

Procédure d'enquête publique juillet Août 2026

Commune de Chambourcy

Déclaration de projet portant sur la mise en compatibilité
du plan local d'urbanisme

Rapport et conclusions

JY Laffont Commissaire Enquêteur

Dossier N° E2600026/78

1 Table des matières

1	Objet de l'enquête	5
2	Déroulement de l'enquête	7
2.1	Le dossier d'enquête.....	7
2.2	Entretien avec le demandeur	7
2.3	La publicité de l'enquête	8
2.3.1	La publicité dans les journaux	8
2.3.2	Les autres formes de publicité.....	8
2.3.3	Durée de l'enquête et permanences	8
2.4	La fin de l'enquête.....	8
2.4.1	Les observations recueillies.....	8
2.4.2	Communication des observations recueillies	8
2.4.3	Réponse du maître d'ouvrage.....	8
2.4.4	Avis du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête	9
3	Analyse des observations	9
3.1	Observations déposées par M. Eric B.....	9
3.1.1	M. B. M. Monsieur Bauer s'inquiète sur la perte de tranquillité que va apporter le projet	9
3.1.2	Monsieur B. s'inquiète de la perte de vue depuis son deuxième étage	10
3.1.3	Monsieur B. souhaite que la hauteur des futurs bâtiments soit inférieure à celle qui existe aujourd'hui	10
3.1.4	Monsieur B. souhaite que les commerces prévus soient des commerces haut de gamme sans nuisance sonore	10
3.1.5	Monsieur B. souhaite que la densité des appartements soit diminuée.....	11
3.1.6	Monsieur B. souhaite, pour respecter l'intimité des balcons et terrasses, que la hauteur des bâtiments soit limitée à un niveau R+1 côté placette, rue André Derain.	11
3.2	Observation déposée par Mme Véronique V.	11
3.3	Observation anonyme.....	11
3.4	Observation déposée par Mme Nelly O.	12
3.4.1	3.4.1 Mme O. considère que le projet est un désastre écologique car il va supprimer un ilot de verdure, détruire des arbres de plus de 30 ans pour bétonner avec des routes de circulation automobile et un chemin piétonnier.	12

3.4.2	Mme O. estime que ce projet qui accroît la densification urbaine, va à l'encontre des préconisations gouvernementales relatives à la prévention des catastrophes naturelles et à la lutte contre les ilots de chaleur.	12
3.4.3	Mme O. craint que la bétonisation d'un terrain entraîne un risque d'inondation et de ravinement au pied du mur existant entre le clos de la Chauderie et la parcelle concernée.	13
3.4.3	Mme O. estime que l'orientation des ouvertures des bâtiments construits ne respecte pas les préconisations gouvernementales qui prévoient que les fenêtres des chambres soient orientées au nord et celles des pièces de vie au sud. Or dans le projet, les balcons des pièces de vie sont à l'est et il n'y a aucune ouverture au nord.	13
3.4.4	Mme O. craint que la création d'un nombre important de logements crée un flux de circulation intense alors que les rues de Chambourcy sont déjà saturées.	13
3.4.5	Mme O. souhaite connaître les dispositions qui seront prises pour les transports en commun et les autres infrastructures de service.	14
3.4.6	Mme O. s'inquiète énormément des problèmes de vis-à-vis que vont créer ces appartements qui vont avoir une vue plongeante sur son jardin.	14
3.4.7	Mme O. estime que la mesure de la hauteur de l'immeuble à construire n'est pas faite au bon endroit et qu'il conviendrait de la faire à partir des façades arrières des maisons et non au niveau de la voie. Cette hauteur ne convenant de toute façon pas à une zone pavillonnaire.	14
3.4.8	Mme O. estime que la promesse d'assurer la protection des vis à vis par la plantation d'arbres de hautes tiges n'est pas satisfaisante car les arbres mettront du temps pour grandir et que l'hiver ils n'ont plus de feuilles.	15
3.4.9	Mme O. propose donc :	15
3.5	Observations déposées M. Pierre-Emile R.	16
3.6	Observations de M. Jean-Louis P.	16
3.6.1	M. P. estime que le projet revalorise le centre-ville.	16
3.6.2	M. P. souhaite qu'il y ait des obligations pour l'aménagement et l'entretien des nouveaux bâtiments, meilleures que celles relatives aux nouvelles constructions sur la route de Mantes..	16
3.7	Observations déposées par M. et Mme B.	17
3.7.1	M. et Mme B. considèrent que le projet est une belle continuité dans la poursuite de l'aménagement du centre-ville, que les commerces dynamiseront le secteur et que le projet d'équipement au service des seniors est une réponse indispensable au manque cruel de services de ce type.	17
3.7.2	M. et Mme B. comptent sur la ville pour que les nouvelles constructions soient de qualité pour un confort optimum et que la végétalisation soit dense afin de favoriser des ilots de fraîcheur.	17
3.8	Observations déposées par Mme Evelyne P.	17
3.8.1	Mme P. estime que c'est un beau projet malgré les nuisances qui affecteront les voisins proches.	17

3.8.2	Mme P. demande si l'ESAT sera protégé.....	17
3.9	Observations déposées par Mme Stéphanie D.	18
3.9.1	Mme D. trouve très judicieux de créer des places pour nos aînés.	18
3.9.2	Serait-il possible de créer un parcours de santé adapté aux personnes âgées et aux juniors ? 18	
3.10	Observations déposées par M. et Mme C.	18
3.10.1	En ce qui concerne l'équipement des places de stationnement, M. et Mme C. demandent qu'à la mise en exploitation du dispositif de recharges pour les véhicules électriques, il soit bien vérifié que l'équipement soit d'une puissance suffisante pour permettre une recharge complète lors des périodes d'heures creuses.	18
3.10.2	M. et Mme C. considèrent que, même si le nombre d'arbres replantés (55) est supérieur au nombre d'arbres abattus (35), les arbres abattus ayant entre 15 et 25 ans sont plus majestueux que les nouveaux. Ils demandent donc que soit recherchée la possibilité de conserver les arbres les plus majestueux par modification de la voirie ou l'implantation des bâtiments.	19
3.10.3	M. et Mme C. demandent que les plans soient complétés par le dessin en rouge des bâtiments existants pour permettre d'évaluer l'impact du projet sur l'environnement immédiat	19
3.10.4	Pour réduire l'impact visuel des ouvertures et balcons de la nouvelle résidence, M. et Mme C. proposent de relever le mur de séparation avec le clos de la Chauderie, à la charge du constructeur.	19
3.10.5	Dans le même objectif M. et Mme C. proposent d'inverser l'implantation du cheminement piétonnier qui est le long du mur avec l'espace réservé aux plantations d'arbres.	20
3.10.6	M. et Mme C. ont relevé des distorsion dans la numérotation des pavillons du clos entre le plan masse N°PLN PC02.06 et la réalité selon le tableau suivant :	20
3.11	Observations déposées par les familles O. et B ?	21
3.11.1	Le projet est une catastrophe écologique car en période de réchauffement climatique de violents orages peuvent entraîner un ravinement important sur un terrain en forte pente.....	21
3.11.2	La ravinement peut entraîner l'écroulement du mur de séparation avec le terrain siège du projet.	21
3.11.3	Un étude d'impact a-t-elle eu lieu ?	22
3.11.4	L'abattage des vieux arbres ne respecte pas les recommandations qui encouragent à la végétalisation.....	22
3.11.5	Quelles seront les conséquences sur la circulation de l'arrivée d'un millier de personnes supplémentaires alors que la Rue Chaude n'est pas adaptée à un trafic supplémentaire ?.....	22
3.11.6	Quelles sont les conséquences sur les transports en commun déjà sous dimensionnés ?	23
3.11.7	Le programme va entraîner l'arrivée de 1000 habitants supplémentaires soit une augmentation de 17%, concentrés sur un seul lieu au centre du village. Ne serait-il pas possible de	

prévoir un programme immobilier mêlant de petits immeubles et des maisons comme cela a été fait rue de la Croisée verte ?	23
3.11.8 Ce projet va avoir des lourdes conséquences sur la valeur de nos maisons qui va être impactée par la densification du trafic, les nuisances sonores et la perte d'intimité, d'ensoleillement. Une indemnisation est-elle prévue pour compenser cette perte ?.....	23
3.11.9 Conserver le cèdre bleu à l'angle sud-est du bâtiment D et conserver ceux qui sont autour de la placette.	24
3.11.10 Pourrait-on installer des brise-vue sur les balcons comme cela a été fait dans d'autres résidences (route de Mantes) ?	24
3.11.11 Serait-il envisageable d'inverser EHPAD et bâtiments d'habitation car la rue Francis Pedron est très fréquentée et peu propice au calme nécessaire pour les personnes âgées ?	24
3.11.12 Afin de limiter les nuisances, la famille O. demande de considérer les options suivantes	25
4 Avis et conclusion du commissaire enquêteur sur la Déclaration de projet portant sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme intercommunal de Saint Quentin en Yvelines	26
4.1 Sur la légalité de la procédure	26
4.1.1 La participation des PPA à la réunion d'examen conjoint	26
4.1.2 L'absence du compte rendu de la réunion d'examen conjoint dans le dossier de consultation.	27
4.1.3 L'absence de l'avis des PPA dans le dossier de consultation.....	27
4.2 Sur le contenu du projet.....	28
4.2.1 Sur la justification de l'intérêt général du projet	28
4.2.2 Sur le contenu du projet.....	30
Liste des pièces annexes du rapport	32

1 Objet de l'enquête

La société Kantar, spécialisée dans les études de marché et les sondages d'opinion était installée depuis de nombreuses années à Chambourcy où elle avait son siège social. Elle disposait dans le centre de la commune d'une parcelle de 26003 m² sur laquelle étaient construits près de 19000 m² de bureaux qui lui permettaient d'accueillir le millier de salariés travaillant sur ce site.

Pour des raisons de réorganisation interne, la société Kantar a décidé de transférer son siège social à Courbevoie dans les Hauts de Seine et de fermer le site de Chambourcy. La fermeture a été officiellement réalisée au 1^{er} janvier 2026.

La société Kantar a donc voulu se séparer de la parcelle correspondante en recherchant un promoteur et un accord de principe semble se dessiner avec la société Vinci.

Cette dernière ne souhaitant pas construire des bureaux a proposé un programme comprenant la réalisation d'un ensemble immobilier de 283 logements dont 212 logements libres, et 71 logements sociaux (25%) à destination d'une résidence intergénérationnelle, avec la création d'un espace commun pour cette résidence. Le projet prévoit aussi la création d'un EHPAD de 93 chambres. une placette commerciale avec 2 locaux commerciaux ainsi que la création de parkings en sous-sol au droit des futurs bâtiments.

Les parcelles siège de la société KANTAR, cadastrées au N° AB n°205 - 206 – 241 – 242 sont classées en zone UXd qui, aux termes du plan local d'urbanisme de la commune de Chambourcy, est une zone « correspondant à des espaces d'activités tertiaires à proximité du centre-ville », ce qui exclut la réalisation de logements.

Une requalification de la zone s'impose donc, qui ne peut s'effectuer qu'après la réalisation d'une enquête publique. Elle est dénommée : « l'opération de requalification urbaine Ilot Centre Derain »

Afin de conserver un immeuble de bureaux en l'état, l'emprise de 26 003 m² est préalablement au projet divisée en deux parties.

La parcelle au Nord, conservée en bureaux. est de 5 393 m². Sa destination bureaux reste inchangée au PLU et comprend un bâtiment d'environ 2 710 m² SDP, ainsi que 124 places de parking, situées principalement en silo.

L'opération de requalification urbaine dénommée « Ilot Centre Derain » porte sur la partie Sud, la parcelle correspondante ayant une superficie de 20 610 m².

La mise en compatibilité du PLU porte uniquement sur ce périmètre.

L'occupation actuelle de l'emprise du projet de requalification urbaine comporte :

- une emprise bâtie de 7 914 m² soit 40 % de l'emprise foncière
- une superficie libre en pleine terre de 3 911 m² soit 16 % de l'emprise foncière.

La procédure retenue par la commune de Chambourcy est une « mise en compatibilité du document d'urbanisme ». Cette procédure permet d'adapter un document d'urbanisme en fonction d'un projet spécifique, dans les conditions fixées à l'article L300-6 du Code de l'urbanisme.

« L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général »

L'enquête publique porte donc sur l'intérêt général de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain et sur les modalités de mise en compatibilité du PLU.

. La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Chambourcy a été engagée par délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2024.

Par lettre du 2 juin 2026 la commune de Chambourcy a sollicité du tribunal administratif de Versailles la désignation d'un commissaire enquêteur.

Par décision en en date 09 juin 2026, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles, a désigné comme Commissaire enquêteur Monsieur Jean-Yves LAFFONT, conseiller général, des établissements de santé à l'inspection générale des affaires sociales (ER). (annexe 1)

En date du 12 juin 2026 M. Pierre Morange, Maire de la commune de Chambourcy, a pris un arrêté décidant l'ouverture d'une enquête publique. (annexe 2)

.

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend :

- Un dossier de projet en vue de l'enquête publique (50 pages)
- Une présentation iconographique du projet (12 pages)
- 7 plans de zonage, dont des plans du projet

2.2 Entretien avec le demandeur

Le 12 juin 2026 un premier entretien a été organisé avec les représentants de la commune. Durant, cette entrevue ont été examinés les différents aspects du projet dans tous ses composantes : présentation du projet et de son origine, prise en compte des désirs des habitants, respect de l'environnement, volonté d'intégrer le projet dans un ensemble harmonieux et accueillant, intérêt général du projet.

Un calendrier de l'enquête a été conjointement élaboré.

2.3 La publicité de l'enquête

2.3.1 La publicité dans les journaux

- Conformément à la réglementation l'enquête publique doit être annoncée au plus tard dans les 15 jours qui précèdent et les 8 jours qui suivent le début de l'enquête. (annexe 5 : publications dans le Parisien, Toutes les Nouvelles)

2.3.2 Les autres formes de publicité

L'affiche réglementaire a été réalisée et elle a bien été posée sur les différents panneaux communaux avec certificat de pose (Annexes 3 et 4).

2.3.3 Durée de l'enquête et permanences

L'enquête s'est déroulée du jeudi 2 juillet 2026, 09h00 au mercredi 12 août 2026, 17h30.

Cinq permanences ont été tenues dans les locaux de la mairie de Chambourcy :

- le jeudi 2 juillet de 09h00 à 12h00
- le jeudi 16 juillet de 13h30 à 17h30
- le jeudi 22 juillet de 13h30 à 17h30.
- Le mardi 4 août de 16h30 à 20h
- Le mercredi 12 août de 13h30 à 17h30

Durant toute la période de l'enquête un registre côté et paraphés par le commissaire enquêteur a été tenu à la disposition du public au siège de la mairie.

Une adresse internet était également à la disposition des personnes intéressées. Celles-ci pouvaient également écrire au commissaire enquêteur à l'adresse La mairie de Chambourcy.

2.4 La fin de l'enquête

2.4.1 Les observations recueillies

Comme le laissait prévoir l'existence de réunions publiques préalables et la période durant laquelle s'est déroulée l'enquête ; les visites durant les permanences et les observations sur les registres ont été peu nombreuses : il y a eu 9 visites ayant donné lieu ou non à des observations. 45 remarques ont été déposées.

2.4.2 Communication des observations recueillies

Le mardi 18 août 2026, une synthèse des observations du public a été remise aux représentants de la Commune.

2.4.3 Réponse du maître d'ouvrage.

En date du vendredi 4 septembre 2026 le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse de la part du maître d'ouvrage.

2.4.4 Avis du commissaire enquêteur sur le déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur considère que les conditions matérielles dans lesquelles s'est déroulée l'enquête étaient satisfaisantes. Les modalités d'accueil du public assuraient à la fois confort et confidentialité.

Les affiches annonçant l'enquête et les publications dans les journaux ont été faites dans les délais réglementaires.

En revanche, le dossier de consultation était notoirement incomplet puisque l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) concernées ne figurait pas dans le dossier mis à disposition du public ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint qui doit précéder le début de l'enquête.

En effet, les PPA n'ont été conviées à la réunion d'examen conjoint par mail que le 18 juin 2026 pour une réunion fixée le 25 juin (annexe 6) et pour un début d'enquête au 02 juillet. Aucune PPA n'est venue à cette réunion comme en témoigne son compte rendu (annexe 7). Si bien que les avis des deux principales PPA concernées, la préfecture et le conseil départemental, bien qu'émis dans les délais réglementaires, ne sont parvenus à la mairie de Chambourcy et au commissaire enquêteur que postérieurement à la date de clôture de l'enquête, privant ainsi les habitants d'une information nécessaire à la constitution de leur avis, privation d'autant plus dommageable que ces avis contiennent des réserves sur le projet. (annexes 8 et 9)

Cette incomplétude du dossier ne peut qu'entâcher d'irrégularité la procédure d'enquête publique.

3 Analyse des observations

- En noir, les observations du public
- En rouge, les réponses du maître d'ouvrage
- En bleu, l'avis du commissaire enquêteur

3.1 Observations déposées par M. Eric B.

3.1.1 M. B. M. Monsieur Bauer s'inquiète sur la perte de tranquillité que va apporter le projet

Réponse du maître d'ouvrage : En effet, les horaires de présence sur l'îlot seront différents des horaires de bureau, mais la disposition de la voie centrale et des balcons ont été étudiés pour limiter au maximum la gêne occasionnée.

Avis du commissaire enquêteur : Effectivement, des locaux de bureau qui fermaient pour le week-end vont être remplacés par des logements par définition occupés toute la semaine. Ceci sera

générateur d'une gêne mais qui, en tout état de cause, sera inférieure à celle que pourrait générer l'occupation illicite d'une friche industrielle.

Avis favorable

3.1.2 Monsieur B. s'inquiète de la perte de vue depuis son deuxième étage

Réponse du maître d'ouvrage : Le projet est plus dense que le site actuel mais la hauteur des bâtiments reste limitée et maîtrisée (R+2 et R+3) et s'adapte à la force déclivité du terrain.

Avis du commissaire enquêteur : Sur les plans, la hauteur maximale des bâtiments est au plus de 13,5m comme cela est prévu dans le plan d'occupation des sols. Les règles relatives aux prospects semblent respectées.

Avis favorable

3.1.3 Monsieur B. souhaite que la hauteur des futurs bâtiments soit inférieure à celle qui existe aujourd'hui

Réponse du maître d'ouvrage : Hauteur limitée à 13m, les bâtiments ne dépasseront pas le point le plus haut du site actuel.

Avis du commissaire enquêteur : Même réponse que pour le 3.1.2

Avis favorable

3.1.4 Monsieur B. souhaite que les commerces prévus soient des commerces haut de gamme sans nuisance sonore

Réponse du maître d'ouvrage : Les commerces seront de qualité, c'est également une demande de la municipalité.

Avis du commissaire enquêteur : Il revient à la commune, dans la limite des pouvoirs qui sont les siens de s'assurer de la qualité des commerces, mais au-delà de leur qualité, il faudra s'assurer de leur rentabilité.

Avis favorable

3.1.5 Monsieur B. souhaite que la densité des appartements soit diminuée.

Réponse du maître d'ouvrage : Le projet doit être viable économiquement. Le nombre de logements ne pourra pas être diminué.

Avis du commissaire enquêteur : Le nombre de logements est évidemment une des conditions de la rentabilité de l'opération. Leur nombre peut éventuellement être diminué, mais il faudrait savoir si les logements supprimés seraient les plus gênants pour le voisinage.

Avis favorable

3.1.6 Monsieur B. souhaite, pour respecter l'intimité des balcons et terrasses, que la hauteur des bâtiments soit limitée à un niveau R+1 côté placette, rue André Derain.

Réponse du maître d'ouvrage : Les appartement à l'étage sont en retrait de part leur terrasses et balcons. L'intimité a été prise en compte par les architectes.

Avis du commissaire enquêteur : Les futurs bâtiments respectent les dispositions du PLU et il est difficile de leur imposer des contraintes supplémentaires.

Avis favorable.

3.2 Observation déposée par Mme Véronique V.

Mme Vautier considère que le projet valorise le centre-ville, qu'il est plus esthétique que les bâtiments actuels et que les places de parking sont les bienvenues

Réponse du maître d'ouvrage : Nous sommes ravis que le projet soit bien accueilli et que la notion d'intérêt général soit partagée.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme

3.3 Observation anonyme

Camboricienne depuis plus de vingt ans, Mme X approuve le projet à 100%

Réponse du maître d'ouvrage : Nous sommes ravis que le projet soit bien accueilli et que la notion d'intérêt général soit partagée.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme

3.4 Observation déposée par Mme Nelly O.

- 3.4.1 3.4.1 Mme O. considère que le projet est un désastre écologique car il va supprimer un ilot de verdure, détruire des arbres de plus de 30 ans pour bétonner avec des routes de circulation automobile et un chemin piétonnier.

Réponse du maître d'ouvrage : Le projet respecte les XX % d'espace vert. Le site dispose aujourd'hui de 35 arbres. Le projet futur en comptera 55 de hautes tiges.

Avis du commissaire enquêteur : Le projet doit respecter la règle « Eviter, diminuer, remplacer » qui contraint à limiter autant que faire se peut les conséquences d'un chantier. Il est vrai que les arbres plantés, même de haute tige, ne peuvent complètement remplacer des arbres de 30 ans. Mais il faut bien agir !

Avis favorable

- 3.4.2 Mme O. estime que ce projet qui accroît la densification urbaine, va à l'encontre des préconisations gouvernementales relatives à la prévention des catastrophes naturelles et à la lutte contre les ilots de chaleur.

Réponse du maître d'ouvrage : C'est un site en cœur de ville, de ce fait, il est voué à être densifié. La pression foncière est forte en Ile de France et nous devons construire des logements pour s'adapter au mieux à la demande des administrés.

Avis du commissaire enquêteur : Les ilots de chaleur doivent être combattus par une végétation suffisante, mais les préconisations gouvernementales et notamment celles contenues dans la loi « Climat et résilience » d'août 2021 et les dispositions sur le zéro artificialisation nette (ZAN) recommandent plutôt la densification des cœurs de ville.

Avis favorable

3.4.3 Mme O. craint que la bétonisation d'un terrain entraîne un risque d'inondation et de ravinement au pied du mur existant entre le clos de la Chauderie et la parcelle concernée.

Réponse du maître d'ouvrage : Les eaux de pluies seront traitées. La CASGBS et nos services techniques ont été consultés et ils ont émis un avis et des préconisations que le constructeur doit suivre.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme

3.4.3 Mme O. estime que l'orientation des ouvertures des bâtiments construits ne respecte pas les préconisations gouvernementales qui prévoient que les fenêtres des chambres soient orientées au nord et celles des pièces de vie au sud. Or dans le projet, les balcons des pièces de vie sont à l'est et il n'y a aucune ouverture au nord.

Réponse du maître d'ouvrage : Les architectes ont fait au mieux pour que chaque appartement ait une ouverture et des balcons, tout en évitant au maximum les vues sur les jardins privés.

Avis du commissaire enquêteur : Cette recommandation peut être faite au promoteur mais elle semble trop tardive.

Avis favorable.

3.4.4 Mme O. craint que la création d'un nombre important de logements crée un flux de circulation intense alors que les rues de Chambourcy sont déjà saturées.

Réponse du maître d'ouvrage : La voie interne à double sens a été faite pour fluidifier ce nouveau trafic généré. Chaque appartement dispose de parkings privés. Des places extérieures et un parking public sera créé ce qui permettra de conserver un trafic fluide en centre-ville.

Avis du commissaire enquêteur : Il semble possible que la construction de 283 logements ait pour conséquence un trafic plus important. La voie à double sens ainsi que l'orientation « senior » d'un grand nombre d'appartements seront peut-être de nature à modérer cet impact.

Avis favorable

3.4.5 Mme O. souhaite connaître les dispositions qui seront prises pour les transports en commun et les autres infrastructures de service.

Réponse du maître d'ouvrage : La commune échange très régulièrement avec IDFM et Transdev et le nombre de passage des transports en commun, déjà nombreux sur la commune, sera adapté à la demande, en concertation avec les services dédiés.

Avis du commissaire enquêteur : Il serait intéressant d'avoir la position des organismes de transport à ce sujet.

Avis favorable

3.4.6 Mme O. s'inquiète énormément des problèmes de vis-à-vis que vont créer ces appartements qui vont avoir une vue plongeante sur son jardin.

Réponse du maître d'ouvrage : Les architectes ont limité au maximum les balcons et la vue plongeante sur les jardins privés.

Avis du commissaire enquêteur : Cette remarque est compréhensible, et les règles de prospect figurant dans le PLU doivent être respectées.

Avis favorable

3.4.7 Mme O. estime que la mesure de la hauteur de l'immeuble à construire n'est pas faite au bon endroit et qu'il conviendrait de la faire à partir des façades arrières des maisons et non au niveau de la voie. Cette hauteur ne convenant de toute façon pas à une zone pavillonnaire.

Réponse du maître d'ouvrage : Le travail des hauteurs a été fait sur un plan le plus précis possible et adapté à la forte déclivité du terrain. Pour limiter les hauteurs et contraindre le constructeur à un respect très strict, le règlement des hauteurs est complété par un plan quadrillé du site (inscrit dans le règlement de la zone UC), où le calcul se fait par rapport à la cote NGF pour s'adapter au mieux au terrain et limiter les hauteurs. Cette limitation n'était pas le cas avec le calcul fait au barycentre initialement prévu dans le règlement du PLU, d'où cette adaptation.

Avis du commissaire enquêteur : Le terrain étant en forte déclivité, il conviendra de s'assurer que la mesure de hauteur soit faite tout le long du bâtiment et non sur le point haut.

Avis favorable

3.4.8 Mme O. estime que la promesse d'assurer la protection des vis à vis par la plantation d'arbres de hautes tiges n'est pas satisfaisante car les arbres mettront du temps pour grandir et que l'hiver ils n'ont plus de feuilles.

Réponse du maître d'ouvrage : Une demande d'avoir la plantation d'arbres a hautes tiges, à feuillage persistant, a été faite auprès du porteur de projet. De plus, la hauteur des bâtiments le long de la Résidence du Clos de la Chauderie est limité à R+2+ comble ou R+2+ attique, ce qui limite les hauteurs et les vues.

Avis du commissaire enquêteur : voir réponse au 3.4.1

Avis favorable

3.4.9 Mme O. propose donc :

- de limiter la hauteur des constructions à R+2
- que les immeubles n'aient que des fenêtres de toilette ou de salle de bains côté Clos de la Chauderie.
- d'augmenter la distance entre la façade arrière de sa maison et l'implantation de l'immeuble.
- de préserver le parc actuel arbres et pelouses.

Réponse du maître d'ouvrage : La hauteur des bâtiments le long de la Résidence du Clos de la Chauderie est limitée à R+2+ comble ou R+2+ attique, ce qui limite les hauteurs et les vues et ce qui crée un retrait physique du dernier étage avec le voisinage.

Avis du commissaire enquêteur : voir réponse au 3.4.8

Avis favorable

3.5 Observations déposées M. Pierre-Emile R.

Monsieur R. pense que cette opération permet d'éviter une friche industrielle et permet de restructurer le secteur au bénéfice d'une revalorisation du centre-ville.

Réponse du maître d'ouvrage : La commune souhaite éviter une friche industrielle et que ce grand site de centre-ville soit squatter ou investi par des personnes mal intentionnées.

Avis du commissaire enquêteur : C'est tout l'intérêt du projet que d'éliminer une friche industrielle qui sans action de la mairie ne tardera pas à être squattée.

Avis favorable

3.6 Observations de M. Jean-Louis P.

3.6.1 M. P. estime que le projet revalorise le centre-ville

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme

3.6.2 M. P. souhaite qu'il y ait des obligations pour l'aménagement et l'entretien des nouveaux bâtiments, meilleures que celles relatives aux nouvelles constructions sur la route de Mantes

Réponse du maître d'ouvrage : La commune veillera à l'entretien et le bailleur est tenu à maintenir une qualité des aménagements extérieurs.

Avis du commissaire enquêteur : Les constructions sur la route de Mantes ont été plusieurs fois citées par les participants de l'enquête comme étant mal entretenues. La commune devra veiller pour que ce nouveau projet ne fasse pas l'objet des mêmes remarques.

Avis favorable

3.7 Observations déposées par M. et Mme B.

3.7.1 M. et Mme B. considèrent que le projet est une belle continuité dans la poursuite de l'aménagement du centre-ville, que les commerces dynamiseront le secteur et que le projet d'équipement au service des seniors est une réponse indispensable au manque cruel de services de ce type.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme

3.7.2 M. et Mme B. comptent sur la ville pour que les nouvelles constructions soient de qualité pour un confort optimum et que la végétalisation soit dense afin de favoriser des îlots de fraîcheur.

Réponse du maître d'ouvrage : Une attention particulière a été portée au taux de végétalisation, à la pleine terre et les arbres plantés seront des arbres à hautes tiges de plus de 10 mètres.

Avis du commissaire enquêteur : voir réponse au 3.4.1

Avis favorable

3.8 Observations déposées par Mme Evelyne P.

3.8.1 Mme P. estime que c'est un beau projet malgré les nuisances qui affecteront les voisins proches.

Réponse du maître d'ouvrage :

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme

3.8.2 Mme P. demande si l'ESAT sera protégé.

Réponse du maître d'ouvrage : L'ESAT sera protégé le temps de la construction de l'îlot. Néanmoins, l'ESAT devrait déménager et se déplacer sur les terrains dit « de l'Hopital » au Sud de l'autoroute A 14 dans le futur pôle médico-social.

Avis du commissaire enquêteur : Il n'y a pas de délai annoncé. Mais l'intégration de l'ESAT dans un pôle médicosocial est à priori une bonne chose.

Avis favorable

3.9 Observations déposées par Mme Stéphanie D.

3.9.1 Mme D. trouve très judicieux de créer des places pour nos aînés.

Réponse du maître d'ouvrage : Le maintien de l'EHPAD « Maison de Famille » sur la commune était une condition d'acceptation de ce projet par la municipalité.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme

3.9.2 Serait-il possible de créer un parcours de santé adapté aux personnes âgées et aux juniors ?

Réponse du maître d'ouvrage : Cette demande est intéressante et nous allons étudier où trouver un espace pour installer un tel parcours sur notre territoire communal.

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme

3.10 Observations déposées par M. et Mme C.

3.10.1 En ce qui concerne l'équipement des places de stationnement, M. et Mme C. demandent qu'à la mise en exploitation du dispositif de recharges pour les véhicules électriques, il soit bien vérifié que l'équipement soit d'une puissance suffisante pour permettre une recharge complète lors des périodes d'heures creuses.

Réponse du maître d'ouvrage : Il existe des normes de puissance à respecter, mais nous y veillerons et sensibiliserons également VINCI à ce sujet.

Avis du commissaire enquêteur : Le projet est muet à ce sujet, mais il est évident qu'un système de recharge électrique pour les véhicules doit être prévu, sans parler de la climatisation.

Avis favorable

3.10.2 M. et Mme C. considèrent que, même si le nombre d'arbres replantés (55) est supérieur au nombre d'arbres abattus (35), les arbres abattus ayant entre 15 et 25 ans sont plus majestueux que les nouveaux. Ils demandent donc que soit recherchée la possibilité de conserver les arbres les plus majestueux par modification de la voirie ou l'implantation des bâtiments.

Réponse du maître d'ouvrage : La commune partage cet avis et il a été demandé que le maximum d'arbres présents soient conservés. Malheureusement, la destruction et construction des bâtiments n'a pas permis de tous les conserver.

Avis du commissaire enquêteur : de la logique « éviter, réduire, compenser » la préservation des arbres les plus majestueux doit être recherchée dans la limite du possible.

Avis favorable

3.10.3 M. et Mme C. demandent que les plans soient complétés par le dessin en rouge des bâtiments existants pour permettre d'évaluer l'impact du projet sur l'environnement immédiat

Réponse du maître d'ouvrage : Ce plan a été présenté aux administrés qui sont venus consulter le dossier d'enquête publique en mairie. Il peut être rajouté au dossier de DMPECDU.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis conforme

3.10.4 Pour réduire l'impact visuel des ouvertures et balcons de la nouvelle résidence, M. et Mme C. proposent de relever le mur de séparation avec le clos de la Chauderie, à la charge du constructeur.

Réponse du maître d'ouvrage : Cette possibilité va être évoquée avec le constructeur, mais cela impacte plusieurs riverains du Clos de la Chauderie.

Avis du commissaire enquêteur : Cette méthode de protection des prospects devra être discutée avec l'ensemble des résidents du Clos de la Chauderie.

Avis favorable

3.10.5 Dans le même objectif M. et Mme C. proposent d'inverser l'implantation du cheminement piétonnier qui est le long du mur avec l'espace réservé aux plantations d'arbres.

Réponse du maître d'ouvrage : La plantation d'arbres, de par leurs racines, pourraient fragiliser le mur. Il convient plutôt de planter les arbres le long des nouveaux bâtiments.

Avis du commissaire enquêteur : Cette demande peut être étudiée plus finement car il est possible de choisir des arbres avec des racines adaptées.

Avis favorable

3.10.6 M. et Mme C. ont relevé des distorsion dans la numérotation des pavillons du clos entre le plan masse N°PLN PC02.06 et la réalité selon le tableau suivant :

Numérotation de plan masse	Correspondance de la numérotation postale du Clos de la Chauderie
1	Pavillon mitoyen 17 gauche/17 droite
2	1
3	2
4	3
5	4
6	6 Pavillon 5 en retrait
7	7

Réponse du maître d'ouvrage : Cela sera modifié

Avis du commissaire enquêteur

Avis conforme

3.11 Observations déposées par les familles O. et B ?

3.11.1 Le projet est une catastrophe écologique car en période de réchauffement climatique de violents orages peuvent entraîner un ravinement important sur un terrain en forte pente.

Réponse du maître d'ouvrage : Les eaux de pluie sont prises en compte dans le projet de l'Ilot et nos services techniques et les services compétents de la CASGBS ont été consultés pour avis.

Avis du commissaire enquêteur : Il faut justifier pourquoi le ravinement serait plus délétère avec le projet qui doit avoir intégré cet aspect.

Avis favorable

3.11.2 La ravinement peut entraîner l'écroulement du mur de séparation avec le terrain siège du projet.

Réponse du maître d'ouvrage : Les services compétents de l'intercommunalité ont été consultés dans le cadre du permis de construire. Celui-ci ne sera pas accepté sans leur accord.

Avis du commissaire enquêteur : Ces hypothèses ont dû être vérifiées. Il revient au promoteur et au constructeur de s'en assurer.

Avis favorable

3.11.3 Un étude d'impact a-t-elle eu lieu ?

Réponse du maître d'ouvrage : Les services de l'Etat (la Mission Régionale de l'Environnement) ont été saisis et ont rendu un avis conforme concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 du plan local d'urbanisme de Chambourcy (78) après examen au cas par cas » le 26/06/2025.

Avis du commissaire enquêteur : L'avis de la MRAe a bien été rendu le 26 juin concluant à l'absence de la nécessité d'une évaluation environnementale. Il peut être consulté sur le site de la MRAe.

Avis favorable

3.11.4 L'abattage des vieux arbres ne respecte pas les recommandations qui encouragent à la végétalisation.

Réponse du maître d'ouvrage : Le projet prévoit 55 arbres de plantés, là où il y en a 35 aujourd'hui sur le site de KANTAR.

Avis du commissaire enquêteur : voir réponse au 3.4.1

Avis favorable

3.11.5 Quelles seront les conséquences sur la circulation de l'arrivée d'un millier de personnes supplémentaires alors que la Rue Chaude n'est pas adaptée à un trafic supplémentaire ?

Réponse du maître d'ouvrage : La voie centrale nouvelle créée va permettre de gérer ce nouveau trafic et de le fluidifier.

Avis du commissaire enquêteur : voir réponse au 3.4.5

Avis favorable

3.11.6 Quelles sont les conséquences sur les transports en commun déjà sous dimensionnés ?

Réponse du maître d'ouvrage : La commune a mis en place un service de navette gratuite entre Chambourcy et Saint Germain en Laye. En complément, nous échangeons avec Transdev et IDFM pour le développement d'offre supplémentaire.

Avis du commissaire enquêteur : voir réponse au 3.4.6

Avis favorable

3.11.7 Le programme va entraîner l'arrivée de 1000 habitants supplémentaires soit une augmentation de 17%, concentrés sur un seul lieu au centre du village. Ne serait-il pas possible de prévoir un programme immobilier mêlant de petits immeubles et des maisons comme cela a été fait rue de la Croisée verte ?

Réponse du maître d'ouvrage : Le programme ne prévoit pas l'arrivée de 1000 personnes, car le projet contient le déplacement de l'EHPAD déjà présent sur la commune. De plus, la commune se doit de répondre à la forte pression foncière que connaît notre territoire, et offrir une offre de logements adaptée, sur cette friche économique située en centre-ville.

Avis du commissaire enquêteur : La construction de petits immeubles et de maison rendrait probablement plus difficile l'équilibre financier du projet.

Avis favorable

3.11.8 Ce projet va avoir des lourdes conséquences sur la valeur de nos maisons qui va être impactée par la densification du trafic, les nuisances sonores et la perte d'intimité, d'ensoleillement. Une indemnisation est-elle prévue pour compenser cette perte ?

Réponse du maître d'ouvrage : Le programme est un programme privé, nous n'avons pas de possibilité de contraindre le constructeur à indemniser le voisinage. Cette opération va permettre de développer le centre-ville, avec des commerces, un parking public, une placette... Il peut être

envisagé que ces nouvelles constructions peuvent également donner de la valeur aux habitations de proximité, plutôt que la présence d'une friche à proximité.

Avis du commissaire enquêteur : La diminution de la valeur des maisons a souvent été évoquée. Elle n'est pas inéluctable. Mais aucune indemnisation n'est prévue.

Avis favorable

3.11.9 Conserver le cèdre bleu à l'angle sud-est du bâtiment D et conserver ceux qui sont autour de la placette.

Réponse du maître d'ouvrage : Tout arbres pouvant être conservé le sera. Mais les nouvelles constructions contraignent énormément cela.

Avis du commissaire enquêteur : voir réponse au 3.4.1

Avis favorable

3.11.10 Pourrait-on installer des brise-vue sur les balcons comme cela a été fait dans d'autres résidences (route de Mantes) ?

Réponse du maître d'ouvrage : Cette possibilité a été évoquée avec le constructeur et le bailleur.

Avis du commissaire enquêteur : Compte tenu du nombre de demandes faites à ce sujet, ce serait une bonne chose si cette négociation avec le constructeur pouvait aboutir favorablement.

Avis favorable

3.11.11 Serait-il envisageable d'inverser EHPAD et bâtiments d'habitation car la rue Francis Pedron est très fréquentée et peu propice au calme nécessaire pour les personnes âgées ?

Réponse du maître d'ouvrage : Cela n'est pas envisageable pour des raisons techniques. En effet, l'EHPAD comporte des plateaux techniques qui ne pouvaient pas se faire à un autre emplacement.

Avis du commissaire enquêteur : Le dossier ne comprend pas assez d'éléments pour permettre une réponse à cette observation.

Avis conforme

3.11.12 Afin de limiter les nuisances, la famille O. demande de considérer les options suivantes

- Limiter la densité et la hauteur des bâtiments à R+2 ;
 - Envisager une partie pavillonnaire ;
 - Prévoir un projet aéré et végétalisé ;
 - Ne pas prévoir de balcons orientés vers les pavillons ;
 - Préserver les arbres et espaces verts actuels ;
 - Augmenter la distance entre les pavillons et les immeubles ;
 - Revoir la solidité du mur de pierre qui fait la limite entre les pavillons et la parcelle Kantar.
- **Réponse du maître d'ouvrage :** Pour répondre point par point :
- La hauteur a été fixée à R+2 (avec comble ou attique) sur les façades Est qui donnent sur le Clos de la Chauderie
 - Il n'est pas envisageable de modifier le projet en y intégrant des pavillons à la place des bâtiments
 - Le projet est végétalisé et aéré, avec le respect d'un cône de vue centrale visible du parc André Derain
 - Les balcons ont été limités sur les façades Est
 - Les bâtiments ont été implantés en respectant le règlement du PLU, et ce à partir du cheminement piéton, ce qui éloigne un peu plus les bâtiments des pavillons.
 - Le mur sera examiné par le constructeur et un constat sera fait par un huissier qui veillera au respect de sa structure.

Avis du commissaire enquêteur : Tous ces points ont été évoqués dans le courant du rapport d'enquête.

Avis favorable

4 Avis et conclusion du commissaire enquêteur sur la Déclaration de projet portant sur la mise en compatibilité du plan local de la commune de Chambourcy

4.1 Sur la légalité de la procédure

A l'issue de l'enquête publique le commissaire enquêteur constate que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Les publications légales dans les journaux ont été faites dans 2 journaux paraissant dans le département des Yvelines, département d'implantation du projet plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les 8 premiers jours de l'enquête ;
- Le dossier papier relatif à ce projet a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la commune de Chambourcy.
- Ce même dossier était consultable en ligne sur le site internet de la commune et sur un poste informatique mis à disposition.
- Un registre d'enquête a été également mis à la disposition du public dans les locaux de la commune de Chambourcy
- Le public pouvait déposer ses observations et propositions et consulter les observations et propositions déposées sur un registre dématérialisé ou les adresser à une adresse courriel ;
- Les permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, pour recevoir le public ont été tenues par le commissaire enquêteur ;
- Tous les termes de l'arrêté d'ouverture ont donc bien été respectés ;
- Le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement cette enquête ;
- Les observations ont été valablement enregistrées.

Le commissaire enquêteur considère donc que l'enquête s'est réalisée dans des conditions matérielles réglementaires.

En revanche, de sérieuses question se posent sur la conformité du dossier de consultation du public

4.1.1 La participation des PPA à la réunion d'examen conjoint

Les PPA ont été convoquée à la réunion d'examen conjoint qui doit précéder l'ouverture de l'enquête par mail moins d'une semaine avant la réunion. (annexe 6)

Compte tenu de la relative complexité du dossier, il leur a été difficile d'examiner convenablement, en moins d'une semaine, la proposition de mise en conformité.

Si l'article R153-13 du code de l'urbanisme n'impose aucun délai pour la convocation des participants, le juge vérifie si le délai a été suffisant pour que l'examen puisse être fait dans de bonnes conditions ce qui ne semble pas être le cas en l'espèce d'autant que la période (fin juin) est en générale chargée.

Les PPA n'ont donc pas été mises en mesure de participer utilement à l'examen conjoint, compte tenu du délai extrêmement bref qui leur a été laissé pour prendre connaissance d'un dossier complexe de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

Aucune PPA ne s'est déplacé comme en témoigne le compte-rendu de la réunion (annexe 7).

4.1.2 L'absence du compte rendu de la réunion d'examen conjoint dans le dossier de consultation.

L'article R153-13 du code de l'urbanisme dispose que le compte rendu de la réunion d'examen conjoint figure dans le dossier de consultation.

Or, comme le fait remarquer la réponse de la sous-préfecture de Saint Germain en Laye, ce compte rendu ne figurait pas dans le dossier qui leur avait été remis.

Du fait de son contenu très réduit, cette absence ne paraît pas être de nature à entraîner la nullité de la procédure mais confirme l'opinion selon laquelle les PPA n'ont pas été en mesure de donner leur avis avant l'ouverture de l'enquête.

Par ailleurs, ce document écrit le 1^{er} juillet aurait pu être inséré dans le dossier d'une enquête qui a démarré le 2 juillet.

4.1.3 L'absence de l'avis des PPA dans le dossier de consultation.

L'avis des deux principales PPA concernées, n'est parvenu en mairie que le 21 août pour l'avis de la sous-préfecture et le 27 août pour l'avis du conseil départemental, donc tous les deux après la clôture de l'enquête.

Là encore, il convient de rechercher si l'absence des observations des PPA est de nature à compromettre l'avis des participants à l'enquête.

En l'espèce la réponse ne peut être que positive, les observations des deux PPA contiennent des éléments de fond et de forme significatifs qui ont par exemple conduit la sous-préfecture à n'approuver le projet qu'avec réserve.

La légalité de l'enquête est donc compromise et le commissaire enquêteur ne peut que donner un avis défavorable à l'enquête.

4.2 Sur le contenu du projet

4.2.1 Sur la justification de l'intérêt général du projet

Dans le cadre d'une mise en compatibilité d'un PLU, il résulte des dispositions combinées des articles L300-1 et L300-6 du code de l'urbanisme, que l'enquête publique doit porter sur les évolutions projetées du plan, nécessaires pour la réalisation du projet en question, mais aussi sur le caractère d'intérêt général de ce dernier qui justifie le recours à une telle procédure.

L'Article L300-6 du Code de l'urbanisme dispose que « *L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :*

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

...

L'article L301-1 définit les opérations d'aménagement comme étant : « *Les actions ou opérations d'aménagement (qui) ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.*

Dans sa note de présentation le maître d'ouvrage justifie l'intérêt général par les arguments suivants :

4.2.1.1 *Le risque de constitution d'une «friche de bureaux» avec des bâtiments inoccupés*

Dans le contexte où le marché immobilier francilien des bureaux est notoirement dégradé dans la durée, il est hautement improbable que le site Kantar puisse attirer dans le même volume des activités tertiaires capables de supporter l'investissement de la rénovation des bâtiments et susceptibles de procurer à la commune des recettes fiscales équivalentes.

Le risque est ainsi important de voir se constituer une friche de bureaux vacants qui se dégradent avec le temps, générant en outre des problématiques de sécurité.

Dans ce contexte immobilier, la proposition de requalification urbaine du site proposée par le groupe Vinci Immobilier Ile de France constitue une opportunité intéressante.

Il y va de l'intérêt général que la Commune saisisse cette opportunité pour accompagner et encadrer une vaste opération de renouvellement urbain s'appuyant sur des fonctionnalités publiques essentielles à notre coeur de ville : offre de nouveaux stationnement publics, aménagement d'une place publique, création d'un cheminement piéton vers le centre - ville, implantation de commerces et services

4.2.1.2 Un site stratégique majeur pour le maintien et le développement du centre – ville de la commune

Le projet **Ilot Centre Derain** constitue un enjeu stratégique majeur pour le renforcement de l'attractivité du centre – ville. Il s'agit par nature d'une opération ayant un **caractère d'intérêt général** pour la commune.

Il se situe à proximité directe de la Mairie, de la Poste, du supermarché Carrefour Express et des commerces de la place de la Mairie, café, restaurants... L'entrée du site sur la rue André Derain se situe à environ 60 m de l'accès à la place de la Mairie.

Sa dimension d'environ 2 ha permet de concevoir en termes d'urbanisme une opération de requalification d'ampleur, croisant une programmation mixte et diversifiée qui répond aux besoins de la ville :

Logements libres de catégories variées ;

Logements répondant aux besoins des seniors et du personnel soignant ;

Commerces et services ;

Places de stationnement public utilisables par les usagers du centre – ville.

4.2.1.3 Une opération de requalification urbaine contribuant à la mise en œuvre des objectifs de production de logement et de la politique du zéro artificialisation nette (ZAN)

La procédure de déclaration de projet vise à permettre la mutation d'une zone tertiaire obsolète et énergivore située dans le tissu urbain constitué, sans artificialisation supplémentaire de sol naturel ou agricole, en programmes mixtes comprenant une offre diversifiée de logements, notamment de logements locatifs sociaux, et de locaux commerciaux.

Cette nouvelle offre de logements répond aux objectifs du SDRIF et revêt un caractère d'intérêt général pour la Région.

Ces éléments sont tout à fait pertinents tant il est évident que laisser en plein cœur de ville une friche de cette taille peut être un jour dangereux pour la sécurité de la ville.

Le commissaire enquêteur considère donc que le projet représente bien un intérêt général et valide la procédure choisie.

4.2.2 Sur le contenu du projet.

Le projet n'est pas définitivement finalisé et quelques adaptations à la marge peuvent encore être réalisées notamment pour satisfaire certaines demandes des riverains qui se sont exprimés lors du déroulé de l'enquête.

Cependant une interrogation persiste sur le pourcentage de logements sociaux figurant dans le projet, pourcentage jugé insuffisant par la sous-préfecture et par le conseil départemental et qui a amené la sous-préfecture à émettre un avis favorable avec réserves.

Certes le pourcentage légal (25%) est atteint, mais les documents régionaux encouragent les communes à l'élever jusqu'à 40%.

Une réunion a été organisée à la sous-préfecture à la demande du commissaire enquêteur le 10 septembre, en présence de la secrétaire générale adjointe et de représentants de la DDT.

Ceux-ci ont informé le commissaire enquêteur que la semaine précédente, une réunion s'était tenue avec eux et le maire de Chambourcy et que ce dernier les avait convaincus que d'autres opérations en cours ou prévues sur la commune allaient permettre de dépasser largement le pourcentage légal. Ils ont même précisé que s'ils avaient connu ces informations avant, l'avis de la sous-préfecture aurait pu être différent.

Dont acte. Mais en l'absence de document officiel, ce revirement éventuel ne peut être pris en compte.

Le commissaire enquêteur s'associe donc aux réserves de la sous-préfecture mais, considérant que le pourcentage légal est atteint dans le projet, il souhaite n'exprimer qu'une observation.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que le projet est positif pour la commune de Chambourcy et que ce projet de requalification urbaine a les caractéristiques d'un projet d'intérêt général.

Cependant, l'importante incomplétude du dossier entache la procédure d'irrégularité.

Pour ces raisons le commissaire enquêteur émet un avis défavorable sur l'enquête publique portant sur la déclaration de projet portant sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Chambourcy.

Fait au Chesnay-Rocquencourt le 12 septembre 2026

Le commissaire enquêteur



JY Laffont

Liste des pièces annexes du rapport

- Annexe 1 : Arrêté de nomination
- Annexe 2 : Arrêté d'ouverture d'enquête
- Annexe 3 : Avis d'enquête publique
- Annexe 4 : Certificats d'affichage
- Annexe 5 : Publication dans les journaux
- Annexe 6 : Convocation des PPA à la réunion d'information conjointe
- Annexe 7 : PV de la réunion d'information conjointe
- Annexe 8 : Avis de la sous-préfecture de Saint Germain en Laye
- Annexe 9 : Avis du département des Yvelines
-

Annexe 1 : Décision de nomination

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

9 juin 2026

N° E26000026 /78

La présidente du tribunal administratif

E- Décision désignation commissaire

CODE : type n°1

Vu enregistrée le 2 juin 2026, la lettre par laquelle la commune de Chambourcy demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Chambourcy ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2026 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Jean-Yves LAFFONT est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Richard LE COMPAGNON est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de Chambourcy, à M. Jean-Yves LAFFONT et à M. Richard LE COMPAGNON.

Fait à Versailles, le 9 juin 2026

La présidente du tribunal.




J. Grand d'Esnon

Annexe 2 : Arrêté d'ouverture d'enquête publique



Arrêté N°26/033
Nature : «0.0 »

OBJET : ARRÊTE MUNICIPAL PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME RELATIF A L'OPERATION DE REQUALIFICATION URBAINE DE L'ILOT CENTRE DERAINE DE LA COMMUNE DE CHAMBOURCY

Le Maire de la commune de Chambourcy,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu la loi n°2010-788 portant engagement national pour l'environnement et réformant le régime des enquêtes publiques,

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R123-1 et suivants,

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-19 et suivants, et R153-8 et suivants,

Vu l'arrêté ministériel du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'enquête publique mentionnée à l'article R 123-11 du code de l'environnement,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil municipal le 7 décembre 2022,

Vu la demande en date du 2 juin 2026 de désignation, auprès du Tribunal administratif de Versailles, d'un commissaire enquêteur en vertu de l'article L123-4 du code de l'environnement,

Vu la décision n° E26000026/78 du 9 juin 2026 de Mme La Présidente du Tribunal administratif de Versailles, portant désignation de Monsieur LAFFONT Jean-Yves en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chambourcy, relatif à l'Opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain,

Vu les pièces du dossier soumises à enquête publique tel qu'en dispose l'article R123-8 du code de l'environnement,

Considérant qu'il est nécessaire de soumettre à enquête publique le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chambourcy, relatif à l'Opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain,

ARRETE



Article 1^{er}. – Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chambourcy pour une durée de 41 jours consécutifs du jeudi 2 juillet 2026 à 9h00 au mercredi 12 août 2026 à 17h30.

Article 2. – Un avis public portant à connaissance l'ouverture de l'enquête publique sera publié quinze (15) jours au moins avant l'ouverture de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés à l'échelle du département (Le courrier des Yvelines et Le Parisien)

Cet avis sera également publié au moins quinze (15) jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée :

- sur le site Internet de la commune à l'adresse : www.chambourcy.fr
- en mairie de Chambourcy

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat d'affichage tandis qu'une copie des avis publiés dans la presse sera annexée aux dossiers soumis à enquête publique.

Article 3. – L'autorité compétente pour le suivi du projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chambourcy est la Commune de Chambourcy, représentée par Monsieur le Maire Pierre Morange.

Article 4. – Monsieur LAFFONT, désigné le 9 juin 2026 par le Tribunal administratif de Versailles, en tant que commissaire enquêteur pour ladite enquête publique, assurera cinq (5) permanences en mairie de Chambourcy, aux dates et horaires suivants :

- Jeudi 2 juillet 2026 de 9h à 12h
- Jeudi 16 juillet 2026 de 13h30 à 17h30
- Mercredi 22 juillet 2026 de 13h30 à 17h30
- Jeudi 6 août 2026 de 16h30 à 20h
- Mercredi 12 août 2026 de 13h30 à 17h30

Article 5. – Le dossier d'enquête publique sera mis à disposition du public et des registres d'enquête dédiés pour consigner les éventuelles observations du public.

Au format papier : L'ensemble du dossier d'enquête publique et le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront disponibles en mairie, Place Charles-de-Gaulle, pendant toute la durée de l'enquête soit du 2 juillet 2026 au 12 août 2026 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

- Du Lundi au vendredi : 8h30 à 12h00, 14h00 à 17h30 ;
- Le samedi 4 juillet de 9h00 à 12h00.

Les dossiers soumis à enquête publique seront également consultables sur le site internet de la Ville www.chambourcy.fr



Arrêté N°26/033
Nature : «0.0 »

Article 6. – Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Hôtel de Ville – Place Charles de Gaulle- 78240 CHAMBOURCY ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique-dpmec@chambourcy.fr

Le service urbanisme de la commune se tient à votre disposition pour tout complément d'information.

Les observations envoyées par courrier électronique ainsi que les courriers adressés au commissaire enquêteur, ne pourront être pris en compte que s'ils sont reçus en Mairie avant la date et l'heure de clôture de l'enquête publique, fixée le 12 août 2026 à 17h30.

Article 7. – À l'expiration du délai prévu à l'article 1, le commissaire enquêteur a la possibilité de prolonger l'enquête par décision motivée pour une durée maximale de 15 jours, lorsqu'il décide de tenir une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation d'enquête.

À l'issue de l'enquête publique, le registre d'enquête papier sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Les observations des habitants seront ensuite consignées dans un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique. Le procès-verbal de synthèse sera transmis au Maire qui disposera d'un délai de quinze jours pour produire d'éventuelles observations.

Article 8. – Dans un délai de trente (30) jours à compter de la date de clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra au Maire le dossier de ladite enquête, accompagné du registre d'enquête et des pièces annexes, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions motivées à la présidente du Tribunal administratif de Versailles ainsi qu'au Préfet des Yvelines.

Le rapport du commissaire enquêteur, conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête publique et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies.

Article 9. – Le public pourra venir consulter ce rapport aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Chambourcy, pendant une durée d'un (1) an. Les conclusions seront en outre publiées sur le site Internet de la commune.

Article 10. – A l'issue de l'enquête publique et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, le Conseil municipal de Chambourcy se prononcera, par délibération, sur l'approbation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chambourcy. Il pourra, au vu des conclusions de ladite enquête, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chambourcy.

Article 11. – Le présent arrêté sera inscrit sur le registre des arrêtés municipaux et affiché en mairie de Chambourcy.



Feuillet n°

Arrêté N°26/033
Nature : «0.0 »

Il peut faire l'objet d'un recours administratif auprès de l'Administration ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication.

Une ampliation sera adressée/notifiée pour son exécution :

- à Monsieur le Préfet du Département des Yvelines,
- à Monsieur le Commissaire enquêteur,
- à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Versailles.

Annexe 3 : Avis d'enquête publique



COMMUNE DE CHAMBOURCY

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n°26-033 date du 12 juin 2026, le maire de Chambourcy engage l'ouverture d'une enquête publique pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chambourcy,

Le président du Tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur LAFFONT Jean-Yves, en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique relative à la Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chambourcy, relatif à l'Opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain, en date du 9 juin 2026.

L'enquête se déroulera à la mairie de Chambourcy, place Charles de Gaulle, du 2 juillet 2026 à 9h au 12 août 2026 à 17h30, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Le lundi de 13h30 à 18h, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30 et le samedi 4 juillet de 9h à 12h.

A compter de la date d'ouverture de l'enquête publique, chacun pourra prendre connaissance des dossiers de projets et consigner dans les registres (physique ou dématérialisé) d'enquête ses observations éventuelles et propositions.

LES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le commissaire enquêteur procédera à l'enquête publique et recevra le public lors des permanences à la mairie de Chambourcy aux jours et horaires suivants :

- Jeudi 2 juillet 2026 de 9h à 12h
- Jeudi 16 juillet 2026 de 13h30 à 17h30
- Mercredi 22 juillet 2026 de 13h30 à 17h30
- Jeudi 6 août 2026 de 16h30 à 20h
- Mercredi 12 août 2026 de 13h30 à 17h30

CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE :

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et présenter ses observations :

- L'ensemble du dossier d'enquête publique, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront disponibles en mairie pendant quarante et un (41) jours consécutifs, du jeudi 2 juillet 2026 au mercredi 12 août 2026 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30 et samedi 4 juillet de 9h à 12h).
- Sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : www.chambourcy.fr
- Par correspondance adressée au commissaire enquêteur par voie postale à l'adresse de la Mairie de Chambourcy
- Par courriel à l'adresse suivante : enquetepublique-dpmec@chambourcy.fr

CONSULTATION ET PUBLICITE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

À l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire de Chambourcy l'exemplaire du dossier d'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexées, avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la présidente du tribunal administratif de Versailles.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique à la préfecture, en mairie de Chambourcy, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Mairie à l'issue de l'enquête publique.

DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES AU TITRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Ainsi qu'il en résulte du code de l'urbanisme, du code de l'environnement et du droit commun des enquêtes publiques, au terme de l'enquête réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, l'organe délibérant du conseil municipal pourra approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité du P.L.U. éventuellement modifiée. Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du conseil municipal.

Annexe 4 Certificat d'affichage

VILLE DE
CHAMBOURCY



POLICE MUNICIPALE
35 Rue DE GRAMONT
78240 CHAMBOURCY
Tél: 01.39.22.50.20

NATURE DES FAITS :

AFFICHAGE AVIS D'ENQUÊTE
PUBLIQUE

DESTINATAIRES :

Monsieur le Maire,
Service urbanisme,
Commissaire enquêteur,
Archives du service.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

RAPPORT DE CONSTATATIONS

N°2026-06-107 du 17/06/2026

Nous soussigné, Brigadier-chef Principal PROUET Tony,
Agent de police judiciaire adjoint en fonction et en résidence à la
police municipale de CHAMBOURCY,
Dûment agréé et assermenté, agissant en uniforme et conformément
aux articles suivants,

Vu les articles :

- 21 2°, 21-2, D14-1 et 429 du Code de Procédure Pénale,
- L511-1 du Code Sécurité Intérieure,

--Ce jour, le mercredi 17 juin 2026, à la demande du service
urbanisme de la commune de CHAMBOURCY (78), concernant un avis
d'enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en
compatibilité du plan local d'urbanisme (Voir photo n° 01 en P.J),
nous nous rendons sur l'ensemble des panneaux d'affichage
communaux afin d'y constater la présence de l'avis d'enquête
publique.---

---Nous effectuons les constatations comme suit :

- A 14h55, nous constatons la présence d'un avis d'enquête publique
en format A2 sur fond jaune avec écriture noire affiché dans le
panneau d'affichage municipal implanté Rue Georges Thill angle rue
de Montaigu à CHAMBOURCY.--- (Voir Photo n° 02 en P.J)

- A 14h57, nous constatons la présence d'un avis d'enquête publique
en format A2 sur fond jaune avec écriture noire affiché dans le
panneau d'affichage municipal implanté Rue de Gramont (Arrêt
Châtaigneraie) à CHAMBOURCY.--- (Voir Photo n° 03 en P.J)

- A 14h59, nous constatons la présence d'un avis d'enquête publique
en format A2 sur fond jaune avec écriture noire affiché dans le
panneau d'affichage municipal implanté Grande Rue en vis à vis du
n°02 (Pharmacie) à CHAMBOURCY.--- (Voir Photo n° 04 en P.J)

- A 15h01, nous constatons la présence d'un avis d'enquête publique
en format A2 sur fond jaune avec écriture noire affiché dans le
panneau d'affichage municipal implanté sur la façade de la Mairie
sise Pl. Charles DE GAULLE à CHAMBOURCY.--- (Voir Photo n° 05 en
P.J)

- A 15h04, nous constatons la présence d'un avis d'enquête publique
en format A2 sur fond jaune avec écriture noire affiché dans le
panneau d'affichage municipal implanté rue de la Closerie angle All.
du Vert Galant à CHAMBOURCY.--- (Voir Photo n° 06 en P.J)

- A 15h07, nous constatons la présence d'un avis d'enquête publique
en format A2 sur fond jaune avec écriture noire affiché dans le
panneau d'affichage municipal implanté rue du Chemin du Jeu de
Boules à CHAMBOURCY.--- (Voir Photo n° 07 en P.J)

- A 15h13, nous constatons la présence d'un avis d'enquête publique
en format A2 sur fond jaune avec écriture noire affiché dans le
panneau d'affichage municipal implanté Chemin de la Remise (Arrêt
de bus collège) à CHAMBOURCY.--- (Voir Photo n° 08 en P.J)

- A 15h15, nous constatons la présence d'un avis d'enquête publique
en format A2 sur fond jaune avec écriture noire affiché dans le
panneau d'affichage municipal implanté au 97 Grande Rue
(Résidence Bois de la Ferme) à CHAMBOURCY.--- (Voir Photo n° 09 en
P.J)

- A 15h17, nous constatons la présence d'un avis d'enquête publique en format A2 sur fond jaune avec écriture noire affiché dans le panneau d'affichage municipal implanté à l'intérieur de l'arrêt de bus DERAÏN sis Rue André DERAÏN à CHAMBOURCY.--- (Voir Photo n° 10 en P.J)

- A 15h23, nous constatons la présence d'un avis d'enquête publique en format A2 sur fond jaune avec écriture noire affiché dans le panneau d'affichage municipal implanté au sein du Parc 3G sis 05 rue du Mur du Parc à CHAMBOURCY.--- (Voir Photo n° 11 en P.J)

---Rapport fait pour être transmis à Monsieur Le Maire.---

Fait et clos à CHAMBOURCY

Le 17/06/2026

Le rédacteur



Annexe 5 : Attestations de publicité dans les journaux

MEDIALEX

10, Rue de breil - CS 56324 - 35063 RENNES CEDEX
SAS au capital de 480.000 € - SIREN 353 403 074 RCS RENNES - APE 7312Z
Locataire - gérant du fonds de Nacre Formalités
CS 56324 - Téléphone : 02 99 26 42 00 - Télécopie : 0 820 309 009

annonces.legales@medialex.fr

<https://www.medialex.fr>

De la part de : Julie LEFEUVRE	DESTINATAIRE : COMMUNE DE CHAMBOURCY SERVICE URBANISME Auréli Fournier
Date et heure d'envoi : 15/06/2026 10:27:13	Votre référence :
Nombre de pages transmises : 1 (dont celle-ci)	Numéro d'ordre : 74601247

ATTESTATION DE PARUTION

(sous réserve d'incidents techniques)

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital 480 000€ , représentée par son représentant permanent David CANTARERO , déclarons avoir reçu ce jour le texte d'une annonce légale concernant :

**ENQUETE PUBLIQUE 1ER AVIS
MISE EN COMPTABILITE PLU**

Cette annonce paraîtra sur le(s) support(s) et à(ux) la date(s) indiquée(s) ci-dessous :

LE COURRIER DES YVELINES

YVELINES

Le 17/06/2026

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2026 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 89, 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94, 95. La tarification des annonces judiciaires et légales définies par l'arrêté du ministre de la Culture et la Communication du 19 novembre 2025 est la suivante : www.chambourcy.fr
 - Par correspondance adressée au commissaire enquêteur par voie postale à l'adresse de la Mairie de Chambourcy
 - Par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-dpmec@chambourcy.fr

Enquête publique

publilégal
dimosia
19 rue Lagrange - 75005 Paris
Tél : 0142960943 | www.publilégal.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

PREFECTURE DES YVELINES

Direction de la Réglementation et des Collectivités Territoriales
Bureau de l'environnement et des enquêtes publiques
COMMUNE DE VOISINS-LE-BRETONNEUX ET COMMUNAUTE
D'AGGLOMERATION DE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES

RAPPEL - AVIS D'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE

Préalable à la déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines. Cette procédure est liée à la création d'un village d'enfants sur la commune de Voisins-le-Bretonneux.

Il sera procédé à une enquête publique portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité (DPMEC) du PLUi de la Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, d'une durée de 32 jours, qui se tiendra du mardi 16 juin 2026 à 9h00 au vendredi 17 juillet 2026 à 17h00.

Commissaires enquêteurs :

Titulaire : Mme Geraldine LEROUX, Ingénieure-Urbaniste dans une collectivité locale

Suppléant : Mme Brigitte MORVANT, Conseil aux entreprises - retraitée - ancienne maire de Mareil-Marly

Lieux de l'enquête :

Le dossier d'enquête sera mis à la disposition du public :

- dans la mairie de Voisins-le-Bretonneux, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public,
- dans les locaux de la communauté d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines (CASQY) aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public,
- sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/creation-village-enfants-voisinslebretonneux>,
- sur un poste informatique situé au bureau de l'environnement et des enquêtes publiques de la préfecture des Yvelines (1 avenue de l'Europe à Versailles), du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 15 h 30.

Pendant la durée de l'enquête, toutes observations et propositions sur le projet pourront être :

- soit consignées par les intéressés sur le registre d'enquête ouvert à cet effet dans la mairie concernée et dans les locaux de la CASQY, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux au public,
- soit adressées par écrit à la commissaire enquêtrice domiciliée pour cette enquête à la mairie de Voisins-le-Bretonneux, désignée comme siège de l'enquête, afin d'être annexées au registre.

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions, pendant la durée de l'enquête, sur le registre dématérialisé accessible sur le site dédié : <https://www.registre-numerique.fr/creation-village-enfants-voisinslebretonneux> ainsi que par courriel électronique, à l'adresse mail suivante : creation-village-enfants-voisinslebretonneux@mail.registre-numerique.fr.

La commissaire enquêtrice recevra personnellement toutes les personnes qui le souhaiteront dans la mairie concernée et à la CASQY, aux jours et heures suivants :

Mairie de Voisins-le-Bretonneux - 1, Place Charles de Gaulle - 78960 Voisins-le-Bretonneux

- le mardi 16 juin 2026 de 9h00 à 12h00

COMMUNE DE
CHAMBOURCY

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté n° 26-033 date du 12 juin 2026, le maire de Chambourcy engage l'ouverture d'une enquête publique pour la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chambourcy.

Le président du Tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur LAFFONT Jean-Yves, en qualité de commissaire enquêteur pour cette enquête publique relative à la Procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chambourcy, relatif à l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain, en date du 9 juin 2026.

L'enquête se déroulera à la mairie de Chambourcy, place Charles de Gaulle, du 2 juillet 2026 à 9h au 12 août 2026 à 17h30, aux jours et heures habituels d'ouverture.
 - Le lundi de 13h30 à 18h, du mardi au vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h30 et le samedi 4 juillet de 9h à 12h.

A compter de la date d'ouverture de l'enquête publique, chacun pourra prendre connaissance des dossiers de projets et consigner dans les registres (physique ou dématérialisé) d'enquête ses observations éventuelles et propositions.

LES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Le commissaire enquêteur procédera à l'enquête publique et recevra le public lors des permanences à la mairie de Chambourcy aux jours et horaires suivants :

- * Jeudi 2 juillet 2026 de 9h à 12h
- * Jeudi 16 juillet 2026 de 13h30 à 17h30
- * Mercredi 22 juillet 2026 de 13h30 à 17h30
- * Jeudi 8 août 2026 de 16h30 à 20h
- * Mercredi 12 août 2026 de 13h30 à 17h30

CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier et présenter ses observations :

- L'ensemble du dossier d'enquête publique, ainsi que le registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront disponibles en mairie pendant quarante et un (41) jours consécutifs, du jeudi 2 juillet 2026 au mercredi 12 août 2026 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (Du lundi au vendredi de 9h30 à 12h et de 14h à 17h30 et sa-

medi 4 juillet de 9h à 12h).

- Sur le site internet de la mairie à l'adresse suivante : www.chambourcy.fr

- Par correspondance adressée au commissaire enquêteur par voie postale à l'adresse de la Mairie de Chambourcy
 - Par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-dpmec@chambourcy.fr

CONSULTATION ET PUBLICITE DU RAPPORT ET DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

À l'expiration du délai de l'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au maire de Chambourcy l'exemplaire du dossier d'enquête, accompagné du ou des registres et pièces annexes, avec son rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la présidence du tribunal administratif de Versailles.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique à la préfecture, en mairie de Chambourcy, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la Mairie à l'issue de l'enquête publique.

DÉCISIONS POUVANT ÊTRE ADOPTÉES AU TITRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Ainsi qu'il en résulte du code de l'urbanisme, du code de l'environnement et du droit commun des enquêtes publiques, au terme de l'enquête réalisée conformément aux dispositions du code de l'environnement, l'organe délibérant du conseil municipal pourra approuver la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, éventuellement modifiée. Les changements opérés au dossier mis à l'enquête publique devront donner lieu à motivation dans la délibération d'approbation du conseil municipal.

Avis divers

MAIRIE DE BUC

Par délibération n° DEL_2026-06-08_34 en date du 08/06/2026, la commune de Buc a défini les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation dans le cadre de l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n° 2 du PLU.

La délibération est affichée pendant un mois au siège de la mairie situé au 3, rue des Frères Robin 78530 Buc.

Le Parisien



Publiez votre
ANNONCE LÉGALE
avec Le Parisien



Formulaires
certifiés pour une
annonce conforme



Attestation de parution
pour le greffe immédiate
et gratuite



Paiement
100% sécurisé



Affichage
en temps réel

Rendez-vous sur
leparisien.annonces-legales.fr

Collectivités territoriales

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000009354 (Réf : DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 17 juin 2026
- Département : 78 Yvelines
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le lundi 15 juin 2026

LES ECHOS LE PARISIEN SERVICES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
Tél : 01 87 00 70 00
S.A.S.U. au capital de 150 000 €
RCS Paris B 219 256 185
TVA FR 56 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Annexe 6 : Lettre de convocation des PPA à la réunion d'examen conjoint

Chambourcy, le 18 juin 2026



Personnes Publiques Associées

Le Maire

Service : urbanisme
☎ : 01.39.22.31.36
Affaire suivie par Aurélie FOURNIER
Nos réf. : CC/AF 26/ 06-10

Objet : Invitation à la réunion d'examen conjoint
Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de CHAMBOURCY

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous inviter à la réunion d'examen conjoint du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de CHAMBOURCY qui se déroulera le jeudi 25 juin à 15H00 dans la Salle du conseil de la Mairie.

Le dossier qui vous sera présenté est joint au mail qui accompagne ce courrier.

Madame FOURNIER Aurélie, Directrice de l'urbanisme, se tient à votre disposition pour toute information complémentaire.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de mes sentiments distingués.

Bien à vous

Pierre MORANGE



:

Annexe 7 : PV de la réunion d'examen conjoint



Commune de Chambourcy

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées

Date de la réunion	Le jeudi 25 juin à 15H
Lieu	Mairie de Chambourcy

Courrier d'invitation transmis par mail aux personnes publiques associées (Collectivités, communes voisines, État/DDTM, ...).

Déroulé de la réunion d'examen conjoint :

Aucun avis formulés faute de participants.

En l'état d'absence des personnes publiques associées à cette réunion, il a été convenu que plusieurs avis seront formulés durant l'enquête publique.

Les avis reçus seront déposés dans le dossier d'enquête dès leur réception.

Fait le 1^{er} juillet 2026

Annexe 8 : Avis de la sous-préfecture de Saint Germain en Laye



Sous-préfecture de Saint-Germain-en-Laye

M.L.
A.F.

Saint-Germain-en-Laye, le 15/08/2

La sous-préfète

à

Monsieur le Maire

Affaire suivie par :
Roxane LALLEMAND
Tél : 01.30.61.34.62
Mail : roxane.lallemand@yvelines.gouv.fr

Objet : Avis de l'État sur la DPMEC du plan local d'urbanisme

Par délibération en date du 25 juin 2024, le conseil municipal a approuvé la procédure de déclaration de projet (DP) avec mise en compatibilité (MEC) du Plan local d'urbanisme (PLU). Elle porte sur un projet de renouvellement urbain en centre-ville, sur le site de l'îlot Centre Derain.

Le projet de requalification urbaine prévoit la création de 283 logements dont 25 % de logements sociaux, d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes âgées dépendantes (EHPAD) de 93 chambres, d'une placette avec 2 locaux commerciaux ainsi que la création d'un parking en sous-sol, le tout en centre-ville.

Sur la forme, il convient de rappeler que lors de l'enquête publique, les habitants doivent pouvoir disposer d'une information complète sur le projet. À cet égard, l'article R.153-13 du Code de l'urbanisme dispose que « le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique ». Or, il apparaît que ce procès-verbal ne figure pas dans le dossier soumis à enquête publique sur le site internet de la mairie.

Il convient par ailleurs de noter que contrairement à ce qui apparaît dans le dossier mis à l'enquête publique, le projet doit démontrer sa compatibilité avec le SDRIF-E et le PDMIF, pas avec le SDRIF et le PDUIF, qui sont les versions désormais en vigueur de ces documents.

Sur le fond, le projet répond aux attendus de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) de la loi Climat et Résilience traduite dans le Schéma Directeur d'Île-de-France – Environnement (SDRIF-E) qui priorise la **densification** afin de limiter l'étalement urbain. De plus, le nombre important de nouveaux logements projetés par ce projet permet de répondre aux objectifs de réalisation de logements fixés en la matière par le SDRIF-E (320 logements en densification à horizon 2040).

Cependant, sur le volet **social**, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) 2026-2030, vise une cible préférentielle de **40 % de logements sociaux** lors de la réalisation de nouveaux projets (dans les objectifs du levier 1 de l'axe 1 du sous-objectif 1.2). En l'espèce, votre projet, en ne prévoyant que 25 % de logements sociaux, se situe très en deçà de cet objectif régional. Cet écart significatif fragilise la qualité du projet au regard de l'intérêt général et des objectifs poursuivis en matière de mixité sociale, et compromet le maintien durable du taux communal de logements sociaux au-dessus du seuil de 25 %.

L'ensemble de ces éléments conduit à fragiliser juridiquement votre procédure. J'émet donc un avis favorable assorti de l'ensemble des réserves sur la forme et le fond énoncées ci-dessus.

Par ailleurs, vous retrouverez en annexe des observations en matière d'intégration du volet mobilités douces et transition écologique dans le projet envisagé, ainsi que sur les justifications de celui-ci.

Mes services restent à votre disposition pour vous accompagner dans l'évolution de votre projet et la sécurisation de votre procédure.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Préfet et par délégation,
La sous-préfète de Saint-Germain-en-Laye
Laetitia CESARI-GIORDANI



Signé électroniquement par
LAETITIA CESARI GIORDANI 1282247
le 15 août 2026 13:09:03 UTC+2

Monsieur Pierre MORANGE
Maire de Chambourcy
Place Charles-de-Gaulle
78240 CHAMBOURCY

Annexe :

Plusieurs observations visant à faire gagner en cohérence le projet de mise en compatibilité :

- Sur le volet de l'**emploi**, le dossier ne mentionne pas les pertes d'emplois conséquentes au départ de la société Kantar et à la mutation de l'ensemble du secteur vers une fonction d'habitat. Or, un déséquilibre entre habitat et emploi pourrait en résulter, en contradiction avec l'Orientement Réglementaire (OR) 57 du SDRIF-E, dans la mesure où le projet ne prévoit pas de création d'emplois suffisante pour compenser les pertes générées par le départ de la société Kantar. Il conviendrait donc que la mise en compatibilité précise dans ses justifications les alternatives qui ont été étudiées pour la mixité fonctionnelle de ce projet et de démontrer dans quelle mesure d'autres projets locaux viennent compenser la perte d'emplois à la fois dans leur nombre et leur typologie.
- Par ailleurs, conformément aux dispositions de l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme : « *le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales concernant les transports, les déplacements* ». Le PADD de la commune de Chambourcy mentionne la volonté d' « améliorer la continuité, la sécurité et l'agrément des parcours, créer des circulations douces ». Pour rappel, l'article L.151-9 du Code de l'urbanisme dispose que « *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols* ». Or, la présente déclaration de projet ne comporte aucun élément réglementaire en faveur des mobilités douces si ce n'est l'emplacement réservé n°16 malgré la volonté affichée. Cette carence est d'autant plus regrettable que le projet se situe en centre-ville, secteur où le maintien d'une bonne accessibilité cyclable revêt une importance particulière. Il en résulte une incohérence entre les objectifs affichés par le PADD et le projet, s'agissant du volet relatif aux mobilités douces¹. De plus, cela peut affecter sa compatibilité avec le PDMIF en vigueur depuis 2025 et ses objectifs : de réduction de 15 % de la part de transport en automobile et moto et d'augmentation par 3 de la part de l'usage du vélo d'ici à 2030.
- Sur le volet de la **transition écologique**, le projet présente une initiative vertueuse au travers de la végétalisation des toitures ainsi que la création d'îlots de fraîcheurs. Ces orientations mériteraient d'être complétées sur le volet production d'énergies

¹CE, 30 mai 2018, n° 408068.

renouvelables (géothermie de surface, ombrières photovoltaïques sur les stationnements en surface...). Au titre de l'OR 78 du SDRIF-E avec lequel le document d'urbanisme doit être compatible, l'urbanisation doit favoriser des constructions qui répondent aux enjeux de performance énergétique.

Annexe 9 : avis du conseil départemental des Yvelines

Versailles, le 23/08/2026.



Yvelines
Le Département

MONSIEUR PIERRE MORANGE
MAIRE DE CHAMBOURCY
HÔTEL DE VILLE
PLACE CHARLES DE GAULLE
78240 CHAMBOURCY

Direction générale des Services
Direction générale adjointe Attractivité et Mobilités
Direction Ville et Habitat

Affaire suivie par : Pascal AUBLE
Courriel : pauble@yvelines.fr
Téléphone : 06.65.15.36.62

Référence : VH26118

MAIRIE DE CHAMBOURCY

27 AOÛT 2026

ARRIVEE COURRIER

N° 08/01

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 18 juin 2026, la Commune de Chambourcy a invité le Département à la réunion d'examen conjoint du 25 juin 2026 relative au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Chambourcy. Ayant reçu cette invitation tardivement, le Département au travers de ses services n'a pu être représenté. Nous vous prions de nous en excuser. Néanmoins, vous trouverez ci-après l'avis du Département sur le projet, à remettre à Monsieur le Commissaire enquêteur, l'enquête publique de cette procédure courant jusqu'au 12 août 2026.

La Déclaration de projet porte sur l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain (site Kantar). Le Département souligne l'intérêt et la pertinence de ce projet de reconversion d'un ancien foncier tertiaire en raison notamment de sa localisation en centre-ville et des objectifs poursuivis par la Commune. Le Département émet quelques observations sur les points suivants :

- La programmation globale de l'opération permet à la commune de maintenir sa conformité aux exigences de la loi SRU en matière d'habitat social. La programmation de logements intergénérationnels et la création d'un EHPAD semblent notamment pertinentes répondant à un besoin identifié et à une demande locale. Toutefois, cette conformité demeure particulièrement fragile, puisque le taux de logements locatifs sociaux atteindrait juste 25 % à l'issue de l'opération. Le Département suggère par conséquent une légère augmentation de la part de logements locatifs sociaux afin d'offrir à la commune davantage de souplesse pour ses futures opérations d'aménagement ;
- Le plan masse exprime la volonté d'ouvrir cet ilot aux habitants en permettant sa traversée via des circulation piétonnes et en créant de nouveaux commerces et services. Un travail plus fin sur les hauteurs et l'épannelage des constructions permettrait d'assurer une transition plus qualitative avec le tissu pavillonnaire situé au pourtour du site (à l'est et à l'ouest), tout en affirmant davantage l'entrée du quartier par un traitement volumétrique plus marqué (2 niveaux d'attique par ex.). Cette approche sur les formes architecturales permettrait également de dégager davantage d'espaces libres au sol, susceptibles d'accueillir des espaces de respiration qualitatifs et appropriables par les habitants, en lieu et place d'ilot centraux dont l'usage risque d'être limité en raison de la proximité immédiate des bâtiments et des vis-à-vis. La création de jardins en RDC pour certains lots pourraient également renforcer l'appétence pour le produit collectif.

Le Département est à votre disposition pour accompagner la commune dans la réalisation de cette opération et dans la prise en compte de ces observations. La mobilisation du dispositif d'aide à la définition de projet d'aménagement (ADPA) pourrait permettre l'approfondissement de la programmation ou du plan masse.

Hôtel du Département

2, place André Mignot | 78012 Versailles cedex | Tél. 01 39 07 78 78 | www.yvelines.fr | contact.yvelines.fr | [f](#) [t](#) [v](#) [in](#) [ig](#)

Je vous serais reconnaissante de bien vouloir verser cet avis au dossier d'enquête publique auprès du Commissaire enquêteur.

Je vous remercie par avance aussi de bien vouloir m'adresser un exemplaire du PLU actualisé, si possible sous format numérique à doc.urba@yvelines.fr, lorsque celui-ci sera définitivement approuvé et exécutoire.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes salutations distinguées.

La directrice de la Ville et de l'Habitat,

Romary BOUTOT
Directeur Général Adjoint Attractivité et Mobilités
21 août 2026

Anne-Sophie Ducarroz