensemble des modalités de la concertation ont été respectés. Il y a eu aussi des mesures complémentaires prise (X ; Facebook ; site internet de la CA SQY) et une couverture par des médias privés. Aucune observation n'a été formulée au cours de la période de concertation par les habitants, les associations et toutes personnes physiques ou morales s'estimant concernées.

1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale pour ce projet sont :

- la biodiversité ;
- le paysage.

2. L'évaluation environnementale

2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Cette partie vise à restituer l'appréciation globale de l'Autorité environnementale sur la qualité des éléments présentés, la méthodologie mise œuvre et la présentation du rapport environnemental. L'analyse détaillée de ces éléments et de la prise en compte de l'environnement est présentée par enjeu environnemental dans la partie 3 de l'avis.

■ La démarche d'évaluation environnementale

Les éléments présentés au sein du rapport environnemental exposent clairement les modifications introduites par la mise en compatibilité du PLU et les modifications apportées à l'OAP du secteur correspondant. L'évaluation environnementale présente également une analyse précise et détaillée des enjeux environnementaux et sanitaires associés à ces modifications.

L'Autorité environnementale constate que l'évaluation environnementale présentée est complète et proportionnée aux enjeux environnementaux et sanitaires identifiés.

■ L'état initial

L'analyse de l'état initial du site comprend un chapitre conséquent sur les enjeux de biodiversité et écologiques du secteur et met en évidence un enjeu patrimonial et paysager. Les autres thématiques environnementales et sanitaires sont traitées de façon proportionnée étant donné la situation du secteur de projet en limite d'urbanisation de l'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. L'analyse et la mise en perspective des données permet de comprendre le niveau de qualification des enjeux retenus. L'évaluation environnementale présente une synthèse très didactique de l'état initial (p. 64).

■ L'analyse des incidences et mesures

L'analyse des incidences de la procédure sur l'environnement s'appuie sur un état initial précis et les mesures de la séquence ERC permet d'apprécier leur prise en compte dans le cadre de l'OAP renforcée. La synthèse de cette analyse est présentée sous la forme d'un tableau (p. 77 et 78). L'Autorité environnementale prend note des enjeux spécifiques identifiés au sein du rapport environnemental qui devront faire l'objet , d'une analyse spécifique et d'une séquence ERC appropriée au sein de l'étude d'impact du projet ainsi que d'une vigilance accrue dans la mise en œuvre opérationnelle du projet (RNT, p. 9)

- la maîtrise de l'artificialisation des sols ;
- la gestion des matériaux et des ressources énergétique (sobriété, efficacité, décarbonation), notamment pour les activités énergivores ;
- la préservation des trames écologiques et du patrimoine paysager local.

La plupart des mesures, qui sont exposées sont inscrites soit dans les principes écrits ou graphiques de l'OAP, soit dans le règlement de la zone. L'Autorité environnementale relève cependant que certaines préconisations relatives à la qualité paysagère et patrimoniale du projet et à la préservation de la trame bleue associée au réseau des zones humides sont incomplètes ou ne figurent pas au sein de l'OAP modifiée (voir recommandation 3).

L'évaluation environnementale liste au chapitre 9 les modalités de suivi et indicateurs pour ce suivi (pages 88,89), l'Autorité environnementale considère que le dispositif de suivi associé au projet de PLUi est clair, adapté et proportionné.

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

Le rapport de présentation (p. 35) et l'évaluation environnementale (chapitre 8) identifient les plans et programmes de rang supérieur, et mettent en relief, parmi ces documents, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLUi de Saint-Quentin-en-Yvelines. L'analyse de la compatibilité du PLUi porte sur les documents suivants :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (Sdage) Seine Normandie 2022-2027 ;
- le plan climat air énergie territorial (PCAET) de la CA de Saint-Quentin-en-Yvelines ;
- la charte du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse 2011-2026.

L'analyse fournie permet d'exposer les grandes orientations et objectifs relatifs à chaque document. Il ressort de cette analyse que le secteur du Mérantais concerné par la procédure est identifié comme secteur d'urbanisation préférentielle au Sdrif (potentiel d'urbanisation limité à 10 ha) et inclus dans l'opération d'intérêt national (OIN) Paris-Saclay.

L'Autorité environnementale considère que l'analyse permet de comprendre les objectifs portés par chaque document et l'articulation de la procédure en cohérence avec les objectifs mentionnés. Elle remarque en revanche que la présentation des informations et objectifs portés par le SRCE et l'analyse proposée se limitent à une description générale à l'échelle régionale. Le rapport environnemental comporte plusieurs omissions concernant les enjeux écologiques identifiés par le SRCE à proximité immédiate ou sur le site du Mérantais :

- l'ensemble de la limite sud du site correspond à une lisière d'un boisement de plus de 10 ha identifié comme réservoir de biodiversité, les boisements de rebord de plateau constituent des habitats à fort enjeu de continuité écologique pour l'unité Hurepoix-Yveline au SRCE ;
- le SRCE identifie également un « secteur de concentration de mares et mouillères » qui couvre une majorité du golf au nord du site et l'extrémité est du site du Mérantais.

L'Autorité environnementale constate que les principes de l'OAP modifiée et les mesures ERC relatives aux continuités boisées et aux zones humides s'appuient sur un état initial robuste compatibles avec les principaux objectifs du SRCE. Toutefois des mesures adaptées pour le maintien et l'amélioration des continuités et des fonctionnalités écologiques du réseau de mares devraient être étudiées.

L'analyse de l'articulation avec le Sdage Seine-Normandie mentionne à cet égard que l'objectif de compensation pour les projets soumis à déclaration ou autorisation en zones humides est fixé à 100 % en surface lorsque la compensation est située au sein du même bassin versant et répond à un objectif de restauration de fonctionnalités écologiques équivalentes, 150 % dans d'autres cas (autre bassin versant et non équivalence des fonctionnalités).

L'Autorité environnementale considère que l'enjeu de préservation du réseau des zones humides entre le site du Mérantais et le golf national a été correctement caractérisé au stade de l'évaluation environnementale de la DPMECDU et qu'une attention particulière devra être portée concernant la séquence ERC associée à la conservation et restauration des continuités et fonctionnalités écologiques de ce réseau en phase projet.

(4) L'Autorité environnementale recommande de porter une attention particulière au sein de la future étude d'impact du projet à l'enjeu écologique du réseau de zones humides identifié au SRCE comme « secteur de concentration de mares et mouillères » entre le golf national et le site du Mérantais et à la déclinaison d'une séquence ERC adaptée pour la conservation et restauration des continuités et fonctionnalités écologiques de ce réseau en phase projet.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'évaluation environnementale du projet comporte une analyse comparative incluant trois scénarios présentés sous la forme d'un tableau avec la description des besoins du projet à l'échelle du site et les évolutions prévues sur les quatre secteurs à aménager ou réaménager (voir figure 4). Cette analyse permet au lecteur d'apprécier les adaptations progressives du projet. Le premier scénario correspond au scénario initial défini entre la communauté d'agglomération et l'aménageur Linkcity, le deuxième scénario résulte de l'intégration des objectifs réglementaires, fonciers et programmatiques et le troisième scénario dit « plus vertueux » vise à proposer des adaptations liées aux enjeux environnementaux et sanitaires.

L'évaluation environnementale montre que le projet d'aménagement du site du Mérantais a évolué vers un projet de moindre impact (EE p.20).

Le projet initial visant à l'installation d'une activité agricole sur la ferme du Mérantais à l'est du site était en cohérence avec les objectifs de la charte du PNR mais les auteurs du rapport environnemental justifient l'abandon d'un tel scénario en raison de difficultés en termes de surface agricole disponible et de cohabitation avec les activités économiques à l'ouest du site. L'évolution progressive du projet permet par ailleurs de mettre en évidence les adaptations suivantes :

- une densification des activités sur les secteurs déjà urbanisés à l'ouest avec une adaptation de la hauteur des constructions de 19m à 22m ;
- un renforcement des principes d'insertion paysagère et de conservation patrimoniale en lien avec la ferme du Mérantais, du dimensionnement des espaces naturels et de l'identification de continuités écologiques à conserver ou à créer ;
- une réflexion sur la place des mobilités actives, sur la préservation d'un cadre environnemental et paysager favorable aux activités d'hébergement et d'hôtellerie au niveau de la ferme du Mérantais.

La place des milieux boisés au sein du site est confortée dans le cadre du projet avec la conservation d'alignements d'arbres, la création d'une « forêt urbaine » au nord-ouest du site, le maintien du corridor entre cette forêt urbaine et la vallée de la Mérantaise.

Les évolutions programmatiques (zonage et OAP) issues du scénario trois conduisent à guider le futur projet d'aménagement vers une prise en compte appropriée des enjeux environnementaux et sanitaires à l'échelle du site et de son périmètre rapproché.

L'Autorité environnementale relève l'identification de des pollutions modérées à fortes des sols en métaux, des pollutions ponctuelles en hydrocarbures, PCB et HAP d'après un diagnostic réalisé fin 2024 (EE, page 55). Toutefois ces résultats sont présentés succinctement sans éléments pour situer ces pollutions en surface et en profondeur sur le site..

(5) L'Autorité environnementale recommande : de 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.

3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

3.1. Biodiversité

L'évaluation environnementale présente une analyse précise de l'état initial de la biodiversité du site, elle s'appuie sur un diagnostic écologique qui comprend une présentation des aires protégées (réserves naturelles, parc naturel régional et sites Natura 2000) et des Znieff présentes au sein des périmètres rapprochés et éloignés du site. L'analyse des principales caractéristiques écologiques et de l'intérêt patrimonial de ces zonages permet de constater une richesse de milieux naturels forestiers, prairies et zones humides, cette mosaïque de milieux diversifiés présente un intérêt patrimonial pour les plantes, les oiseaux, les amphibiens, les poissons et les insectes (EE, pages 34-37). Des inventaires biologiques sur les habitats et les espèces ont été menés sur le périmètre du site et au sud de sa zone centrale au niveau du domaine du Mérantais. Les études conduites sur le site permettent d'identifier (EE, page 39) :

- cinq zones humides (prairies humides à Jonc et prairies à Glycérine flottante et Saulaie) sur une surface totale de 736 m², soit environ 1 % de la surface totale du site ;
- des espaces boisés comprenant des chênaies-frênaies et des forêts de pentes à érables, frênes et tilleuls, environ 19 % de la surface totale du site ;
- des prairies et pelouses mésophiles et ourlets nitrophiles qui couvrent environ 50 % de la surface totale du site.

L'inventaire de l'avifaune sur le site et ses abords permet d'identifier des cortèges variés liés aux milieux boisés, semi-ouverts et ouverts ainsi qu'aux zones humides. Avec 50 espèces d'oiseaux identifiées, les enjeux de fonctionnalités écologiques du site pour l'avifaune sont donc diversifiés, le cortège des milieux boisés étant majoritaire. L'étude suggère que l'importance du cortège des milieux boisés s'explique notamment par la proximité d'aires protégées en limites sud-est et sud-ouest du site et identifie la zone de la ferme du Mérantais à l'est du site comme favorable pour assurer des fonctions de nidification, de reproduction et d'alimentation pour de nombreuses espèces étant donné la diversité des habitats : prairie herbacée, verger en friche, bosquets et bâtiments anciens.

L'inventaire des chiroptères sur le site a permis d'identifier 11 espèces de chauve-souris équivalant à 50 % de la diversité à l'échelle francilienne. L'activité observée est concentrée sur les lisières forestières et les vergers selon l'étude et constituent les habitats les plus favorables pour les déplacements et la chasse tandis que les milieux ouverts tels que les prairies sont moins fréquentées. L'étude souligne que le site présente peu d'éclairage, ce qui favorise le maintien de corridors sombres favorables à la mobilité des chauve-souris.

L'Autorité environnementale souligne l'intérêt de l'étude écologique produite concernant l'analyse des continuités écologiques sur le site et ses abords qui comprend des cartes précises des déplacements des chiroptères et de la fonctionnalité des différents corridors boisés, herbacés et des zones humides (EE, page 45).

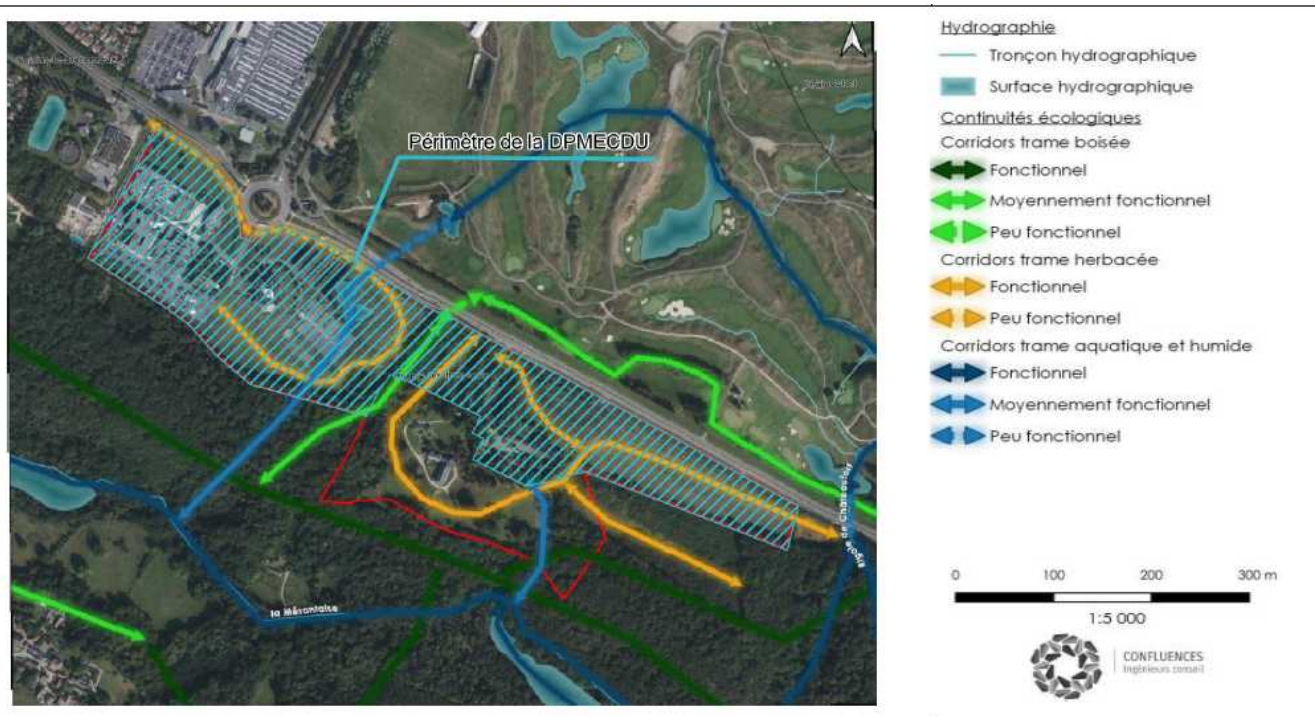


Figure 8 : Continuités écologiques identifiées sur le site et ses abords (EE, page 45)

L'analyse produite permet de constater une armature boisée très fonctionnelle, des continuités herbacées existantes mais fragilisées aux limites du site dues aux infrastructures et une trame bleue considérée comme limitée avec la présence de clôtures et obstacles (EE, page 45).

L'Autorité environnementale considère que l'état initial écologique du site présenté est robuste et permet d'identifier et hiérarchiser les enjeux sur la base d'une analyse des continuités et fonctionnalités des milieux pour le cycle de vie des espèces. Cet état pourrait être complété par la description des périodes et méthodes d'inventaires.

Les modifications introduites au sein de l'OAP du Mérontais permettent de conforter les fonctionnalités liées à la trame boisée avec le maintien et la création de bosquets et alignements boisés permettant de soutenir le rôle d'espace relais du site en proximité du noyau de biodiversité du boisement de bord de plateau au sud du site. L'OAP prévoit également la création d'un axe de circulation réservé aux mobilités actives offrant également des opportunités pour le maintien de continuités est-ouest. L'évaluation environnementale mentionne la règle d'inconstructibilité sur une bande de 50 m en lisière du boisement de plus de 100 ha au sud.

L'Autorité environnementale constate que les intentions déclinées au sein de l'OAP modifiée proposent des mesures d'évitement cohérentes avec les enjeux de biodiversité identifiés (tableau EE, page 67). Elle relève toutefois que la distance des 50 m inconstructibles en lisière des boisements de 100 ha ou plus inscrite au Sdrif constitue une mesure d'évitement de principe qui, au regard des enjeux identifiés, aurait pu être accompagnée par des mesures concernant la densité, la hauteur des constructions, l'éclairage des espaces extérieurs et l'éclairage au sein des bâtiments.

Il conviendra, au stade de l'étude d'impact du projet de présenter une approche globale des mesures ERC afin d'assurer le maintien et l'amélioration des fonctions écologiques de la lisière forestière sur l'ensemble du projet incluant :

- des mesures de dimensionnement du bâti : la limitation des hauteurs ou l'augmentation de la distance de retrait des constructions à proximité de la lisière afin d'éviter les ombres portées et améliorer leur intégration paysagère, la limite pouvant être adaptée à la hauteur de la frondaison pour des bâtiments larges ;

- des mesures de dimensionnement et de gestion de l'éclairage du projet : choix de spectres d'émissions, limitation des intensités et des durées d'éclairage visant à maintenir une trame noire (températures faibles associées à des spectres d'émissions étroits, aucun éclairage vers le bois, extinction dans la nuit,...).

(6) L'Autorité environnementale recommande de :

- préciser au sein de l'évaluation environnementale les méthodes d'inventaires naturalistes mises en œuvre pour constituer l'état initial.;
- renforcer la séquence ERC du projet pour garantir le maintien des fonctions écologiques de la lisière du boisement forestier de plus de 100 ha au sud du site du Mérantais ;
- le cas échéant 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.

3.2. Paysage

L'évaluation environnementale présente une analyse de l'état initial du site du Mérantais et de ses abords qui s'appuie sur deux considérants :

- la distinction de quatre (ou cinq) entités paysagères présentes sur le site du Mérantais, ces entités séquentent l'emprise du secteur de projet d'ouest en est (voir figure 4) ;
- l'existence de protections réglementaires nombreuses au titre du patrimoine et des paysages au sein et aux abords du site : site classé, site inscrit, monument historique et protection du bâti au PLUi.

Les principes définis au sein de l'OAP modifiée semblent cohérents avec les dimensions paysagères et patrimoniales décrites au sein de l'évaluation environnementale mais l'évaluation environnementale ne comprend aucune représentation visuelle des perceptions et des ambiances paysagères du site à l'état initial (voir figure 10) ni ne propose une analyse précise des caractéristiques du site avant projet. Le projet étant à ce stade encore indéfini en termes de configuration et de gabarit des futurs bâtiments, l'évaluation environnementale ne comprend pas non plus à ce stade de représentations visuelles du projet et de son intégration paysagère au sein du site selon différents cônes de vue représentatifs des perceptions actuelles et futures des usagers du site.



Figure 9 : perceptions du site du Mérantais et ses abords depuis la D36 au nord, depuis la zone d'activités du Mérantais à l'ouest et depuis le domaine et la ferme du Mérantais au sud et à l'ouest (MRAe d'après Google maps)

L'Autorité environnementale apprécie les intentions décrites au sein de l'OAP du Mérantais modifiée (figure 8) et au sein du schéma d'intention du projet (figure 6) concernant le maintien et la création de perspectives visuelles et le respect d'une distance de retrait des constructions à l'interface avec la lisière forestière. Elle considère que ces éléments sont favorables à une intégration paysagère du projet, elle encourage à approfondir l'étude paysagère du projet dans le cadre de son étude d'impact par l'analyse de différents scénarios d'aménagement permettant d'apprécier les incidences paysagères du projet depuis des points de vue choisis sur site et aux abords du site selon les orientations, les gabarits, la densité et les formes des bâtiments (voir mesures de réduction identifiées en page 78 de l'EE).

(7) L'Autorité environnementale recommande :

- d'approfondir l'étude paysagère du projet afin de consolider les objectifs de qualité paysagère du projet concernant la lisibilité des espaces, l'insertion des bâtiments et la préservation des ambiances naturelles et agricoles à l'est du site du Mérantais (charte du PNR HVC) ;
- de présenter au stade de l'étude d'impact des esquisses d'insertion paysagère du projet en s'appuyant sur l'ensemble des outils de représentations disponibles (vues axonométriques et photomontages) afin d'apprécier la mise en œuvre des principes de l'OAP, des objectifs de qualité paysagère le cas échéant et de visualiser les perceptions du projet pour les futurs usagers du site.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Pour l'information complète du public, l'autorité environnementale invite l'autorité compétente à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment la personne publique responsable de la mise en compatibilité par déclaration de projet du plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Quentin-en-Yvelines envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

L'avis de l'[Autorité environnementale](#) est disponible sur le site Internet de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 08/05/2025

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Stephan COMBES, Philippe GRALL, Antoine GREZAUD,
Jacques REGAD, Tony RENUCCI, Guillaume CHOISY, *président par intérim***

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de compléter la description de l'état initial du site concerné par la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du document d'urbanisme (DPMECDU) en indiquant la surface au sol et la surface de plancher totales des constructions actuelles.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de compléter la description du projet selon la notion de projet global (article L.122-1 III du code de l'environnement) : - inclure au sein du schéma d'intention du projet les principes d'aménagement figurant à l'OAP n°13 du Mérentais relatifs à la création d'un front bâti discontinu le long de la RD36, au développement des continuités douces en direction de la vallée de la Mérentaise et au dégagement de perspectives à créer en direction de la vallée de la Mérentaise ; - 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 Mérentaise.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'OAP n°13 du Mérentais sur l'objectif « Garantir la continuité 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.....15
- (4) L'Autorité environnementale recommande de porter une attention particulière au sein de la future étude d'impact du projet à l'enjeu écologique du réseau de zones humides identifié au SRCE comme « secteur de concentration de mares et mouillères » entre le golf national et le site du Mérentais et à la déclinaison d'une séquence ERC adaptée pour la conservation et restauration des continuités et fonctionnalités écologiques de ce réseau en phase projet.....18
- (5) L'Autorité environnementale recommande : de 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.....18
- (6) L'Autorité environnementale recommande de : - préciser au sein de l'évaluation environnementale les méthodes d'inventaires naturalistes mises en œuvre pour constituer l'état initial.; - renforcer la séquence ERC du projet pour garantir le maintien des fonctions écologiques de la lisière du boisement forestier de plus de 100 ha au sud du site du Mérentais ; - le cas échéant renforcer l'OAP du Mérentais 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.....21
- (7) L'Autorité environnementale recommande : - d'approfondir l'étude paysagère du projet afin de consolider les objectifs de qualité paysagère du projet concernant la lisibilité des espaces, l'insertion des bâtiments et la préservation des ambiances naturelles et agricoles à l'est du site du Mérentais (charte du PNR HVC) ; - de présenter au stade de l'étude d'impact des esquisses d'insertion paysagère du projet en s'appuyant sur l'ensemble des outils de représentations disponibles (vues axonométriques et photomontages) afin d'apprécier la mise en œuvre des principes de l'OAP, des objectifs de qualité paysagère le cas échéant et de visualiser les perceptions du projet pour les futurs usagers du site.....22