

*Direction Générale Adjointe de l'Aménagement du Territoire  
Direction Urbanisme et Prospective*

**Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint :  
DPMECDU - Site du Mérantais à Magny-les-Hameaux**

Le 23 septembre 2025 à 16h en visio-conférence Teams

**Personnes présentes :**

Cyril GIOT – *Direction Urbanisme et Prospective - SQY*  
Alexis LARGILLET - *Direction Urbanisme et Prospective - SQY*  
Pauline FRÉMONT - *Direction du Développement Urbain – SQY*  
Alexandra ROSETTI – *Vice-Présidente au Développement économique - SQY*  
Cécile ABEILLE – *Direction du Développement Économique – SQY*  
Vincent LANGLET - *Direction du Développement Économique – SQY*  
Adrien BOYER – *Iris Conseil*  
Jordan EL GUENNOUNI - *LinkCity*  
Eric CHATAIN – *Direction Départementale des Territoires (DDT) des Yvelines*  
Jean TANCEREL – *Adjoint au Maire de Magny-les-Hameaux*

Agathe TURPIN – *Mairie de Magny-les-Hameaux*  
Diane-Claire AUROY – *Mairie de Guyancourt*  
Philippe Druais – *Mairie de Guyancourt*  
Laurence MORELLE-LOSSON – *Adjointe au Maire de Villepreux*  
Rémi GOTKOVSKY – *Mairie de Villepreux*  
Benoit GOUGET – *Conseil Départemental des Yvelines*  
Elodie BRIDIERS – *SAGE Orge-Yvette*  
Aurélia DIORÉ – *UDAP – Architecte des Bâtiments de France*  
Tiphaine LINARES – *UDAP*  
François LIET – *Mairie de Maurepas*  
Anne CLERTE-DURAND – *Mairie de Maurepas*  
Antoine BARTH – *EPA Paris-Saclay (EPAPS)*  
Rayen ZAOUALI – *Parc Naturel Régional (PNR) de la Haute Vallée de Chevreuse*

**Personnes excusées :**

- *Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) des Yvelines*
- *Île-de-France Mobilités*
- *Agence Régionale de Santé (ARS) Île-de-France*
- *Mairie de Trappes*
- *SNCF Immobilier*

**Personnes Publiques Associées invitées (PPA) :**

*CCI Versailles-Yvelines*  
*CA Plateau de Saclay*  
*Commune des Clayes-sous-Bois*  
*DDT*  
*Commune de La Verrière*  
*Commune d'Elancourt*  
*Sous-Préfecture de Rambouillet*

*Commune de Magny-les-Hameaux*  
*Communes de Jouars-Pontchartrain*  
*Syndicat Mixte d'Etudes, d'Urbanisme et d'Aménagement des Pays de Houdan – Montfort-l'Amaury*  
*Commune de Villepreux*  
*Commune de Guyancourt*

*Conseil Départemental des Yvelines*  
*Préfecture des Yvelines*  
*CA de Versailles Grand Parc*  
*Commune de Coignières*  
*Commune de Maurepas*  
*DRIEE*  
*Chambre Interdépartementale d'Agriculture Ile-de-France*  
*CCI Paris Ile de France*  
*Commune de Plaisir*  
*Commune de Trappes*  
  
*DRIEAT Ile-de-France*  
*Commune de Montigny-le-Bretonneux*

<i>Conseil Régional d'Île-de-France - Unité Aménagement Durable</i>	<i>Ile de France Mobilités</i>
<i>Communauté de Communes de la Haute Vallée de Chevreuse</i>	<i>Commune de Voisins-le-Bretonneux</i>
<i>Syndicat Mixte de l'Île de Loisirs</i>	<i>UDAP – Yvelines</i>
<i>Communauté d'Agglomération de Rambouillet Territoires</i>	<i>Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse, Maison du Parc</i>
<i>ARS Délégation Territoriale des Yvelines</i>	<i>Chambre des Métiers et l'Artisanat des Yvelines</i>
<i>Établissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS)</i>	<i>DRIEETS - Unité Régionale</i>
<i>Syndicat Mixte d'Etudes, d'Urbanisme et d'Aménagement des Pays de Houdan – Montfort-l'Amaury</i>	<i>SNCF Immobilier</i>
<i>Direction Régionale de l'Agriculture et de la Forêt (DRIAAF)</i>	<i>ENEDIS (ex-ERDF) Direction Territoriale des Yvelines</i>
<i>EMRTIDF-CORTOME/DAS/BSI</i>	<i>SMAGER</i>
<i>SNCF Réseau Ile de France</i>	<i>SIAVB</i>
<i>COBAHMA</i>	<i>SMBVB</i>
<i>SIAMS</i>	
<i>SIAHVY-CLE du SAGE</i>	
<i>Ile de France Nature</i>	

### **Compte rendu détaillé :**

SQY ouvre la séance et précise l'objet de la réunion. Il s'agit d'une réunion d'examen conjoint qui vaut consultation des personnes publiques associées (PPA) en application de l'article L153-52 du Code de l'urbanisme, dans le cadre de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi (DPMECDU) de Saint-Quentin en Yvelines.

La communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines a lancé cette procédure pour permettre une opération d'aménagement sur le site du Mérantais à Magny-les-Hameaux.

Afin de répondre au projet, le PLUi actuel nécessite d'être adapté sur plusieurs points :

- Les destinations autorisées actuellement sur les terrains du projet, y compris sur la ferme du Mérantais ;
- La possibilité d'implanter un ou des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sur le secteur ;
- La hauteur maximale autorisée sur les terrains ;
- L'OAP n°13 dénommée « Mérantais ».

En outre, conformément à la délibération prise par le Conseil Communautaire de SQY en date du 13 février 2025, il a été décidé de procéder à une évaluation environnementale de l'intégralité de ces évolutions, menée par un prestataire extérieur. Cette évaluation environnementale, ainsi que l'état initial de l'environnement sur lequel elle se base, seront ajoutés au rapport de présentation du PLUi suite à la procédure de DPMECDU.

Ainsi, s'en suit la présentation de la DPMECDU en développant les points suivants :

- La procédure d'évolution du document d'urbanisme
- La présentation du site du Mérantais et du projet

- Les justifications du caractère d'intérêt général du projet qui justifie le recours à cette procédure
- Les évolutions du PLUi nécessaires à la réalisation du projet
- L'impact estimé de la DPMECDU sur l'environnement
- La suite de la procédure : enquête publique et approbation

Le support de présentation utilisé pour cet examen conjoint est annexé au présent compte-rendu.

Le compte-rendu de cet examen conjoint sera annexé au dossier d'enquête publique, qui se tiendra du 3 novembre au 3 décembre 2025.

### Questions posées :

#### A. Intervention de M. Éric CHATAIN (Direction Départementale des Territoires des Yvelines)

En tant que représentant de la DDT, M. Chatain a formulé plusieurs observations relatives aux destinations du nouveau STECAL NeMH08, créé dans le cadre de la DPMECDU :

Ce STECAL permet la destination d'hébergement, la DDT demande si les constructions attendues qui rentreraient dans cette destination sont liées à des activités de gardiennage.

- SQY répond que l'habitation n'est pas souhaitée dans ce secteur en raison de la proximité avec les industries et des nuisances générées. Seuls les hébergements temporaires liés au projet de campus, tout particulièrement pour des étudiants ou chercheurs, sont envisagés. Il ne s'agit pas de logements de gardiennage.

Concernant l'hébergement hôtelier, il note que l'évaluation environnementale (EE) précise un lien avec le campus, mais que la liste des destinations autorisées, dans le règlement, ne conditionne pas cet usage comme cela peut être le cas pour la destination « commerces ».

- SQY répond qu'une précision peut être ajoutée, puisque le projet prévoit que l'hébergement soit directement lié aux activités du campus et des entreprises qui seront implantées sur la partie Est.

Au sujet du commerce, la DDT s'interroge sur les moyens de s'assurer que l'activité commerciale soit bien en lien avec le secteur du Mérantais : par la taille, le type ou un lien avec le campus ? Elle note que l'EE évoque une cantine.

- SQY précise que pour permettre de la restauration (type RIE), il est nécessaire d'autoriser le commerce, ce qui justifie cette inclusion dans le règlement. Le code de l'urbanisme ne permet pas de restreindre les types de commerces, d'où la formulation "en lien avec la déclaration de projet". De plus, SQY est propriétaire de la ferme, ce qui lui permettra de s'assurer que les constructions seront bien en lien avec le projet.

La DDT suggère que, plutôt que de parler de « déclaration de projet » dans les pièces écrites, il serait plus pertinent de se référer au projet de campus ou à l'OAP du Mérantais.

- SQY précise que les périmètres des DPMECDU ont été ajoutés sur le plan de zonage pour conserver une trace historique et délimiter clairement les zones où les ICPE sont autorisées selon les conditions prévues. Les périmètres de projets ayant fait l'objet d'une DPMECDU étant

désormais visibles sur le zonage, le règlement peut y faire référence sans souci d'interprétation de la règle.

La DDT remarque que l'OAP actuelle prévoit une bande paysagère le long de la RD, mais que cette dernière est réduite dans la future OAP avec la création d'une « micro-forêt ». Elle demande s'il est prévu de maintenir à terme un espace paysager le long de la RD.

- SQY indique que la micro-forêt et la bande paysagère sont complémentaires. Les prescriptions sont à lire de manière conjointe et cumulative. Cette prescription sera reprise dans le zoom de l'OAP pour avoir une cohérence dans la représentation des prescriptions que ce soit à l'échelle globale de l'OAP ou à celle du zoom créé dans le cadre de la DPMECDU.

La DDT demande comment seront organisées les mobilités depuis et vers la zone de projet et au sein même du secteur, par exemple s'il y aura une voie centrale ou des piquages sur la RD, surtout pour le secteur Est, le secteur Hilti/Colas étant déjà construit.

- SQY précise que des discussions seront effectivement à engager avec le Conseil Départemental des Yvelines pour les piquages. SQY rappelle néanmoins qu'il y a d'ores et déjà, au sein même de l'OAP, des conditions qui ont été formulées sur les cheminements internes pour que ces derniers soient vertueux. En outre, l'aménagement du secteur Est est planifié à plus long terme (après 2028), le secteur étant actuellement utilisé pour stocker les terres de la Société des Grands Projets (SGP) dans le cadre de la réalisation de la ligne 18. SQY indique qu'au besoin cette OAP pourra également être complétée dans le cadre du futur PLUi-H dont l'approbation est prévue en 2028 au vu du caractère précoce du projet aujourd'hui sur ce secteur.

La DDT s'interroge sur la possibilité d'une connexion à l'est par le rond-point existant. Cela nécessiterait toutefois de traverser l'espace naturel représenté sur l'OAP.

- SQY répond qu'effectivement cette partie naturelle, qui présente un intérêt écologique particulier du fait de zones humides notamment, doit être conservée. L'Architecte des Bâtiments de France (ABF) rappelle par ailleurs que cette pointe est en Site Classé.

La DDT signale une erreur dans le tableau des superficies (p.19/90 de l'EE), avec une probable inversion entre la superficie des STECAL NeMH07 et NeMH08.

- SQY et Iris Conseil prennent en compte la remarque et vont procéder à une vérification.

La DDT propose, compte tenu de la sanctuarisation des espaces naturels au centre du secteur de projet, de les reclasser en zone N. À l'inverse, il estime que le STECAL NeMH08 a une vocation à s'urbaniser et pourrait être reclassé en zone U ou AU.

- SQY indique que cette proposition avait effectivement été émise par la DDT lors de la présentation du projet en Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). Depuis cela, une réflexion est en cours pour trouver le zonage le plus adapté car la zone U pourrait s'avérer être trop permissive au regard des destinations et droits à construire qu'elle permet, plus souples que celles autorisées dans une zone Ne.

Enfin, sur la compatibilité avec le SDRIF-e, la DDT propose d'explicitier clairement que le projet bénéficie d'une pastille de 10 hectares et que celle-ci est utilisée uniquement pour le secteur Est encore non urbanisé, la partie ouest étant déjà urbanisée.

- SQY valide la proposition et modifiera la notice en conséquence.

### **B. Intervention de Mme Aurélia DIORÉ (Architecte des Bâtiments de France)**

Mme Dioré indique avoir transmis à SQY ce jour son avis tel qu'il a été rendu à l'Autorité Environnementale qui l'a consultée au cours de l'été. Elle rappelle l'importance de respecter des préconisations paysagères dans le cadre de ce projet qui jouxte un Site Classé. Au sein de l'OAP, les lisières sont très marquées en ce qui concerne la phase 1 mais s'étonne que ce ne soit pas le cas pour la bordure de la phase 2 (secteur Est) du campus, afin de garantir une protection visuelle avec les coteaux boisés.

Tout comme la DDT, elle insiste sur la complémentarité des deux OAP et souligne qu'une vigilance paysagère doit être maintenue tout le long de la RD. Sur les gabarits projetés (R+4/5), elle émet des réserves, en particulier à proximité de la porte du Mérantais, jugeant ces hauteurs inadaptées. Elle a bien pris note de la perspective visuelle entre la ferme et la Porte du Mérantais qui est conservée par l'OAP en rappelant néanmoins que le projet s'apprécie non pas sur ce seul axe mais bien sur l'ensemble du secteur de projet.

Elle soulève une ambiguïté sur le statut du secteur Est, qui semble prévu pour la compensation d'autres projets. Elle estime que la carte de l'OAP future est insuffisamment complète par rapport à celle de l'OAP initiale.

- SQY répond que l'objectif d'une OAP est bien de rester à un niveau de schéma et n'a pas vocation à aller dans un degré de finesse comme pourrait l'être un plan guide qui sera réalisé dans le cadre du projet et non de l'actuelle DPMECDU.

Elle insiste sur l'importance que la bande paysagère soit bien continue tout le long de la RD. Elle souligne que, depuis même les stades de pré-projets, la desserte du secteur Est est un enjeu majeur, notamment pour éviter une densification excessive sans dimensionnement préalable. L'avis formulé et transmis à l'autorité environnementale va dans ce sens.

- SQY prend bonne note des observations et indique que l'avis sera analysé.

Mme Dioré demande si les avis comme celui qu'elle a fourni seront intégrés au dossier d'enquête publique.

- SQY confirme que tous les avis écrits seront annexés au compte-rendu de l'examen conjoint, qui est une pièce du dossier d'enquête, et donc rendus publics.

### **C. Intervention de M. Reyen ZAOUALI (Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse)**

M. Zaouali évoque le contenu de l'OAP actuelle du Mérantais en indiquant que le projet semble contrevenir à l'objectif de « créer un front bâti discontinu pour impulser une ambiance urbaine le long de l'axe structurant » qui est inscrit le long de la RD, tout particulièrement pour les séquences 2 et 3 où la hauteur maximale autorisée sera de 22 mètres. Il propose de revoir cette orientation à la lumière de cette hauteur importante.

Il suggère de s'inspirer du projet voisin de Safran, qui prévoit un grand recul depuis la RD, permettant ainsi de masquer les façades urbaines en entrée de ville.

- SQY indique qu'un retrait de 15 mètres est bien prévu le long de la RD et que des aménagements paysagers sont déjà envisagés à l'ouest, comme la micro-forêt, et peuvent être accentués à l'est également, comme ce qui a été dit précédemment.

M. Zaouali propose que ces intentions soient clairement schématisées sur l'OAP.

- SQY indique que cette proposition sera étudiée.

Concernant la micro-forêt urbaine, il exprime des réserves sur la pertinence de ce terme qu'il juge trop théorique pour ce contexte. Il préfère parler d'un front végétalisé continu, plus adapté à une zone d'activités, alors qu'une « micro-forêt » est un terme adapté à des contextes plus urbains. Il suggère également de schématiser sur l'OAP l'épannelage prévu pour les bâtiments.

- SQY prend bonne note de cette remarque et va réfléchir aux termes les plus appropriés, éventuellement en parlant davantage d'un front végétal tout le long de la RD.

Enfin, il demande à ce que la charte du PNR et son plan de parc soient mentionnés dans la partie dédiée à la compatibilité de la procédure avec les documents supra-communaux. A ce sujet, l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) souhaite rappeler que le secteur Est est identifié comme un espace agricole et naturel dans le plan de parc. M. Zaouali confirme qu'un périmètre d'extension pour une zone d'activités figure bien sur le plan de parc depuis plusieurs années.

- SQY complètera la notice par l'analyse de la compatibilité des évolutions proposées avec la charte du PNR et le Plan de parc.

M. Zaouali informe SQY que l'avis rédigé par le PNR devrait leur être transmis cette semaine.

#### **D. Intervention de M. Antoine BARTH (Établissement Public d'Aménagement Paris-Saclay - EPAPS)**

M. Barth, représentant de l'EPAPS, aménageur du quartier autour de la gare de la ligne 18 à Guyancourt, explique qu'une étude d'opportunité a été menée par le bureau d'études NALDEO avec les villes de Guyancourt, Voisins-le-Bretonneux et Montigny-le-Bretonneux pour envisager la mise en place d'un réseau de chaleur urbain. Celui-ci viserait à desservir le futur quartier ainsi que les quartiers existants proches du projet d'aménagement du Mérantais.

Il indique qu'un potentiel important a été identifié, notamment en lien avec le projet de data center et la chaleur fatale qu'il générerait, susceptible d'être utilisée pour alimenter le réseau. Des échanges ont eu lieu à ce sujet avec SQY et LinkCity.

Il souhaite réaffirmer l'intérêt de l'EPAPS à poursuivre l'étude de ce potentiel de récupération de chaleur et insiste sur la nécessité de créer une interface de dialogue, compte tenu de l'intérêt partagé à la fois par l'EPAPS et les trois communes concernées.

- SQY prend note de la volonté de l'EPAPS d'être destinataire de l'étude et confirme que les résultats de l'étude lui seront bien partagés.

M. El Guennoui de LinkCity complète en indiquant que les travaux se poursuivent avec NALDEO. Il confirme qu'il existe une opportunité concrète de relier deux grands projets d'aménagement : l'un étant consommateur d'énergie, l'autre fournisseur. Il rejoint les remarques de l'EPAPS et poursuivra les échanges avec NALDEO, qui a pris le relai des trois communes concernées.

### **E. Intervention de Mme Élodie BRIDIERS (SAGE Orge-Yvette)**

Mme Bridiers interroge SQY sur la base utilisée pour la cartographie des zones humides figurant dans l'évaluation environnementale.

- SQY répond que les zones humides représentées sont issues d'inventaires réalisés dans le cadre du projet par LinkCity. M. El Guennouni de LinkCity confirme que cet inventaire a été réalisé sur site grâce à des investigations de terrain, comportant des analyses pédologiques et floristiques, dans le cadre du projet.

Mme Bridiers souligne que certaines zones humides répertoriées dans le SAGE Orge-Yvette, publié en 2019, semblent absentes de la carte de l'évaluation environnementale. Elle précise en effet qu'une partie du site est classée en ZH probable et qu'elle ne retrouve pas ces éléments dans ladite carte. Elle invite SQY à vérifier si les zones humides correspondent bien.

- M. El Guennouni de LinkCity précise que seules les zones humides avérées apparaissent dans le rapport et sur la cartographie. Il ne lui semble pas anormal que les cartes du SAGE Orge-Yvette, qui répertorie des zones humides **probables**, ne coïncident pas tout à fait avec les relevés de terrain qui répertorient uniquement les zones humides avérées.
- SQY ajoute qu'un complément pourra être apporté dans l'État Initial de l'Environnement (EIE). Une comparaison pourra figurer dans le document où seront intégrées les zones humides identifiées dans le projet et celles issues du SAGE afin d'analyser les éventuels écarts et les justifier. Iris Conseil, en charge de ce document, prend bonne note de cette demande.

### **F. Intervention de Mme Aurélia DIORÉ (Architecte des Bâtiments de France)**

En fin de réunion, Mme Dioré demande s'il est prévu de mettre à jour les documents du dossier avant les prochaines étapes de la procédure, au vu des nombreuses remarques formulées au cours de cette réunion d'examen conjoint.

- SQY précise que le dossier présenté à l'enquête publique sera identique à celui soumis en examen conjoint, mais que les remarques formulées seront toutes détaillées dans le compte-rendu, afin d'assurer une meilleure compréhension par le public des remarques émises. Le projet pourra évoluer ensuite, en fonction des retours réalisés.

Sans autre intervention, SQY conclut la réunion en invitant les participants à faire part de leurs remarques ou avis complémentaires jusqu'au 7 octobre.

Le débat étant clos, SQY clôture la réunion à 17h40.

---

# SQ

Terre d'innovations

## AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Urbanisme et prospective

DPMECDU PLUi de SQY  
Site du Mérantais  
Réunion d'examen conjoint

*Mardi 23 septembre 2025*

SQY – DGA Aménagement du territoire – Direction Urbanisme et Prospective

- I. Zoom sur la procédure d'évolution du document d'urbanisme**
- II. Présentation du site du Mérantais et du projet**
- III. Justifications du caractère d'intérêt général du projet**
- IV. Les évolutions du PLUi nécessaires à la réalisation du projet**
- V. Impact estimé de la DPMECDU sur l'environnement**
- VI. Suite de la procédure : enquête publique et approbation**

## ➤ Qu'est-ce qu'une Déclaration de Projet emportant Mise en Compatibilité du PLUi (DPMECDU) ?

La DPMECDU est une procédure encadrée par l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, permettant à une collectivité (ou à l'État) de :

1. Reconnaître l'intérêt général d'un projet (aménagement, construction, etc.).
2. Adapter le PLUi pour le rendre compatible avec ce projet, **uniquement sur les terrains concernés.**

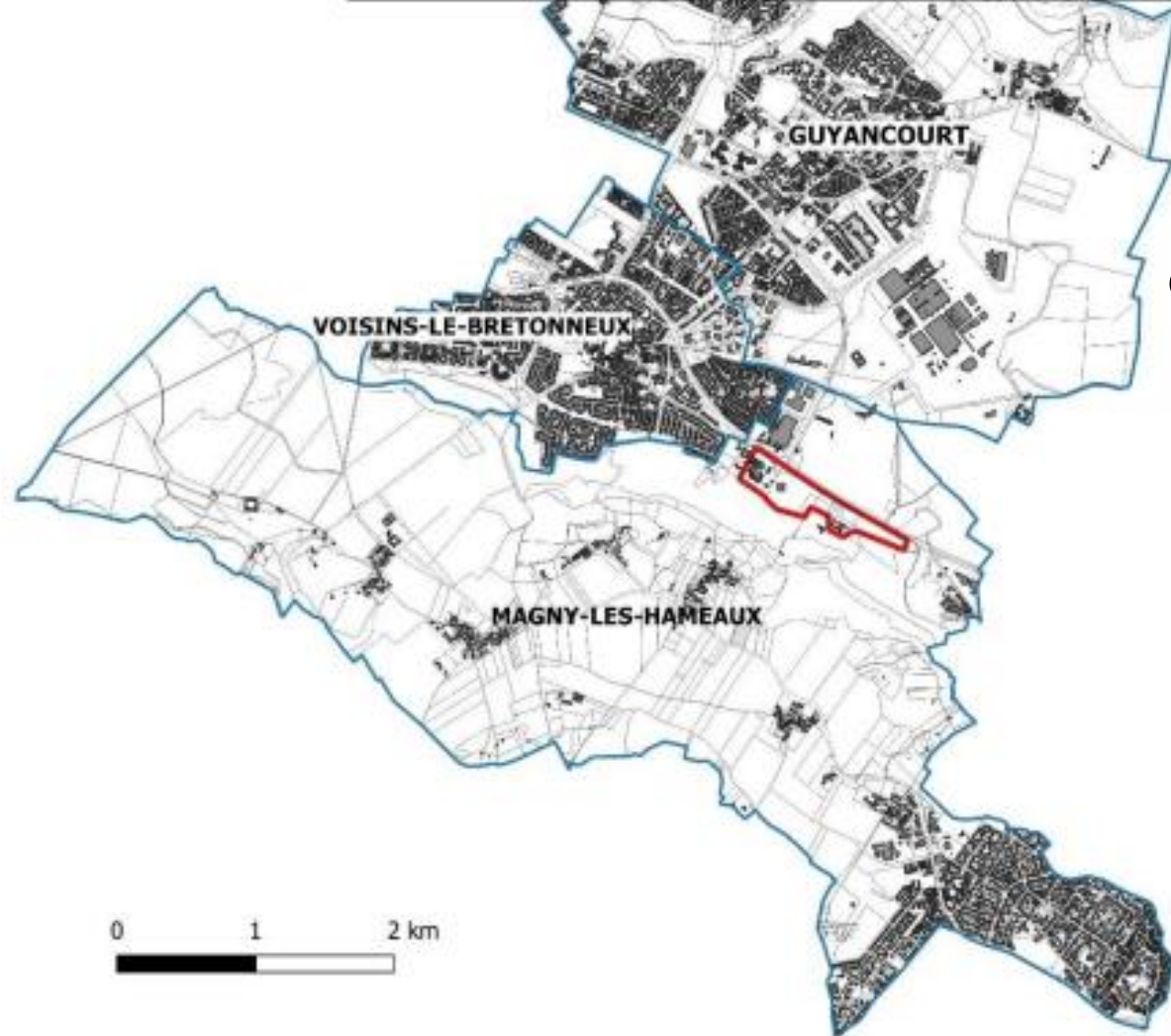
## ➤ Pourquoi y recourir ?

La DPMECDU est utilisée lorsque le PLUi actuel bloque la réalisation d'un projet d'intérêt général (ex : hauteur insuffisante, restrictions d'usage). Elle offre une procédure accélérée et ciblée, plus souple qu'une révision classique et permet, par rapport à une modification, une meilleure prise en compte des caractéristiques du projet pour faire évoluer le PLUi.

## ➤ Historique de la procédure

- Par délibération du Conseil Communautaire de SQY en date du **13 février 2025**, il a été décidé de
  - lancer la procédure ;
  - procéder à une **concertation** préalable ;
  - réaliser une **évaluation environnementale** (sans solliciter de cas par cas).
- La **concertation** préalable s'est tenue **du 4 avril au 3 juin 2025** sur les communes de Magny-les-Hameaux, commune où est situé le projet, de Voisins-le-Bretonneux et de Guyancourt, qui sont à proximité immédiate du site.
- Le **bilan de la concertation** faisant état d'aucune observation a été tiré par délibération du Conseil Communautaire en date du **26 juin 2025**.
- Suite à la réalisation de l'évaluation environnementale, la MRAe a été saisie en date du **9 juillet 2025** et leur avis est attendu pour le 9 octobre.
- S'en suivra une période **d'enquête publique** allant de fin octobre à fin novembre sur les trois communes également.

Localisation du secteur du Mérantais

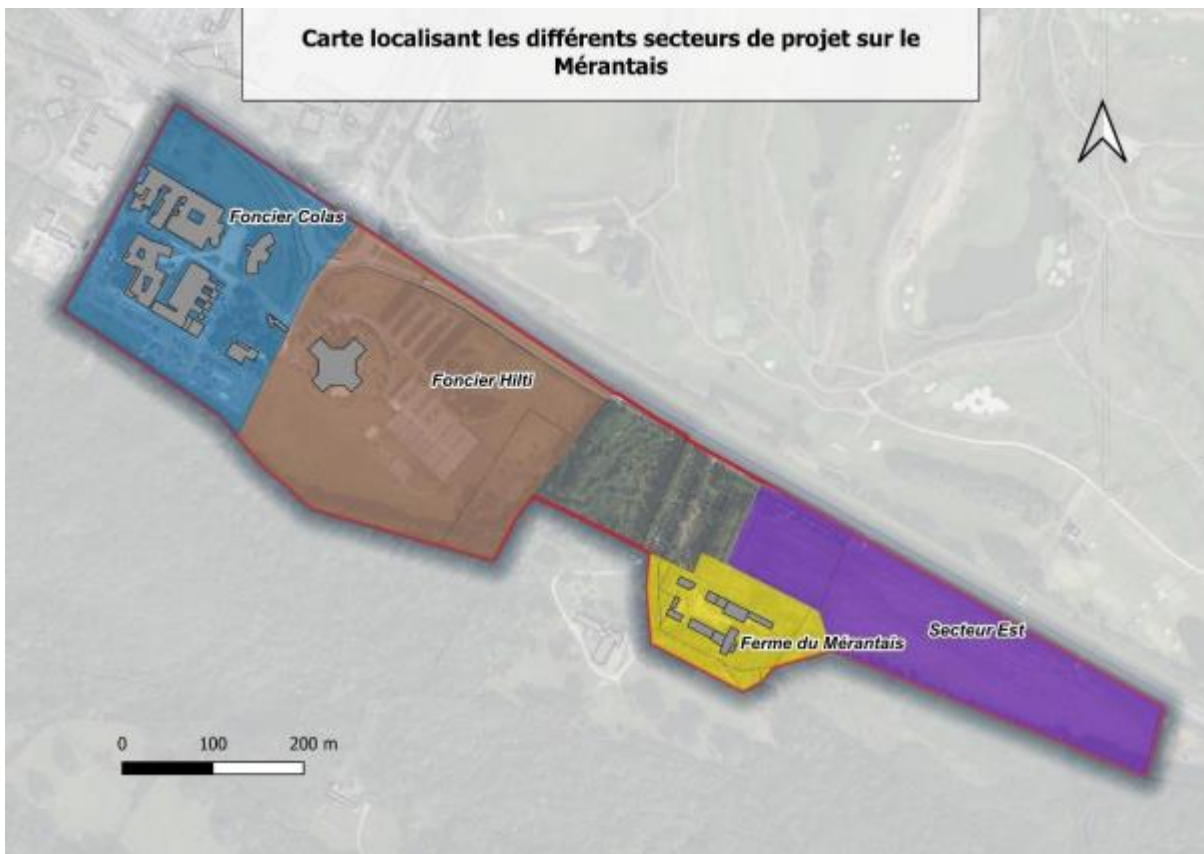


Le site du Mérantais se localise au Nord-Ouest de la commune de **Magny-les-Hameaux**, couverte par le PLUi.

Ce secteur revêt un **intérêt intercommunal** puisqu'il se situe à proximité des communes de Voisins-le-Bretonneux et de Guyancourt qui sont à moins de 500 m du site.

Le Mérantais constitue également **une entrée de ville et une des entrées d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines**, les enjeux urbains et paysagers sont donc particulièrement marqués et présentent un intérêt intercommunal.

Carte localisant les différents secteurs de projet sur le Mérantais



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

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

- Des fonciers occupés par des bâtiments de l'entreprise **Colas**. Le campus, construit au début des années 90, regroupe plusieurs activités du groupe.
- Un bâtiment correspondant à l'ancien siège social du groupe **Hilti**, **aujourd'hui inoccupé et inutilisé**, l'entreprise ayant cessé son activité sur ce foncier en 2019.

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

- **Des espaces boisés** sur près de 1,5 hectare et des alignements d'arbres protégés au PLUi.
- **La ferme du Mérantais**, ancien corps de ferme qui est aujourd'hui utilisé par quelques associations du territoire. L'ancienneté des bâtiments et leur faible usage rendent l'entretien de la ferme très coûteuse, menaçant à terme son entretien.
- Une **prairie** d'environ 4,9 hectares classée en zone à urbaniser au PLUi depuis son approbation en 2017 et utilisée jusqu'en 2028 pour entreposer les terres excavées dans le cadre des travaux de la ligne 18.

## Une programmation en 3 phases s'appuyant sur la préservation de l'environnement et du patrimoine

### Phase 1 : secteur HILTI

Démolition du bâtiment et construction d'un data center ainsi qu'un bâtiment dédié à des activités économiques – objectifs poursuivis : insertion paysagères et nuisance limitées

### Phase 2 : réaménagement du secteur Colas

Création d'un nouveau Core center (centre de recherche) sur les infrastructures routières = pionner de la recherche mondiale  
Création d'un autre bâtiment pour de la R&D

### Phase 3 : aménagement du secteur Est

Création d'un campus ou écosystème autour des enjeux de santé et de lieux de vie : enseignement supérieur et recherche, hôtel d'entreprises, locaux « techtières » et site de recherche et de production, RIE, lieux de réception, offre d'hébergement, coworking, ...

# Justifications du caractère d'intérêt général du projet

**1**

La création d'un campus, pouvant accueillir par exemple un Living-Lab, un lieu d'échanges et de tests de matériel innovant en santé numérique avec des partenaires économiques.

**2**

La réalisation de locaux dédiés à la recherche : une bonne partie des programmes du Mérantais seront dédiés à la recherche (redéveloppement du campus Colas et de son CORE center, locaux d'entreprises du type « techtaire », locaux de recherche au sein du campus), en lien avec l'écosystème de SQY et la dynamique technologique et scientifique du Plateau de Saclay.

**3**

La réalisation d'un centre de données essentiel à la transition numérique : les besoins en matière de stockage de données sont en croissance exponentielle, le projet s'inscrit donc dans la trajectoire de développement des nouvelles technologies et la modernisation de l'économie nationale

**5**

La réhabilitation de la ferme historique du Mérantais afin qu'elle retrouve un usage pérenne qui permette son utilisation et entretien. La ferme étant un élément du patrimoine de Saint-Quentin-en-Yvelines, sa réhabilitation correspond à une mission d'intérêt général.

**4**

Le maintien, l'extension et l'accueil d'activités économiques, avec en premier lieu le réaménagement du campus de l'entreprise Colas qui permettra de poursuivre le développement de son campus du Mérantais. En second lieu, avec le développement de parcs d'entreprises sur la partie Est du secteur.

Conformément à l'article L.300-1 du Code de l'Urbanisme, le **caractère d'intérêt général** s'appuie sur « l'organisation de la mutation et l'accueil d'activités économiques ainsi que la sauvegarde et la restauration du patrimoine bâti » à travers 5 points

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

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

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

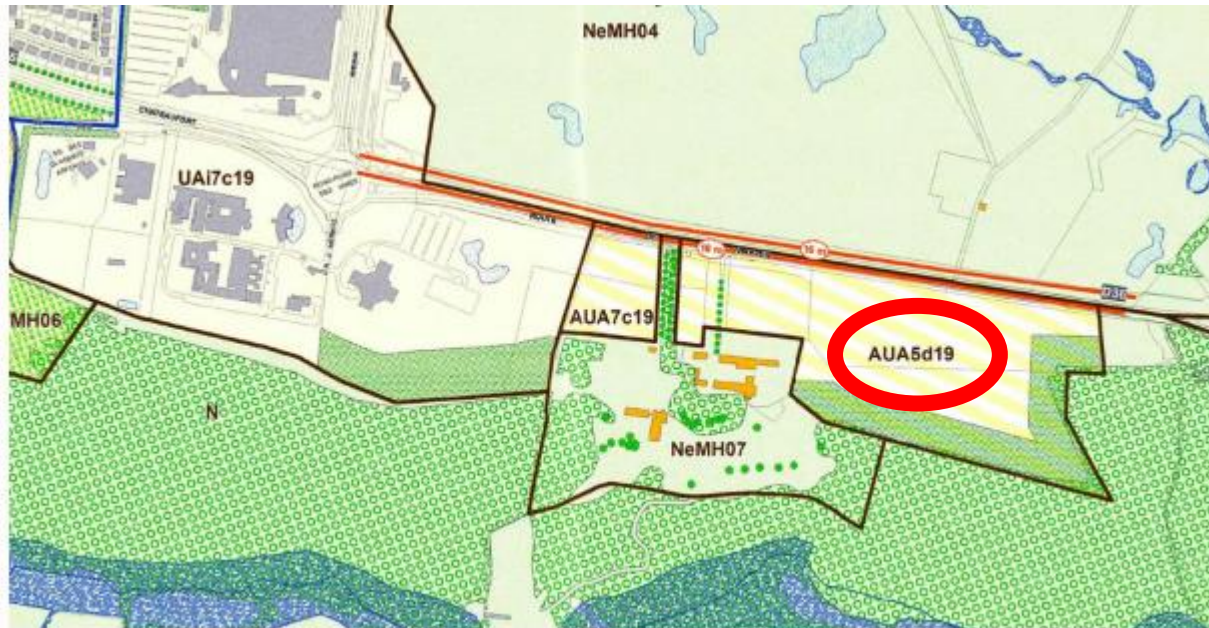
Adapter la **règle sur les ICPE** au sein du règlement écrit et ajuster le plan de zonage en conséquence

Faciliter la réutilisation de la **ferme du Mérantais** afin d'y permettre l'implantation d'un projet pérenne tout en garantissant sa préservation

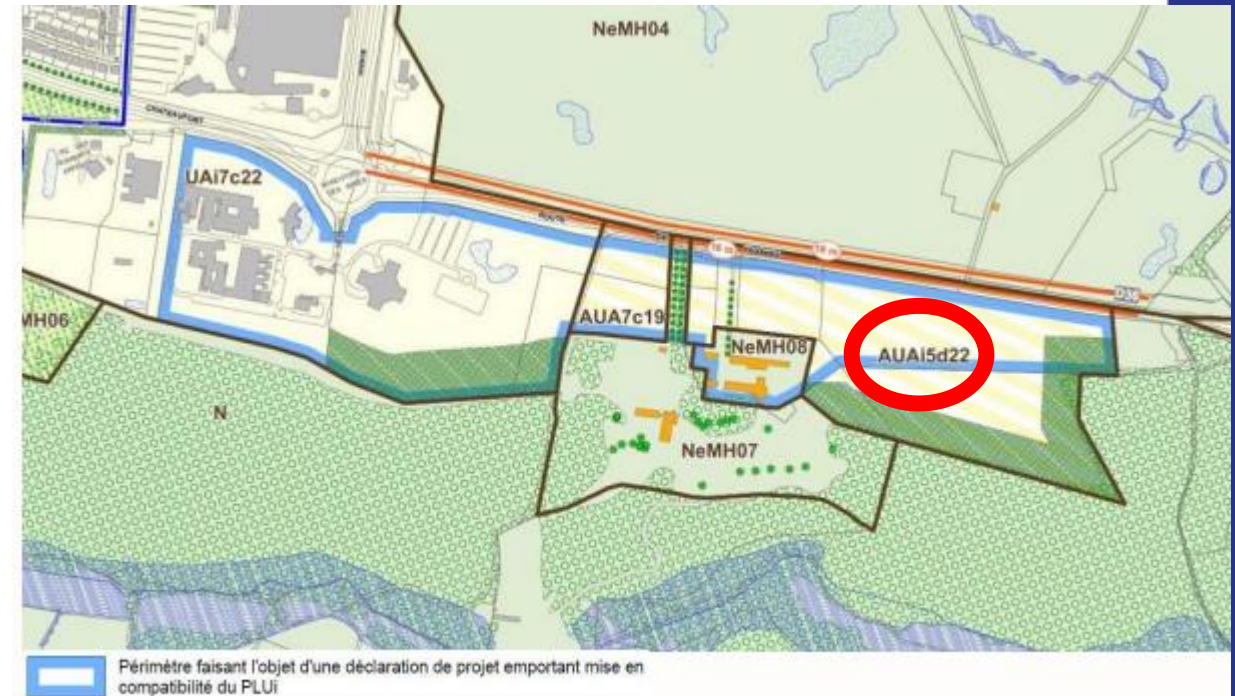
**Compléter l'OAP n°13**  
« Mérantais »

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

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



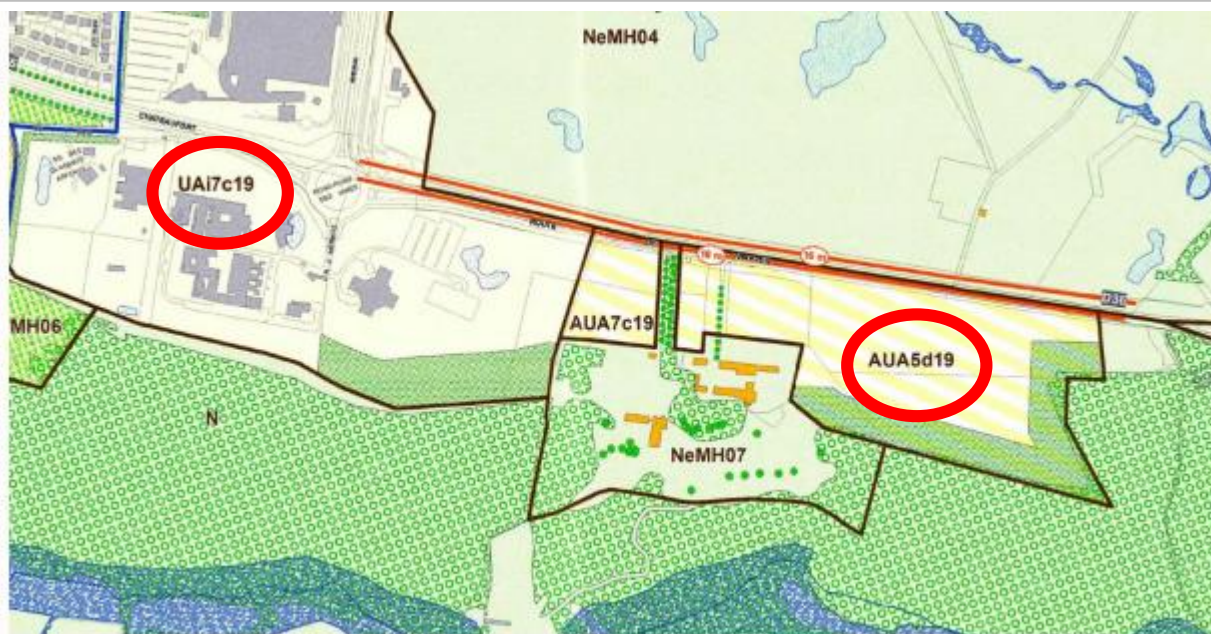
Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi avant DPMECDU



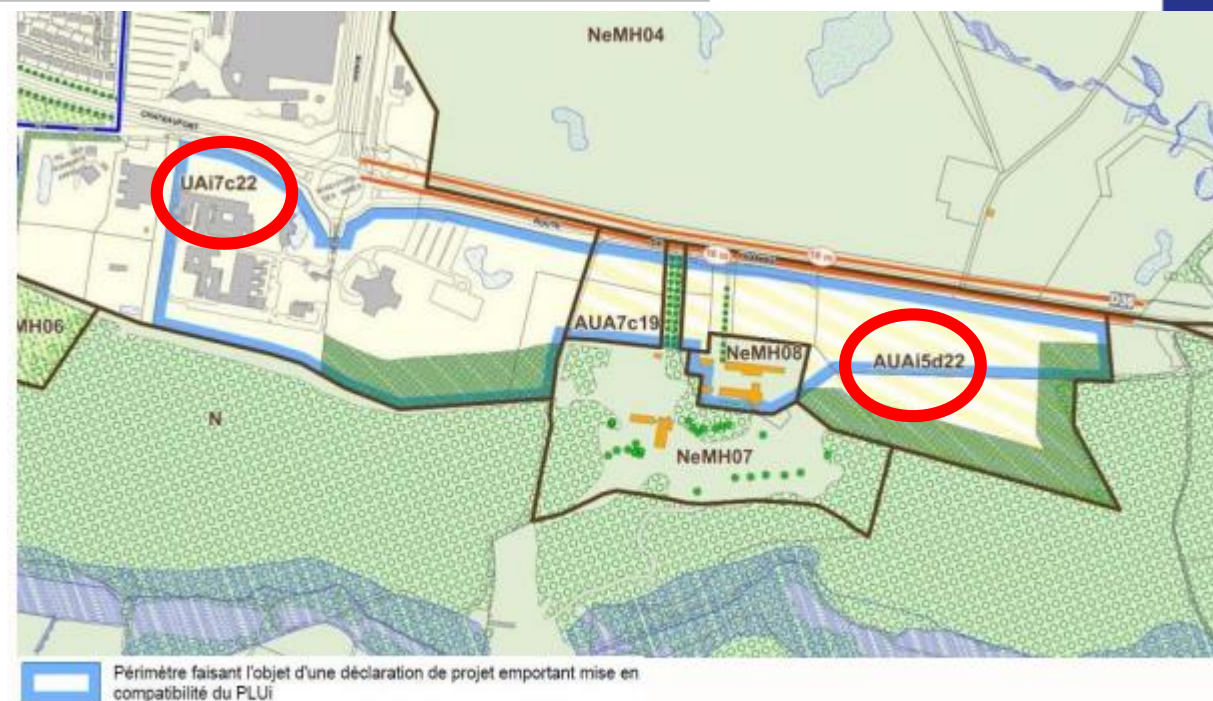
Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi après modifications

Passage du secteur Est initialement en **AUA**, c'est-à-dire des zones à urbaniser à vocation **d'activités**, sans que les destinations **d'industrie et d'entrepôt** soient autorisées, en **AUAi** pour permettre **l'implantation de bâtiments à vocation industrielle et d'entrepôt** afin de pouvoir attirer des entreprises dans le domaine du « techtiaire » qui ont une activité partagée entre bureaux, R&D et production, correspondant donc en partie à une destination industrielle et de bureaux.

# Permettre une densification du secteur en augmentant les hauteurs autorisées



Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi avant DPMECDU



Plan de zonage du secteur du Mérantais au PLUi après modifications

La mise en œuvre du projet nécessite une densification verticale en permettant de construire un niveau supplémentaire par rapport aux 19 mètres au PLUi en vigueur sur le secteur, **passant ainsi de 19 à 22 mètres de hauteur maximale autorisée.**

Cette augmentation de hauteur permettra notamment l'implantation du centre de données et au campus Colas de se réaménager sur son site actuel. Ainsi, cette évolution permettra de maintenir le campus Colas sur site, tout en facilitant l'implantation de bâtiments d'activités tertiaires sur le secteur Est.

# Adapter la règle sur les ICPE au sein du règlement écrit et ajuster le plan de zonage en conséquence

Le centre de données, par sa puissance projetée, est une **ICPE** soumise à autorisation, conformément au Code de l'Environnement. Le développement de « techtiaire » sur le secteur Est pourrait nécessiter là aussi l'implantation d'ICPE selon les activités qui seront retenues.

L'implantation de nouvelles ICPE étant interdite selon la rédaction actuelle du PLUi dès lors qu'elles ne correspondent pas « à des **besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et autres usagers du secteur, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant, qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de nuisances (bruits, circulation, etc.) ou de risques (incendie, explosion, etc.) [...]** », la règle va être réécrite afin d'ajouter « **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** ».

Les autres conditions de la règle (compatible avec l'habitat environnant et absence de nuisance et de risques pour le voisinage) resteront applicables afin de veiller à une implantation la plus qualitative possible sur le site.

# Faciliter la réutilisation de la ferme du Mérantais afin d'y permettre l'implantation d'un projet pérenne tout en garantissant sa préservation

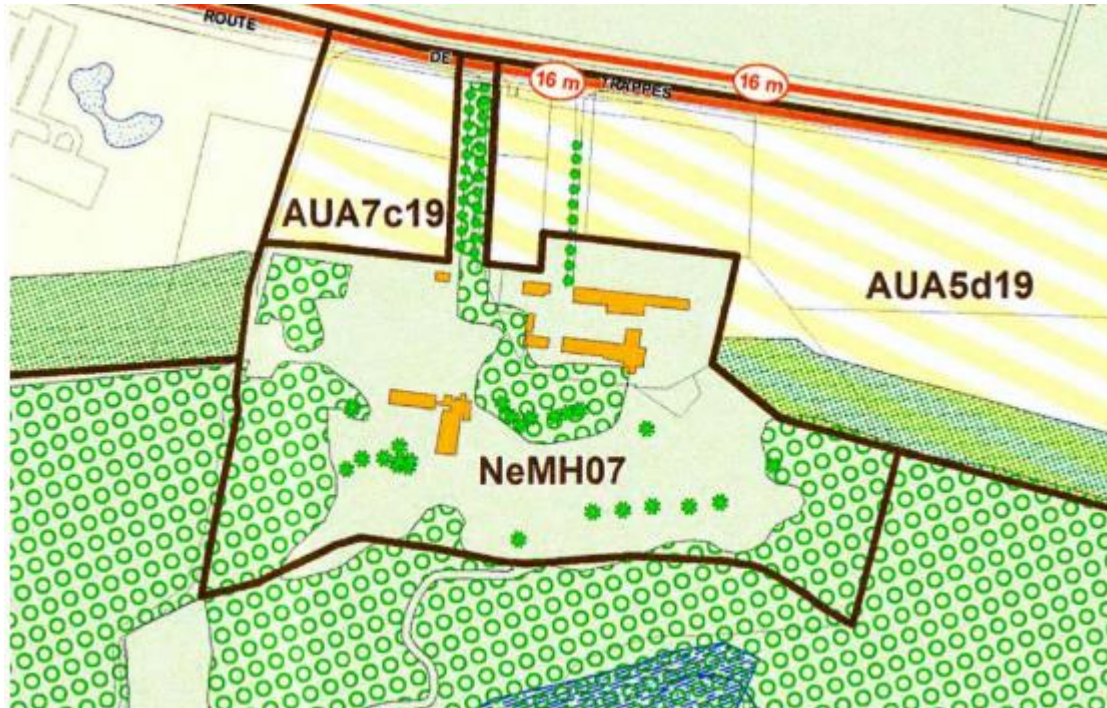
La ferme est actuellement incluse au sein d'un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) au PLUi, nommé NeMH07 et dédié au Mérantais. Ce secteur spécifique permet une diversité des destinations autorisées plus importante que pour une zone naturelle :

NeMH07	Magny	Mérantais	Équipement sanitaire et social et locaux accessoires nécessaires aux fonctionnements des activités du Mérantais	Les aménagements doivent être réalisés à l'intérieur des volumes des constructions* existantes, une extension* limitée à 20% de la surface de plancher* existante à la date d'approbation du présent règlement est possible. Le changement de destination de la ferme du Mérantais est permis pour assurer la reconversion des bâtiments remarquables qui ne sont plus adaptés à l'usage pour lequel ils ont été conçus.
--------	-------	-----------	---	---

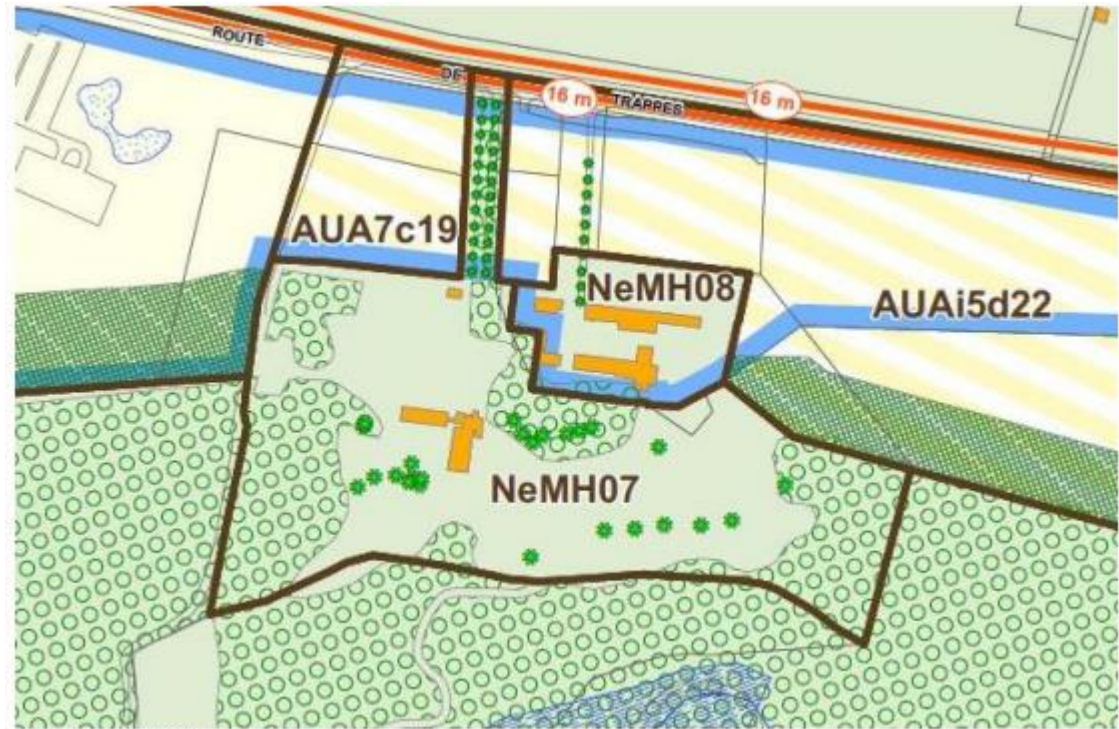
Tableau des destinations des STECAL avant modification

Seules les constructions se rattachant à une vocation d'équipement sanitaire et social sont autorisées par le PLUi actuel sur la ferme du Mérantais. Ce champ de destination ne permet pas d'assurer l'implantation d'un projet sur la ferme et d'assurer son entretien. L'enjeu est donc d'y ouvrir d'ouvrir les destinations autorisées sans toutefois occasionner de changement quant aux règles de restriction existantes afin de veiller à concilier diversification des usages de la ferme et protection du patrimoine.

# Faciliter la réutilisation de la ferme du Mérantais afin d'y permettre l'implantation d'un projet pérenne tout en garantissant sa préservation



STECAL NeMH07 avant modification



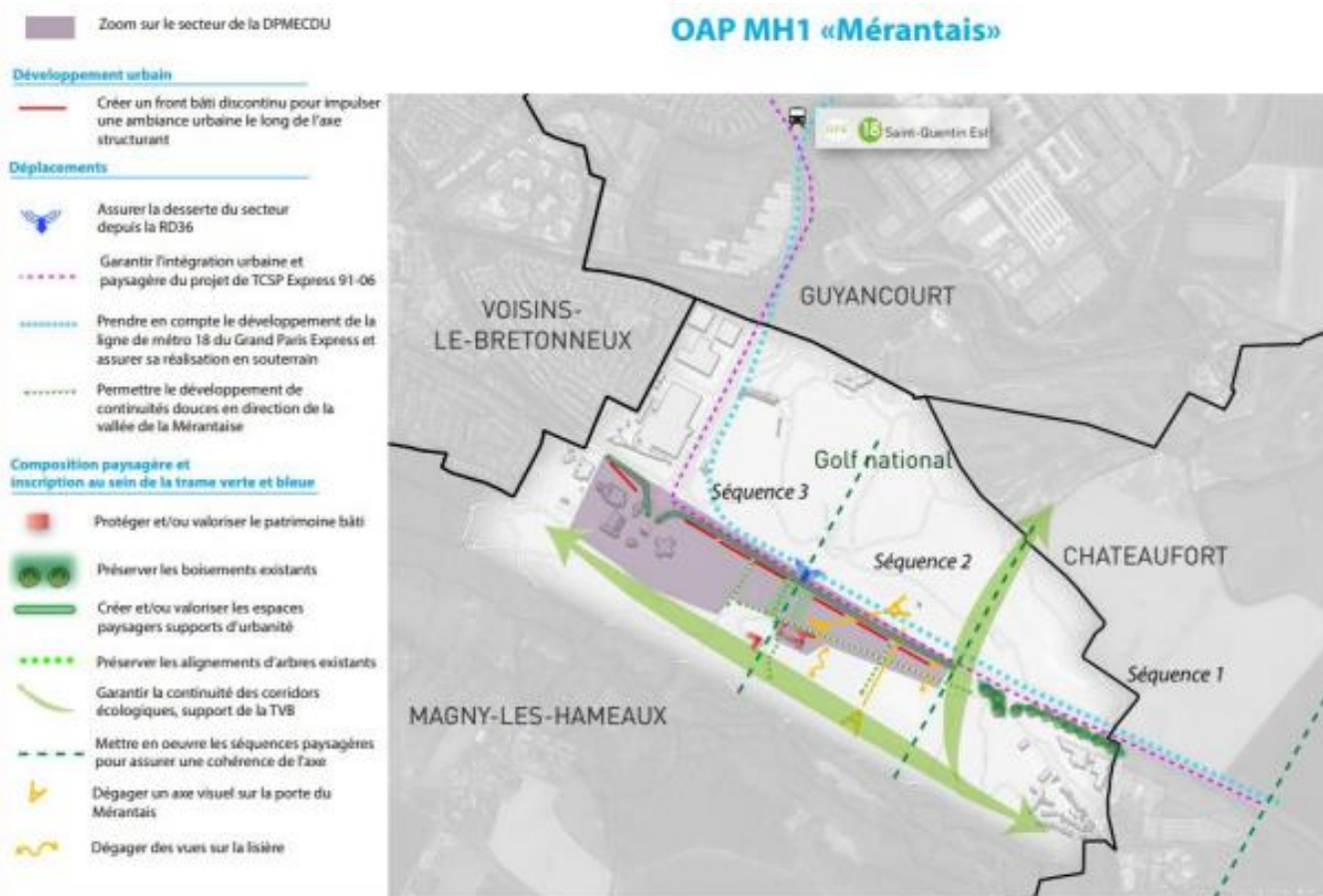
STECAL NeMH07 et NeMH08 après modifications

Le STECAL NeMH07 couvre aujourd'hui la ferme du Mérantais, mais également le centre « Gérondicap » qui n'est pas compris dans le périmètre de la DPMECDU. Il est nécessaire de dissocier le centre « Gérondicap » et la ferme du Mérantais en termes de réglementation et donc graphiquement. La DPMECDU entrainera ainsi **la création d'un nouveau STECAL, nommé NeMh08, spécifique à la ferme du Mérantais, afin d'y permettre un usage plus large, sans qu'en soit affecté le centre Gérondicap.**

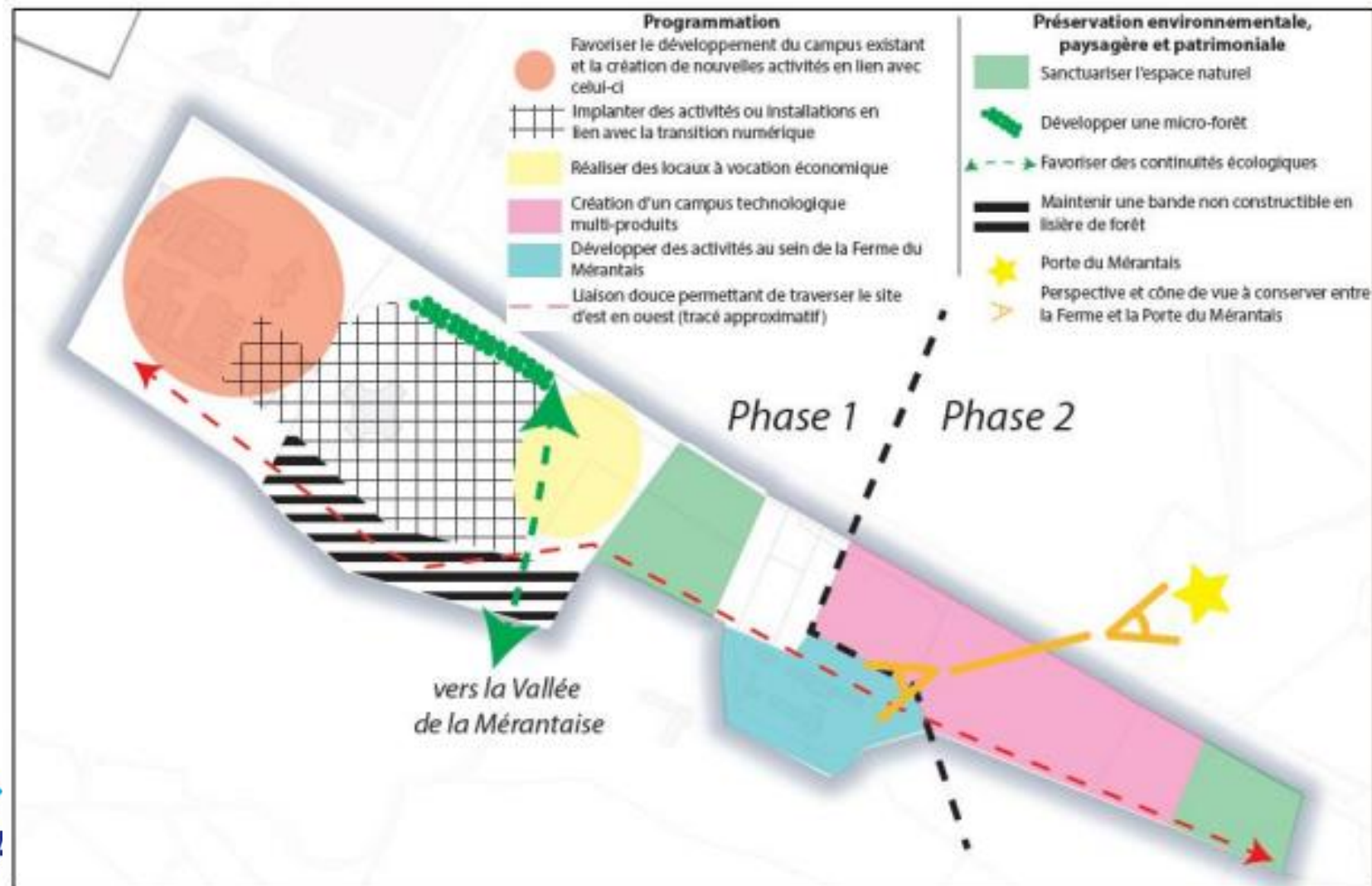
# Faciliter la réutilisation de la ferme du Mérantais afin d'y permettre l'implantation d'un projet pérenne tout en garantissant sa préservation

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

Le secteur est déjà inclus au sein de l'OAP dédiée au secteur du Mérantais qui a été **renforcée à la fois sur la programmation, les attentes et le degré d'exigence de l'aménagement du secteur du Mérantais par le biais d'un zoom spécifique** afin d'encadrer le projet et de s'assurer d'une bonne cohérence, tout en imposant une qualité environnementale et paysagère exigeante pour le projet et les constructions qui y sont prévus



## Zoom sur le périmètre de la DPMECDU



Conformément à la délibération prise par le Conseil Communautaire de SQY en date du 13 février 2025, il a été décidé de procéder à une **évaluation environnementale de l'intégralité de ces évolutions** menée par un prestataire extérieur, Iris Conseil. Ce dernier est en charge d'évaluer l'impact des évolutions du PLUi présentées ci-avant, et de façon générale celles qui s'avèreront nécessaires dans le cadre de la procédure, sur l'environnement conformément aux articles L. 104-4 et suivants et R. 104-18 et suivants du Code de l'urbanisme.

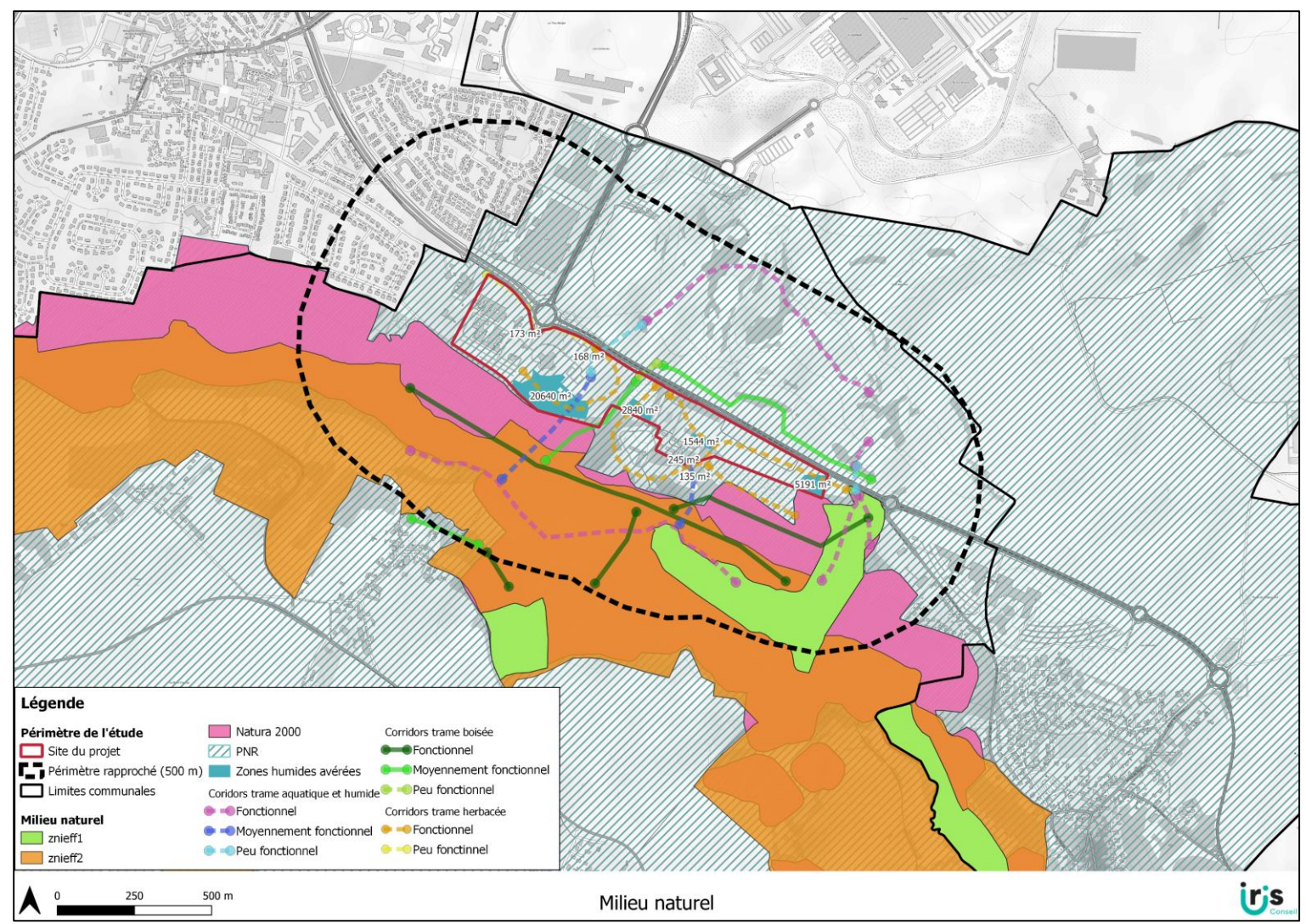
Cette évaluation environnementale, ainsi que l'état initial de l'environnement sur lequel elle se base, seront ajoutées au rapport de présentation du PLUi suite à la procédure de DPMECDU

# Evaluation environnementale de la DPMECDU - Principaux enjeux environnementaux

- **Sols** : limoneux et peu perméables augmentant le risque de ruissellement et limitant l'infiltration
- **Eau** :
  - ✓ Nappe de la « Craie et Tertiaire du Mantois », sensible aux pollutions diffuses et nappe profonde « Albien-Néocomien captif », à préserver
  - ✓ Qualité contrastée des eaux superficielles, notamment sur la Mérantaise (état biologique dégradé)
- **Milieu naturel** :
  - ✓ Périmètre de protection des espaces naturels : Parc Naturel Régional « Haute-Vallée de Chevreuse » et proximité immédiate du site Natura 2000 « Massif de Rambouillet
  - ✓ Périmètres d'inventaire des espaces naturels : 5 zones humides (1% du site)
  - ✓ Continuités écologiques : partiellement fonctionnelles, avec une bonne connectivité des milieux boisés, mais une fragmentation marquée des milieux herbacés et aquatiques
  - ✓ Biodiversité riche et sensible : 50 espèces d'oiseaux protégés, 11 espèces de chauves-souris, 2 amphibiens d'intérêt communautaire
- **Patrimoine bâti et paysage** :
  - ✓ Diversité paysagère de la zone (agricole, naturelle, friches, urbaines)
  - ✓ Périmètre de protection : Vallée de la Mérantaise (site classé), Vallée de la Chevreuse (Site inscrit)
  - ✓ Proximité de sites patrimoniaux majeurs : porte du Mérantais, église et cimetière classés
- **Pollutions, nuisances et risques**
  - ✓ Pollution localisée dans les remblais, avec la présence de métaux lourds et composés organiques, tandis que les sols naturels restent globalement sains
  - ✓ Retrait-gonflement des argiles et présence d'anciennes carrières avec un risque lié à la dissolution du gypse

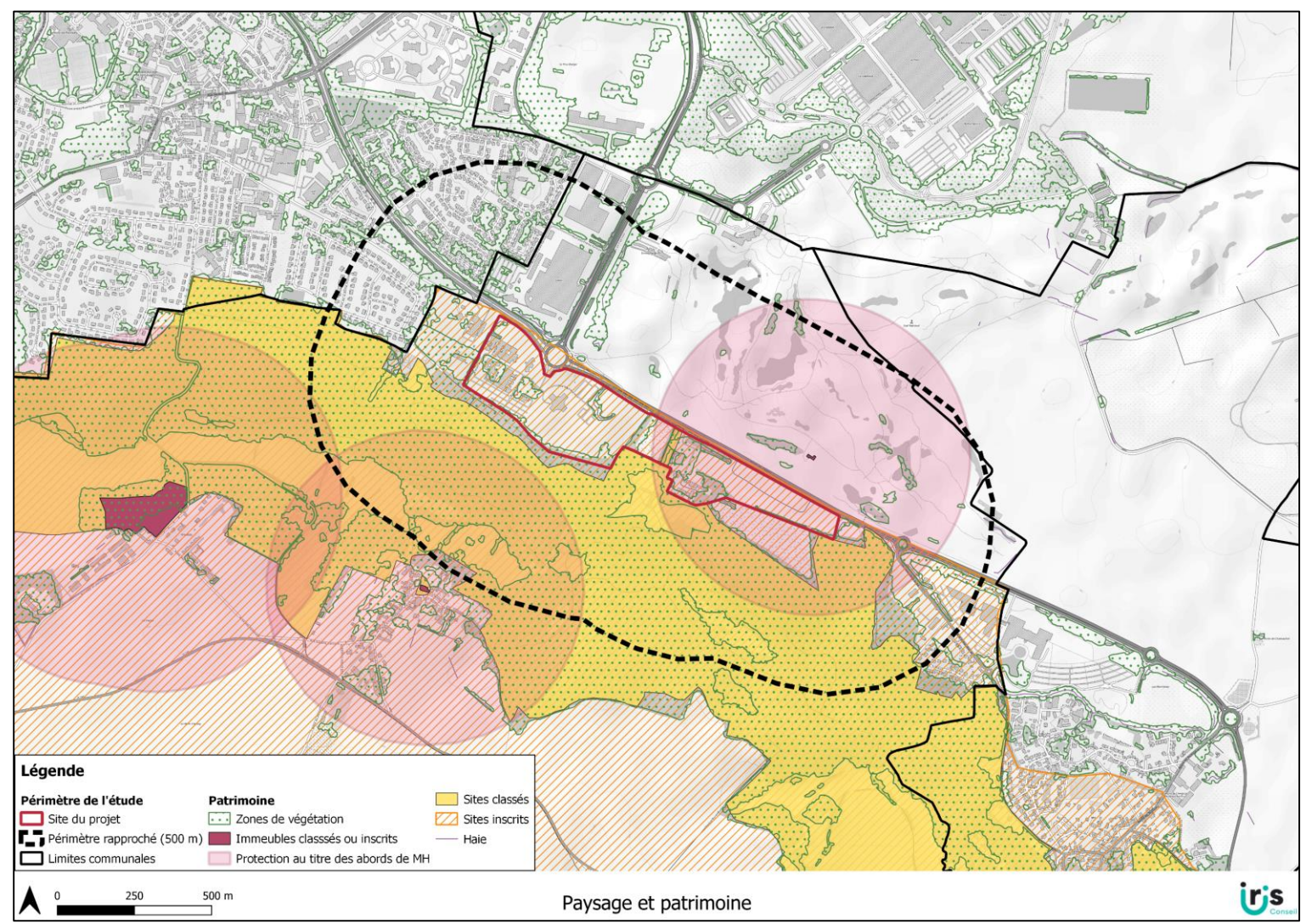
# Evaluation environnementale de la DPMECDU - Principaux enjeux environnementaux

## Milieux naturels



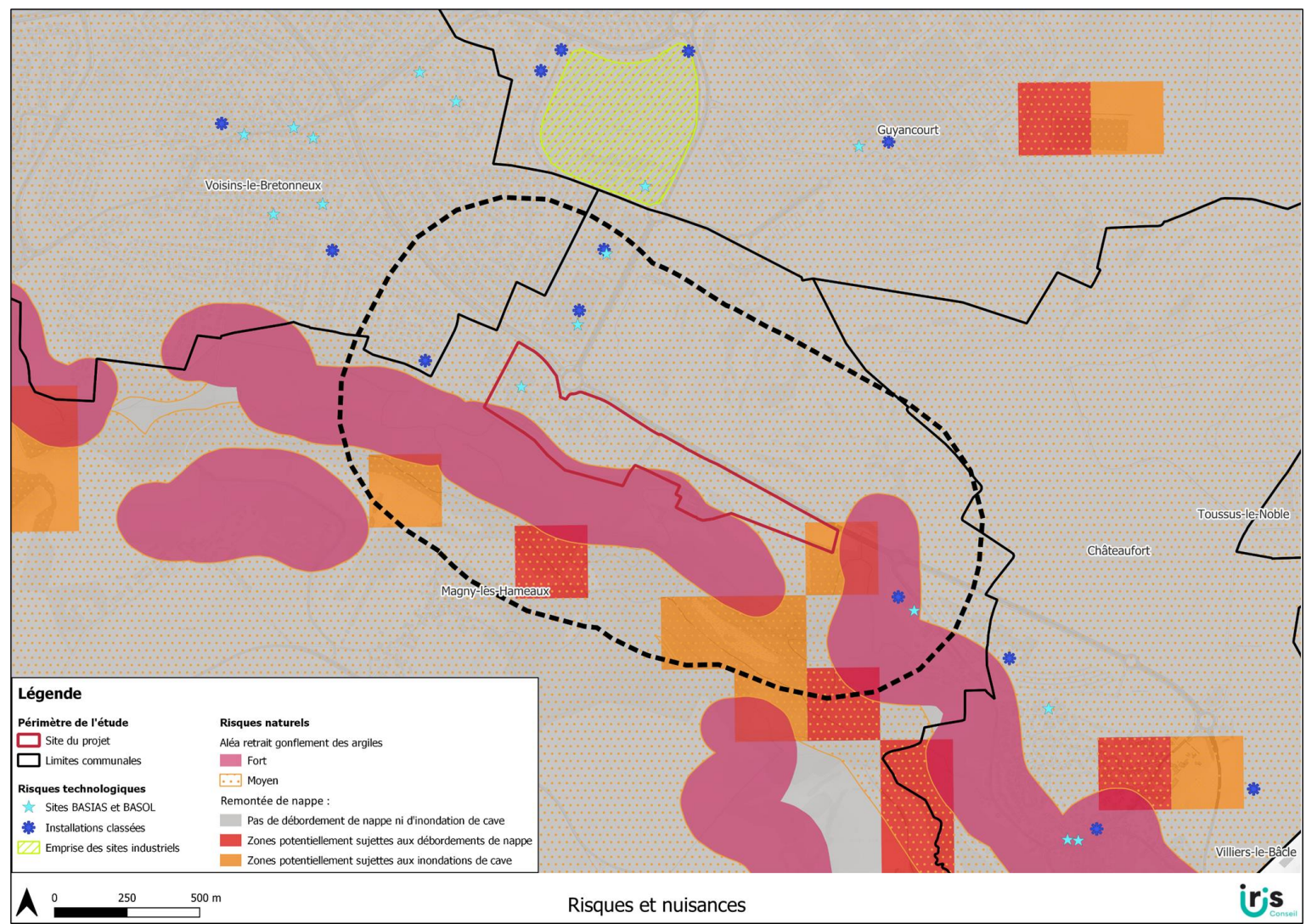
# Evaluation environnementale de la DPMECDU - Principaux enjeux environnementaux

Paysages et  
patrimoine



# Evaluation environnementale de la DPMECDU - Principaux enjeux environnementaux

## Nuisances et risques



# Evaluation environnementale de la DPMECDU - Impacts et mesures envisagées

Thématique	Sous-thème	Nature et portée des évolutions envisagées	Niveau d'impact	Mesures ERC mises en place
Milieu physique	<b>Foncier et urbanisme</b>	La programmation en deux phases, incluant un différé pour la phase 2 à partir de 2028, la réutilisation des anciens bâtiments Hilti pour des activités liées à la transition numérique, et la valorisation du bâti existant (ferme) pour des usages compatibles, assure un aménagement urbain maîtrisé et durable.	Positif	
	<b>Topographie</b>	Pas de modification liée à la topographie	Sans effet	
	<b>Imperméabilisation des sols</b>	Les reclassements proposés relèvent d'une redistribution du zonage à neutralité foncière, sans création nette de zones constructibles, par le biais de reclassements compensés.	Nul	R : Mise en place d'aménagements à ciel ouvert (noues, bassins de rétention non couverts, etc.) pour favoriser l'infiltration des eaux et limiter l'imperméabilisation
	<b>Ressource en eau (quantité/qualité)</b>	Reclassement en zones à vocation industrielle (AUA en AUAI) : impacts indirects, notamment consommation de l'eau (data center) et des risques de pollution diffuse, devant être encadrés au titre de la réglementation IOTA.	Faible	R : Privilégier des solutions à ciel ouvert pour la gestion des eaux de pluie (noues, bassins, etc.) – permettant l'infiltration et la régulation naturelle.
Milieu naturel	<b>Général</b>	Renforcement de la qualité environnementale et paysagère de l'entrée d'agglomération grâce à la sanctuarisation d'espaces naturels, à la création d'une micro-forêt urbaine et à l'aménagement de continuités écologiques, tout en permettant une intensification fonctionnelle maîtrisée sans artificialisation nette.	Positif	
	<b>Zonage réglementaire</b>	Nouvelles destinations industrielles/technologiques : Proximité de sites protégés, mais pas d'inclusion directe	Faible	E : Sanctuarisation des espaces naturels
	<b>Habitats naturels</b>	Évolution fonctionnelle sans artificialisation nouvelle : Pas d'artificialisation nouvelle, habitats déjà dégradés	Nul	E : Requalification écologique des friches ou zones peu fonctionnelles non utilisées E : Zone inconstructible 50 m autour boisements
	<b>Zones humides</b>	Préservation par prescriptions PLUi : Zones protégées par prescriptions PLUi et OAP renforcée (environ 66 % sanctuarisées)	Faible	E : Sanctuarisation des espaces naturels R : Les aménagements pour la gestion des eaux de pluie devront privilégier des solutions à ciel ouvert afin de limiter l'imperméabilisation et créer des espaces relais aux zones humides
	<b>Faune et flore</b>	Maintien des protections existantes via OAP : Espèces à faible valeur patrimoniale, zones protégées maintenues	Faible	E : L'aménagement du site devra impacter le moins possible les circulations des espèces ; les clôtures devront comprendre des passages pour la petite faune, sauf contraintes techniques ou de sécurité ; R : Les aménagements liés à la circulation et au stationnement devront intégrer des dispositifs visant à limiter leur impact sur la faune et la flore, notamment par un éclairage adapté et limité, des espaces plantés, ainsi que le maintien d'un corridor écologique d'une largeur minimale de 15 mètres avec des passages en sous-œuvre favorisant la circulation de la faune ; R/C : Maintien et/ou reconstitution des haies, fossés et corridors écologiques existants ; C : Plantation d'une micro-forêt avec essences locales.

# Evaluation environnementale de la DPMECDU - Impacts et mesures envisagées

Thématique	Sous-thème	Nature et portée des évolutions envisagées	Niveau d'impact	Mesures ERC mises en place
Milieu naturel	Continuités écologiques	Sanctuarisation + aménagements écologiques : Pas de corridor principal impacté	Faible	R : Les aménagements liés à la circulation et au stationnement devront intégrer des dispositifs visant à limiter leur impact sur la faune et la flore, notamment par un éclairage adapté et limité, des espaces plantés, ainsi que le maintien d'un corridor écologique d'une largeur minimale de 15 mètres avec des passages en sous-œuvre favorisant la circulation de la faune ; R/C : Maintien et/ou reconstitution des haies, fossés et corridors écologiques existants ; C : Plantation d'une micro-forêt avec essences locales.
	Paysage	Augmentation hauteur (+3m) sur activités tertiaires	Faible	E : Implantation des constructions éloignée de la lisière non constructible. R : Diversité architecturale en termes d'épannelage pour éviter les effets de bloc et la monotonie paysagère. R : Conservation des murets en pierre, des alignements d'arbres anciens, ainsi que le traitement paysager des clôtures. R : Détail des mesures mises en œuvre pour limiter les impacts du projet sur le paysage environnant.
Paysage & patrimoine	Patrimoine	STECAL encadré pour Ferme du Mérantais (extension 20 %) : Protections maintenues	Faible	R : Traitement architectural soigné des constructions proches des boisements et bâtiments patrimoniaux pour limiter leur impact visuel. E : Conservation de la co-visibilité entre la ferme du Mérantais et la Porte du Mérantais (monument historique). E : Consultation de l'Architecte des Bâtiments de France en amont du projet pour garantir la préservation patrimoniale.
	Économie et emploi	Activités industrielles, logistique, technologique : Création d'emplois, diversification activités	Positif	-
Milieu humain	Mobilité et accessibilité douce	L'OAP renforcée prévoit une mobilité douce privilégiée via une voie perméable dédiée aux piétons et cyclistes, connectée aux cheminements existants, et relègue la circulation motorisée en dehors des zones sensibles, avec des aménagements limitant les nuisances (éclairage modéré, végétation).	Positif	R : Les aménagements de voie destinés aux mobilités douces sont autorisés dans la zone inconstructible à condition d'être perméables.
	Trafic routier (PL...)		Faible	R : Les voies ouvertes à la circulation de véhicules motorisés, l'éclairage, ainsi que les espaces dédiés au stationnement de véhicules, devront être pensés de façon à ce qu'ils soient éloignés des espaces naturels sanctuarisés, ou a minima qu'ils comprennent des aménagements permettant de limiter au mieux leur impact sur la faune et la flore (éclairage adapté et limité, espaces plantés, etc.) ; R : Le site devra comprendre l'aménagement d'une voie spécifique aux liaisons douces (piétons, vélos, etc.), permettant de relier les différents secteurs de l'OAP. Cet aménagement devra être perméable et, dans la mesure du possible, venir se connecter au réseau de chemin déjà existant.
	Sécurité et santé	Ouverture aux ICPE avec encadrement strict : Pas de zones d'habitation à proximité, règlement strict ICPE	Faible	E : Maintien des conditions strictes d'implantation des ICPE.
Nuisances & risques	Nuisances potentielles	Activités industrielles + augmentation trafic : Impacts indirects possibles (air, bruit, trafic)	Faible	E : Maintien des conditions strictes d'implantation des ICPE.

# Evaluation environnementale de la DPMECDU

## Incidences identifiées et mesures envisagées

### Incidences positives

- Amélioration des mobilités douces avec voies dédiées aux piétons et cyclistes ;
- Renforcement de la protection environnementale : sanctuarisation d'espaces naturels ;
- Préservation du patrimoine : conservation des perspectives historiques ;
- Gestion durable du foncier : réutilisation de friches sans artificialisation nouvelle.

Les modifications du PLUi permettent un **développement économique maîtrisé** tout en renforçant significativement la **protection environnementale du secteur**. L'impact global est jugé **faible à positif** grâce aux nombreuses mesures de protection mises en place. Le projet concilie développement urbain et préservation de l'environnement par une **approche équilibrée et durable**.

26 juin 2025

- **Bilan de la concertation**

9 juillet 2025

- **Saisine de la MRAe**

23  
septembre  
2025

- **Réunion d'examen conjoint**

Du 03/11 au  
03/12

- **Enquête publique**

février 2026

- **Approbation en Conseil Communautaire**