

MEMOIRE EN REPONSE

A L'AVIS NUMERO MRAE-APPIF-2025-100
EN DATE DU 8 OCTOBRE 2025

L'avis de l'autorité environnementale a été publié sur le site de la MRAe Île-de-France le 9 octobre 2025.

En synthèse, l'avis de la MRAe fait état de 7 recommandations :

1. 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.
2. Compléter la description du projet selon la notion de projet global (article L.122-1 III du code de l'environnement) :
 - a. 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 ;
 - b. 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 .
3. 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.
4. 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 ;
5. 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
6. 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 ;
7. 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) ;
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.

SQY s'engage à :

- Produire un mémoire en réponse qui viendra compléter le dossier soumis à l'enquête publique ;
- Modifier le document du PLU à la suite de l'enquête publique guidé par les réponses apportées dans le présent document.

Clés pour faciliter la lecture du document :

La réponse de SQY reprend les recommandations numérotées de la MRAe en vert dans l'ordre de l'avis. SQY, qui est le maître d'ouvrage de la procédure d'évolution du PLU, apporte des éléments de réponses à ces recommandations dans le paragraphe dédié.

DETAIL DES PRISES EN COMPTE PAR SQY

1. *Présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme* **Contexte et présentation du projet de Plan Local d'Urbanisme**

(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.

Réponse de la Maitrise d'ouvrage :

La description de l'état initial du site concerné sera bien complétée par l'emprise au sol des bâtiments existants. Concernant les surfaces de plancher, seules celles du bâtiment ex-Hilti et de la Ferme du Mérantais, dont SQY est propriétaire, pourront être précisées, la surface de plancher des bâtiments de Colas, propriété privée, n'étant pas connue.

A titre informatif :

- L'emprise au sol des bâtiments Colas représente environ 20,6% de la superficie de la parcelle AI n°16 ;
- L'emprise au sol du bâtiment ex-Hilti représente environ 3,3% de la superficie de la parcelle AI n°21 pour une surface de plancher de 8 006 m² ;
- L'emprise au sol de la ferme du Mérantais représente environ 12,4% de la parcelle AI n°755 pour une surface de plancher de 456 m² (2 maisons d'habitation et la partie habitable de la bergerie).

(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.**

Réponse de la Maitrise d'ouvrage :

Le premier point rejoint plusieurs remarques qui ont été formulées par différentes Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de la réunion d'examen conjoint. Comme cela leur a été répondu, le zoom proposé sera effectivement complété par les principes qui étaient définis dans l'OAP n°13, ceux-ci étant complémentaires avec les nouveaux.

Sur le deuxième point, il est encore trop tôt pour se prononcer sur d'éventuelles prescriptions réglementaires de cet ordre dans le cadre de l'OAP, d'autant plus que l'étude d'impact du projet est toujours en cours. Ce sera donc au projet, une fois précisément défini, de répondre à ces enjeux. Il convient également de rappeler qu'il ne s'agit pas ici d'un plan guide, mais bien d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui vise par définition à uniquement poser des orientations générales.

Néanmoins, l'OAP pourra être complétée par une mesure de réduction en indiquant que, sur le secteur est, l'aménagement devra permettre de conserver des perspectives visuelles depuis le golf en direction de la vallée de la Mérantaise pour éviter un effet de barrière visuelle et paysagère.

(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

Réponse de la Maitrise d'ouvrage :

L'OAP sera complétée par une orientation visant à maintenir la continuité écologique de la trame bleue. Il s'agira notamment de veiller à maintenir des connexions fonctionnelles entre les milieux aquatiques et humides existants, afin de garantir le bon fonctionnement des écosystèmes, la libre circulation des espèces et la qualité des corridors écologiques. L'évaluation environnementale sera également complétée en ce sens.

De plus, les zones humides inventoriées seront représentées sur le règlement graphique du PLUi.

2. L'évaluation environnementale

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

2.2. Articulation avec les documents de planification existants

(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.

Réponse de la Maitrise d'ouvrage :

Une séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) spécifique à l'aspect zones humides sera réalisée et intégrée dans le cadre de l'étude d'impact du projet. Cette analyse ne relève effectivement pas de l'évaluation environnementale de la présente mise en compatibilité du PLUi mais bien de l'étude d'impact du projet.

2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

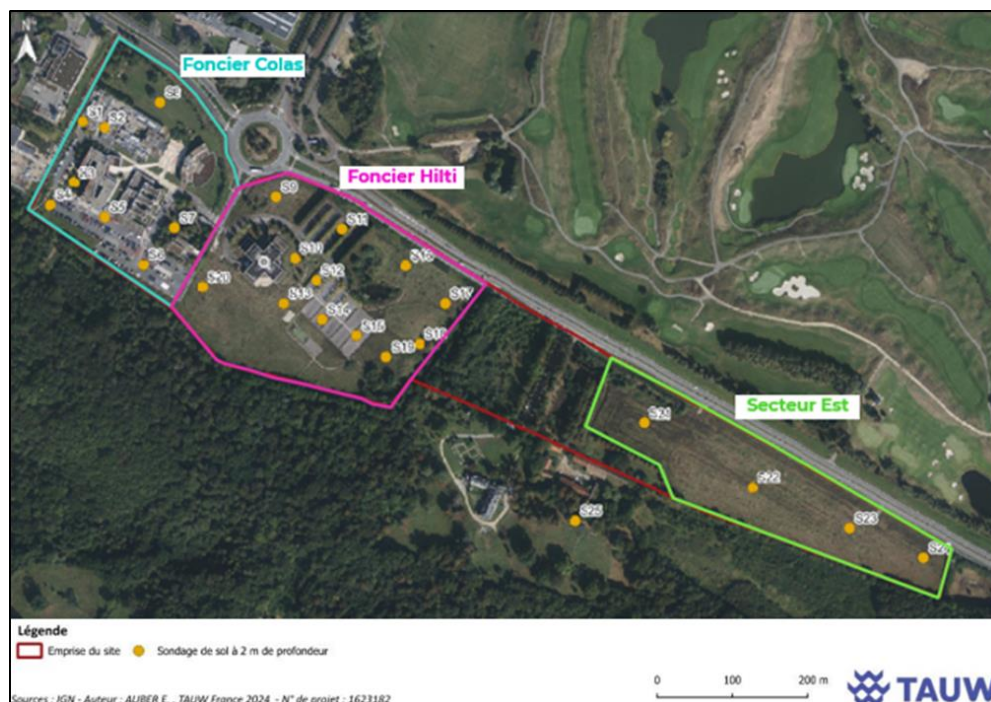
(5) L'Autorité environnementale recommande : de préciser l'état de la pollution des sols et son impact sur les orientations et les scénarios du projet afin de garantir la compatibilité de l'état des sols avec les usages envisagés dès cette étape de programmation.

Réponse de la Maitrise d'ouvrage :

Une étude historique et documentaire des sols a été réalisée par TAUW France (réf. R001-1623182BTC-V01, datée du 08/11/2024). Elle met en évidence une présence potentielle de pollution sur et autour du site, liée à :

- La proximité de plusieurs sites industriels référencés (BASIAS, CASIAS, ICPE, BASOL) dans un rayon d'1 km ;
- D'anciennes activités industrielles sur la partie nord-ouest du site, dont des dépôts de goudron, bitume et autres produits hydrocarburés.

Dans le cadre de cette mission, un diagnostic des sols a été réalisé comprenant des sondages répartis sur l'ensemble de la zone d'étude.



Localisation des différentes analyses réalisées par TAUW par secteur de site

Le programme des investigations réalisées (sondage, profondeur et type de sondage), la synthèse des échantillons réalisés et des analyses effectuées, la synthèse des voies de transfert et d'exposition retenues et le schéma conceptuel final seront présentés dans le rapport.

Les résultats d'analyses dans les remblais mettent en évidence :

- La présence d'anomalies modérées à fortes en métaux comprenant des concentrations élevées en molybdène, Sélénium et zinc ;
- La présence d'HCT est observée au droit de S6 et S12 ;
- Des traces de PCB (teneurs proches des limites de quantification) ont été détectées au droit des sondages S16 et S6 ;
- Des traces en HAP dans les remblais au droit des sondages S8 et S6.

Ces résultats traduisent une mauvaise qualité des remblais. Les résultats d'analyses dans les terrains en place (limons) mettent en évidence :

- La présence de métaux soit en trace, soit à des teneurs inférieures aux limites de quantification du laboratoire ;
- Des traces en HAP sont observées de façon diffuse au droit des échantillons prélevés.

D'après les retours d'expérience, les teneurs observées ne sont pas significatives en termes d'impact sur les sols. Par ailleurs, les composés BTEX et COHV n'ont pas été quantifiés dans l'ensemble des sondages.

Les résultats indiquent que les secteurs présentant les concentrations les plus élevées sont localisés au niveau des fonciers Colas et Hilti, historiquement à vocation industrielle. Or, les usages envisagés pour ces parcelles relèvent également d'activités économiques ou industrielles, ce qui garantit une compatibilité entre l'état des sols et les usages futurs.

Il est précisé que la pollution des sols n'avait pas été intégrée comme critère de différenciation lors de la définition initiale des variantes du projet. Les scénarios étudiés (initial, alternatif et retenu) reposaient principalement sur des critères fonciers, programmatiques, paysagers et autres.

Le diagnostic des sols étant intervenu à une étape ultérieure du processus, il n'a pas pu être mobilisé

comme élément comparatif entre les variantes. Même si la pollution des sols n'a pas constitué un facteur de différenciation entre les variantes, le scénario retenu assure la compatibilité entre l'état des sols et les usages futurs envisagés, notamment du fait que les secteurs les plus concernés par des pollutions potentielles correspondent à des zones à vocation économique ou industrielle.

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

3.1. Biodiversité

(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.

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage :

Concernant les méthodes d'inventaires naturalistes mises en œuvre pour constituer l'état initial, celles-ci seront intégrées dans le rapport d'évaluation environnementale conformément aux approches méthodologiques présentées dans le diagnostic écologique réalisé par Confluences.

Concernant le renforcement de la séquence ERC du projet pour garantir le maintien des fonctions écologiques de la lisière du boisement, le projet d'OAP a listé un certain nombre de mesures répondant à cet objectif, à savoir :

- Garantir la bande de 50 mètres de protection de la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares ;
- La zone inconstructible liée à la lisière de 50 m par rapport aux boisements de plus de 100 ha devra être strictement respectée. Cet espace pourra faire l'objet d'aménagements paysagers en lien avec la continuité écologique à mettre en place. Les aménagements de voie pour les mobilités douces sont autorisés sur cet espace à condition d'être perméables ;
- Les constructions ne devront pas s'implanter à proximité immédiate de la lisière non constructible ;
- Une micro-forêt devra être plantée sur le foncier comprenant les anciens bâtiments d'Hilti. Cette forêt urbaine devra être composée d'essences locales comprenant des végétaux de différentes strates (arborée, arbustive, herbacée, etc....).

L'objectif recherché par cette micro-forêt est triple :

- Rôle paysager
- Écran végétal entre les constructions et la RD.36,
- Espace relai de la biodiversité en lien avec la proximité du Site Classé de la vallée de la Mérantaise.

Par ailleurs, la recommandation qui est formulée relève du projet et non du PLUi. Par conséquent, la mise en place d'une séquence ERC du projet ne serait pas adaptée au document d'urbanisme.

En ce qui concerne les mesures d'évitement et de réduction en lien avec la trame noire, le projet d'OAP prévoit que l'éclairage soit éloigné des espaces naturels ou qu'il soit adapté et limité afin d'amoindrir l'impact sur la faune et la flore. De même, 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.).

Néanmoins, afin d'être plus prescriptif, l'OAP sera complétée par une mesure d'évitement indiquant que la bande inconstructible de 50 mètres en lisière de forêt devra être conservée sans éclairage nocturne fixe.

Dans le cadre de la démarche de co-construction avec le porteur de projet, SQY sera vigilant à ce que cet enjeu soit bien respecté dans la demande d'autorisation d'urbanisme, tout particulièrement dans la notice descriptive du projet (pièce PC 4).

3.2. Paysage

(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.*

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage :

SQY travaille en étroite collaboration avec le porteur de projet, et continuera, afin de veiller à la prise en compte des objectifs fixés, notamment en matière de qualité paysagère sur le secteur est. L'enjeu est effectivement de préserver au mieux les caractéristiques paysagères existantes et de garantir une insertion harmonieuse et qualitative du projet dans son environnement.

Toutefois, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixent uniquement des principes paysagers, d'implantation et de constructibilité et non la forme définitive des projets. La configuration finale reste sujette à évolution, d'autant plus lorsqu'elle relève d'initiatives privées comme c'est le cas ici. Fournir dès à présent des éléments trop détaillés risquerait de générer des représentations biaisées du projet futur. Il appartiendra donc aux porteurs de projet de répondre aux exigences réglementaires en matière d'insertion paysagère dans le cadre des études d'impact et des autorisations d'urbanisme. Les documents alors produits, comprenant notamment les esquisses demandées, permettront d'apprécier de manière fiable les effets du projet sur le paysage du secteur concerné.

En outre, le Mérentais se situant à la fois dans le site inscrit de la Vallée de Chevreuse et partiellement dans le périmètre des abords de la Porte du Mérentais, classée Monument Historique, l'Architecte des Bâtiments de France sera partie prenante des réflexions avec le porteur de projet sur l'aspect architectural et paysager lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.