

À Chevreuse, le 08 OCT. 2025

Monsieur Jean-Michel FOURGOUS
Président de la CA St-Quentin-en-Yvelines
1 Rue Eugène Hénaff
78192 Trappes

Objet : Avis du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur la mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal de Saint-Quentin-en-Yvelines

Affaire suivie par : Rayen ZAOUALI, Chargé de Mission Urbanisme
r.zaouali@parc-naturel-chevreuse.fr

Réf : URBA/AC/FH/2025-119

Monsieur le Président,

Nous avons reçu, par courriel, le 19 août 2025, le projet de mise en compatibilité du PLUi engagé par délibération le 13 février 2025. Je vous prie de bien vouloir trouver, ci-après, l'avis du Syndicat mixte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse.

Le Parc naturel régional est classé par décret du Premier Ministre sur la base de son projet pour un aménagement et un développement durable du territoire. En approuvant la Charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, les 55 communes, les 5 communautés de communes, les 2 communautés d'agglomération, les départements des Yvelines et de l'Essonne, la Région Ile-de-France et l'Etat se sont engagés à participer à sa mise en œuvre au regard de leurs compétences respectives.

Vu que le territoire du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse couvre 1 commune sur les 12 intégrées au périmètre du PLUi. En conséquence, le présent avis porte exclusivement sur la commune de Magny-les-Hameaux.

Aussi, en l'absence d'un SCoT, les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi) des établissements publics de coopération intercommunale compétents doivent être compatibles avec les objectifs de la Charte, tant dans son rapport que dans son Plan de Parc (article L131-7 du Code de l'Urbanisme et L333-1 du Code de l'Environnement) sur le périmètre concerné. C'est au regard de la Charte 2011-2026 du Parc que le présent avis est formulé.

.../...

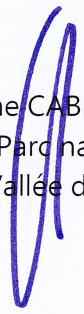
La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet a pour objet de :

- Reclasser la zone AUA en zone AUAi afin d'y autoriser des bâtiments à vocation industrielle et d'entreposage, et accroître 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,
- Retirer certains bâtiments de la ferme du Mérantais du STECAL NeMH07 et les intégrer à un nouveau STECAL NeMH08 en faveur d'usages de type « Hébergement associé à un CINASPIC, hébergement hôtelier, CINASPIC »,
- Apporter des compléments et précisions à l'OAP « Mérantais ».

Le projet de mise en compatibilité reflète une adaptation des orientations de l'OAP et sa traduction réglementaire en faveur des besoins spatiaux des entreprises actuelles et éventuelles, cependant elle présente un impact paysager important sur l'entrée de la ville de Magny-les-Hameaux.

Le Syndicat mixte émet un avis favorable avec réserves sur le projet de mise en compatibilité du PLUi, assorti de recommandations détaillées en annexe pour optimiser la territorialisation des objectifs de la Charte sur le périmètre concerné.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.



Anne CABRIT
Présidente du Parc naturel régional
de la Haute Vallée de Chevreuse

Conseillère régionale d'Ile-de-France



Avis du Syndicat mixte d'aménagement et de gestion du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Saint-Quentin-en-Yvelines

1. Notice justificative

Observation : Documents supra-communaux

La notice justificative (page 35) ne précise pas le rapport de compatibilité auquel le PLUi est soumis vis-à-vis la Charte du PNR.

→ Il serait nécessaire d'intégrer un rappel explicite du rapport de compatibilité.

2. OAP du Mérantais

Réserve n°1 : Impact paysager et justification des hauteurs

- L'urbanisation projetée de la prairie agricole située entre le corps de ferme et la RD36 génère un impact paysager majeur en contexte d'entrée de la ville de Magny-les-Hameaux. La mise en compatibilité prévoit une augmentation des hauteurs maximales autorisées, passant de 19 à 22 mètres.

- La justification se limite à invoquer un principe de densité verticale, sans apporter d'analyse des besoins programmatiques réels.

→ Recommandations :

Il convient d'intégrer au dossier des éléments de diagnostic comprenant :

- Une simulation quantifiée de besoins de surfaces économiques,
- Une analyse démontrant l'adéquation entre la forme urbaine proposée et la typologie d'activités projetées.

Réserve n°2 : Traitement de l'interface avec la RD36

L'OAP affiche une volonté de créer une "ambiance urbaine" le long de la RD36. Il s'agit d'un linéaire continu en limite de la route départementale, sans dispositif d'atténuation paysagère proportionné.

→ Recommandation :

La mise en compatibilité de l'OAP doit être accompagnée des orientations suivantes :

- Recul bâti progressif : s'inspirer du dispositif en place sur le site Safran, créant un espace tampon végétalisé en premier plan.
- Écran végétal structurant : aménager une strate arborée et arbustive dense le long de la RD36, permettant d'atténuer la perception des volumes bâtis depuis la voirie.
- Épannelage réglementé : intégrer dans l'OAP des schémas de principe illustrant une gradation des hauteurs décroissante depuis la RD36.

Observation : Pertinence du dispositif « micro-forêt urbaine »

- Le concept de micro-forêt urbaine apparaît inadapté au contexte du site. Ce dispositif trouve sa pertinence dans des milieux urbains très denses présentant un déficit marqué d'espaces végétalisés de proximité. Le site du projet bénéficie d'un contexte péri-urbain largement ouvert.

- L'objectif de connectivité écologique avec la vallée de la Mérantaise est peu réaliste.

→ Recommandations :

Privilégier une approche paysagère et écologique plus cohérente avec le contexte :

- Recul généralisé : instituer un retrait bâti significatif sur l'ensemble du linéaire de la RD36.
- Traitement végétal adapté : aménager cet espace tampon par des haies multi-strates et des bosquets d'essences locales