

Procédure de déclaration de projet

Opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain

(article L.300-6 du Code de l'urbanisme)

DOSSIER DE PROJET EN VUE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

OCTOBRE 2026

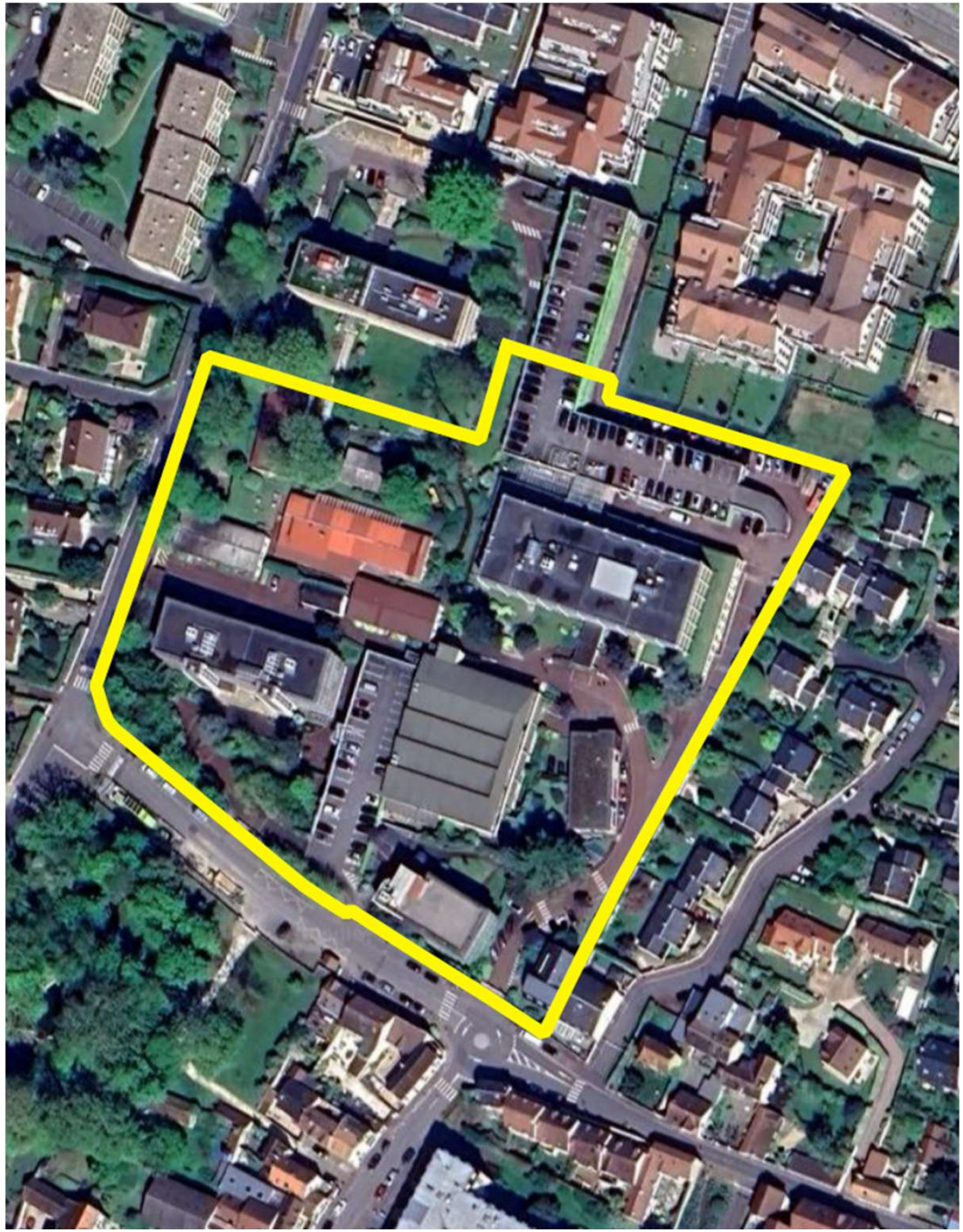
PREAMBULE

Le présent dossier d'enquête publique porte sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de CHAMBOURCY avec l'opération de requalification urbaine de l'**ilot Centre Derain** situé à l'angle des rues André Derain et Francis Pedron dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet.

Le projet de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain, porté par la société Vinci Immobilier Ile de France, concerne l'ancien site KANTAR et vise à remplacer ces bâtiments de bureaux devenus obsolètes par des programmes de logements libres, de logements sociaux répondant aux besoins des séniors et du personnel soignant, de commerces et services.

Ce projet ne correspond pas aux dispositions en vigueur dans le PLU de la ville qui a été approuvé par le Conseil Municipal le 7 décembre 2022. Le site est actuellement placé en zone UX, secteur UXd qui correspond à des espaces tertiaires à proximité du centre-ville.

Une mise en compatibilité du PLU s'avère nécessaire



Sommaire

I. Présentation de la procédure déclaration de projet de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain emportant mise en compatibilité du PLU 6

1. La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 7

1.1 Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet

1.2 Objet

2. Le déroulement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU 8

2.1 Initiative de la procédure

2.2 Consultation de l'Autorité Environnementale

2.3 L'enquête publique

2.4 Approbation de la déclaration de projet

3. L'objet et les conditions de l'enquête publique 9

3.1 Objet de l'enquête publique

3.2 Conditions de l'enquête publique

3.3 Texte principal régissant l'enquête

3.4 A l'issue de l'enquête publique

3.5 Schéma de la procédure

4. Mention des autres autorisations et avis nécessaires pour réaliser le projet 11

5. Le contenu du dossier d'enquête publique 11

6. Les textes réglementaires régissant la procédure de déclaration de projet 12

6.1 Article L300-6 du Code de l'Urbanisme

6.2 Article L153-54 du Code de l'Urbanisme

6.3 Article L153-16 du Code de l'Urbanisme

II. Présentation de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain 13

1. Le contexte de l'opération de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain 14

1.1 Localisation et initiatives de l'opération de requalification urbaine
1.2 Description du site Kantar
1.3 Objectifs de l'opération de requalification urbaine
1.4 Périmètres d'intervention

2. Les caractéristiques de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain 20

2.1 Programmes d'intervention
2.2 Plan masse du projet
2.3 Principes urbanistiques, architecturaux et paysagers du projet

III. Justification de l'intérêt général de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain 27

1. Le risque de constitution d'une « friche de bureaux » avec des bâtiments inoccupés 28

2. Un site stratégique majeur pour le maintien et le développement du centre – ville de la commune 29

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) 30

4. Eléments constitutifs de l'intérêt général du projet Ilot Centre Derain 31

IV. Compatibilité de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain avec les documents de rang supérieur 33

1. Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) 34

2. Compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France (PDUIF) 35

3. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine-Normandie (SDAGE) 35

4. Compatibilité avec les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs 36

5. Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Ile de France (SRCE) 37

V. Modalités de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain	**38**
1. Objet de la mise en compatibilité du PLU avec l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain	**39**
2. Modifications du plan de zonage du PLU de Chambourcy	**40**
3. Modifications de l'emprise de l'emplacement réservé n° 16	**41**
4. Modifications du règlement du PLU de Chambourcy	**42**
5. Modifications du rapport de présentation et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU de Chambourcy	**48**
VI. Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées avant l'enquête publique	**49**
Annexes	**50**
1. Délibération du Conseil Municipal en date du 25 juin 2024 engageant la procédure de déclaration de projet de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain emportant mise en compatibilité du PLU	
2. Décision DRIEAT en date du 26/06/2025 concluant à l'absence de nécessité d'évaluation environnementale de mise en compatibilité par déclaration de projet n° 1 du PLU de Chambourcy après examen au cas par cas	



CHAPITRE I : PRESENTATION DE LA PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET DE L'OPERATION DE REQUALIFICATION URBAINE DE L'ILOT CENTRE DERAIN EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

1 La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

1.1 Cadre législatif de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Cadre législatif de la procédure

Les articles L.300-6 et L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme définissent le cadre législatif spécifique à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme en vue de permettre la réalisation d'un projet public ou privé de travaux ou d'opération d'aménagement présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général.

Ce projet peut alors faire l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique ou, si celle-ci n'est pas requise, d'une Déclaration de Projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La procédure de déclaration d'utilité publique ou de déclaration de projet prévoit que les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan font l'objet d'un examen conjoint de la commune et des personnes publiques associées.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, la commune (…) *décide la mise en compatibilité du plan lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat. La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée (…)* par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par la commune.

L'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de déclaration de projet

Conformément à l'article R 104 – 8 du Code de l'Urbanisme, la commune de Chambourcy a saisi l'Autorité Environnementale afin de déterminer si cette procédure de déclaration de projet est soumise ou non à évaluation Environnementale (procédure dite de cas par cas.)

Un avis de l'Autorité Environnementale en date du 26 juin 2025 a conclu 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 - MRAe AKIF-2025-058du 26/06/2025 – avis joint en annexe.

A noter que l'Autorité Environnementale par une Décision n° DRIEAT-SCDD - 2023-206 du 8 décembre 2023, après examen au cas par cas, a décidé que la réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de construction sur le site Kantar.

1.2 Objet

Dans le PLU le périmètre du site Kantar est actuellement en zone UX, secteur UXd, qui correspond à des espaces tertiaires à proximité du centre-ville.

Ce périmètre a été divisé en deux parties :

- la partie Nord conserve sa destination de bureaux et son zonage UX, secteur UXd, sans changement

- la partie Sud est le cadre de l'opération de requalification urbaine « Ilot Centre Derain », objet de la mise en compatibilité du PLU avec comme objectif la création d'un nouveau secteur UCf dans lequel sont autorisés les logements, commerces et services.

L'objet de la déclaration de projet est de mettre en compatibilité le PLU de Chambourcy avec le projet de requalification urbaine « Ilot Centre Derain » portant sur la partie Sud du site Kantar.

2. Déroulement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

2. 1 Phase administrative de la procédure

2.1.1 – Lancement de la procédure

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.

2.1.2 – Examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'enquête publique

Les dispositions permettant d'assurer la mise en compatibilité du PLU de Chambourcy avec l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain font l'objet d'un examen conjoint (article L153-52 et suivants du Code de l'urbanisme) avec un représentant :

- de l'Etat dans le département,
- de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Seine et Forêt,
- de la Région Ile de France,
- du Département des Yvelines,
- de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains,
- des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux.
- de la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

A l'issue de cet examen conjoint, est dressé un procès-verbal.

2.2 L'enquête publique

L'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du PLU.

2.3 Approbation de la déclaration de projet

La déclaration de projet est approuvée par **délibération du Conseil Municipal de Chambourcy se prononçant sur l'intérêt général de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain** et emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Chambourcy.

3. Objet et conditions de l'enquête publique

3.1 Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte 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 d'enquête publique a pour but d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

L'opération projetée entre également dans le champ d'application des articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'Environnement relatifs à la démocratisation des enquête publiques et à la protection de l'environnement.

3.2 Déroulement de l'enquête publique

Conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et du décret d'application n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, l'enquête publique est effectuée conformément aux articles R.123-2 et suivants du Code de l'Environnement qui définissent la procédure et le déroulement de l'enquête publique environnementale.

Le présent dossier d'enquête publique a ainsi été rédigé conformément à l'article R123-8 du Code de l'Environnement.

L'enquête est ouverte par le maire de Chambourcy et est menée par un Commissaire-Enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif.

3.3 Texte principal régissant l'enquête

Le texte principal est le Code de l'Environnement qui prévoit notamment dans ses articles L.123-1 à L.123-16 la réalisation d'enquête publique préalable aux opérations d'aménagement, d'ouvrage ou de travaux susceptibles d'affecter l'environnement.

Ce document a codifié par plusieurs textes relatifs à la protection de la nature, de l'environnement, de l'eau, de l'air, etc.… et relatifs au déroulement des études d'impact, des enquêtes publiques et des procédures de déclaration de projet et d'utilité publique notamment les articles de la partie législative L.122-4 à L.122-11, L.123-1 à L.123-16, L.126-1 et suivants, L.220-1 et L.220-2, L.571-1, L.571-9 et L.571-10 ainsi que les articles de la partie réglementaire R.122-17 et suivants (sur les évaluations environnementales), R.123-1 et suivants (sur les enquêtes publiques).

3.4 A l'issue de l'enquête publique

A l'issue de l'enquête, le registre est clos. Le commissaire enquêteur établit, dans un délai de **trente jours**, son rapport et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves, ou défavorables au projet.

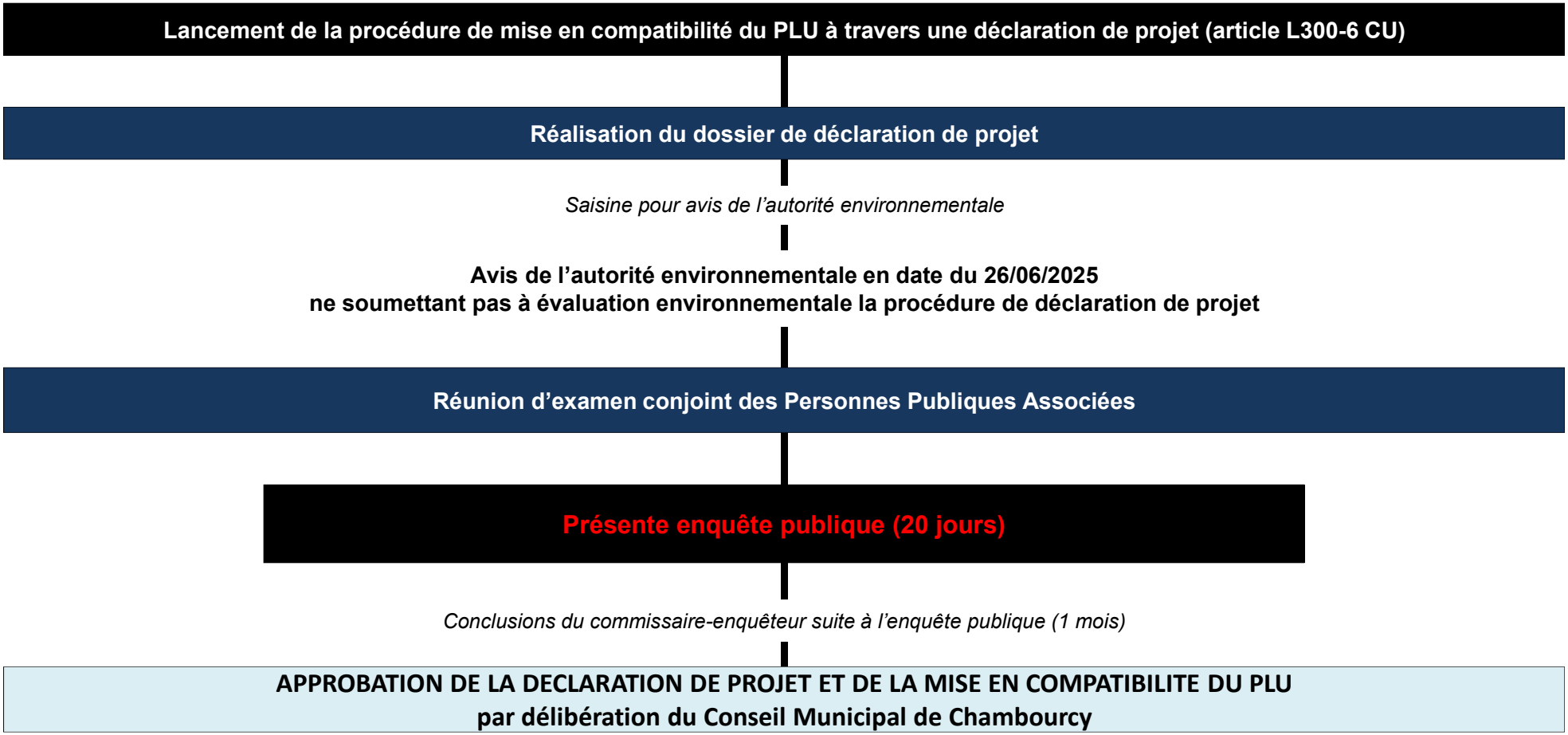
Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont mis à la disposition du public et librement consultables à l'hôtel de ville de Chambourcy, pendant un an à compter de la clôture de cette enquête. Toute personne pourra obtenir communication, à sa demande et à ses frais, du rapport et des conclusions en s'adressant au Maire de la commune de Chambourcy dans les conditions prévues par le Code de l'environnement et la loi n°78-753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

A l'issue de l'Enquête publique, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est **approuvée par délibération du Conseil Municipal de Chambourcy.**

3.5 Schéma de la procédure

La procédure est menée par le Maire de Chambourcy.

Le déroulement de l'enquête dans la procédure de déclaration de projet et la chronologie générale relative à l'opération peuvent être résumés par le schéma ci-après :



4. Mention des autres dispositions réglementaires encadrant le projet

L'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain :

- Est soumise à une procédure de déclaration au titre de la loi sur l'Eau

- N'est pas soumise à la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf à découvrir une pollution fortuite au cours des travaux , auquel cas des dispositions adaptées seront mises en œuvre

- Ne fait pas l'objet de prescriptions archéologiques préventives suite à une décision de la Préfecture de la Région Ile de France – Direction Régionale de la Culture (DRAC) par courrier en date du 18 juin 2024

- Fera l'objet d'une demande de permis de démolir; le cas échéant le désamiantage sera effectué conformément à la réglementation en vigueur

- Fera l'objet d'une demande de permis de construire valant divisions foncières

5. Le contenu du dossier d'enquête publique

Le présent dossier présente les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des pièces écrites et des pièces graphiques du PLU de la commune de Chambourcy avec l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain.

Il comprend au sein du présent dossier, les éléments suivants :

• I. Présentation de la procédure de déclaration de projet au regard de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme ;

• II. Présentation de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain ;

• III. Justification de l'intérêt général de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain ;

• IV. Compatibilité du projet avec les documents de rang supérieur ;

• V. Modalités de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain ;

• VI. Compte-rendu de l'examen conjoint par les Personnes Publiques Associées avant l'enquête publique.

En annexes sont joints:

• Avis de l'Autorité Environnementale 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 - MRAe AKIF-2025-058 du 26/06/2025

• Décision de l'Autorité Environnementale dispensant d'évaluation environnementale le projet de construction sur le site « Kantar » situé 2 rue André Derain sur la commune de Chambourcy – Décision n° DRIEAT-SCDD-2023-206 en date du 8 décembre 2023

6. Les textes réglementaires régissant la procédure de déclaration de projet

La procédure de mise en compatibilité du PLU de Chambourcy est élaborée conformément aux articles L.300-6, L.153-54 et R.153-16 du Code de l'urbanisme rapportés ci-après.

6.1 Article L.300-6 du Code de l'urbanisme

L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme…

6.2 Article L.153-54 du Code de l'urbanisme

Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si:

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

6.3 Article R.153-16 du Code de l'urbanisme

Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

(…)

2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

(…)



CHAPITRE II : PRESENTATION DE L'OPERATION DE REQUALIFICATION URBAINE DE L'ILOT CENTRE DERAIN

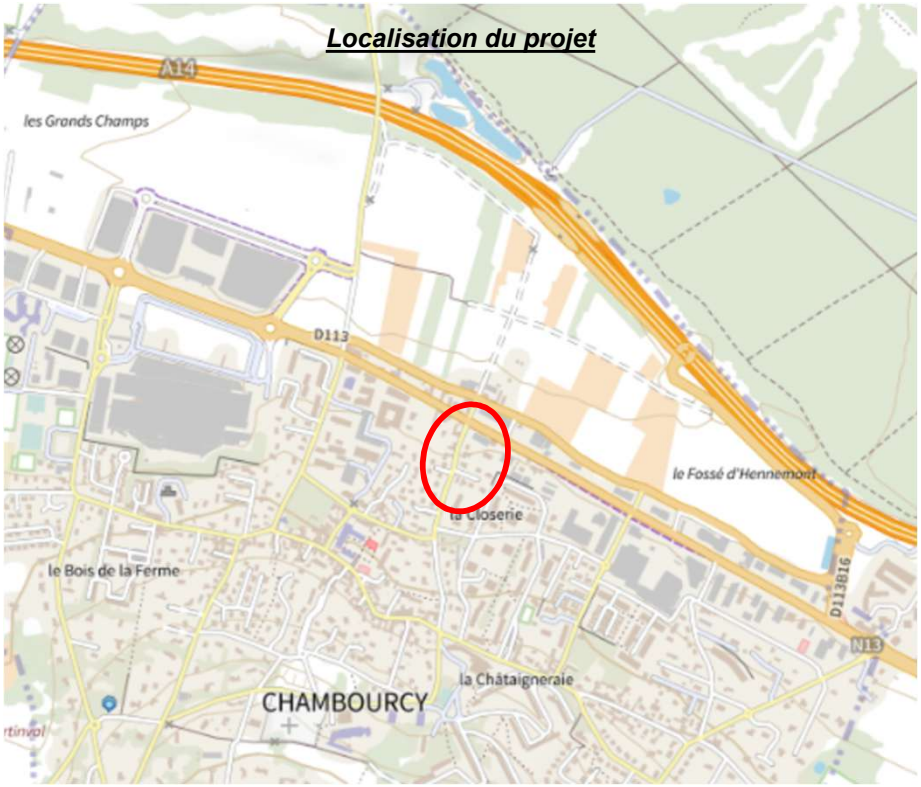
1. Le contexte de l'opération de requalification de l'ilot Centre Derain

1.1 Localisation et initiative de l'opération

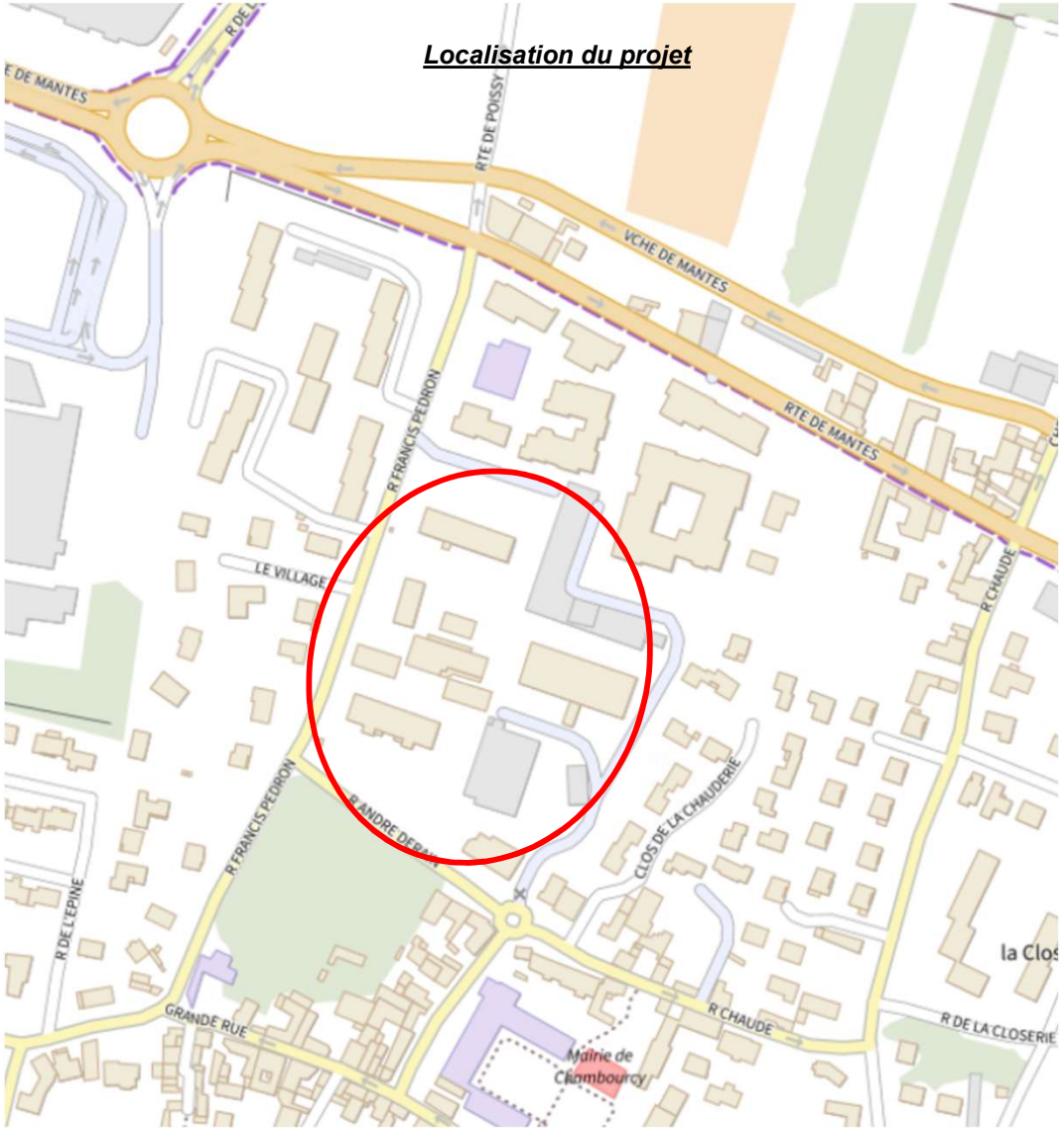
L'opération de requalification de l'ilot Centre Derain porte sur le site Kantar, entre les rues André Derain et Francis Pedron, sur la commune de CHAMBOURCY (Yvelines - 78) à proximité de la N13/RD113 et de l'A14, à moins de 5 minutes à pied d'une importante zone commerciale. Il bénéficie d'une localisation centrale en cœur de ville, proche de la place de la Mairie et de ses commerces.

L'initiative de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain revient à la société de promotion immobilière Vinci Immobilier Ile de France qui a sollicité la ville de Chambourcy pour lancer la présente procédure de déclaration de projet.

Localisation du projet



Localisation du projet



1.2 Description du site Kantar, état actuel

Le site est actuellement occupé par l'entreprise Kantar qui utilise :
- plusieurs bâtiments de bureaux dont certains sont des bâtiments provisoires
- un parking silo
- des voiries internes et du stationnement aérien

Il est bordé par un mur en pierre sur la rue Francis Pedron.



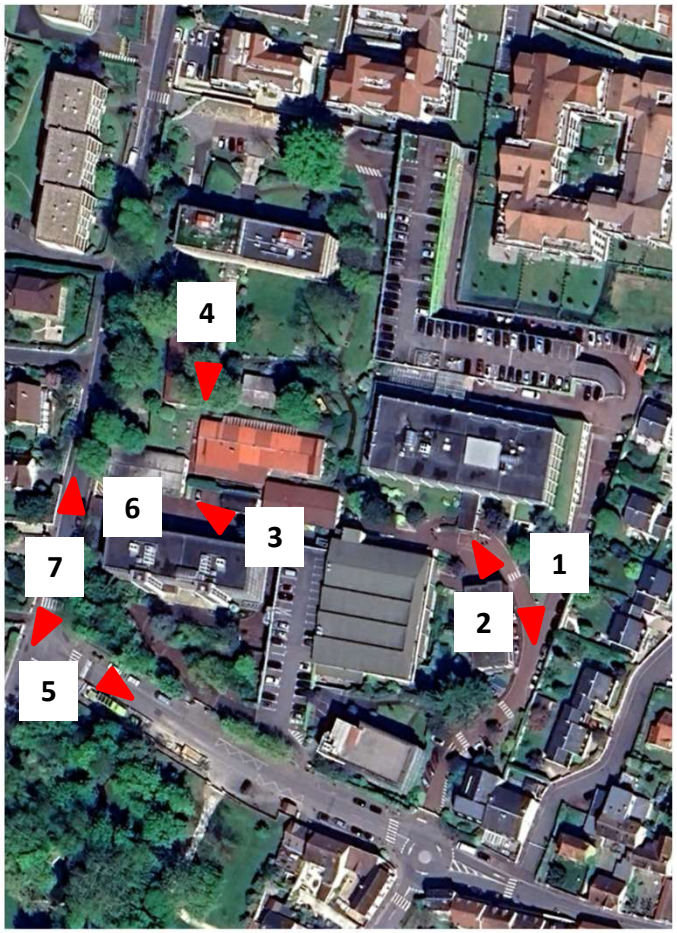
Photo N°1 - Voirie interne et stationnement



Photo N°2 - Accès bâtiment



Photo N°3 - Bâtiment provisoire et accès Rue Pedron



Localisation des prises de vue



Photo N°4 - Bâtiment provisoire et entrée sud Bâtiment KANTAR



Photo N° 5 – Extrémité sud – Rue André Derain



Photo N° 6 – Rue Pedron



Photo N° 7 – Croisement Extrémité Sud

Plan de l'existant

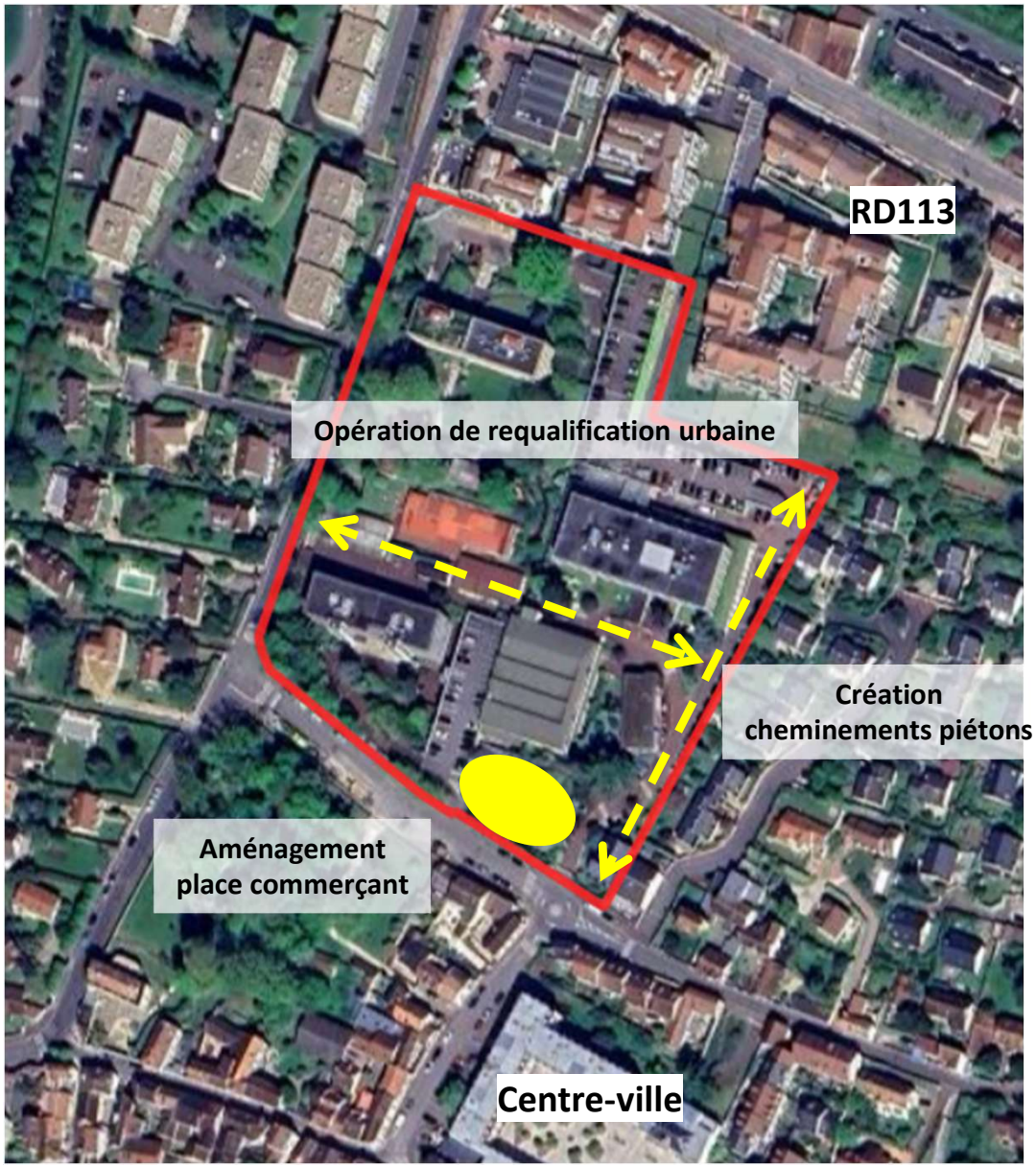


1.3 Objectifs de l'opération de requalification urbaine

Le projet consiste à faire muter le site vers un parc mixte résidentiel : logements en accession, sociaux, commerces, services et tertiaire dans le cadre d'un projet global de requalification urbaine.

Les objectifs de l'opération de requalification urbaine sont les suivants :

- La préservation d'une partie de l'activité de bureau existante ;
- La création de nouveaux logements libres et sociaux ;
- La création d'une offre d'hébergement à destination des séniors : Ephad et résidence intergénérationnelle ;
- L'implantation de nouveaux commerces et services en renforcement de l'offre existante du centre-ville ;
- La création d'une offre significative de stationnement de centre-ville ;
- L'aménagement de circulations piétonnes traversant le site et permettant d'accéder au centre – ville notamment à partir de la RD 113 ;
- L'aménagement d'une place commerciale ;
- La mise en valeur des arbres et des espaces verts au cœur du bâti.



1.4 Périmètres d'intervention

L'emprise du site Kantar est délimitée :

- au Nord par des parcelles privées
- à l'Ouest par la rue Francis Pedron
- au Sud par la rue André Derain
- à l'Est par des pavillons privés.

Sa superficie totale est de 26 003 m².

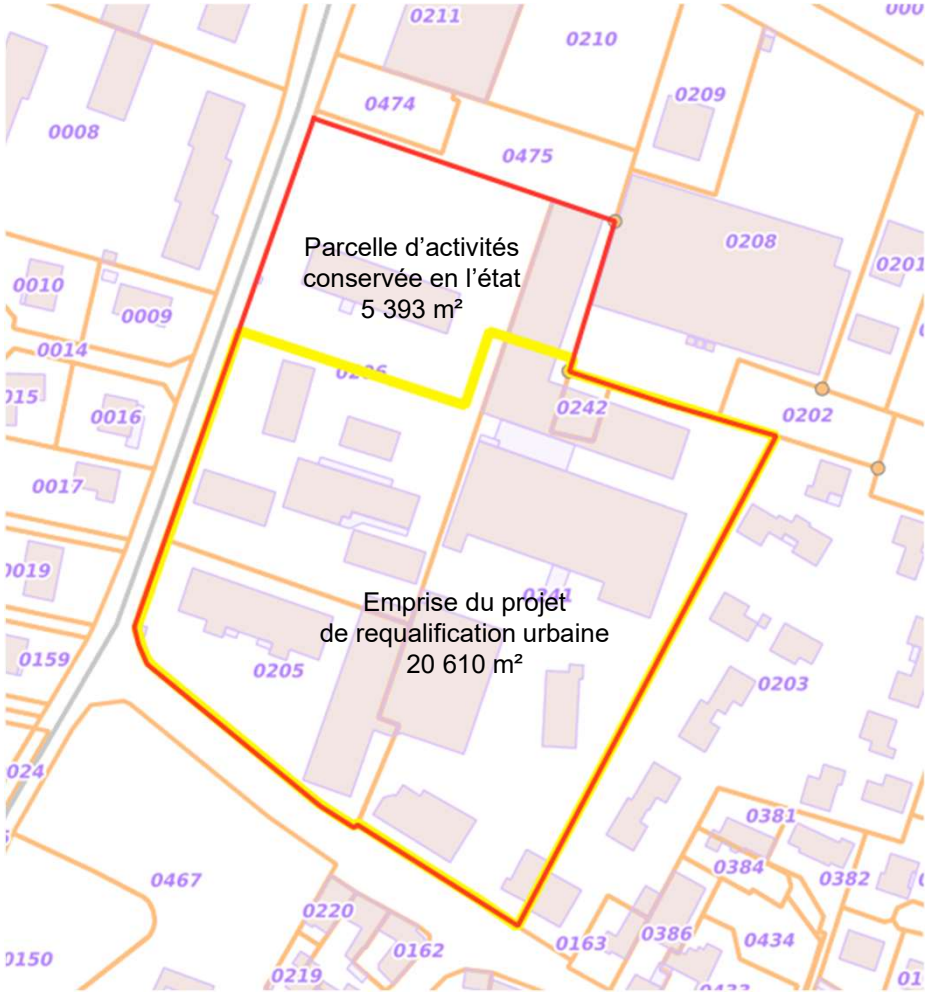
Afin de conserver un immeuble de bureaux en l'état, l'emprise de 26 003 m² est préalablement au projet divisée en deux parties.

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

Périmètre du site Kantar objet de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain



2. Les caractéristiques de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain

2.1 Programme d'intervention

Le programme d'intervention comprend :

- La démolition de l'ensemble des bâtiments de bureau et du parking silo permettant de développer de nouvelles constructions

- La construction de programmes immobiliers neufs

Le projet porte sur 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.

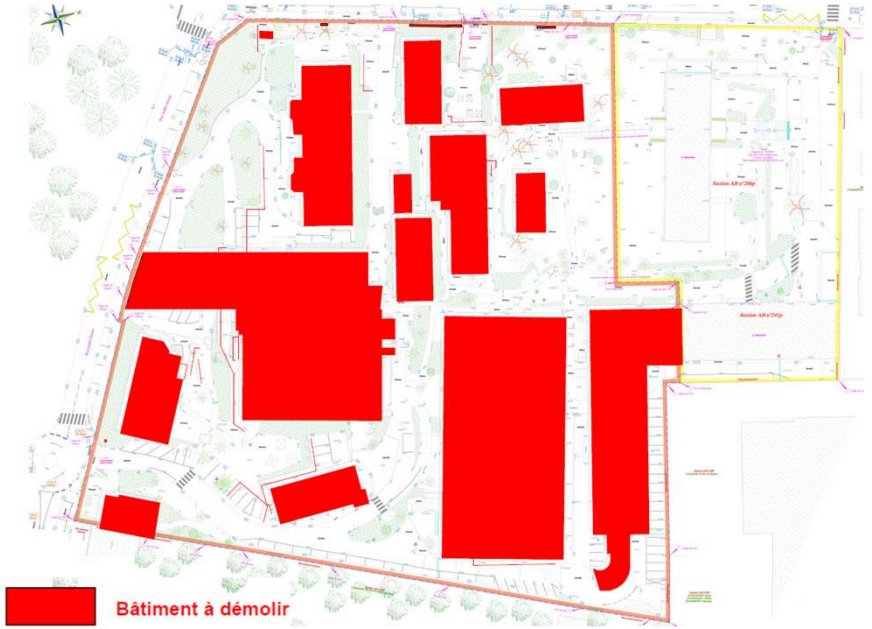
Le projet prévoit aussi la création d'un EHPAD de 93 chambres.

Le projet comprend la création d'une placette commerciale avec 2 locaux commerciaux livrés pour un total de 395m² de surfaces de plancher, ainsi que la création de parkings en sous-sol au droit des futurs bâtiments.

	SDP prévisionnel	Nbre logts prévisionnel
Logements libres	12 468 SDP	212 logts
Logements sociaux	4 157 SDP	71 logts
Espaces communs de la résidence intergénérationnelle	118 SDP	
EPHAD	4 447 SDP	
Locaux commerciaux	395 SDP	
TOTAL prévisionnel	**21 585 m² SDP**	



Vue aérienne de l'ensemble des bâtiments qui seront démolis



Plan des bâtiments à démolir

2.2 Plan masse du projet



2.3 Principes urbanistiques, parti architectural

Composition urbaine générale :

Le projet a été conçu autour d'un double axe de composition urbaine :

Un axe Nord Sud :

- assurant une percée visuelle dans le prolongement du parc de la Maison Derain et permettant la desserte des différents ilots intérieurs.

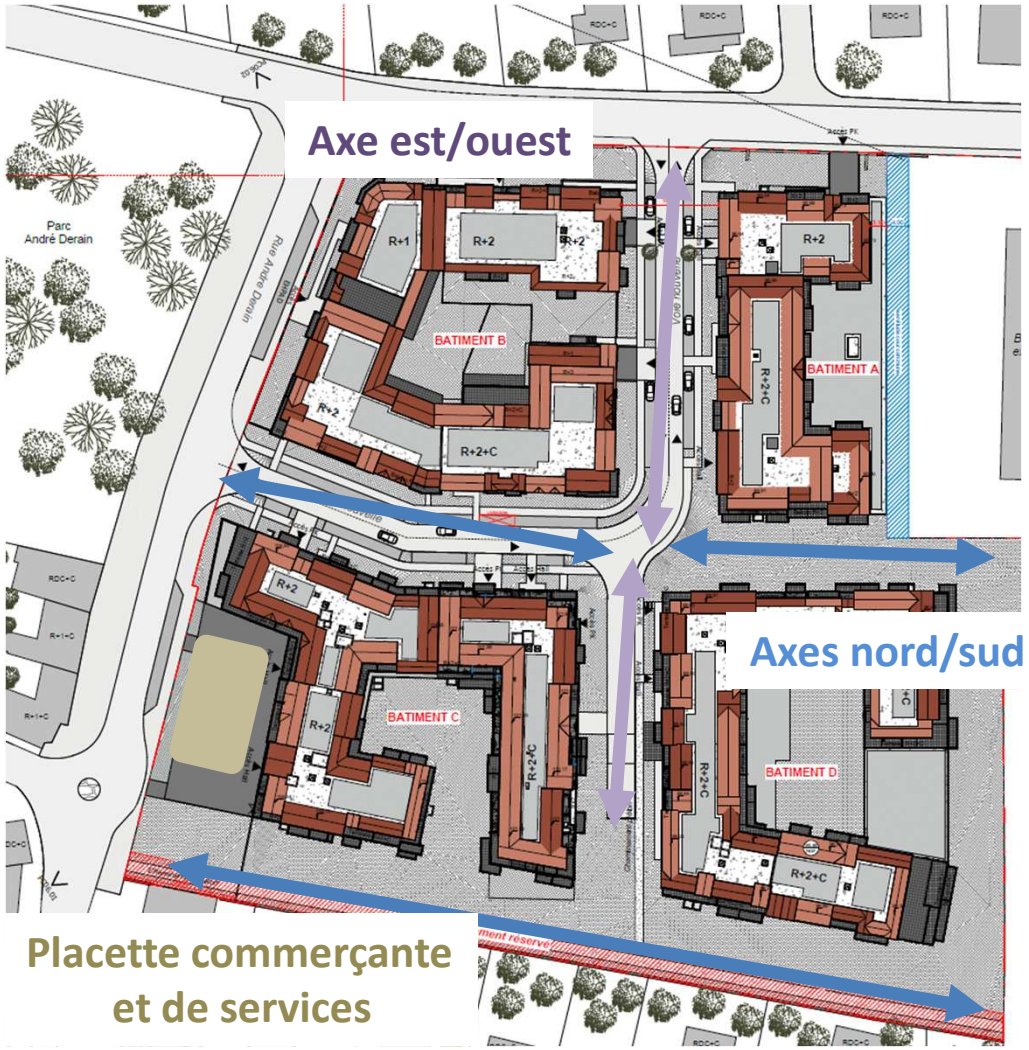
- s'y ajoute dans le même axe la création d'un cheminement piéton entre la RD 113 et le centre-ville *(ce cheminement piéton correspond à l'emplacement réservé N° 16 prévu dans le PLU de Chambourcy).*

Un axe Est Ouest créant une percée visuelle et permettant de finaliser la desserte des différents bâtiments

Le long de la rue André Derain et en interface avec le centre-ville, il est prévu l'aménagement d'une place commerçante et de services.



Vue d'ambiance sur la placette commerçante et de services



Desserte et stationnement – Modes doux :

La desserte de l'opération s'organise par une voirie intérieure en bordure Est et Nord du terrain, reliant la rue André Derain à la rue Francis Pedron. Des accès aux bâtiments sont créés depuis cette voirie intérieure.

Cette voie nouvelle sera créée afin de desservir les différents ilots et d'éviter les entrées directes depuis les rues Derain et Pedron afin de ne pas ralentir le flux de voitures en centre-ville. Cette voie nouvelle comportera 32 stationnements libres en aérien pour favoriser l'accès aux commerces et à la placette.

En complément de ces stationnements et de ceux existants le long des rues, un parking en sous-sol de 78 places sera lui aussi dédié au stationnement avec accès à la placette. Cela facilite notamment l'accès pour les personnes extérieures venant avec leurs véhicules.

Le reste des stationnements de l'opération, à destination des habitations, seront localisés dans les niveaux de sous-sol de chaque bâtiment. Les dessertes des différentes cages d'escaliers habitation seront réalisées via plusieurs halls répartis sur le projet en fonction des bâtiments et des niveaux de topographie. Les accès aux commerces se feront tous de plain-pied par la placette, qui sera elle-même de niveau par rapport au trottoir de la rue André Derain.

Le projet favorise les déplacements doux entre le secteur de la RD 113 et le centre ville par l'aménagement d'un mail planté correspondant à l'emprise de l'actuel emplacement réservé actuellement prévu dans le PLU.



Illustration du débouchée de la future voie intérieure sur la rue Francis Pedron



Vue d'ambiance de la future voie intérieure

Implantation des constructions :

La répartition des différents programmes sur le site se fait au travers de quatre îlots principaux eux-mêmes composés de plusieurs cages d'habitations. Le parti pris est de créer des îlots autonomes avec leurs logements et stationnements en sous-sol, leurs équipements et locaux techniques, tout en conservant des cœurs d'îlot en pleine terre afin de pouvoir planter des arbres et végétaux de qualité tout en conservant autant que possible les sujets présents sur site.

Les constructions sont implantées en retrait par rapport à la limite privative situé à l'est de l'opération avec les maisons voisines du Clos de la Chauderie.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions suit un épannelage visant à favoriser l'insertion architecturale et paysagère de l'opération avec les constructions existantes voisines.

L'ensemble des constructions s'élèveront au maximum à une hauteur de R+2 le long de la rue Pedron et Derain et à R+2+combles en coeur d'ilôt, soit 3 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, pour le reste de la parcelle.

Lorsque la hauteur atteint les R+2+C, des attiques sont régulièrement aménagés afin de segmenter le bâti et atténuer les hauteurs ressenties.

Sur tout le projet, des balcons seront édifiés en saillies des façades afin d'offrir des espaces extérieurs de qualités aux futurs habitants. Aucunes saillies sur domaine public ne sont prévues sur les rues Derain et Pedron.



Plan des hauteurs et des aménagements paysagers

Aménagement paysager des ilots :

Le projet prévoit l'aménagement de coeurs d'îlots fortement végétalisés. Ces espaces, plantés d'arbres et d'arbustes, jouent un rôle clé dans la création d'îlots de fraîcheur, participant à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants tout en contribuant à l'adaptation au changement climatique. Les logements bénéficieront donc de vues arborées et d'un cadre apaisant. Des grimpantes seront plantées le long de certaines clôtures, afin de les égayer.

L'implantation des strates arborées et arbustives a été pensée pour créer une diversité de micro-habitats au sein de chaque pôle végétalisé et renforcer la continuité écologique à l'échelle du quartier. Ces poumons verts ne seront pas destinés à accueillir beaucoup d'usagers, ils seront plutôt voués à évoluer spontanément et ne nécessiteront que peu d'entretien.

Au centre des îlots des bâtiments B, C et D, des jardins de pluie ont été aménagés. Ces dispositifs paysagers permettent une gestion à la parcelle des eaux pluviales, tout en créant des espaces végétalisés. Ces jardins en creux sont composés uniquement d'une strate arbustive, adaptée à ces milieux spécifiques et capables de se développer sur une faible épaisseur de substrat. Un système de noues végétalisées accompagnera la stratégie de gestion des eaux pluviales. Ces noues permettront d'une part d'améliorer l'infiltration des ces eaux, et d'autres part de connecter les bassins principaux entre eux. Elles offriront également un habitat humide pour la faune et la flore.

Par ailleurs, trois jardins sur dalle viennent compléter cette trame végétale. Ils accueillent des massifs mêlant vivaces couvre-sol florifères et arbustes, favorisant la biodiversité tout en garantissant une esthétique pérenne et soignée, y compris en conditions contraignantes. En effet, ces massifs seront contraints en substrat, les vivaces et les arbustes choisis respecteront donc des critères de résilience, de faible entretien et apporter un intérêt ornemental.

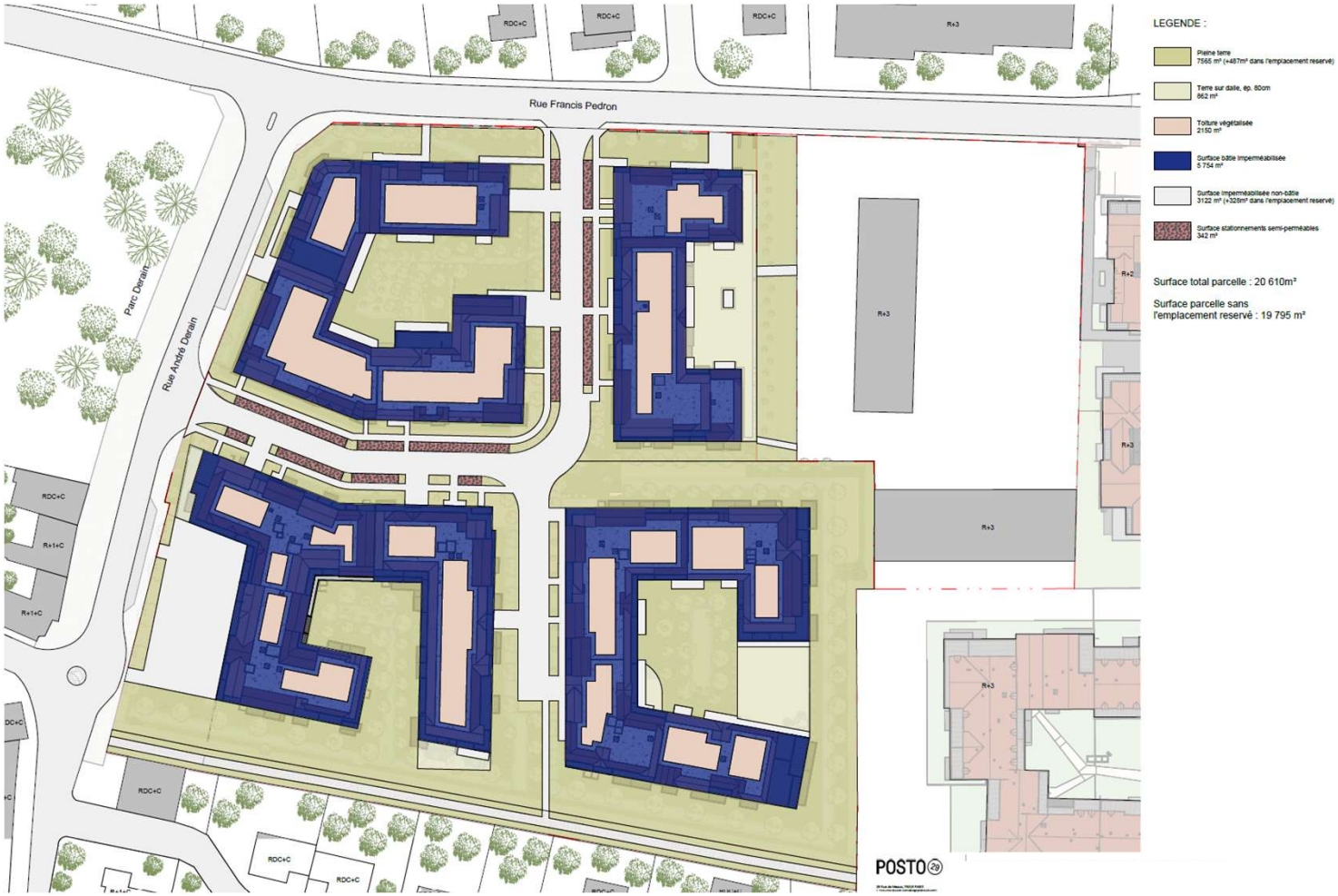


Principe d'aménagement d'un cœur d'ilot

Emprise au sol et désimperméabilisation du site

L'ensemble des espaces végétalisés perméables de la parcelle auront pour rôle d'infiltrer les eaux de pluie et de contribuer à réduire les effets « d'îlot de chaleur » urbain.

A l'échelle du projet, les espaces libres de pleine terre passent de 24 à 39 %, auxquelles il faut ajouter environ 16 % de surfaces semi perméables de types dalles plantée, toitures végétalisées et stationnements infiltrants « evergreen ».



Plan des surfaces imperméables et semi perméables du projet

Traitement architectural :

Les parties de façades courantes sont travaillées avec des jeux de retraits et d'attiques, afin de proposer une architecture nuancée qui s'inscrit dans celle du centre bourg. Plus précisément, le choix a été fait de travailler d'une part des balcons en débords ainsi qu'un creusement des volumes avec des failles verticales où les jeux de matériaux et de matérialités viennent accompagner ces intentions.

Au niveau des toitures, le projet offre à voir des toitures à pans en tuiles depuis les abords et les espaces publics. Ce choix permet d'inscrire le projet dans l'esprit du centre-ville camboriciens et dans sa palette patrimoniale.

Toutefois, les toitures seront aussi végétalisées et contiendront des édicules techniques sur certaines parties, bien que non visibles depuis l'espace public et les abords du Monument Historique.

Ce choix permet entre autres une meilleure gestion des eaux pluviales dans un secteur argileux où les infiltrations naturelles ne sont pas faciles. Ainsi plusieurs centimètres d'eau de pluie pourront être temporairement stockés et évaporés depuis ces toitures sans avoir à rejeter dans le réseau communal.



Illustration des façades du projet sur la rue André Derain

Clôtures :

En limite du terrain, deux grands murs de clôtures d'environ 2m de haut et réalisés en pierre meulière seront conservés et/ou ravalés lorsque nécessaire - à l'exception des percements nécessaires pour créer la voie centrale et les accès aux bâtiments. Il s'agit plus précisément du mur longeant la limite Sud-Est ainsi que celui longeant la rue F. Pedron.

Sur les autres limites séparatives, lorsqu'une clôture existante ne peut être conservée ou bien remise en valeur, des clôtures nouvelles seront mise en place. Celles-ci seront de type grillagé en mailles classiques ou en mur maçonné.

Sur la limite avec la rue A. Derain, les jardins en pieds d'immeubles seront délimités par une clôture de type mur bahut maçonné parement type meulière de 60cm de haut avec un barreaudage métallique.

S'agissant des clôtures donnant sur la voirie à créer à l'intérieur de la parcelle, les clôtures seront de types métalliques à barreaudage. Pour les autres clôtures séparatives secondaires, le type grillagé maille classique sera mise en place.

Au niveau de la nouvelle placette le projet sera plus largement ouvert face à la rue Derain afin de créer un lieu convivial et ouvert sur le quartier.
Quelques plantations viendront animer la transition entre la rue et la placette.

Intégration paysagère :

Des percées visuelles constituant des discontinuités du bâti sont organisées sur l'axe nord sud et l'axe est ouest. Elles permettent par ailleurs de préserver les vues sur le parc André Derain.

La voie centrale est paysagée.

Le projet prévoit l'aménagement de cœur d'ilots en pleine terre.

L'architecture est de type traditionnel pour les constructions neuves.
Elle présente une alternance de toitures à pente pour répondre à l'architecture avoisinante. Elle s'inscrit dans un épannelage prenant en compte la volumétrie des constructions voisines notamment le tissu pavillonnaire situé à l'est du site.



CHAPITRE III : JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DE L'OPERATION DE REQUALIFICATION URBAINE DE L'ILOT CENTRE DERAIN

1. Le risque de constitution d'une « friche de bureaux » avec des bâtiments inoccupés

La société Kantar a décidé de quitter ses bâtiments de Chambourcy qui sont devenus techniquement obsolètes (notamment au regard des normes énergétiques) et inadaptés aux nouveaux besoins de la société : réduction des surfaces utilisées (besoin de 3 500 m² SDP au lieu des 17 000 m² du site), recherche de la proximité avec un transport en commun lourd…

.

Ce constat sur l'état des bâtiments et leur inadaptation aux besoins des entreprises n'est pas spécifique au site de Chambourcy mais explique une grande partie de 4,4 Millions de m² de bureaux vacants sur l'Ile de France (chiffre Institut Paris Région 2024).

Dans ce 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 cœur 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…





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.

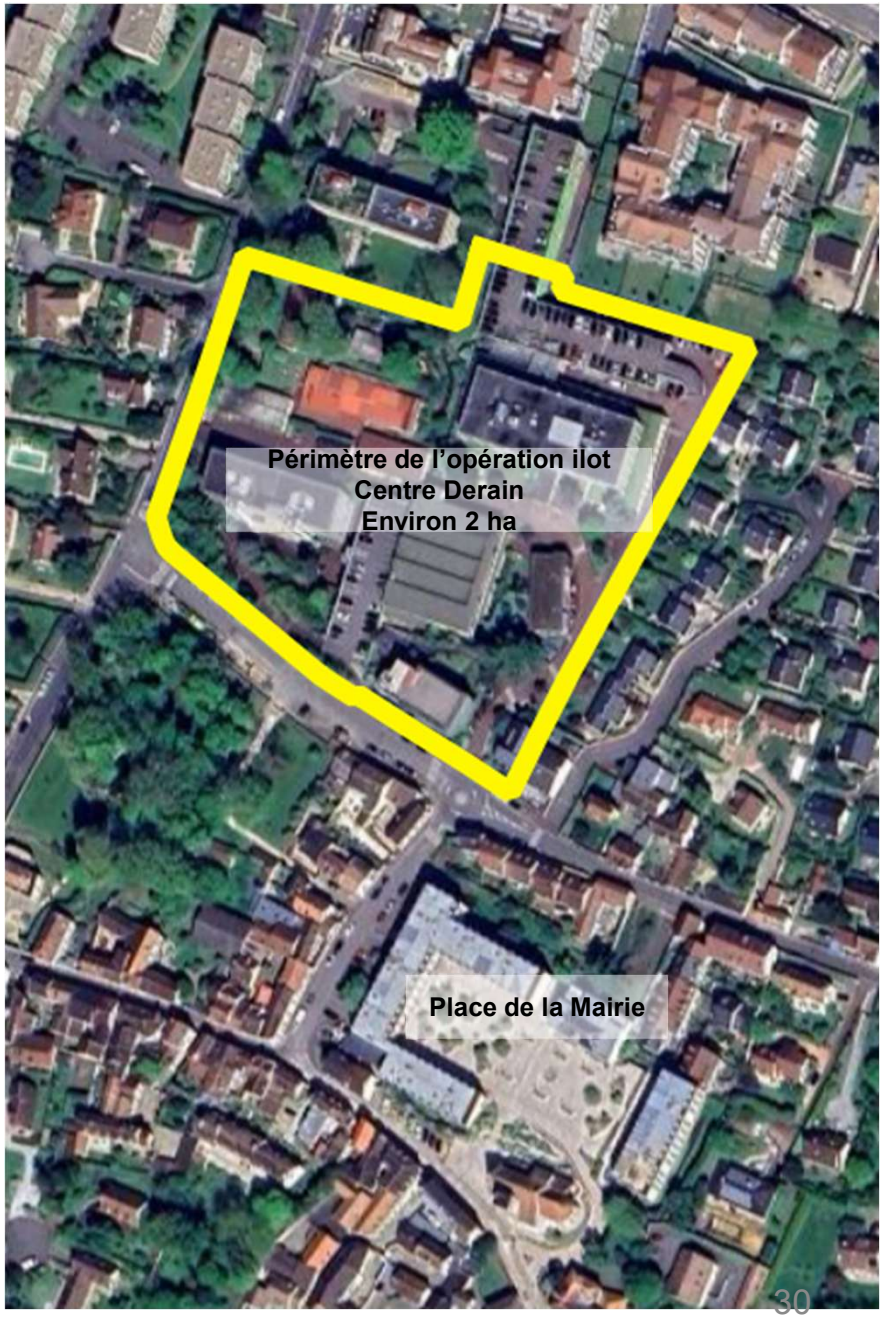
Sa dimension d'environ 2 ha permet de concevoir en termes d'urbanisme une opération de requalification d'ampleur, croisant une programmation mixte et diversifiée qui répond aux besoins de la ville :

- Logements libres de catégories variées ;
- Logements répondant aux besoins des séniors et du personnel soignant ;
- Commerces et services ;
- Places de stationnement public utilisables par les usagers du centre – ville.

Le site offre un important potentiel pour développer des commerces et des services sur une placette commerciale en complément de l'offre du centre - ville. Cette placette commerciale est desservie par un cheminement piéton permettant de la relier facilement aux quartiers de la RD 113.

La programmation permet de répondre aux besoins de parcours résidentiels des habitants et d'offrir des logements à destination des séniors et du personnel soignant, catégorie qui exprime une forte demande..





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.

Cet intérêt général est en harmonie avec les objectifs du PLU de Chambourcy. Le projet urbain de la commune est fondé sur un développement raisonné propre à maintenir une démographie équilibrée dans un cadre résidentiel préservé.

Ce projet urbain se décline en divers volets et implique de répondre notamment aux aspects suivants :
- assurer le renouvellement de la population et un rééquilibrage de la pyramide des âges par une croissance régulière du parc de logements ;
- accompagner cette croissance par une bonne adéquation entre la structure démographique de la commune et le niveau de ses équipements ;
- accueillir un habitat diversifié répondant aux différentes catégories de la demande :
    - logements collectifs sans réduction du parc des individuels,
    - logements en accession, en locatif, en locatif social, avec une quote-part fléchée vers les jeunes publics et vers les personnes âgées
- la construction de logements locatifs sociaux qui revêt un caractère d'intérêt général
- maintenir l'organisation générale de la composition urbaine en affirmant la densité du centre-ville ;
- poursuivre les actions pour soutenir la vie commerciale de proximité ;
- garder dans la trame urbaine l'équilibre entre les espaces de nature et les espaces bâtis ;
- offrir à la population des équipements collectifs adaptés aux besoins ;
- rester modéré dans la consommation des espaces naturels et agricoles ;
- poursuivre le développement des activités économiques aux abords de la RD 113

Le projet Ilot Centre Derain de renouvellement urbain en centre-ville répond aux besoins de croissance du parc résidentiel de la commune et au renforcement du commerce de proximité, sans artificialisation de sols supplémentaire, tout en préservant le patrimoine naturel et paysager

4. Eléments constitutifs de l’intérêt général du projet Ilot Centre Derain

Les différents enjeux d’intérêt général pris en compte dans la mise en compatibilité du PLU de Chambourcy pour le projet Ilot Centre Derain évoqués aux paragraphes précédents sont les suivants :

- Une démarche d’urbanisme entrant dans la responsabilité de la Commune pour répondre à un risque de dégradation urbaine par un projet de développement raisonné

- La production de logements permettant de répondre aux besoins notamment en termes de logements locatifs sociaux

- L’implantation d’équipements er services répondant aux besoins des séniors : Ephad, résidence intergénérationnelle…

- La non-consommation d’espaces non urbanisés pour cette production

- Le renforcement de l’attractivité commerciale de proximité en centre-ville au service de la population

- La préservation de terres non artificialisés

- La protection du patrimoine naturel et paysager



CHAPITRE IV : COMPATIBILITE DE L'OPERATION DE REQUALIFICATION DE REQUALIFICATION URBAINE DE L'ILOT CENTRE DERAIN AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR

1. Compatibilité de l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France Environnemental (SDRIF-E)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France Environnemental (SDRIF-E) a été approuvé par l'État par le décret n°2025-517 du 10 juin 2025, publié le 12 juin 2025 au Journal officiel.

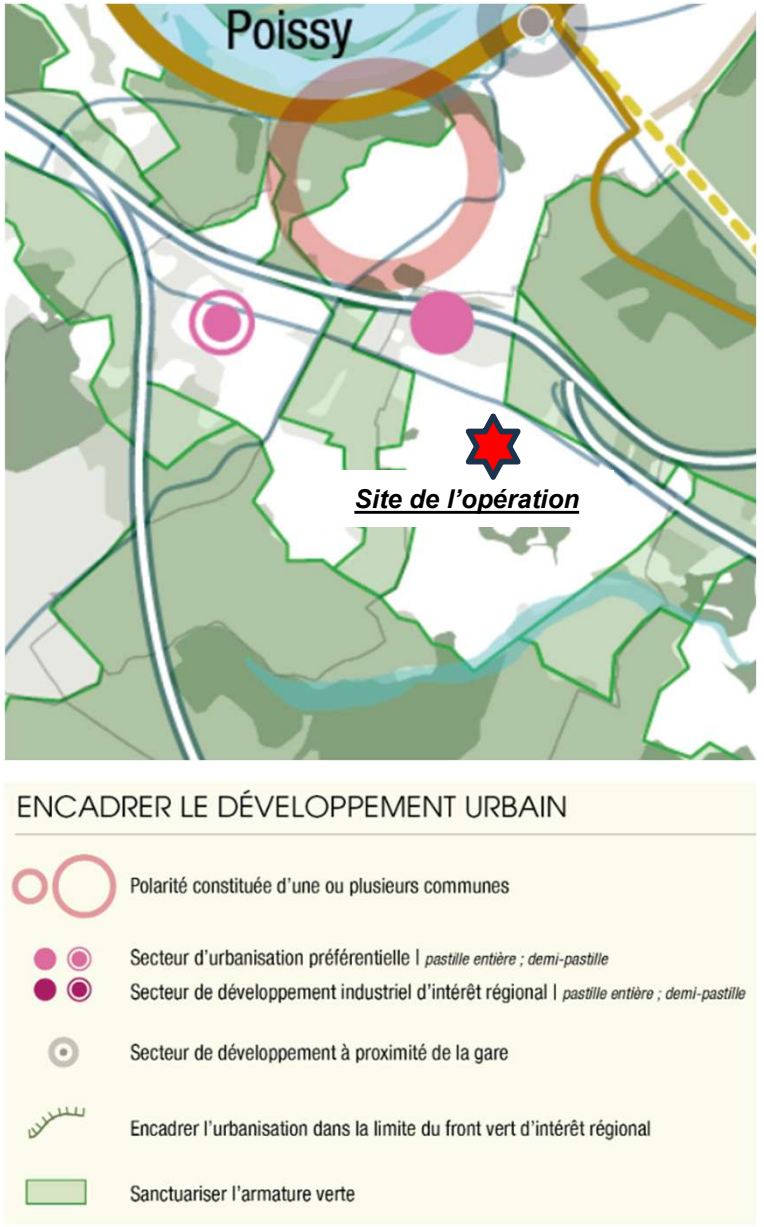
Il constitue un projet de société pour le territoire régional qui organise l'espace francilien, à l'horizon 2040.

Comme présenté sur la carte « Maitriser le développement urbain » ci-contre issue du SDRIF-E , la ville de Chambourcy est constituée par un espace urbain aggloméré qui est tangenté à l'Ouest en limite de la commune d'Aigremont par un front urbain d'intérêt régional et au Nord par une liaison verte entre la Plaine d'Aigremont et la Plaine Nord de Chambourcy.

L'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain se situe quant à lui dans un secteur d'urbanisation préférentielle (Pastille Orange) qui correspond à l'espace situé au nord-ouest de la commune.

L'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain répond aux objectifs du SDRIF-E puisqu'il **va permettre de réaménager une emprise située dans un secteur d'urbanisation préférentielle.**

Localisation de l'opération dans le SDRIF-E



Source: SDRIF-E, 2025

2. Compatibilité du projet avec le Plan des Mobilités en Ile-de-France (PDMIF)

Le PDMIF a définitivement été approuvé le 24 septembre 2025 par le Conseil régional d'Ile-de-France. Il a pour principales missions :

- Fixer les objectifs et le cadre des politiques de déplacement à l'horizon 2030 concernant le transport des personnes, de marchandises et les livraisons.

- Permettre de coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 25% les émissions de GES à l'horizon 2030, le PDMIF vise :

- **Une croissance de 15 % de la fréquentation des transports collectifs ;**
- **Un triplement du nombre de déplacements à vélo ;**
- **Une diminution de 15 % des déplacements en voiture et deux roues motorisés.**

L'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain répond aux objectifs du PDMIF en :

- permettant l'aménagement d'une circulation piétonne entre la RD 113 et le centre-ville
- renforçant l'offre de commerces et de service de proximité du centre-ville de Chambourcy accessibles en modes doux

3. La compatibilité du projet avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie a été approuvé le 23 mars 2022. Il fixe pour la période 2022-2027 les grandes priorités de gestion équilibrée de la ressource en eau.

Outil de l'aménagement du territoire visant à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques à travers la mise en œuvre d'orientations et de dispositions, **les SDAGE ont une portée réglementaire.**

En effet, les programmes et décisions doivent être compatibles ou rendus compatibles avec ses dispositions quand ils concernent le domaine de l'eau.

L'opération de requalification de l'ilot Centre Derain est concerné par deux dispositions du SDAGE :

- Eviter, réduire et limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain et améliorer la gestion et le traitement des eaux pluviales ;

Le projet de requalification de l'ilot Centre Derain se traduit par une diminution de l'imperméabilisation du site : la pleine terre augmente ainsi de 24 à 39 %.

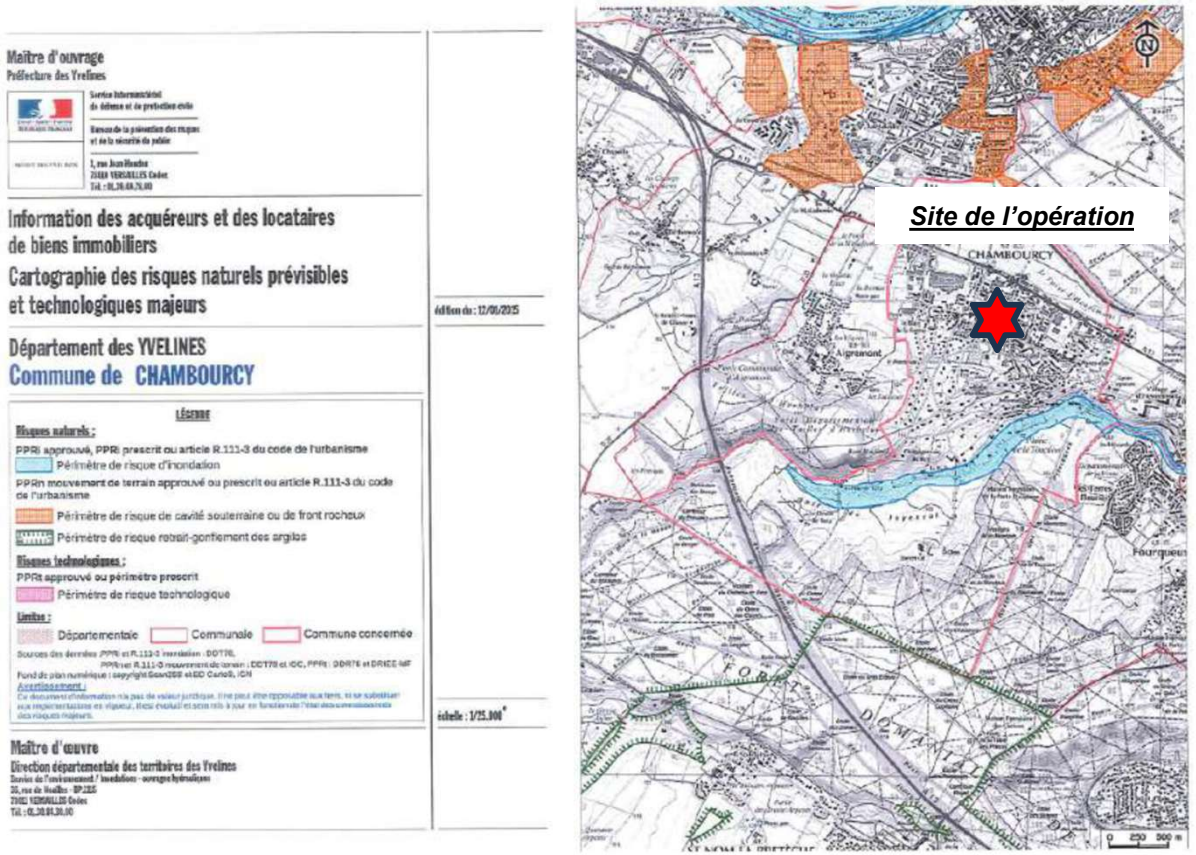
4. La compatibilité du projet avec les risques naturels prévisibles et technologiques majeurs

La commune de Chambourcy n'est concernée par aucun des risques naturels prévisibles et technologiques majeurs à l'exception d'un risque d'inondation par débordement du Ru de Buzot.

Le périmètre de délimitation des zones à risques de débordement du Ru de Buzot est présenté ci-contre.

Le projet de requalification de l'ilot Centre Derain n'est pas concerné par ce risque.

Localisation du périmètre du risque d'inondation par débordement du Ru de Buzot sur la commune de Chambourcy



Le projet n'est concerné par aucun risques naturels prévisibles et technologiques majeurs.

5. Compatibilité du projet avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Ile de France (SRCE)

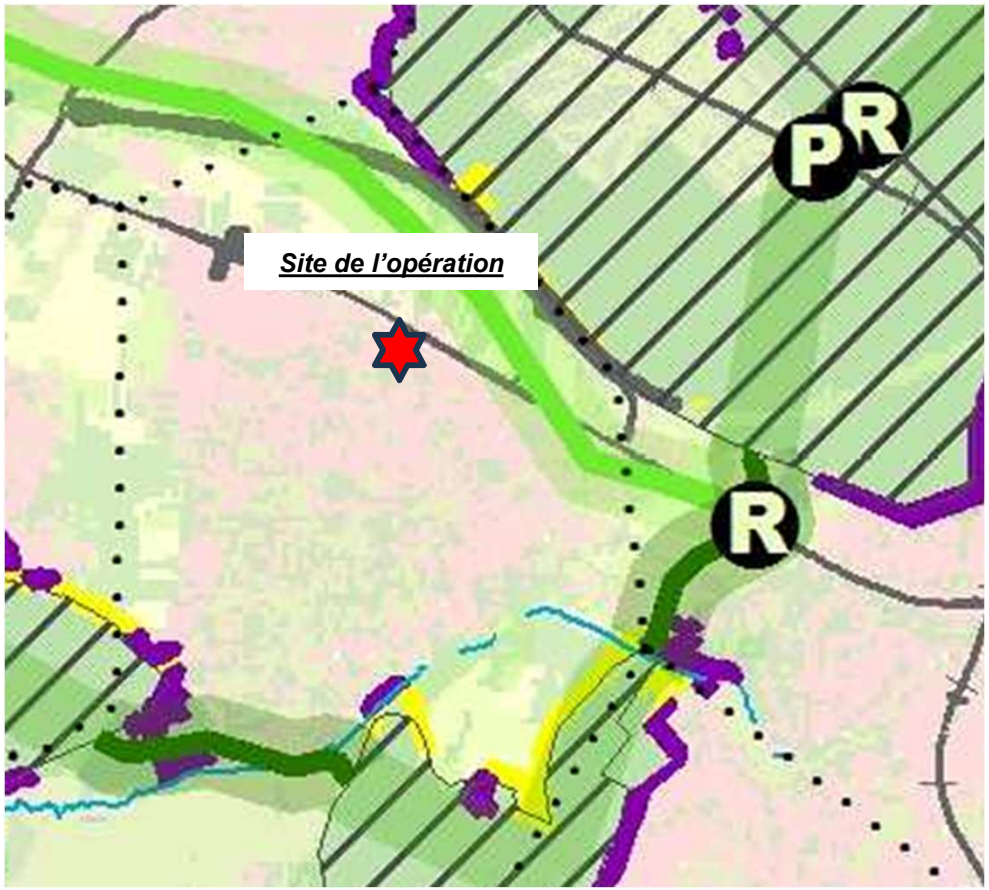
Les lois Grenelle 1 et 2 fixent l'objectif de créer à l'horizon 2012 une trame verte et bleue (TVB), outil d'aménagement durable du territoire.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique Ile de France adopté en 2013 est le volet régional de la TVB et poursuit les objectifs suivants :

- Identifier les composantes de la TVB,
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'actions stratégiques ,
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'actions.



Localisation du site de l'opération de requalification du secteur dans la trame verte et bleue du SRCE Ile de France



Au regard de la carte des composantes du SRCE Ile de France (ci-dessus), l'emprise de l'opération n'est pas concernée par la trame verte et bleue du SRCE, ni d'autres éléments de continuités écologiques.

L'opération de requalification de l'ilot Centre Derain est compatible avec le SRCE.

Source : SRCE IDF, 2013



CHAPITRE V : MODALITES DE MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC L'OPERATION DE REQUALIFICATION URBAINE DE L'ILOT CENTRE DERAIN

1. Objet de la mise en compatibilité du PLU de Chambourcy avec l'opération de requalification de l'ilot Centre Derain

Le territoire de Chambourcy est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) qui a été approuvé par le Conseil Municipal de la commune le 7 décembre 2022.

La mise en compatibilité du Plu de Chambourcy avec l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain comprend la modification :

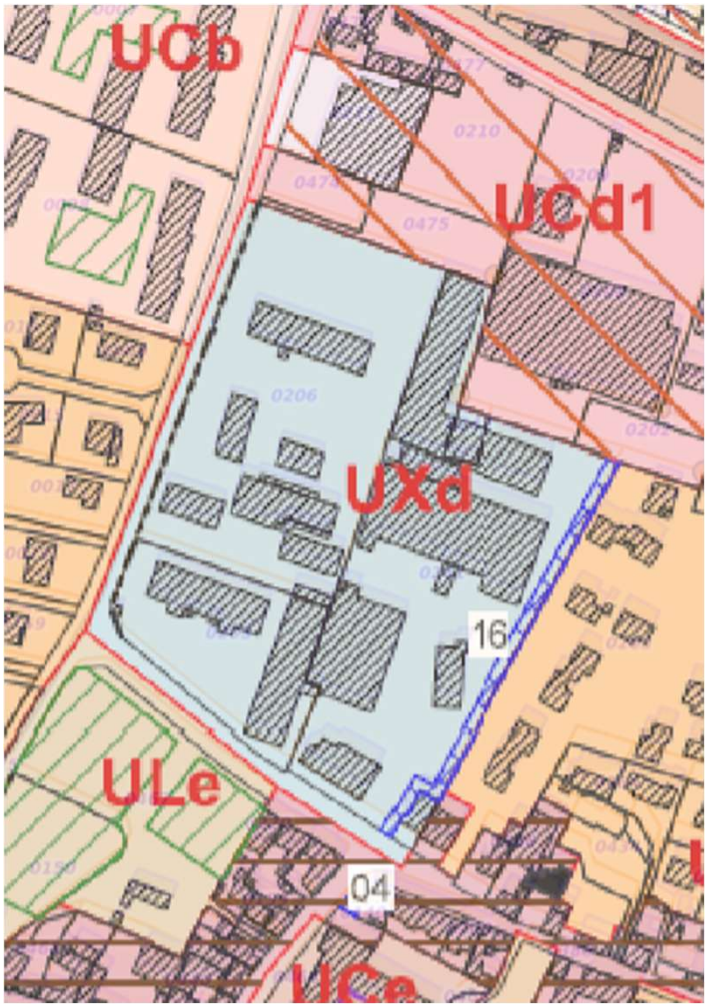
- Du rapport de présentation
- Du plan de zonage
- De l'emprise de l'emplacement réservé n° 16
- Du règlement écrit

2. Modifications du plan de zonage

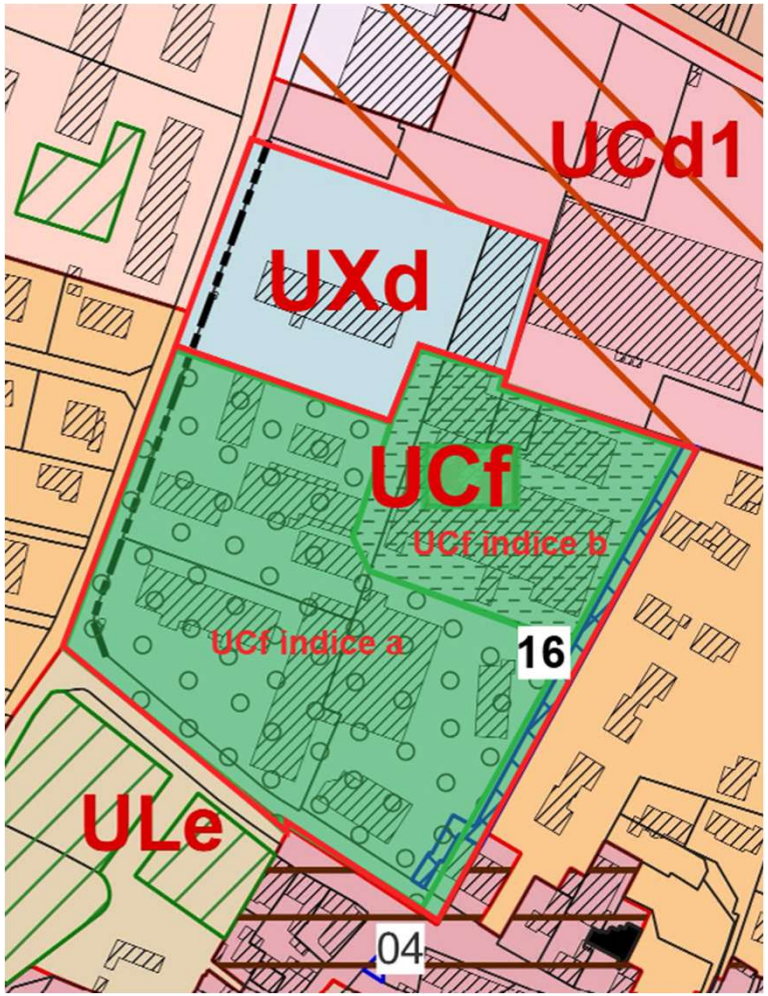
Le site est actuellement classé en zone UXd qui correspond à des espaces tertiaires à proximité du centre-ville.

La mise en compatibilité du PLU avec le projet classera le site en zone UC qui est destinée à accueillir des ensembles d'habitat collectifs avec la création d'un secteur UCf spécifique qui correspond à l'ilot Centre Derain.

Ce secteur Ucf comprends deux indices (a et b) pour ce qui est des règles de destination des constructions autorisées.



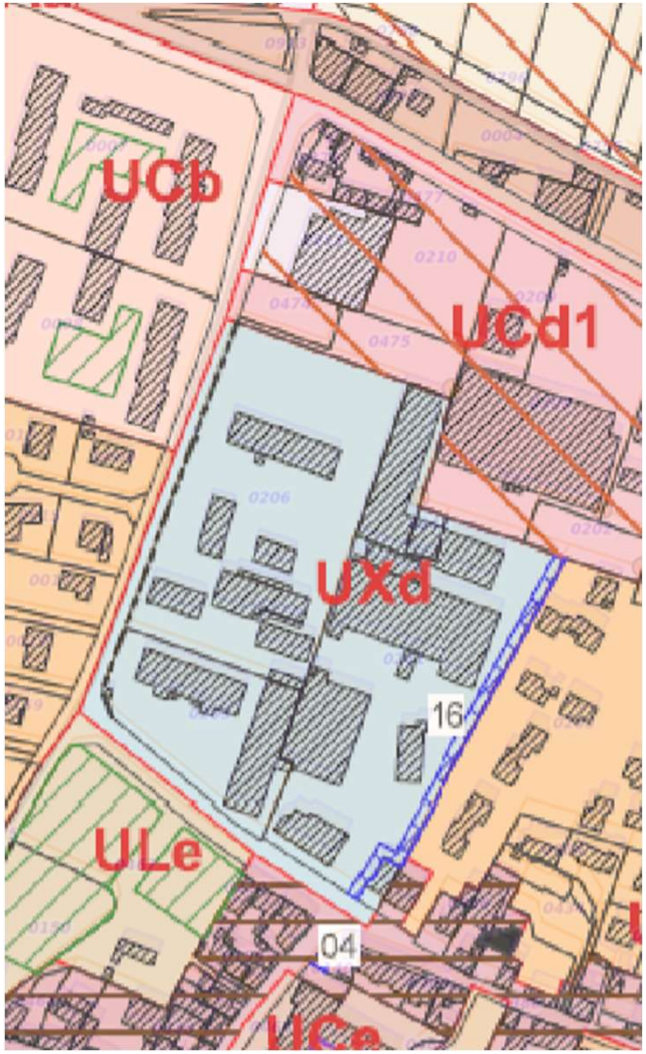
Extrait du plan de zonage avant la mise en compatibilité



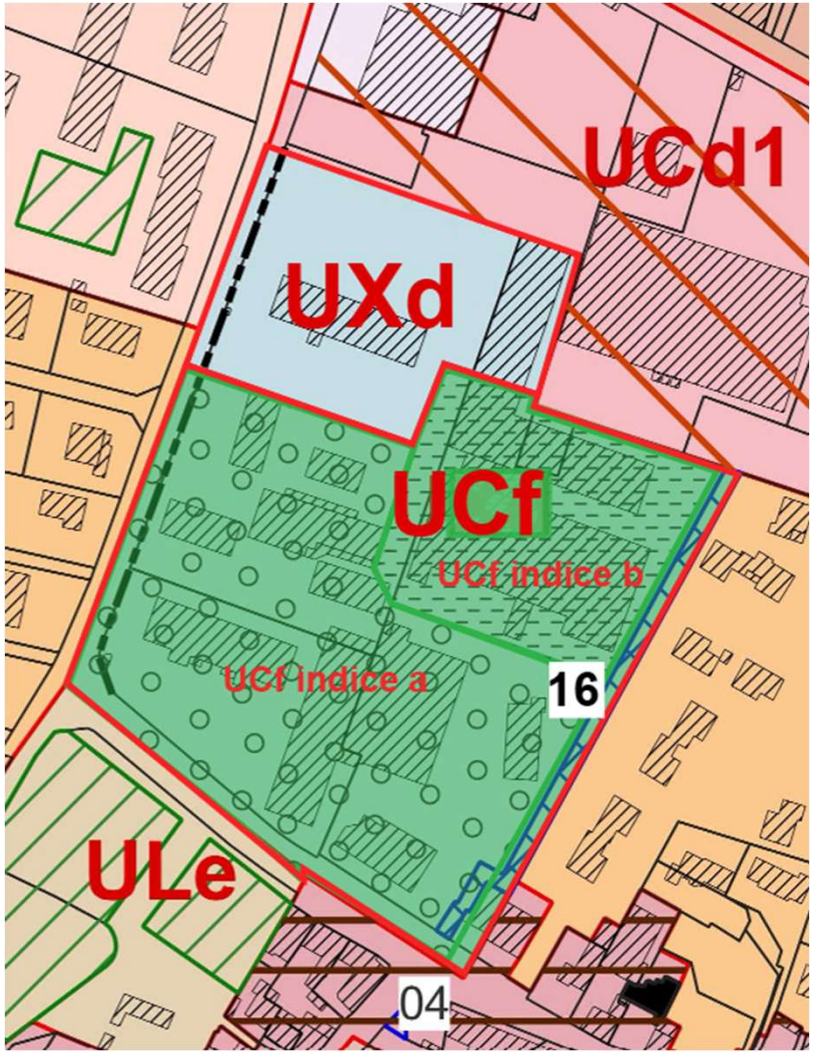
Extrait du plan de zonage après la mise en compatibilité

3. Modifications de l’emprise de l’emplacement réservé n° 16

Le site est concerné par un emplacement réservé N° 16 pour la création d’un « Cheminement piétonnier vers le centre ville depuis le secteur » au bénéfice de la ville de Chambourcy. Actuellement l’emprise de cet emplacement à son arrivée sur la rue André Derain contourne une petite maison. Le projet de requalification de l’ilot centre Derain offre l’opportunité de modifier cette emprise pour que ce cheminement piétonnier débouche directement sur la rue André Derain.



Extrait du plan de zonage avant la mise en compatibilité



Extrait du plan de zonage après la mise en compatibilité

4. Modifications du règlement écrit

La modification du règlement porte sur la création d'un secteur UCf correspondant à l'ilot Centre Derain. Ce secteur comprend deux indices pour ce qui est des règles de destination des constructions.

Les modifications apportées au règlement écrit sont présentées ci-dessous en rouge.

Présentation de la zone
ZONE UC La zone UC est principalement destinée à des ensembles d'habitat collectif. Elle est composée de ~~5~~ 6 secteurs, UCa, UCb, UCc, UCd, ~~et~~ Uce et UCf - Le secteur UCa, correspond à la résidence de la Châtaigneraie inscrite dans un espace de verdure - Le secteur Ucc, correspond au site de la maison de retrait qui relève de la destination d'équipement d'intérêt (ancienne dénomination : constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif CINASPIC) - Le secteur UCd correspond aux espaces du « Secteur 2 » (« Secteur Francis Pedron - route de Mantes ») couverts par des orientations et de programmation. - Le secteur UCe correspond aux collectifs implantés en forme de fer à cheval autour de l'esplanade de la mairie - Le secteur UCb correspond aux autres sites de la zone où sont répartis des immeubles ou ensembles collectifs. - Le secteur UCf correspond à l'ilot Centre Derain. Dans ce secteur les règles de destination des constructions sont différentes en fonction de deux indices : UCf indice a : 25 % minimum de la constructibilité sera destiné à des hébergements à vocation sénior UCf indice b : destiné à un ou plusieurs programmes de résidences de logements à vocation principale sénior Pour ce qui est des autres règles de la zone UCf, ces dernières s'appliquent à la totalité de l'emprise du projet quel que soit l'indice concerné.

Articles de la zone UC concernées	Modifications
ARTICLE 1.1.– Zone UC Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités interdites	Dans toute la zone et ses secteurs, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : 1. les commerces, sauf dans les secteurs UCe et UCf où ils sont autorisés ; 2. en secteur UCf indice a les programmes de logements représentant plus de 75 % de la SDP du programme total ; 3. les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles et d'entrepôt ; 4. les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ; 5. l'aménagement de terrains de camping, de parcs résidentiels de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ainsi que l'installation d'une caravane sur un terrain non bâti ; 6. les garages collectifs de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ; 7. les dépôts de véhicules à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée ou au fonctionnement d'un équipement d'intérêt collectif et services publics ; 8. les dépôts non couverts de matériaux, tels que ferrailles, machines, combustibles solides, déchets, véhicules ; 9. les exhaussements et affouillements des sols non liés à une occupation ou utilisation des sols admise au titre du présent règlement ou à la lutte contre des nuisances ou des risques de toute nature.
ARTICLE 1.2.– Zone UC Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités soumises à conditions	**Règle générale dans la zone UC à l'exclusion du secteur UCc et UCf** Sont admises, sous conditions, dans l'ensemble de la zone UC, les occupations et utilisations du sol suivantes : 1. Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités de service et de bureau à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel dominant de la zone notamment au regard des nuisances sonores, olfactives et celles liées à un trafic automobile qu'elles sont susceptibles d'engendrer 2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à déclaration, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec le milieu environnant 3. Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnements, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion dans leur environnement et qu'ils font partie d'un programme de constructions autorisées 4. Les abris de jardin d'une surface de 15 m2 au plus dans la limite d'un seul abri par unité foncière. **Règle particulière pour le secteur UCc** Dans le secteur UCc seules sont admises les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences avec services et les constructions annexes liées à leur fonctionnement. **Règle particulière pour le secteur UCf** En dérogation avec les dispositions générales du PLU portant sur la mixité de l'habitat, dans la zone UCf les programmes d'habitation doivent comporter au moins 25% de logements sociaux par rapport au nombre de logements total réalisés. Pour les programmes dont l'emprise porte sur les deux indices du secteur UCf, ce taux s'apprécie sur l'ensemble du périmètre du programme.

Articles de la zone UC concernées	Modifications
ARTICLE 2.1.– Zone UC Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	**Règle d'implantation pour la zone UC à l'exclusion ~~dues~~ secteurs UCd et Ucf** Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement **Règle d'implantation pour le secteur UCd** Dans le secteur UCd, l'implantation des constructions doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les constructions doivent être implantées avec un recul avec un recul minimum de : 5 mètres le long de la route de Mantes, 8 mètres le long de la rue Francis Pedron. **Règle d'implantation pour le secteur Ucf** Dans le secteur UCf, les constructions doivent être implantées dans le respect des reculs minimum définis dans le plan ci-dessous : 

Articles de la zone UC concernées	Modifications
ARTICLE 2.2.– Zone UC Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	**Règle d'implantation pour la zone UC, à l'exclusion des secteurs UCc, et UCd et Ucf** **…** **Règle d'implantation pour le secteur UCf :** - Les constructions implantées en limite des secteurs UA et UBg doivent respecter un retrait minimum par rapport aux limites séparatives de 15 m pouvant comprendre 5 m de cheminement ; - Les constructions implantées en limite de la zone UXd doivent respecter un retrait minimum par rapport aux limites séparatives de 8 m ; - Les constructions implantées en limite de la zone UCd1 doivent respecter un retrait minimum par rapport aux limites séparatives de 10 m.
ARTICLE 2.3.– Zone UC Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	**Règle générale à l'exclusion des secteurs UCd et UCf** **…** **Règle d'implantation pour le secteur Ucf : non réglementée**
ARTICLE 2.4.– Zone UC Emprise au sol des constructions	**Règle générale** L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40 % de la superficie totale du terrain. En secteur UCf, ce pourcentage s'applique à l'ensemble de l'emprise d'assiette du projet quel que soit l'indice concerné.

Articles de la zone UC concernées	Modifications
ARTICLE 2.5 – Zone UC Hauteur maximale des constructions	**Règle générale pour la zone UC et ses secteurs à l'exception des secteurs UCd et UCf** **…** **Règle particulière pour le secteur Ucf** En dérogation aux définitions et dispositions communes du présent règlement concernant la hauteur des constructions, en secteurs UCf les constructions devront respecter les hauteurs maximales (exprimées en cote Ngf) et le nombre de niveau de certaines façades telles que précisés dans le plan ci-dessous : 

Articles de la zone UC concernées	Modifications
ARTICLE 3.3 – Zone UC Toiture	**Dispositions applicables dans toute la zone à l'exception des secteurs UCc et Ucd** Principes généraux pour la couverture des constructions à l'exception du secteur Ucf Les toitures terrasses sont interdites, sauf celles utilisées comme élément de liaison sur des surfaces de moins de 20 m². Les combles et/ou s'il y a lieu les acrotères et les garde-corps doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Principes généraux pour la couverture des constructions dans le secteur UCf Les toitures terrasses sont interdites, sauf celles utilisées comme élément de liaison sur des surfaces de moins de 20 m² et sauf si elles sont supports de gestion des eaux pluviales, d'équipements techniques ou favorables à la biodiversité.
ARTICLE 4.3 – Zone UC La limitation de l'imperméabilisation des sols	**Espaces perméables dans la zone UC, à l'exception du secteur UCd** 40% au minimum de la superficie du terrain doit être maintenue perméable. En secteur UCf, ce pourcentage s'applique à l'ensemble de l'emprise d'assiette du projet quel que soit l'indice concerné.
ARTICLE 4.4 – Zone UC Traitement paysager des espaces libres	**L'obligation de l'aménagement paysager** Les plantations existantes de qualité, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces indigènes de qualité équivalente. Il est interdit de planter des peupliers. Les espaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysager. Les dalles de couverture des stationnements souterrains doivent être réalisées de manière à supporter un aménagement végétalisé. A l'exception du secteur UCf, tout lotissement, tout permis groupé ou toute autre procédure d'aménagement d'ensemble doit comprendre une proportion d'espaces verts communs au moins égale à 10 % de la superficie totale de l'opération.

5. Modifications du rapport de présentation du PLU de Chambourcy
Modification des surfaces des zones du PLU et de leur évolution

La présente procédure a pour incidence de modifier la répartition des surfaces des zones du PLU et leur évolution.

Le texte et le tableau de la page 58 du Rapport de présentation, « Partie 1 : Dispositions du PLU », est ainsi modifié.

Ajoute de la mention suivante :

« Suite à la procédure de déclaration de projet portant sur l'opération de requalification urbaine de l'ilot Centre Derain, la répartition des surfaces des zones du PLU ont évolué.

La superficie du secteur UXd a diminué de 20 610 m².

Par ailleurs est créé pour cette opération un secteur UCf pour une emprise de 20 610 m².

PLU de 2009

Zone	Superficie (ha)
total zones N	633,7
Na	90,0
Nd	7,5
Nf	222,7
Ng	124,1
Nh	23,3
Nj	43,7
Nl	7,9
Nr	27,4
Ns	34,4
Nv	19,8
Nx	32,9
total zones U	150,1
UA	9,9
UG	27,1
UHa	14,7
UHb	3,9
UJ	16,2
UCa	6,6
UCb	18,2
ULa	5,7
ULb	6,2
ULc	0,5
ULd	0,7
UXa	19,2
UXb	4,0
UXc	14,4
UXd	2,8
total zones AU	16,8
AUX	7,8
AUXa	8,9
	800,6

PLU de 2018

Zone	Superficie (ha)
total zones N	618,0
Na	89,7
Nd	7,7
Nf	222,7
Ng	124,1
Nh	23,3
Nj	43,6
Nl	7,9
Nr	27,4
Ns	31,2
Nsa	2,6
Nv	14,5
Nx	23,3
total zones U	163,9
UA	8,6
UAa	1,4
UBg	27,9
UBh1	15,2
UBh2	4,0
UBj	16,5
UCa	6,6
UCb	16,9
UCc	1,0
UCd	2,1
UCe	0,5
ULa	4,5
ULb	4,9
ULc	0,5
ULd	0,8
ULe	0,9
ULf	1,3
UXa1	0,2
UXa2	1,3
UXa3	6,0
UXa4	5,1
UXa5	3,6
UXb1	2,0
UXb2	2,9
UXc	13,8
UXd	2,8
UXe	11,7
UXf	0,9
total zones AU	18,7
AUL	9,8
AUXa	8,9
	800,6

PLU suite à déclaration de projet Ilot Centre Derain

Zone	Superficie (ha)
total zones N	618
Na	89,7
Nd	7,7
Nf	222,7
Ng	124,1
Nh	23,3
Nj	43,6
Nl	7,9
Nr	27,4
Ns	31,2
Nsa	2,6
Nv	14,5
Nx	23,3
total zones U	163,9
UA	8,6
Uaa	1,4
Ubg	27,9
UBh1	15,2
UBh2	4
Ubj	16,5
Uca	6,6
Ucb	16,9
Ucc	1
Ucd	2,1
Uce	0,5
Ucf	2,06
Ula	4,5
Ulb	4,9
Ulc	0,5
Uld	0,8
ULe	0,9
ULf	1,3
UXa1	0,2
UXa2	1,3
UXa3	6
UXa4	5,1
UXa5	3,6
UXb1	2
UXb2	2,9
Uxc	13,8
Uxd	0,74
UXe	11,7
UXf	0,9
total zones AU	18,7
AUL	9,8
AUXa	8,9
	800,6



CHAPITRE VI : COMPTE RENDU DE LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT DU DOSSIER PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



ANNEXES

Page 1/3
Chaîne d'intégrité du document : BF 55 04 8C EC E7 5B 54 C0 85 B6 EB B7 B2 2C A3
Publié le : 02/07/2024
Par : Pierre MORANGE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/355492

SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 25 JUIN 2024

EXTRAIT DES DELIBERATIONS

Date de convocation : 19 juin 2024
Date d'affichage : 2 juillet 2024
Nombre de membres : en exercice : 29 - Présents : 22 – votants : 29

N° : 10
Objet : Plan Local d'Urbanisme – Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU – site de l'entreprise KANTAR.

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-cinq juin à dix-neuf heures trente minutes, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni à la Mairie en séance publique sous la présidence de Monsieur Pierre MORANGE, Maire.

Etaient présents : M. Bernard FERRU, Mme Caroline DOUCET, M. Didier GUINAUDIE, Mmes Sophie BELLEVAL, Françoise HEPP, M. Gérard CROZET, Mme Leïla HSSAÏNA, Maires-adjoints.
M. Jacques RIVET, Mmes Françoise HASSAN, Marie-Françoise CLAVEL, MM. Jean-Louis ALBIZZATI, Christophe PRIOUX, Emmanuel PUISEUX, Mmes Armelle LEJAY, Myriam GUY, MM. Steve BOCHINGER, Stéphane GIRAUDEAU, Mme Marguerite VINCENT, M. Philippe PERRET, Mme Florence BAZILLE, M. Ignace GUEURY, Conseillers Municipaux.
formant la majorité des membres en exercice.

Absents excusés : MM. Michel LEPERT (pouvoir donné à M. Bernard FERRU), François ALZINA (pouvoir donné à M. Didier GUINAUDIE), Mme Francine LAZARD (pouvoir à M. Jacques RIVET), M. Jean-François RAMBICUR (pouvoir donné à Mme Sophie BELLEVAL), Mmes Marie-Pascale TUVI (pouvoir donné à Mme Leïla HSSAÏNA), Marina DURAND-VIEL (pouvoir donné à Mme Caroline DOUCET), Mme Anne JUGUET (pouvoir donné à M. Philippe PERRET).

Madame Caroline DOUCET est désignée secrétaire à l'unanimité.

Le Conseil Municipal,
Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.300-6, L.153-4 à L.153-59, R.104-13, R.104-14 et R.153-16,
Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.122-1 et suivants et R.122-2 et suivants,
Vu le Plan local d'urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2022,
Vu la décision de la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile-de-France n°DRIEAT-SCDD-2023-206 du 8 décembre 2023, dispensant de réaliser une évaluation environnementale,
Vu la demande du groupe VINCI immobilier, domicilié 2313 boulevard de la Défense à NANTERRE (92000), par courrier en date du 11 juin 2024,

Considérant que la requalification d'un site de 26 001 m², cadastré AB205, AB206, AB241 et AB242, situé en cœur de ville représente un enjeu stratégique majeur pour le maintien et le développement du centre-ville de la commune,

Considérant que dans un contexte immobilier incertain, la proposition du groupe VINCI représente une opportunité historique pour la ville afin d'entreprendre une vaste opération de renouvellement urbain s'appuyant sur des fonctionnalités publiques essentielles à notre cœur de ville,

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme en vigueur n'offre que peu de possibilités de faire évoluer le site compte tenu que le secteur concerné de la zone UXd est reservé principalement aux activités tertiaires,

Accusé de réception en préfecture
078-217801331-20240625-10-DE
Date de télétransmission : 28/06/2024
Date de réception préfecture : 28/06/2024

Chaîne d'intégrité du document : BF 55 04 8C EC E7 5B 54 C0 85 B6 EB B7 B2 2C A3
Publié le : 02/07/2024
Par : Pierre MORANGE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/355492

Considérant le contexte du marché immobilier francilien des bureaux notoirement dégradés dans la durée,

Considérant qu'il est hautement improbable que le site de 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,

Considérant le risque important de voir se constituer une « friche de bureaux » avec des bâtiments inoccupés qui se dégradent avec le temps, générant en outre des problématiques de sécurité,

Considérant que l'évolution de l'occupation du site implique de sortir du « tout bureau-activités » et d'adapter le PLU à une occupation mixte garantissant le développement de fonctionnalités publiques, le maintien de la qualité du paysage urbain et le rôle du site dans les fonctions urbaines de centralité que la position des lieux lui confère,

Considérant le projet soumis par VINCI immobilier prévoit la réalisation d'une place urbaine animée (pouvant servir de lieu d'accueil pour, par exemple, un futur marché, une crèche etc..) intégrant une vie commerciale de proximité en lien avec le parc André Derain, la réalisation pour le compte de la ville d'un vaste espace de stationnement public de 130 places environ, un cheminement piétonnier en extrémité Est du site favorisant le lien entre les récents programmes immobiliers aux abords de la RD 113 et le centre-ville, participant ainsi à son ouverture,

Considérant que ledit projet intègre un aménagement paysager dans le prolongement du parc en ouvrant une perspective Sud-Nord vers la forêt domaniale de Saint-Germain,

Considérant que ledit projet garantit de maintenir une part d'activités sur le site en dédiant une parcelle d'environ 6.720 m² implantée de manière stratégique à proximité de la route départementale pour attirer de futurs employeurs tertiaires après le départ définitif de KANTAR,

Considérant ce projet en propose une offre de logements diversifiés avec la réalisation d'environ 18.700 m² de Surface de Plancher dont une part de logements locatifs intermédiaires, une résidence sociale d'environ 70 unités visant à accueillir du personnel soignant et la programmation d'un Ehpad de 5.500 m² soit 93 lits, actuellement à l'étude. Une résidence de services pourra compléter l'offre. Cela contribuera à élargir la nature de l'offre de logements pour l'adapter aux parcours résidentiels. La part de logements sociaux contenue dans le projet permettra à la commune de Chambourcy de s'inscrire dans l'objectif fixé par la Loi SRU modifiée,

Considérant que l'intérêt général dudit projet présenté par Vinci immobilier est manifeste au vu des éléments susvisés,

Considérant que la réalisation dudit projet nécessite des adaptations du PLU en vigueur sur le territoire de Chambourcy, qui peuvent être mises en œuvre dans le cadre d'une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général du projet, avec mise en compatibilité du PLU,

Ayant entendu l'exposé de son rapporteur
Après en avoir délibéré,
Par 25 voix « pour », 4 « abstention », (M. Philippe PERRET, Mme Florence BAZILLE, M. Ignace GUEURY, Mme Anne JUGUET),

Décide d'engager une procédure de déclaration de projet portant sur l'intérêt général que représente la requalification du site KANTAR comportant une programmation mixte avec notamment une place urbaine animée de commerces de centre-ville, des places de stationnement publiques, un chemin piétonnier permettant de faire le lien entre la RD 113 et le centre-ville, des logements diversifiés notamment à destination du personnel soignant, un EHPAD et un maintien partiel du parc d'activités, et de mettre en compatibilité le PLU de Chambourcy, conformément aux dispositions de l'article L.123-14 du Code de l'Urbanisme.

Dit que les objectifs poursuivis par cette procédure sont les suivants :
-prise en compte de l'intérêt général du projet,

Accusé de réception en préfecture
078-217801331-20240625-10-DE
Date de télétransmission : 28/06/2024
Date de réception préfecture : 28/06/2024

Chaîne d'intégrité du document : BF 55 04 8C EC E7 5B 54 C0 85 B6 EB B7 B2 2C A3
Publié le : 02/07/2024
Par : Pierre MORANGE
Document certifié conforme à l'original
https://publiact.fr/documentPublic/355492

-adaptations règlementaires et graphiques du PLU au regard des caractéristiques propres du projet,
Autorise le Maire, le cas échéant, à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant ladite procédure de déclaration de projet en vue de la mise en compatibilité du PLU de Chambourcy, et de prendre tout acte visant à l'organisation et la conduite de ladite procédure ;

Décide :
- d'approuver le lancement de la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU.
- de notifier la présente délibération au Préfet des Yvelines.
- d'afficher pendant un mois en mairie la présente délibération et de la publier au recueil des actes administratifs.
- de procéder à une mention de cette délibération en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Autorise le Maire à signer tous les actes et à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Dit que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'exercice considéré,

Dit que la présente délibération produira ses effets juridiques dans le délai d'un mois suivant sa réception par le préfet et l'accomplissement des mesures de publicité susmentionnées.

Certifié exécutoire
compte tenu de la transmission
en Sous-Préfecture le 28.06.2024
et de la publication le
Le Maire,
Pierre MORANGE.

Pour extrait conforme,
Le Maire,

MAIRIE DE CHAMBOURCY (Yvelines)

Pierre MORANGE

Accusé de réception en préfecture
078-217801331-20240625-10-DE
Date de télétransmission : 28/06/2024
Date de réception préfecture : 28/06/2024

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France

Décision n° DRIEAT-SCDD-2023-206 du 8 décembre 2023
Dispensant de réaliser une évaluation environnementale
en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement

LE PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
PRÉFET DE PARIS
COMMANDEUR DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

VU la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1, R.122-2, R.122-3 et R.122-3-1 ;

VU le décret n° 2020-844 du 3 juillet 2020 relatif à l'autorité environnementale et à l'autorité chargée de l'examen au cas par cas ;

VU le décret du 22 juillet 2020 portant nomination de Monsieur Marc GUILLAUME en qualité de préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, commandeur de la Légion d'honneur, officier de l'ordre national du Mérite ;

VU l'arrêté n° IDF-2022-07-19-00005 du 19 juillet 2022 portant délégation de signature à Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France en matière administrative ;

VU la décision DRIEAT-IDF n°2023-0951 du 20 octobre 2023 portant subdélégation de signature en matière administrative de Madame Emmanuelle GAY, directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France, à ses collaborateurs ;

VU l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer, chargée des relations internationales sur le climat du 12 janvier 2017 fixant le modèle du formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement ;

VU la demande d'examen au cas par cas n° F01123P0185 relative au projet de construction sur le site « Kantar » situé 2 rue André Derain sur la commune de Chambourcy dans le département des Yvelines, reçue complète le 03/11/2023 ;

VU l'avis de l'agence régionale de la santé d'Île-de-France daté du 24 novembre 2023 ;

Considérant que le projet consiste, sur un terrain d'une emprise de 26 001 m² occupé actuellement par des activités tertiaires après démolition et/ou réhabilitation des bâtiments existants, en :

- la création de 18 900 m² de surface de plancher de logements, une résidence sénior de 4 000 m², de 6 700 m² de bureaux et 400 m² de commerces,
- le réaménagement des espaces verts, des circulations piétonnes, des voiries et des accès au site,
- la réhabilitation d'un parking silo et la création de stationnements portant à 600 le nombre de places de stationnements (dont 80 en extérieur et 200 en sous-sol partiels des bâtiments) ;

Considérant que le projet crée une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme supérieure à 10 000 m², et qu'il relève donc de la rubrique 39° , « Projets soumis à examen au cas par cas », du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

Considérant que le projet s'implante sur un secteur ayant accueilli dans le passé des activités polluantes (imprimerie, station-service) référencées dans la carte des anciens sites industriels et activités de service (CASIAS) et d'autres bases de données (ICPE, GUNenv), que des études attestent de la présence de pollutions sur le site, que le maître d'ouvrage a réalisé un diagnostic de pollution des sols et qu'il mettra en œuvre un plan de gestion le cas échéant, et qu'il est, en tout état de cause, de la responsabilité du maître d'ouvrage de garantir la compatibilité de l'état du site avec les usages projetés ;

Considérant que le projet s'implante à proximité de la RN 13, que cette voie, figure en catégories 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres, qu'une partie du projet intercepte la bande d'impact, que les cartes de bruit démontrent que les niveaux sonores induits n'excèdent pas 60dB Lden, et que la réglementation relative à l'isolement acoustique des logements devra être respecté ;

Considérant que le projet se situe dans le périmètre de protection d'un monument historique inscrit (Musée Derain), qu'à ce titre il sera soumis à avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le cadre de la procédure de permis de construire, et que les enjeux seront étudiés et traités dans ce cadre ;

Considérant que le projet prévoit des démolitions dont l'ampleur et la nature ne sont ni précisées ni évaluées dans le dossier (nombre de bâtiments, voiries, parc de stationnement, ...), et qu'il sera nécessaire le cas échéant de réaliser le diagnostic portant sur la gestion des déchets issus de la démolition conformément aux articles R.126-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation, et, si les bâtiments ont été construits avant le 1er juillet 1997, un repérage des matériaux contenant de l'amiante conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du code de la santé publique ;

Considérant que les travaux sont susceptibles d'engendrer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles et obstacles aux circulations et que le maître d'ouvrage devra respecter la réglementation en vigueur visant à préserver la qualité de vie et la sécurité des riverains en limitant les impacts de ces travaux sur l'environnement ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le maître d'ouvrage et des connaissances disponibles à ce stade, le projet n'est pas susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement ou sur la santé ;

DÉCIDE

Article 1 : La réalisation d'une évaluation environnementale n'est pas nécessaire pour le projet de projet de construction sur le site « Kantar » situé 2 rue André Derain sur la commune de Chambourcy dans le département des Yvelines.

Article 2 : La présente décision, délivrée en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3 : En application de l'article R.122-3-1 (IV) précité, la présente décision sera publiée sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France.

Pour le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, et par délégation,
La directrice régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Par délégation

Enrique PORTOLA
enrique.portola
Date : 2023.12.08 19:36:04 +01'00'

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le recours administratif préalable obligatoire (RAPO) doit être adressé à :
Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France
Adresse postale : DRIEAT IF – SCDD/DEE – 12 Cours Louis Lumière – CS 70027 – 94307 VINCENNES CEDEX
Le recours doit être formé dans le délai de 2 mois à compter de la notification ou publication de la décision.

Le recours hiérarchique, qui peut être formé auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, dans le délai de deux mois à compter de la notification ou publication de la décision, n'a pas pour effet de suspendre et proroger le délai du recours contentieux.
Le recours est adressé à :
Monsieur le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires
92055 Paris La Défense Cedex

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO auprès du tribunal administratif compétent.

La décision dispensant d'évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux direct. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision ou l'acte autorisant le projet.

Déclaration de projet valant Mise en compatibilité du PLU

Opération de requalification urbaine de l'Ilot Centre Derain

Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 5 octobre 2026

Présents :

Mairie :

- M. Michel LEPERT – Maire adjoint délégation urbanisme
- M. Emmanuel PUISEUX - Conseiller municipal
- Mme Aurélie FOURNIER – Directrice du service urbanisme
- M. Enzo BASSI – Chargé de mission Urbanisme

DDT 78 :

- M. Stéphane BORDIGNON
- M. Loic SEDILLOT

CD 78 :

- M. Pascal AUBLE
- M. Benoit GOUGET

Pour commencer, Monsieur LEPERT a fait une présentation générale de la ville de Chambourcy pour comprendre son histoire, son centre-ville à l'image d'un village et le développement économique de la ville autour de la RD 113 et de son cœur de ville.

Le dossier de déclaration de projet, qui sera mis à disposition du public lors de l'enquête publique, a été présenté et distribué aux personnes publiques associées.

Monsieur LEPERT a rappelé l'importance de maîtriser la hauteur des bâtiments (R+2 et R+3 maximum), l'opportunité de centralité du site en cœur de ville, la possibilité de friche sur cet îlot du fait du départ de l'entreprise KANTAR… Et la prise en compte de la loi SRU.

Une présentation du projet objet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été faite, détaillant les différents bâtiments et leurs destinations : EHPAD, logements intergénérationnels, logements sociaux et à loyers modérés, commerces, parking, placette commune, voirie, emplacement réservé pour le cheminement piéton et mobilité douce…

Monsieur LEPERT rappelle que le bâtiment le plus au Nord du site KANTAR sera conservé en l'état, à destination de bureaux, et racheté et géré par la commune, assurant la pérennisation d'une activité économique.

- Question de M. GOUGET du CD 78 :

Une DUP était-elle envisagée par la Mairie pour l'acquisition du foncier ?

(nb*. : La Déclaration d'utilité publique est une procédure administrative qui permet à une personne publique de réaliser un projet d'aménagement d'intérêt général (infrastructure, école, route, etc.) sur des terrains privés en recourant à l'expropriation*)

Réponse de Mme FOURNIER : Nous sommes en train d'étudier toutes les possibilités réglementaires avec le Notaire.

- Question de M. SEDILLOT de la DDT 78 :

Le transfert de l'EHPAD « Maison de Famille » se fait-il à nombre de lits équivalent ?

Réponse de M. LEPERT : Le transfert de lits est géré par l'ARS et les accords portent sur le même volume.

- Remarque de M. AUBLE du CD 78 :

Un pourcentage de 30 à 35% de logements sociaux aurait été préférable aux 25% prévus. En effet, le SRHH (Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement) indique que les communes d'Ile-de-France doivent tendre vers un taux de 40%.

M. LEPERT indique que les projets médico-sociaux à venir sur les terrains dits « de l'hôpital » au nord de notre commune et au sud de l'autoroute A14 seront en majorité qualifiés de « logements sociaux » de par leur destination. De ce fait, il y aura plus de 25% de « social » sur cette zone, ce qui permettra à Chambourcy de maintenir le taux national demandé de 25% de logements sociaux minimum.

M. AUBLE rappelle également l'importance de maîtriser une hauteur maximale en R+3 des bâtiments en cœur d'Ilot, et R+2+comble ou attique pour une meilleure intégration à l'environnement.

- Remarque de M. BORDIGNON de la DDT 78 :

Monsieur Bordignon rejoint les observations du Département sur un taux plus élevé de logements sociaux sur le projet.

Il aurait été intéressant de compléter la procédure par une orientation d'aménagement programmée dans le cadre de cette déclaration de projet pour cadrer la programmation. Mais le règlement et le plan masse du projet étant maitrisé et annexé à cette procédure, cela compense et assure la prise en compte de la règlementation.

Il serait judicieux d'intégrer une voie « chaussidou » (*nb. : chaussidou (contraction de chaussée pour les circulations douces) est une route étroite à double sens aménagée pour sécuriser la pratique du*

vélo) sur la voie centrale, et proposition de passer cette voie à 20 km/h. Cette proposition peut également servir pour la révision générale du PLU de la ville.

M. BORDIGNON rappelle l'importance de la prise en compte des énergies renouvelables et du taux de végétalisation dans la programmation.

En conclusion :

La réunion s'est terminée sur un avis favorable de la DDT 78 et du CD 78, qui ont affirmé que le projet est pertinent pour la ville.

DIFFUSION : Le présent compte-rendu vaut procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées. A ce titre, il est joint au dossier d'enquête publique.