Chambourcy
Plan local d'urbanisme



1.1 - Rapport de présentation

Partie 1 : Diagnostic et état initial de l'environnement

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 1er juillet 2019 et annulé par le jugement du tribunal administratif de Versailles n° 1906779 du 15 octobre 2021

Dossier de PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2022

SOMMAIRE

A - LA REVISION DU PLU 5

A.1 - L'historique du document d'urbanisme 5
A.1.1 - Le PLU approuvé le 22 mars 2005 5
A.1.2 - La modification du 25 septembre 2006 5
A.1.3 - La révision simplifiée du 11 mai 2009 5
A.1.4 - Les périmètres d'étude : 14 novembre 2011 et du 25 juin 2012 5
A.1.5 - Les déclarations de projets 6
A.1.6 - La modification pour le « secteur 2 » du 11 septembre 2017 6
A.2 - Les motifs de la révision 7
A.3 - L'élaboration du PLU révisé 8

B - CHAMBOURCY EN 2018 9

B.1 - Chambourcy dans son contexte 9
B.1.1 - La situation géographique et administrative 9
B.1.2 - La planification régionale 11
B.2 - Le paysage 17
B.2.1 - Chambourcy dans le grand paysage 17
B.2.2 - Les grandes composantes du paysage 21
B.2.3 - Enjeux et lignes d'action 30
B.3 - La structure urbaine et le cadre bâti 31
B.3.1 - La croissance urbaine 31
B.3.2 - L'organisation urbaine 33
B.3.3 - Les composantes du cadre bâti 37
B.3.4 - Le Village et les hameaux, les traces du passé 37
B.3.5 - Les grands ensembles collectifs a partir des années 1960 39
B.3.6 - Les bâtiments d'activités et de commerce 42
B.3.7 - Le tissu de maisons individuelles diversifie 43
B.3.8 - Enjeux et lignes d'action 45
B.4 - La population 46
B.4.1 - L'évolution de la population communale 47
B.4.2 - La structure de la population 49
B.4.3 - La composition des ménages 51
B.4.4 - La composition sociale 53
B.4.5 - Le niveau d'études 53
B.4.6 - Enjeux et lignes d'action 54
B.5 - Le logement 56
B.5.1 - Le parc de logements 56
B.5.2 - Enjeux et lignes d'action 60
B.6 - Population et logements, bilan et prospective 61
B.6.1 - la taille des menages 61
B.6.2 - renouvellement de la population dans le parc de logement existant 62
B.6.3 - Enjeux et lignes d'action 63
B.7 - Les activités et les emplois 64
B.7.1 - La population active 64
B.7.2 - L'emploi à Chambourcy 67
B.7.3 - Les activités économiques à Chambourcy 69
B.7.4 - Enjeux et lignes d'action 76

B.8 - Les équipements 78
B.8.1 - Les équipements administratifs 78
B.8.2 - Les équipements scolaires 79
B.8.3 - Les équipements culturels 82
B.8.4 - Les équipements socio-culturels 83
B.8.5 - Les équipements sanitaires 84
B.8.6 - Les equipements sportifs 85
B.8.7 - les espaces verts, parcs et jardins publics 86
B.8.8 - Enjeux et lignes d'action 88
B.9 - Les déplacements 89
B.9.1 - Les réseaux routiers 89
B.9.2 - Les transports en commun 95
B.9.3 - la mobilite individuelle 98
B.9.4 - Les modes de déplacements doux 101
B.9.5 - Enjeux et lignes d'actions 102

C - L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 103

C.1 - Les données physiques 103
C.1.1 - La topographie 103
C.1.2 - La géologie 105
C.1.3 - Hydrogéologie 106
C.1.4 - masse d'eau souterraine 108
C.1.5 - Le climat 109
C.2 - La trame verte et bleue et les milieux naturels 110
C.2.1 - Les espaces protegés remarquables 110
C.2.2 - Trame Verte et Bleue 117
C.2.3 - Enjeux et lignes d'action 121
C.3 - Les ressources 122
C.3.1 - Hydrographie 122
C.3.2 - La gestion de l'eau 122
C.3.3 - La gestion des déchets 128
C.3.4 - La gestion des énergies 130
C.3.5 - Les réseaux numériques 131
C.3.6 - Enjeux et lignes d'action 131
C.4 - Les risques et les nuisances 132
C.4.1 - Les nuisances sonores 132
C.4.2 - Les risques d'inondation 134
C.4.3 - Les risques de retrait et de gonflement des argiles 135
C.4.4 - Les sites et sols pollués 137
C.4.5 - La qualité de l'air 139
C.4.6 - Enjeux et lignes d'action 142

A - LA REVISION DU PLU

A.1 - L'HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

A.1.1 - LE PLU APPROUVE LE 22 MARS 2005

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Chambourcy a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 22 mars 2005.

Trois raisons essentielles avaient conduit la commune à mettre en œuvre la révision des POS datant de 1999 et à la transformer en PLU :

- des difficultés liées à l'application des POS, pour des raisons techniques ou/et en raison des autorisations d'occuper ou d'utiliser le sol qui ne correspondaient pas aux souhaits de la commune ;
- un contexte local qui avait évolué avec, en particulier les projets concernant les secteurs des Vergers de la Plaine au Nord de la N13 qui allaient impacter l'organisation et l'aménagement du territoire ;
- un nouveau contexte législatif avec, en premier lieu, la promulgation le 13 décembre 2000 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) transformant les POS en PLU.

A.1.2 - LA MODIFICATION DU 25 SEPTEMBRE 2006

Le PLU a été modifié le 25 septembre 2006 pour permettre la réalisation de deux projets d'une importance significative pour la commune :

- l'un concernait la maison de retraite et visait à la régularisation des autorisations de construire ainsi qu'à l'amélioration des conditions d'accueil des résidents, notamment en terme de sécurité ;
- l'autre concernait la restructuration du lycée agricole qui nécessitait de légères adaptations du règlement.

A.1.3 - LA REVISION SIMPLIFIEE DU 11 MAI 2009

Cette révision simplifiée approuvée le 11 mai 2009 a concerné les dispositions du PLU sur le site des Vergers de la Plaine. L'objectif était de permettre la mise en œuvre d'un projet global d'organisation de l'espace comprenant, en particulier, la réalisation du pôle économique des Vergers de la Plaine et la future implantation d'un hôpital public.

A.1.4 - LES PERIMETRES D'ETUDE : 14 NOVEMBRE 2011 ET DU 25 JUIN 2012

En outre, un périmètre d'étude au sens de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme a été instauré en deux étapes sur le corridor de la RD 113 (correspondant à des espaces occupés essentiellement par des activités économiques) par les délibérations du conseil municipal du 14 novembre 2011 et du 25 juin 2012. La première délibération instaurait le périmètre d'étude sur 3 espaces (dits « secteur 1 à secteur 3 »), la seconde a élargi ce périmètre à l'ensemble de l'espace dit « corridor RD113 ». L'instauration de périmètres d'études a pour effet de permettre à la collectivité d'opposer, le cas échéant, un sursis à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, de construction ou d'installations, qui pourraient compromettre ou rendre plus onéreuse la mise en œuvre du projet d'aménagement envisagé.

A.1.5 - LES DECLARATIONS DE PROJETS

Deux procédures de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet d'intérêt général ont été conduites en 2016 et 2017. L'une a concerné la maison de retraite « Maison de Famille », l'autre l'espace de la Maison André Derain.

La maison Derain, « déclaration de projet » du 4 juillet 2016

La ville a fait l'acquisition en 2014 et 2016 d'une propriété qui avait été divisée en deux parcelles, ayant appartenu au peintre fauviste André Derain dans le but de la rénover et de lui restituer le cadre de l'époque lorsque le peintre résidait et travaillait dans cette maison. Il s'agissait d'ouvrir la maison et l'atelier du peintre à la visite et de transformer cette maison en équipement public, il s'agissait également d'aménager le parc en jardin public.

Ce projet déclaré d'intérêt général a conduit à la mise en compatibilité du PLU par délibération du conseil municipal en date du 4 juillet 2016. Le parc a été ouvert au public récemment, et les aménagements de la maison sont en cours

La maison de retraite « Maison de Famille », « déclaration de projet » du 30 juin 2017

L'Etablissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD "Maison de Famille" sis au 72 Grande Rue devait faire l'objet de travaux visant à améliorer les conditions de prise en charge et de bien être des résidants. Il s'agissait également de répondre aux évolutions normatives en termes de sécurité incendie, d'accessibilité handicapé et de conditions de travail.

La règle en vigueur ne permettait pas ces travaux et risquait de conduire à la fermeture de l'établissement. Dans ce contexte la municipalité a décidé, en novembre 2014, d'engager une procédure de déclaration de projet pour permettre la mise aux normes et la création d'un nouveau bâtiment. Ce projet déclaré d'intérêt général a conduit à la mise en compatibilité du PLU par délibération du conseil municipal en date du 30 juin 2017. Les travaux d'aménagement de la maison de retraite ont été réalisés.

A.1.6 - LA MODIFICATION POUR LE « SECTEUR 2 » DU 11 SEPTEMBRE 2017

Le PLU a été modifié une seconde fois le 11 septembre 2017 pour permettre la réalisation d'un projet de renouvellement urbain sur des terrains situés à l'angle de la rue Francis Pedron et la route de Mantes (RD113). L'espace concerné, appelé « secteur 2 » en référence aux différents secteurs qui avaient fait l'objet des périmètres d'étude (cf. paragraphe précédent), représente une superficie d'environ 2 hectares et était essentiellement destiné à la construction de logements diversifiés.

Concrètement, pour permettre la réalisation de cette opération, la règle d'urbanisme exprimée graphiquement (plan de zonage) et de façon écrite par le règlement devait être modifiée et changer ainsi la vocation dominante du secteur, depuis l'activité vers le résidentiel.

En outre, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été édictées dans la modification du PLU pour préciser les conditions d'aménagement de ce secteur stratégique pour la ville, tant par sa localisation que pour le contenu du projet de construction et d'urbanisme qu'il convenait d'y réaliser. La première phase de réalisation du projet est en cours.

A.2 - LES MOTIFS DE LA REVISION

Bien que le PLU actuel ait prouvé son efficience, la commune a engagé une procédure de révision du PLU par délibération en date du 15 avril 2015 essentiellement pour quatre motifs dont deux liés aux évolutions législatives, les autres à la prise en compte d'éléments supra-communaux et de mise à jour du document.

Depuis l'approbation du PLU, deux lois ont fait évoluer de façon substantielle le contenu des PLU : la loi d'Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010, dite Grenelle 2 ou ENE, et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite ALUR.

Les PLU doivent insérer les dispositions de la Loi ENE lors de leur révision ainsi que le prévoit l'article 19 de ladite loi.

La loi ENE exige, notamment, de remanier les PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) des PLU. Intégrer ces nouvelles dispositions suppose donc de reformuler les orientations d'aménagement et d'urbanisme qu'ils contiennent.

En matière d'application du droit des sols, la loi ALUR a particulièrement pour conséquence l'abrogation des règles de superficie et de coefficient d'occupation des sols édictées par le règlement du PLU, mesure d'application immédiate. Afin de garantir une meilleure lisibilité du document d'urbanisme, il convient sur ces points de clarifier et d'adapter, le cas échéant, les autres règles concourant à la définition de la densité des constructions (implantation, emprise au sol, hauteur, gabarit).

La procédure de révision du PLU de Chambourcy a ainsi pour objet d'intégrer les dispositions des lois ENE et ALUR.

L'intégration des dispositions de ces deux lois n'a pas pour effet de remettre en cause les objectifs poursuivis et exprimés dans le PADD du PLU approuvé en mai 2009 lors de la révision simplifiée, qui demeurent. Comme le souligne la délibération du Conseil Municipal, il s'agit de préciser et compléter ces objectifs, notamment :

- Protéger et mettre en valeur le paysage architectural et naturel caractéristique de la commune ; identifier la trame verte et bleue du territoire communal et renforcer la préservation des continuités écologiques, notamment dans les tissus urbains dans lesquels la confluence des jardins constitue des entités concourant au maintien de ces continuités :
    - maîtriser le développement urbain en respectant l'équilibre de chaque quartier ainsi que l'évolution démographique de la commune ;
    - protéger l'environnement, en particulier les espaces naturels, forestiers ainsi que les paysages ; préciser dans ce cadre les conditions d'un développement de la ville rationnel, équilibré et fonctionnel ;
    - Mieux identifier les morphologies urbaines qui existent à Chambourcy pour apprécier leur' potentiel d'évolution sans dénaturer leurs caractéristiques de composition urbaine ;
    - Au regard des nouvelles dispositions législatives, préciser les modalités d'application de la mixité sociale dans l'habitat ;
    - Prendre en compte le mieux possible la problématique du stationnement ;
    - Formaliser une réflexion sur la circulation des véhicules et des piétons ;
    - Introduire des dispositions visant à favoriser les performances énergétiques des constructions, tout en conservant les exigences de qualité architecturale tant des projets que du patrimoine existant.

Par ailleurs, la réglementation impose aux PLU de prendre en compte les nouveaux documents de planification supra-communaux.

La révision du PLU a donc également pour objectif de garantir une compatibilité avec les dispositions de ces textes, qui sont :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) approuvé en décembre 2013 ;
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), adopté en octobre 2013 qui définit, notamment, la trame verte et bleue à l'échelle régional.

Il sera enfin procédé à un « toilettage » de certaines dispositions du règlement du PLU, aussi bien dans sa partie écrite que dans sa partie graphique, pour redresser quelques erreurs matérielles ou difficultés de compréhension.

En outre, dans la même séance, le conseil municipal a décidé de prescrire la révision du règlement local de publicité.

A.3 - L'ELABORATION DU PLU REVISE

Le groupe de travail

Hormis, d'une part les réunions régulières internes à l'équipe municipale et, d'autre part, les réunions de travail entre techniciens (commune et bureau d'études), un groupe de travail présidé par Mr le Maire adjoint en charge de l'urbanisme s'est très régulièrement réuni au cours des trois années d'étude de la révision du PLU. Ce groupe de travail était composé d'élus, de techniciens de la commune et du bureau d'études.

La concertation

La délibération en date du 15 avril 2015, qui a lancé la procédure de révision, a également prévu les modalités de concertation avec les habitants en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme qui indique :

« Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

Ainsi a été envisagé :

- A/ d'informer le Comité Consultatif Urbanisme tout au long des étapes de la procédure de révision du PLU et de débattre avec lui. Il est rappelé que celui-ci est composé de membres élus de la majorité, de l'opposition et des membres « extérieurs » habitants la commune. Ce dernier s'est réuni à 11 reprises sur ce sujet, tout le long de la procédure d'élaboration du projet entre le mercredi 29 avril 2015 (informations sur le lancement de la procédure et l'objectif de la révision) et le mardi 11 septembre 2018 (synthèse et échanges sur le projet pré-finalisé ;
- B/ d'organiser une concertation régulière des habitants pour accompagner le projet de révision du PLU, jusqu'à l'arrêt de ce dernier par le conseil municipal au moyen de différents modes de communication, d'information et d'échanges :
    - Une information a été régulièrement publiée dans le bulletin municipal « Chambourcy actualités », Le site internet de la commune (www.chambourcy.fr) a été régulièrement alimenté tout au long de la phase d'élaboration ;
    - Une exposition permanente composée de 11 panneaux d'information et de présentation s'est tenue en mairie à partir du 27 juin 2017 et jusqu' à la date d'arrêt du projet dans une salle entièrement consacrée à la révision du PLU ;
    - Une adresse mail exclusivement dédiée à la révision du PLU a été créée (revisionplu.mairie@chambourcy.fr), ce qui a permis également de recueillir un certain nombre d'observations.
    - Une journée d'information et d'échanges a été organisée le samedi 13 octobre 2018 au cours de laquelle les élus et les techniciens ont pu répondre aux interrogations des Camboriciens venus en nombre.
    - Enfin les comités de quartiers qui se sont tenus en juin et décembre 2016, en décembre 2017 et en juin 2018 ont chaque fois permis de faire un point sur la procédure et d'échanger avec les habitants.

B - CHAMBOURCY EN 2018

B.1 - CHAMBOURCY DANS SON CONTEXTE

B.1.1 - LA SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

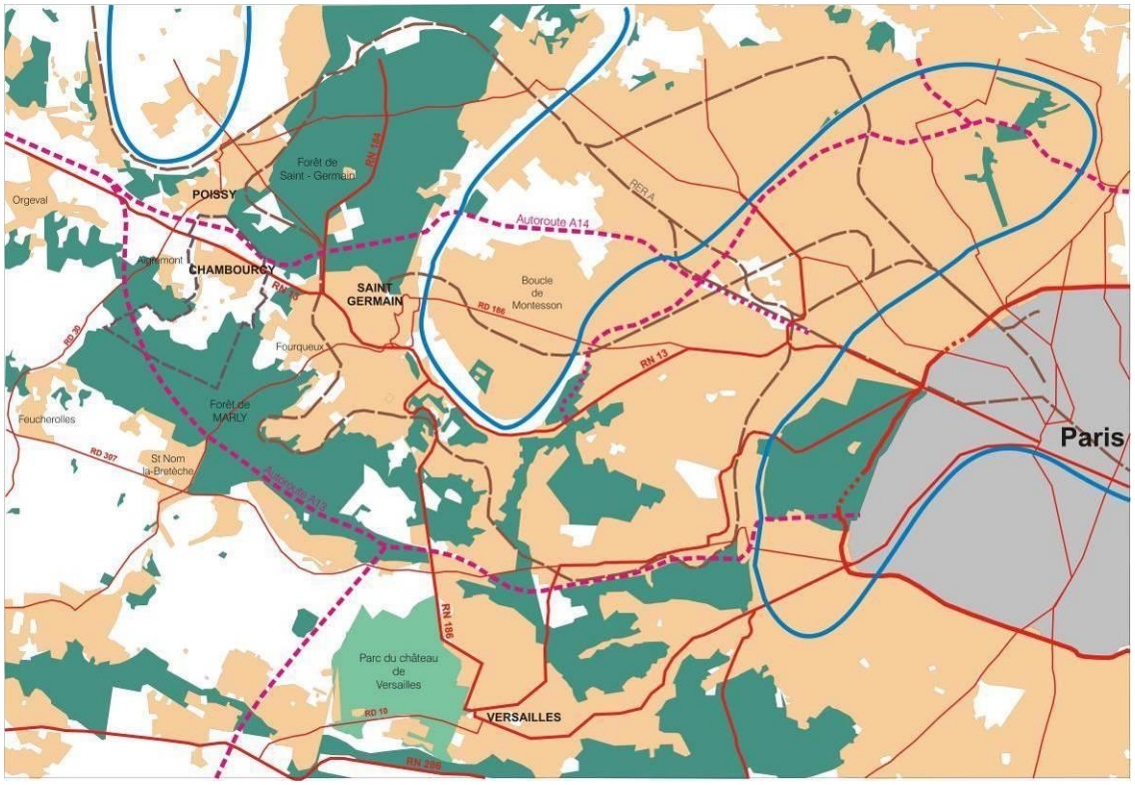
Le Positionnement général de la commune

La situation géographique

La commune de Chambourcy est située à moins de vingt kilomètres à l'Ouest de Paris, au Nord-Ouest de Versailles dont elle est également distante d'une vingtaine de kilomètres. Elle est approximativement située à mi-chemin entre les villes de Saint Germain en Laye (6 km à l'Est) et de Poissy (5 km à l'Ouest environ).

La ville s'étend sur 787 hectares entre la forêt de Saint Germain au Nord et la forêt de Marly au Sud. Elle est située sur le coteau de la rive gauche de la Seine, non loin de la base de la troisième boucle que celle-ci décrit en aval de Paris.

Très accessible, la ville ou traversée d'Est en Ouest par trois axes routiers majeurs : l'autoroute A14 du côté Nord et l'autoroute A13 du côté Sud, la N13 au milieu le long de laquelle le village est implanté et la ville s'est développée.



La situation intercommunale

La Communauté de Communes Saint-Germain Seine et Forêts, dont Chambourcy était membre, a officiellement été créée le 1er janvier 2014, avant de devenir une Communauté d'Agglomération au 1er janvier 2015.

Celle-ci a fusionné au 1er janvier 2016 avec deux autres EPCI, la Communauté d'Agglomération Boucles de Seine (CABS) et la Communauté de Communes Maisons-Mesnil, ainsi qu'avec la commune de Bezons, pour créer la nouvelle Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS) qui regroupe plus de 300.000 habitants sur 20 communes.

	Nombre d'habitants en 2014
SAINT-GERMAIN, SEINE ET FORETS	**103 906**
Aigremont	1 122
Chambourcy	5 792
Fourqueux	4 016
L'Etang-la-Ville	4 743
Le Pecq	16 328
Le Port-Marly	5 413
Louveciennes	7 059
Mareil-Marly	3 562
Marly-le-Roi	16 331
Saint-Germain-en-Laye	39 540
BOUCLES DE SEINE	**171 347**
Carrières-sur-Seine	15 252
Chatou	30 876
Croissy-sur-Seine	9 936
Houilles	32 481
Le Vésinet	15 929
Montesson	15 126
Sartrouville	51 747
MAISONS-MESNIL	**30 036**
Le Mesnil-le-Roi	6 331
Maisons-Laffitte	23 705
Bezons	**28 431**
SAINT-GERMAIN BOUCLES DE SEINE	**333 720**

Source INSEE



Le positionnement particulier de Chambourcy

De par sa situation géographique et l'histoire de son développement, Chambourcy peut être présentée de plusieurs façons :

- une ville inscrite dans l'agglomération parisienne puisque celle-ci s'étend jusqu'aux confins de la commune, seule la Plaine de la Jonction la séparant de la continuité urbaine de l'agglomération ;
- une commune de la couronne urbaine qui relève davantage des caractéristiques d'une petite ville que de celles d'une commune de la banlieue ;
- une ville qui a gardé certains caractères ruraux, ne serait-ce que dans l'aspect villageois de son centre.

En synthèse de ces trois caractéristiques, Chambourcy peut certainement être définie comme une « ville à la campagne », la première en allant vers l'Ouest par la N13 ; en ce sens elle n'est plus la banlieue mais est déjà inscrite dans le grand Ouest parisien.

Chambourcy appartient à cet ensemble de « villes frontières » à la frange de l'agglomération parisienne où les zones urbanisées sont imbriquées avec des espaces ruraux.

La devise de la ville : « la ville à notre porte, la nature à notre portée » traduit clairement cette particularité de la commune.

B.1.2 - LA PLANIFICATION REGIONALE

Le Schéma Directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF)

La révision du Schéma Directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) a été approuvée par décret en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013.

Ce document supra-communal définit les grandes orientations d'aménagement et de développement de la Région Ile-de-France.

Le projet d'aménagement régional défini par le SDRIF s'articule autour de trois composantes essentielles :

- relier et structurer par les réseaux de transport et d'échange à améliorer et à développer, pour répondre aux besoins accrus de mobilité, limiter l'utilisation de la voiture et conforter les priorités de l'aménagement régional
- polariser et équilibrer en densifiant les espaces bâtis ou d'urbanisation nouvelle pour atteindre l'objectif ambitieux d'un rythme de construction de 70 000 logements par an d'ici 2030
- préserver et valoriser en accordant une plus grande place à la nature et à l'agriculture en ville tout en développant un modèle économique innovant en matière d'écologie

Ces orientations générales sont déclinées thématiquement et territorialement au niveau du département des Yvelines ; elles s'imposent au document d'urbanisme local, le PLU, en termes de compatibilité

La carte de « destination générale des sols » du SDRIF présente les principales orientations qui s'appliquent sur le territoire : sur Chambourcy celles-ci concernent :

- Des « espaces urbanisés à optimiser » (figurés par des ronds de couleur saumon clair), pour lesquels : « à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% :

  - de la densité humaine (cf. 2.1 « orientations communes ») ;

  - de la densité moyenne des espaces d'habitat ».

- Un « secteur d'urbanisation préférentielle » (figuré par un rond orange) pour lequel « chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets ».

- Un « front urbain d'intérêt régional » (figuré par un trait hachuré de couleur marron) pour lequel : « les fronts urbains d'intérêt régional sont intangibles. Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front peuvent être urbanisés. Aucune urbanisation nouvelle ne peut les franchir. Il appartient toutefois aux collectivités territoriales d'en fixer les limites précises dans leurs documents d'urbanisme ».

- Une liaison verte (figurée par une flèche verte) pour laquelle : « Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement. L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins ».

Extraits de la carte du SDRIF



Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Ile-de-France, le 21 octobre 2013. Ce schéma qui se décline sous forme de plusieurs cartes est le moyen d'atteindre les objectifs fixés par les lois Grenelle de l'environnement et Engagement National pour l'Environnement. Ainsi, le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue que les PLU doivent prendre en compte lors de leur élaboration.

Le SRCE a pour objet de :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques ;
- Définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en oeuvre de ce plan d'action.

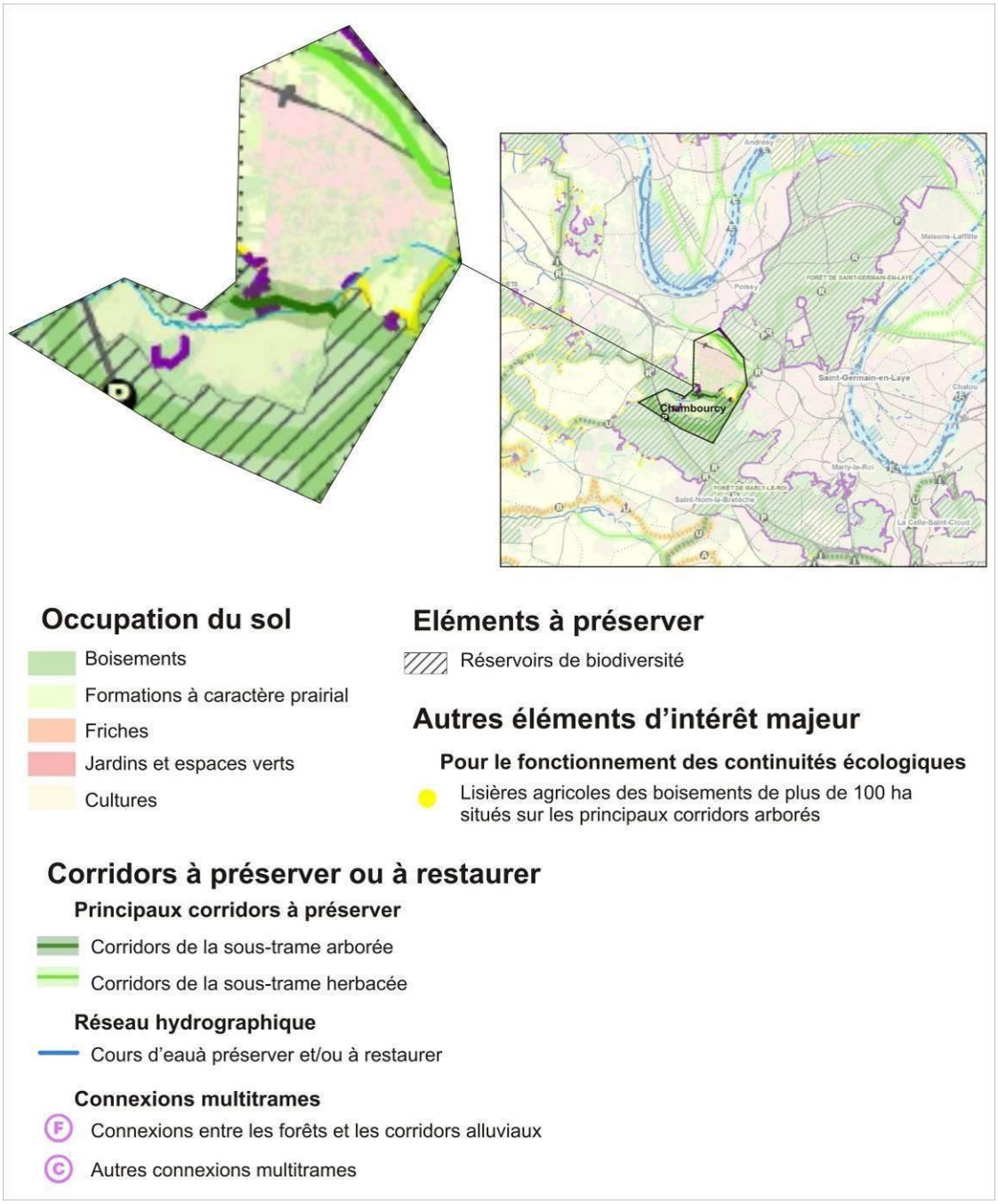
En ce qui concerne Chambourcy, plus de 50 % du territoire correspond à des espaces naturels. Il est donc important de créer une réelle continuité entre l'ensemble de ces espaces à l'intérieur de la commune mais également avec les espaces aux alentours.

Plusieurs espaces doivent ainsi être préservés à Chambourcy :

- Des corridors de la sous-trame arborée que l'on retrouve à proximité du Ru du Buzot, associés à la préservation du Ru ;
- Des corridors de la sous trame herbacée le long de l'autoroute A14 ;
- Les lisières agricoles au niveau de la Plaine de la Jonction.

La forêt de Marly qui occupe la majeure partie du Sud de la commune est un grand réservoir de biodiversité relevé dans le SRCE. C'est pourquoi elle doit être préservée ainsi que les connexions entre la forêt et les corridors en limite de celle-ci. Ces connexions entre forêt et corridors écologiques se retrouvent également en lisière des tailles d'Herbelay à l'Ouest de la commune.

Extraits de la carte du SRCE



Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une durée de 6 ans, les objectifs environnementaux à atteindre ainsi que les orientations de travail et les dispositions à prendre pour les atteindre et assurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021, schéma dans lequel la commune de Chambourcy est intégrée, a été adopté le 5 novembre 2015 et mis en oeuvre le 1er janvier 2016. Les orientations fondamentales sont les suivantes :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants ;
- Protéger et restaurer la mer et le littoral ;
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides ;
- Gérer la rareté de la ressource en eau ;
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

Pour faire face aux défis, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures (PDM) précis. Il s'organise en 44 orientations et 191 dispositions qui fixent les objectifs de la gestion de l'eau adoptée par le comité de bassin.

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Le SRCAE constitue un cadre de référence régional en matière d'énergie et de qualité de l'air et une boîte à outils pour aider les collectivités à définir les actions concrètes à mener sur leurs territoires, dans le cadre des Plans Climat Énergie Territoriaux (PCET).

Le schéma régional du climat de l'air et de l'énergie (SRCAE) de l'Ile-de-France, arrêté par le préfet de région le 14 décembre 2012, fixe 17 objectifs et 58 orientations touchant aussi bien le bâtiment, les transports, l'urbanisme, les modes de consommation durable et 7 autres thématiques.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel.
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020.
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Les enjeux pour Chambourcy sont détaillés dans le sous-chapitre C.4.5 relatif à la qualité de l'air.

Le Plan Local de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF)

Après l'évaluation du Plan de Déplacements Urbains de l'Ile-de-France (PDUIF), approuvé par arrêté inter préfectoral le 15 décembre 2000, le nouveau PDUIF a été approuvé en juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France.

Pour atteindre des objectifs ambitieux de développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture, le PDUIF fixe neuf défis à relever entre 2014 et 2020. Est ainsi proposée une stratégie d'action pragmatique et réaliste, qui repose sur des actions pour beaucoup déjà mises en œuvre en certains endroits de la région, qu'il convient désormais de généraliser :

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, en vélo et transports collectifs
- Mettre le partage multimodal au cœur du PDUIF ;
- Rendre les transports en commun plus attractifs ;
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo ;
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés ;
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'utilisation de la voie d'eau et du Train ;
- Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le PLU doit être compatible avec les orientations du PDUIF. Cette compatibilité suppose que les dispositions retenues dans le PLU concourent à la mise en œuvre des actions définies dans le PDUIF.

Les dispositions du PDUIF concernant Chambourcy sont présentées dans le chapitre B-9 relatif aux déplacements.

Le Schéma départemental d'aménagement pour un développement équilibré des Yvelines (SDADEY)

Le SDADEY constitue le document de référence stratégique pour la mise en oeuvre des politiques du Conseil Général concourant à l'aménagement et au développement des territoires. À ce titre, il offre en direction des communes et leurs groupements un cadre, d'une part, pour la prise en compte des enjeux de développement territorial, notamment dans leurs démarches d'élaboration de PLU, et, d'autre part, pour la mise en oeuvre des politiques départementales, dans le cadre de partenariats contractuels.

Afin de cadrer son développement des Yvelines, le département a approuvé en novembre 2002 et actualisé le 12 juillet 2006, le SDADEY. Ses ambitions se traduisent par 4 grandes orientations stratégiques :

- Le renforcement des territoires d'envergure et des dynamiques locales : poursuivre un développement urbain ambitieux en articulant au mieux l'accueil d'entreprises, l'offre de logements et de déplacements, et en valorisant les atouts de chaque territoire ;
- L'amélioration et la réalisation des infrastructures nécessaires au développement : combler certains retards en matière d'infrastructures, notamment en matière de transports et améliorer l'accessibilité des territoires pour les entreprises, les salariés et les habitants ;
- La valorisation de l'environnement pour renforcer l'attractivité du cadre de vie : préserver de façon durable les espaces agricoles et naturels, notamment ceux fragilisés par la pression de l'urbanisation du fait de leur proximité des infrastructures ou des pôles urbains, les aménager, les valoriser et en tirer parti en termes de cadre de vie ;
- La polarisation de l'urbanisation sur un réseau de villes et de bourgs, l'arrêt du mitage des espaces naturels : maîtriser la localisation du développement par un renforcement des pôles urbains des Yvelines, permettre un développement différencié en fonction des capacités d'accueil de chaque territoire.

B.2 - LE PAYSAGE

B.2.1 - CHAMBOURCY DANS LE GRAND PAYSAGE

Un territoire aux confins de trois grandes entités paysagères

Apprécié à l'échelle micro régionale, le paysage du territoire de Chambourcy recouvre les caractéristiques de trois entités géographiques dont elle est située aux confins :

- du côté Est, l'agglomération parisienne continue
- du côté Nord, la vallée de la Seine et ses coteaux
- du côté Sud, des espaces naturels de plateau, de plaine et de vallée

Aux confins de l'agglomération parisienne

A moins de vingt kilomètres à l'Ouest de Paris, Chambourcy est située en frange de l'agglomération parisienne, les forêts de Marly et de Saint-Germain reliées par la plaine de la Jonction marquant la limite de cette urbanisation continue.

La vallée de la Seine et ses coteaux

La partie Nord de la commune est façonnée par la proximité de la Seine dont elle est distante de deux kilomètres environ.

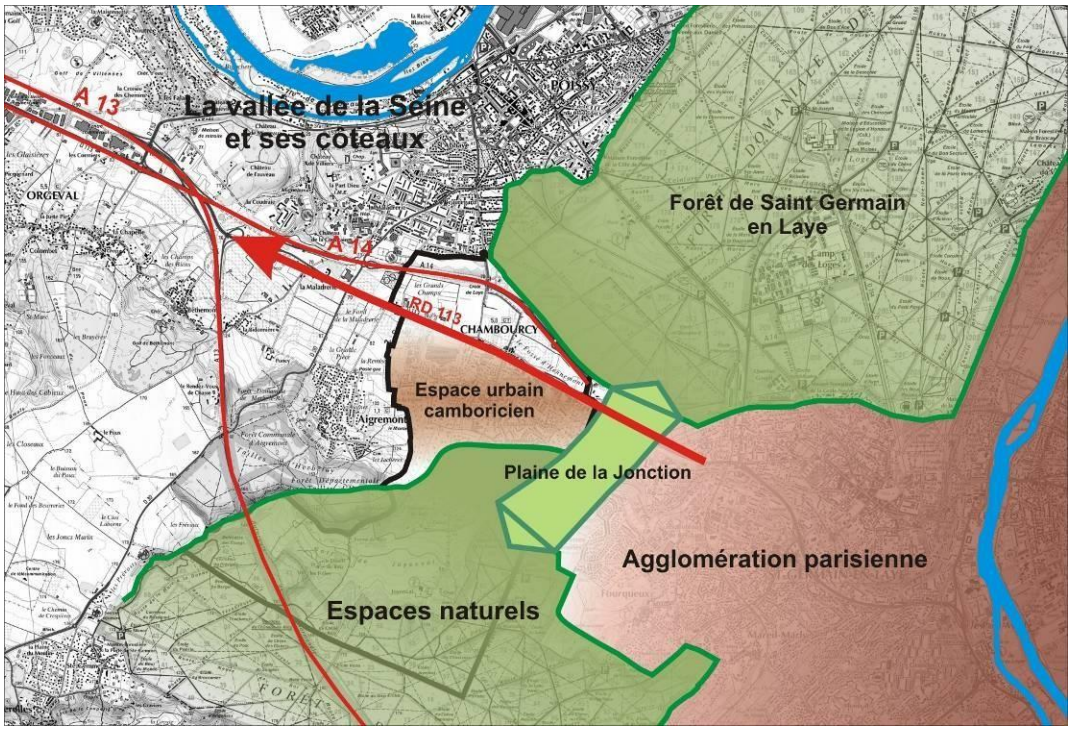
Cette partie de la commune est composée par :

- La plaine Nord à une altimétrie moyenne de 65 mètres NGF environ soit à 40 mètres environ au-dessus du fleuve
- Plus au Sud, le coteau qui varie d'un dénivelé de 85 mètres environ, sur lequel la ville s'est développée

Les espaces naturels au Sud

Au Sud de la commune, au-delà de la ligne de crête qui marque le sommet des coteaux de Seine, le caractère naturel des paysages domine. Ces espaces de vallées, de plateaux et de plaines se prolongent bien au delà de la commune jusqu'au Mantois via la plaine de Versailles.

Chambourcy dans le grand paysage



Une localisation le long de l'axe Paris Normandie

La route qui traverse Chambourcy d'Est en Ouest a longtemps été appelée « la **route de quarante sous »,** l'origine de ce surnom serait due aux salaires des ouvriers, construisant cette route, payés 40 sous.

Cette route a connu plusieurs périodes successives dans son histoire. De par une augmentation importante de sa fréquentation, elle est pour beaucoup à l'origine des développements urbains à ses abords que la commune connaît aujourd'hui.

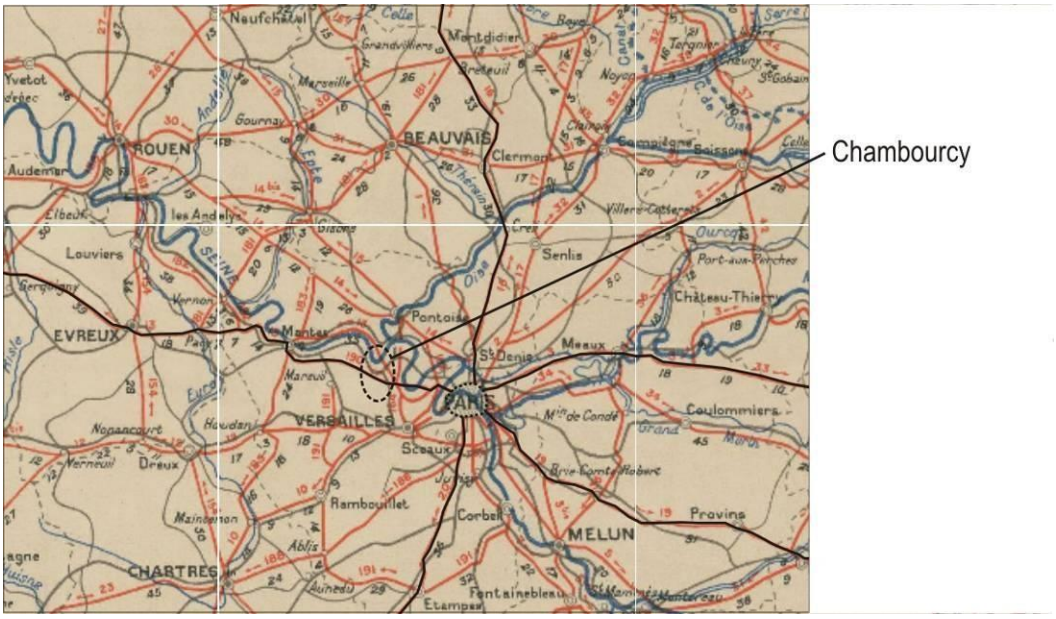
- C'est en 1772 que les travaux de construction ont commencé ; ils furent achevés au moment de la Révolution. A cette époque, l'itinéraire normal entre Saint-Germain-en-Laye et Mantes-la-Jolie suivait la rive droite de la Seine, par Meulan, c'était la «route basse de Normandie ».

- Devenue « Route Royale n°190 » sous le IIe République (1848), « route impériale n° 190 » sous le Second Empire et « route nationale n° 190 » sous la IIIe République, elle connaît un accroissement important de son trafic dès la première partie du 20ème siècle au moment du développement de l'automobile :

Années	**Trafic journalier moyen**		
	Voitures	Poids lourds	**total**
1928	1616	268	**1884**
1934	2274	628	**2902**
1950	4155	1088	**5243**

- Supplantant la «route basse de Normandie » en terme d'importance de son trafic routier, le tronçon situé entre Saint-Germain-en-Laye et Mantes-la-Jolie via Chambourcy devient en 1951 « route nationale 13 » échangeant son numéro avec celui de l'itinéraire de rive droite via Meulan, lui-même devenu N190.

Le réseau routier en 1922



- Après la mise en service de l'autoroute A13 entre Orgeval et Mantes en 1966, la N13 est partiellement déclassée en RD113 en 1976 entre l'échangeur autoroutier d'Orgeval et Mantes-la-Jolie

- Le tronçon qui traverse Chambourcy a été déclassé en RD113 et fait à présent partie du domaine routier du département des Yvelines.

Conséquence de sa fréquentation grandissante, cet axe connaît depuis longtemps un développement commercial important, en particulier sur Chambourcy :

- D'abord des activités liées à l'automobile : déjà au début du XX^{ème} siècle, des dépôts d'essence et des garages comme le "Garage des cigognes" se sont installés aux abords de la route ;
- Puis des commerces de plus en plus importants, jusqu'à des grandes surfaces comme Montréal puis l'hypermarché Continent devenu Carrefour mais également beaucoup de grandes enseignes de notoriété nationale, aujourd'hui dans le pôle commercial des « Vergers de la Plaine ».

Ces implantations commerciales ont à leur tour engendré l'accroissement du trafic, conduisant à la nécessité de réaménager la route départementale il y a quelques années.

C'est dans ce contexte que des travaux importants ont été entrepris en 2010 avec le dédoublement de la RD113 dans sa traversée de Chambourcy au niveau du village selon deux branches en sens uniques :

- l'une à deux voies en direction de la province par l'ancien « vieux chemin de Mantes » qui a été réaménagé à cet effet ;
- l'autre à deux voies en direction de Paris qui correspond à l'ancien tracé de la RD, passée du double sens au sens unique au moment de sa requalification.

Ces activités croissantes ont également influencé l'avancement de l'urbanisation autour du village déjà existant. La route marque à présent une sorte de frontière, pas toujours parfaitement définie entre le village à vocation essentiellement résidentielle au Sud et la ville des commerces et activités à ses abords côté Nord.



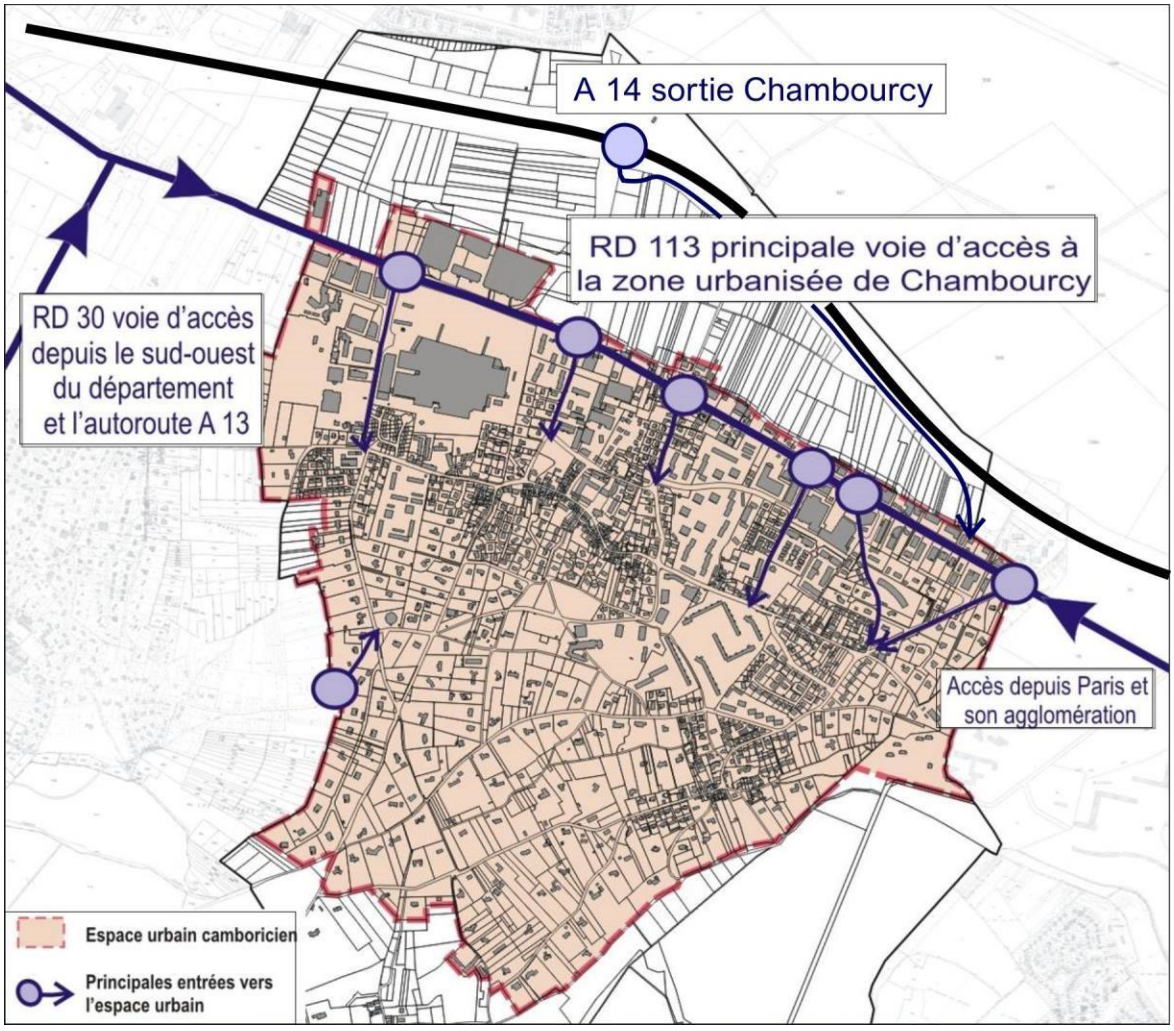


Cet axe majeur est non seulement le principal vecteur du développement que Chambourcy a connu mais il en est encore aujourd'hui sa principale « entrée de ville ».

Les entrées de ville




Les principales entrées vers les espaces urbains



Le paysage créé par la RD113 et ses abords, avec la diversité des constructions qui y sont implantées, plus ou moins anciennes et de plus ou moins bonne qualité, influence l'image que peut renvoyer la commune pour ceux qui ne font que la traverser ou qui ne la connaissent pas.









B.2.2 - LES GRANDES COMPOSANTES DU PAYSAGE

C'est d'une part, la situation aux confins de trois entités paysagères dans lesquelles la commune s'inscrit et d'autre part la localisation sur l'axe Paris Normandie et, d'autre part, le développement urbain engendré qui ont forgé le paysage de Chambourcy d'aujourd'hui avec ses différentes composantes.

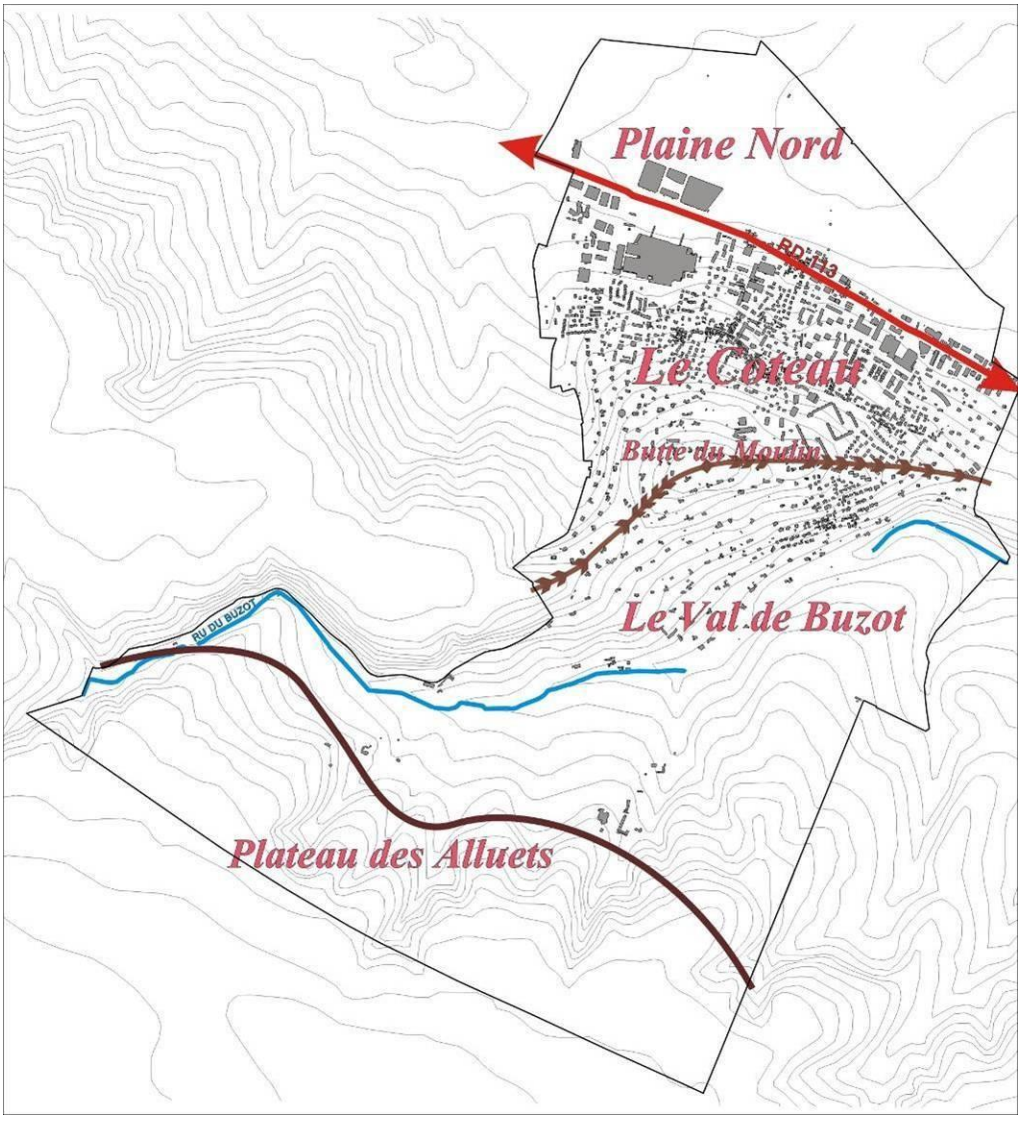
Lecture du paysage au travers du relief

L'inscription de Chambourcy entre la vallée de la Seine au Nord et le plateau boisé au Sud engendre une diversité d'unités de sites identifiables par leur relief et aux caractéristiques paysagères affirmées.

Du Nord au Sud il s'agit de :

- La Plaine Nord,
- Le coteau,
- Le val de Buzot,
- Le plateau Sud.

Les composantes du relief de Chambourcy



La Plaine Nord, encadrée par l'autoroute A14 et la route départementale 113, varie d'une altimétrie allant de 60 à 75 mètres NGF. Il s'agit d'un vaste espace ouvert cerné par les lointains des frondaisons de la forêt de Saint Germant et qui se donne à voir depuis les hauteurs de Chambourcy.

Hormis les constructions de bâtiments d'activités implantées aux abords de la RD113, la plaine est aujourd'hui occupée par des espaces « naturels » où alternent des espaces agricoles, des friches basses et d'anciens vergers. Ces derniers dont la plupart sont en friche, témoignent des activités passées arboricoles de la commune.

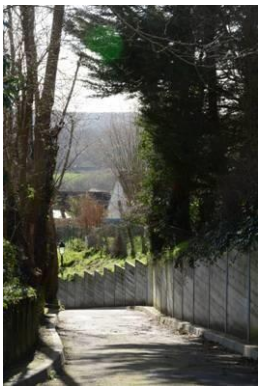






Le coteau orienté au Nord, est l'autre élément du relief camboricien façonné par la proximité de la Seine. C'est ici, sur une altimétrie croissante de 75 à près de 160 mètres NGF que s'est développé le village. La Butte du Moulin qui culmine à 159 mètres de hauteur marque la crête et partage les vues lointaines :

- au Nord vers le village, la vallée de la Seine et la forêt de Saint-Germain qui constitue le fond d'écran permanent de ce paysage ouvert ;
- au Sud un paysage plus tourmenté vers le val de Buzot avec des percées visuelles vers le Golf et le désert de Retz. On aperçoit aussi par endroits les frondaisons de la forêt de Marly, les Tailles d'Herbelay à Aigremont ainsi que la Plaine de la Jonction.



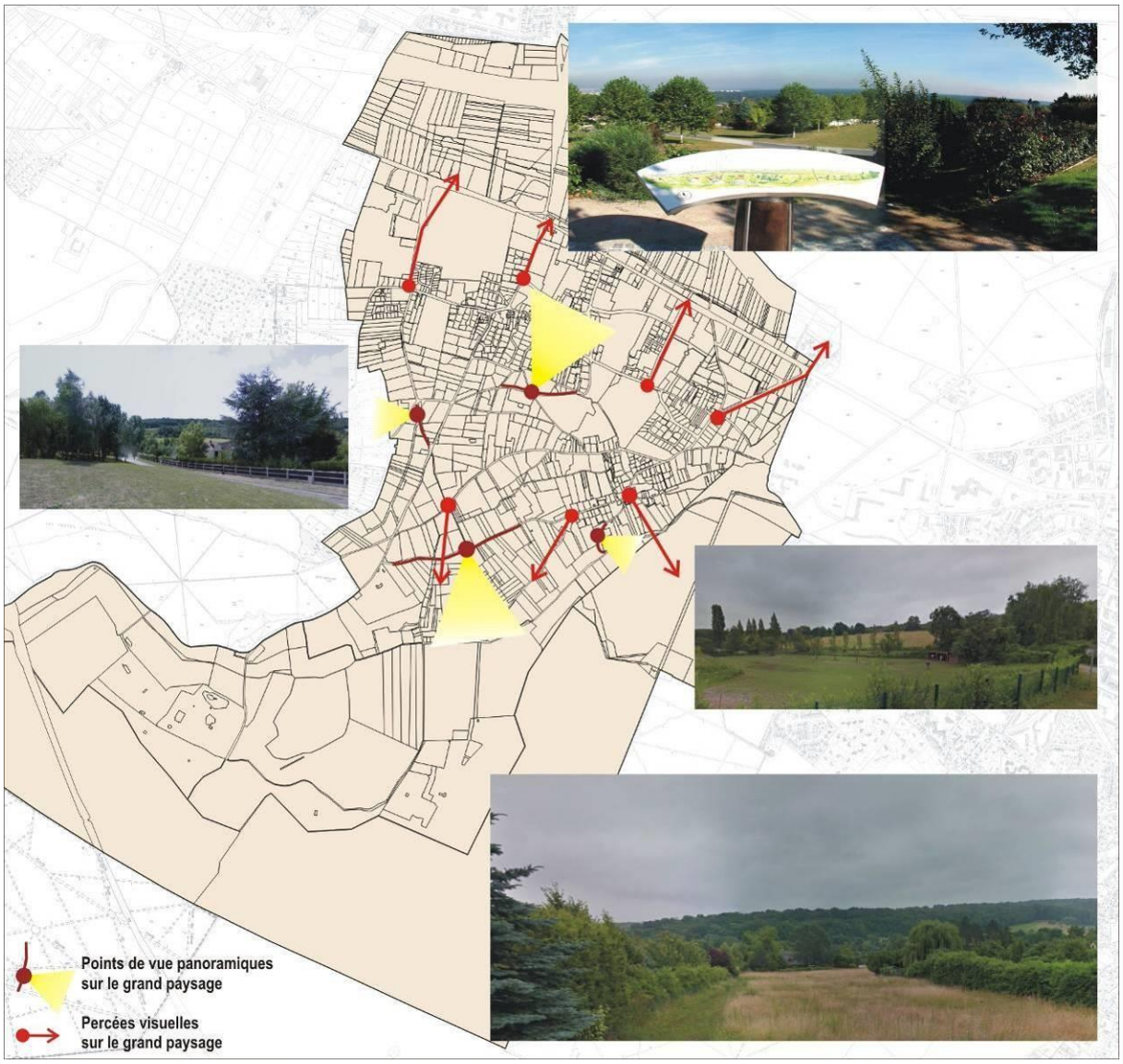
Que ce soit vers le Nord ou vers le Sud, s'ouvrent ainsi de vastes points de vue panoramiques sur des paysages remarquables par endroits.







Les principales vues lointaines



Le val de Buzot, s'étend au Sud de la ligne de crête au niveau la Butte du Moulin jusqu'au début de la forêt de Marly. Le relief y est marqué par la traversée du ru du Buzot qui prend sa source sur les hauteurs du plateau des Alluets à Feucherolles avant de se jeter dans la Seine au niveau du Pecq. C'est à Chambourcy que l'on trouve l'essentiel de la partie non souterraine du ruisseau, lequel étant busé en amont de la commune.

A partir de la Butte du Moulin, sur le coteau Sud, l'altimétrie est progressivement décroissante jusqu'à atteindre 95 mètres NGF au niveau du Ru du Buzot. C'est ensuite à partir de ce point que la topographie s'élève de nouveau jusqu'aux hauteurs du plateau au Sud à une altimétrie dépassant les 165 mètres NGF.

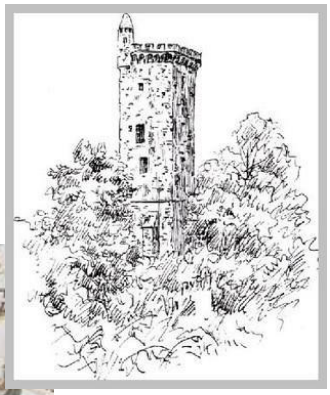
Le relief et l'hydrographie ont laissé place à un couvert végétal particulier liant des milieux naturels particuliers avec une grande valeur écologique autour du ru, des espaces « historiques et naturels » au niveau du désert de Retz ainsi que des espaces aménagés tels que le golf de Joyenval.





Château de la Montjoie qui était situé sur le plateau des Alluets

Le plateau des Alluets, se développe à l'extrémité Sud du territoire communal. C'est ici jusqu'à une altimétrie de plus de 175 mètres NGF que s'étend la forêt domaniale de Marly. C'est au niveau de ces hauteurs que s'était installée la forteresse française de la Montjoie chargée de protéger Paris des anglais au moment de la guerre de 100 ans, aujourd'hui disparue.

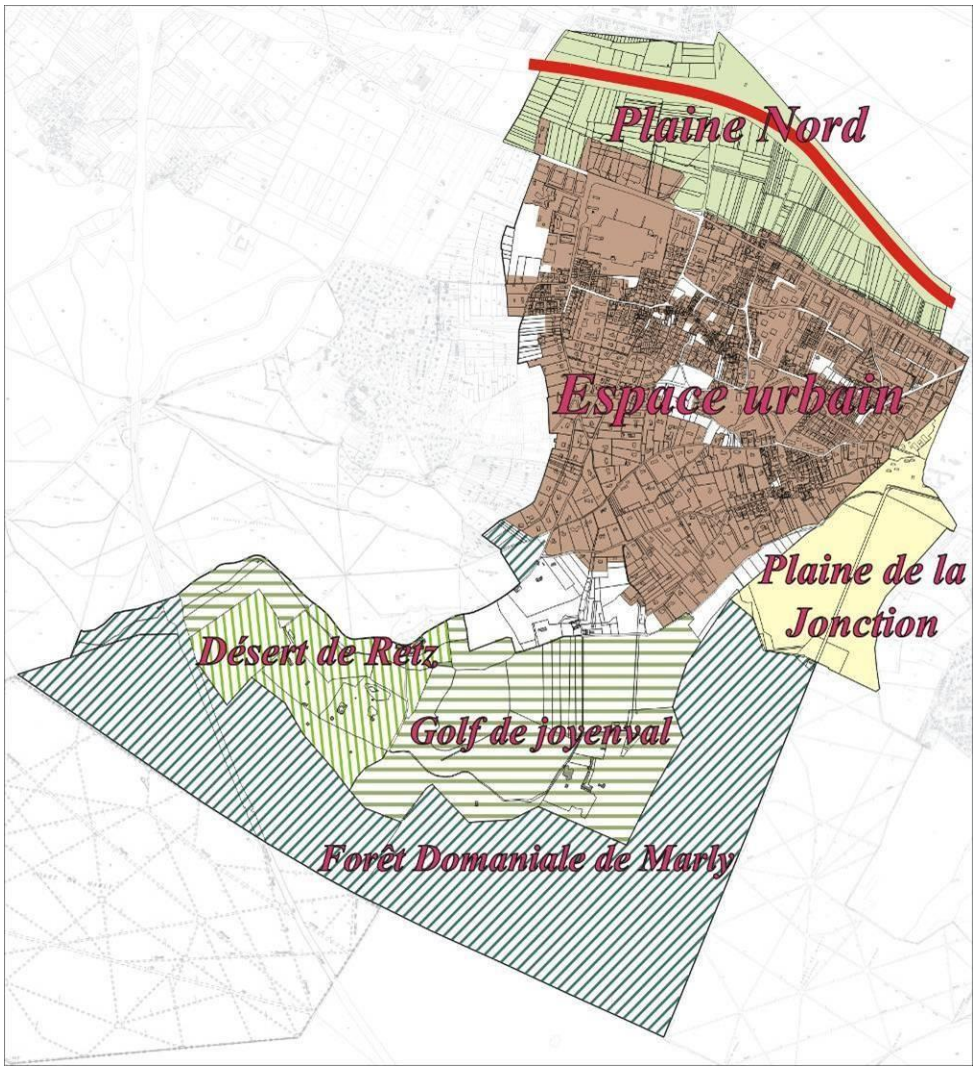




Lecture du paysage au travers de l'occupation de l'espace

Au-delà de la topographie, l'occupation du sol forgée de strates successives, crée à son tour la diversité du paysage de Chambourcy.

Les éléments marquant l'occupation du sol à Chambourcy



Les espaces naturels ou semi-naturels

Les espaces naturels ou semi-naturels représentent environ 80 % du territoire de la commune. Les grandes entités qui les composent sont :

- Les espaces ouverts de la plaine Nord sur un peu plus de 90 hectares, soit 12% environ de la commune ;
- La Plaine de la Jonction sur un peu plus de 50 hectares, soit 7% environ de la commune ;
- Les espaces très partiellement construits de maisons individuelles très dispersées sur environ 165 hectares, déjà classés en zone naturelle au PLU actuel et qui représentent plus de 20% du territoire de la commune ;
- Le golf de Joyenval sur plus de 120 hectares, soit 16% environ de la commune ;
- Le Désert de Retz qui représente une superficie d'environ 40 hectares ;
- Les espaces boisés du Sud de la commune avec essentiellement la forêt de Marly, sur 220 hectares environ, soit près de 30 % de la commune.

Les espaces ouverts de la plaine Nord, sont traversés par l'autoroute A14 et sont limités au Sud par le développement d'activités commerciales autour de la route départementale. Ces terrains anciennement occupés par des vergers sont aujourd'hui pour la plupart en friche. D'une valeur écologique importante, constituant la porte d'entrée de la ville, ces abords de la RD113 sont exposés à une mutation.




La Plaine Nord vue du Vieux Chemin de Mantes

La Plaine de la Jonction se développe en limite Est de la commune. Il s'agit d'une ancienne « route royale » utilisée lors des chasses du roi qui permettait de joindre les forêts de Saint Germain et de Marly. Aujourd'hui cette fonction demeure en permettant une continuité écologique entre les deux forêts domaniales de Saint Germain au Nord et de Marly au Sud : ces trois éléments, les deux forêts et la Plaine de Jonction, constituent une réelle ceinture verte autour de Chambourcy.

Sur cette plaine est installé depuis 1965 le Lycée Horticole qui entretient les terres cultivées.




Les espaces naturels au Sud de la commune, au contraire de ceux du Nord, ne sont pas visibles depuis les grands axes routiers. Ils représentent la face cachée de Chambourcy, inconnue de beaucoup de franciliens qui traversent la commune chaque jour.

Le golf de Joyenval, est installé entre le Ru de Buzot et la forêt de Marly depuis 1992. Il occupe un espace de plus de 120 hectares. L'implantation du golf a permis d'apporter une gestion de ces lieux tout en y maintenant un caractère naturel. Le territoire occupé par le golf appartient au site classé du Val de Buzot.





Le Désert de Retz, est un espace de 40 hectares en amont du val de Buzot à l'Ouest de la commune, entre les Tailles d'Herbelay qui le jouxtent au Nord, la forêt de Marly au Sud et le domaine du Golf de Joyenval à l'Est. Le désert a été créé, dans l'esprit des jardins anglo-chinois, à la fin du XVIIIème siècle par Monsieur Racine de Monville. Son objectif était de « fabriquer » un espace où la nature serait livrée à elle-même et où le visiteur serait invité à suivre un parcours initiatique. C'est ainsi un lieu d'enchantement où l'on trouve parmi des arbres rares et des ruisseaux, des « fabriques » : le pavillon chinois, la colonne détruite (ou colonne tronquée), le temple au dieu Pan ou encore la pyramide glacière, qui évoquent des réminiscences historiques ou philosophiques.




La colonne tronquée


La pyramide glacière


Le temple au dieu Pan



Le pavillon chinois

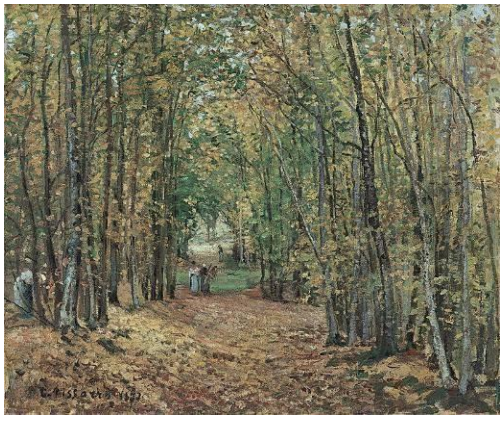
Le Désert est un site inscrit depuis 1939. Il a connu un lent déclin jusqu'aux années 1970. Il a été laissé à l'abandon entraînant la dégradation des constructions et une perte importante de sa valeur arboricole. Du fait du manque d'entretien, il a subi fortement les ravages de la grande tempête de.1999. Aujourd'hui, le Désert devenu propriété de la commune, est sauvegardé. Des travaux de restauration sont entrepris et une ouverture au public a été mise en place selon un strict protocole.

La présence du Désert de Retz qui relève d'un intérêt patrimonial majeur internationalement reconnu, apporte une grande notoriété pour Chambourcy, celle-ci devant s'amplifier dans les années futures avec la progression de la restauration et une ouverture au public amplifiée.

La forêt de Marly et l'espace naturel sensible des Tailles d'Herbelay, constituent les grands espaces boisés de la commune. La forêt de Marly, élément majeur du patrimoine naturel de Chambourcy, occupe plus de 200 hectares sur les 762 du territoire.

La forêt de Marly offre des paysages riches avec des peuplements principalement composés d'essences feuillues et pour la plupart entretenus en futaie (1030 hectares, soit 60% de la forêt). Les essences les plus présentes sont : le chêne (45%), le châtaignier (40%) ou encore le hêtre (8%) ou le frêne (5%).

« Allées dans le parc de Marly »
Tableau de Camille Pissarro



Les espaces construits ou en partie construits

Les espaces urbanisés de la commune représentent environ 20% de son territoire ; en y ajoutant les espaces où sont isolément implantées des grandes demeures, les espaces bâtis ou partiellement bâtis représentent environ 30% des 762 hectares de Chambourcy.

Ces espaces sont très diversifiés :

- Par leur densité bâtie, allant du centre bourg aggloméré jusqu'à un habitat dispersé sur le coteau Sud, selon un étagement progressif,
- Par l'importance des constructions, allant des maisons aux grands ensembles,
- Par l'implantation des constructions et leur rapport aux espaces vides, allant des ordonnancements à l'alignement des constructions jusqu'aux bâtiments implantés isolément, …

Ils produisent une grande variété de paysages et d'ambiances urbaines que ce soit à l'échelle de quartiers, de micro-quartiers ou encore de rues. Ces espaces sont présentés dans le chapitre suivant relatif à la structure urbaine et au cadre bâti.

La grande diversité du cadre bâti



B.2.3 - ENJEUX ET LIGNES D'ACTION

ENJEUX

- Aux confins du tissu continu de l'agglomération parisienne dont elle n'est séparée que par la Plaine de la Jonction, Chambourcy garde encore aujourd'hui beaucoup des caractéristiques de son passé rural :
- De vastes espaces agricoles et naturels, des vergers,
- la morphologie villageoise de son centre-ville.

⇨ *Entre ville et campagne, Chambourcy doit continuer à bénéficier des atouts de la ville dans un cadre de nature préservé.*

- Chambourcy est composée de plusieurs grandes unités de site, du Nord au Sud :
  - La plaine Nord ouverte
  - Le coteau où s'est développé le village
  - Le Val de Buzot
  - Les confins du plateau des Alluets

⇨ *Préserver la qualité des paysages de ces différentes entités tant par l'occupation et l'utilisation des espaces que dans les vues qu'elles offrent.*

- Entre la plaine Nord et le coteau, la RD113 qui traverse Chambourcy d'Est en Ouest vers la Normandie a engendré un fort développement commercial dans son « corridor ». Ce paysage progressivement construit et transformé est marqué par l'alternance de constructions hétérogènes et d'espaces ouverts.

⇨ *Conséquence des opérations d'aménagement et de construction qui se succèdent, cet espace en devenir présente des enjeux forts en termes de cohérence urbaine et de qualité des paysages à créer.*

- Plusieurs entités « naturelles ou agricoles » durables occupent le Sud et l'Est de la commune :
  - La Plaine de la Jonction avec le Lycée Horticole sur 50 hectares à l'Est
  - Le golf de Joyenval sur 120 hectares au Sud Est
  - Le Désert de Retz sur 40 hectares au Sud-Ouest
  - La forêt de Marly à l'extrême Sud sur 200 hectares

⇨ *Veiller à la durabilité de la gestion de ces espaces.*

- La politique d'urbanisme menée à Chambourcy a su préserver les équilibres entre ces éléments au cours des dernières décennies, tout en veillant à l'amélioration des paysages : par exemple les résidences de maisons individuelles les plus récentes sont noyées dans la verdure, les constructions nouvelles du « corridor » de la RD 113 se remarquent par leur qualité architecturale

⇨ *Veiller à ce que les opérations et constructions futures contribuent à l'amélioration des paysages.*

LIGNES D'ACTION

La commune a pour objectif de ne pas dénaturer ces équilibres et à poursuivre son action pour l'amélioration des paysages.

B.3 - LA STRUCTURE URBAINE ET LE CADRE BATI

B.3.1 - LA CROISSANCE URBAINE

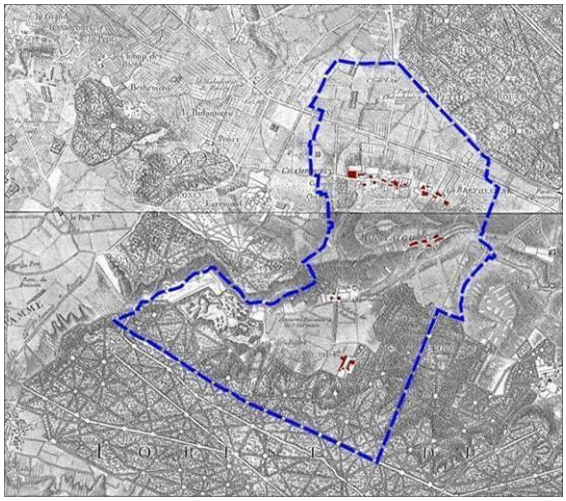
A l'origine village-rue (la rue principale était la Grand Rue) et aujourd'hui étendu sur les coteaux Nord et Sud, Chambourcy a connu plusieurs périodes de développement au cours de son histoire :

La première relativement lente jusqu'à 1960, la seconde accélérée à partir des années 1960.

- Une croissance très lente jusqu'au milieu du XXème siècle : la commune qui comptait près de 600 habitants à la fin du 18ème siècle et près de 800 habitants à la fin du 19ème siècle, ne comprend encore que 900 habitants en 1946 ;
- Une croissance importante entre le lendemain de la guerre et 2015, période durant laquelle la population camboricienne a été multipliée par 5,5. Elle a dépassé les 2000 habitants en 1960 et les 5000 habitants en 1980. Aujourd'hui elle avoisine 5800 habitants.

Cette croissance démographique a accompagné un développement de l'urbanisation qui a transformé le cadre bâti de la commune.

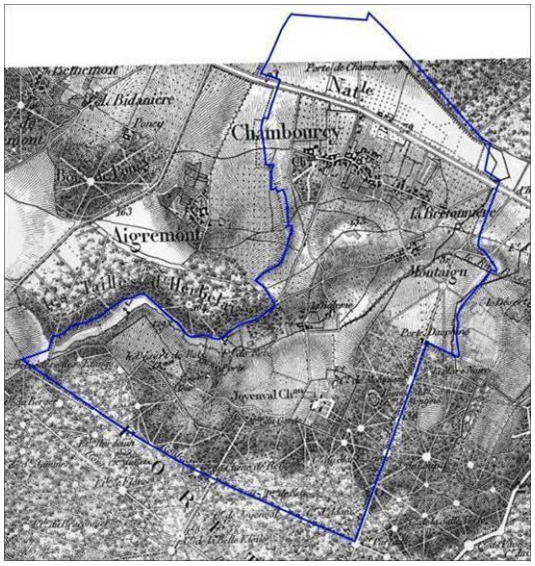
Chambourcy à la fin du XVIIIème siècle



Cette carte dressée à la veille de la Révolution[2], avant que ne soit constituée la commune, montre les trois principaux villages ou hameaux : Chambourcy, La Bretonnière et Montaigu. Le Désert et l'abbaye de Joyenval sont indiqués ainsi que les vestiges du château de la Montjoie.

Les limites des espaces forestiers ont peu changé depuis cette époque.

Chambourcy en 1870



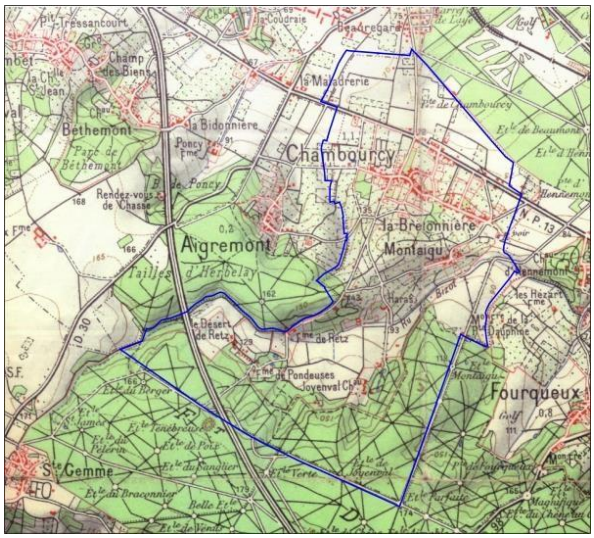
Cette « carte d'état-major » montre que depuis le XVIII[ème] siècle, Chambourcy n'a pas beaucoup changé en 100 ans.

Les trois pôles se sont légèrement développés et, dans le village, la rue Chaude a été urbanisée. L'abbaye de Joyenval n'apparaît plus que sous forme de vestiges et la route de Mantes, future N13 est alors la N190.

[2] Les levés pour réaliser la « carte des chasses du Roi » ont été réalisés entre 1764 et 1773.

Chambourcy en 1960

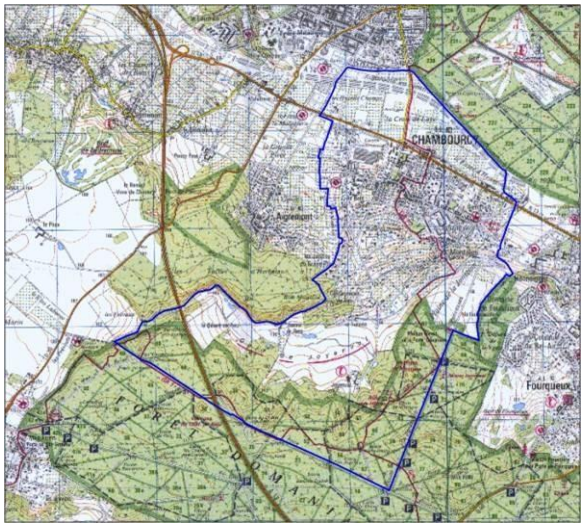
Comparativement à la carte de 1870, ce sont la création de l'autoroute A13 et le début de l'urbanisation le long de la N13 qui marquent les évolutions les plus fortes à Chambourcy. Le village et les hameaux gardent encore approximativement leur configuration tandis que la structure viaire est déjà très proche de celle d'aujourd'hui.



Chambourcy en 1999

Cette carte présente Chambourcy il y a 15 ans, avec la plupart des caractéristiques de la commune d'aujourd'hui :

- Les villages ou hameaux sont devenus les pôles de centralité d'une urbanisation étendue sur une grande partie de la commune, depuis la Route de Mantes (N13) jusqu'au-delà de Montaigu.
- L'urbanisation plus ou moins dense est générale et gagne le coteau jusqu'à la ligne de crête. Le coteau Sud vers le val de Buzot présente une densité très faible. Le golf de Joyenval et le tracé de l'autoroute A14 sont apparus.

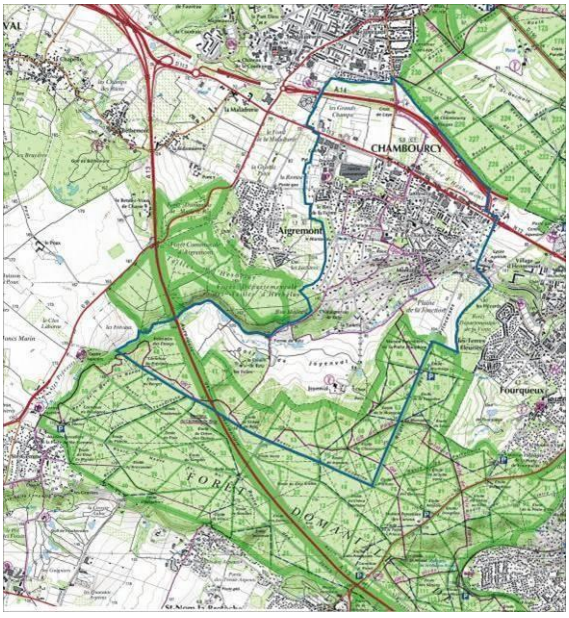


Chambourcy aujourd'hui

Si la structure générale de Chambourcy n'a plus évolué, plusieurs faits marquants ont fortement modifié le cadre bâti de la commune ces dernières années.

En premier lieu l'hypermarché Carrefour rénové et agrandi ainsi que la réalisation du pôle des Vergers de la Plaine qui ont transformé toute la partie Ouest des environs de la RD113 en un pôle commercial majeur.

Ces développements ont été accompagnés par d'importants travaux routiers (dédoublement de la RD 113 dans sa traversée de Chambourcy, mise à deux fois deux voies à sens uniques, raccordement par une bretelle d'accès à l'autoroute A14).



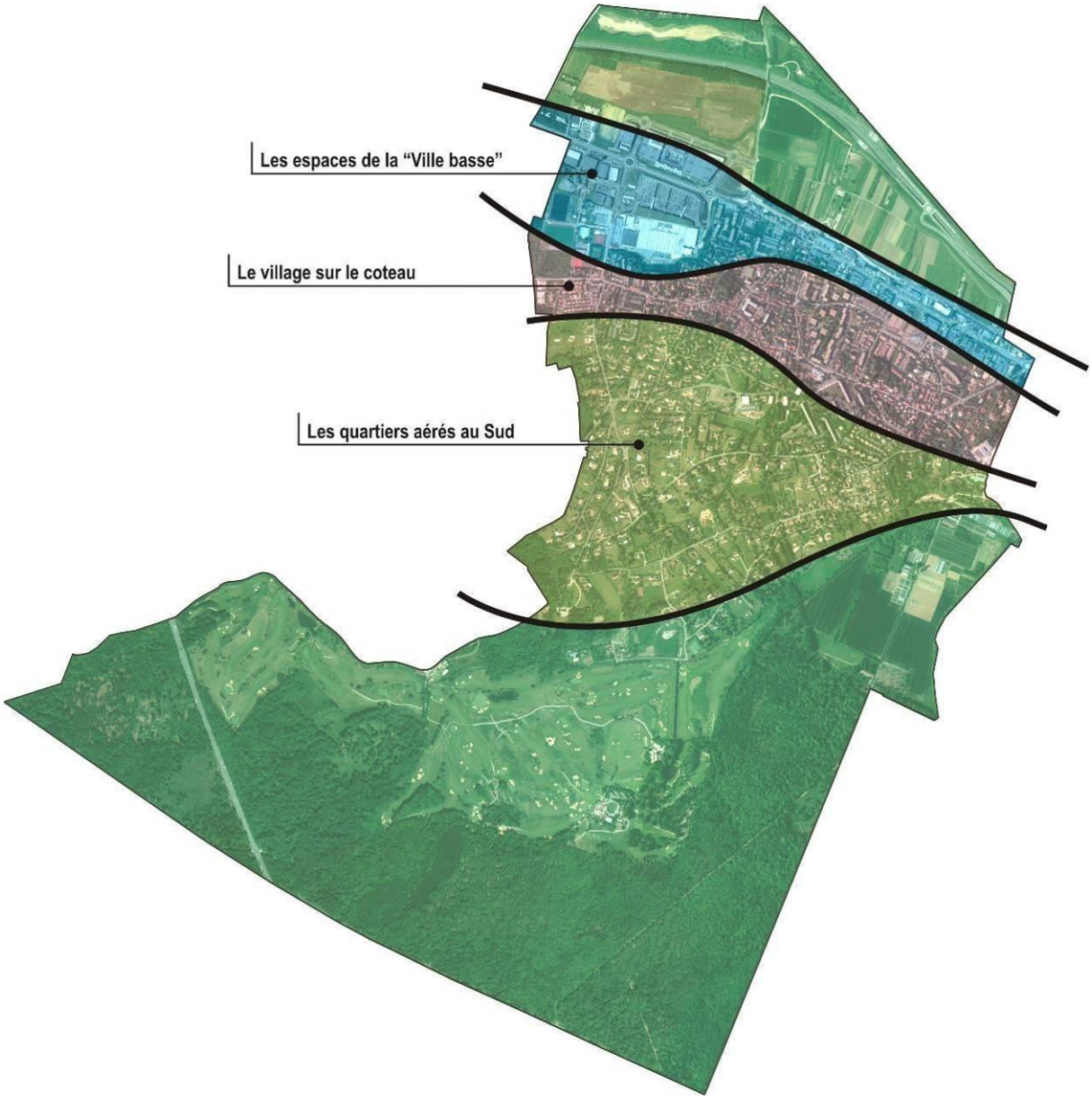
B.3.2 - L'ORGANISATION URBAINE

Trois grands espaces composent le cadre bâti de Chambourcy

Trois grands espaces composent le cadre bâti de Chambourcy aujourd'hui. Ils se différencient par leur type d'occupation, la morphologie des constructions qui y sont implantées, et par les enjeux pour leur devenir. Ce sont :

- Les espaces de la « ville basse » autour de la RD113 ;
- Le village sur le coteau ;
- Les quartiers aérés au Sud.

Les trois grandes composantes du cadre bâti

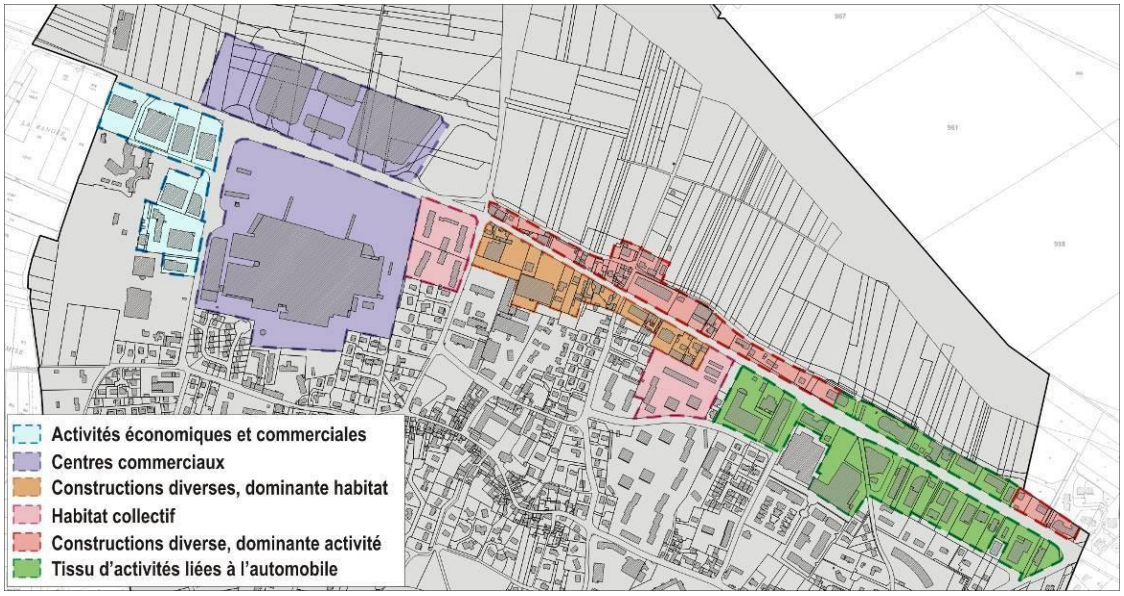


Les espaces de la « ville basse »

La route nationale est depuis longtemps le vecteur du développement de Chambourcy. C'est sa présence qui lui a apporté son caractère de mixité : ville résidentielle et ville active.

La vocation active de ces espaces s'est de plus en plus affirmée avec de nouvelles implantations d'activités et le renouvellement des enseignes.

Typologie des espaces proches de la RD113



Aujourd'hui, le cadre bâti de ces espaces est très diversifié, tant par sa destination que par son aspect ; plusieurs séquences le composent d'Est en Ouest :

- Dans le tiers Est, le cadre bâti est dominé par la présence de bâtiments d'activités dont beaucoup sont liés à l'automobile. Les constructions sont de qualité diverse, certaines présentent d'indéniables qualités architecturales, cependant l'automobile omniprésente domine le paysage ;
- La partie centrale des espaces proches de la RD113 est marquée par une plus grande mixité du tissu avec, au Sud de la RD, des habitations en alternance avec des bâtiments d'activités ; le Nord de la RD étant entièrement voué à des activités économiques. De façon générale, le paysage urbain est de qualité assez médiocre sur ce tronçon avec des constructions anciennes transformées en locaux d'activités, quelques constructions dégradées, et un certain manque de cohérence du cadre bâti dans l'aspect, le volume et l'implantation des constructions.
- Dans le tiers Ouest, le cafre bâti dominé par les constructions de commerces présente une grande qualité architecturale et urbanistique grâce aux opérations d'aménagement et de construction qui ont été menées ces dernières années : l'extension du centre commercial Carrefour et le pôle commercial des Vergers de la Plaine.

Appréciée à l'échelle de l'ensemble des abords de la RD113, l'urbanisation de la « ville basse » est en continuelle évolution avec plusieurs tendances qui se dessinent simultanément :

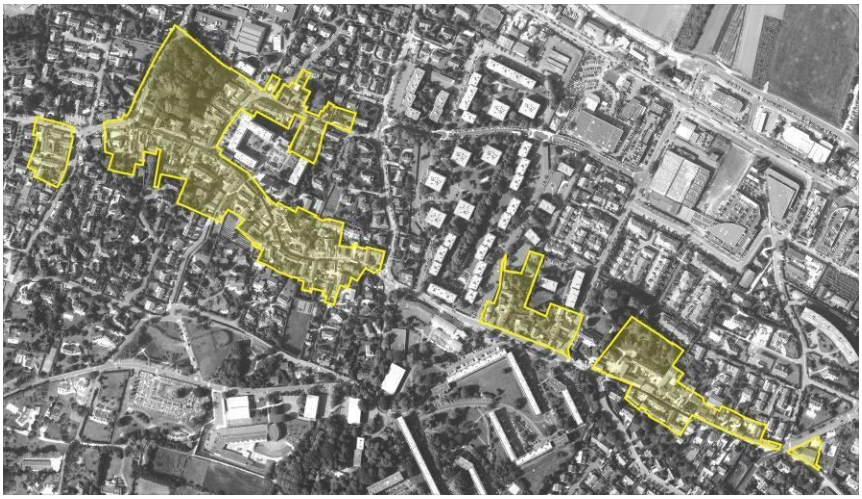
- un désordre qui s'accroît, surtout au niveau du village avec des constructions de plus en plus contrastées, tant par leur aspect que par leur implantation, entre les anciennes et les nouvelles ;
- une ville en fabrication, surtout en partie Ouest avec des nouveaux espaces urbains conçus dans une réflexion d'ensemble.

Ces espaces des abords de la RD113 sont à ce jour en évolution et l'image de la ville à y créer est un enjeu important pour l'avenir de Chambourcy.

Le village sur le coteau

Développée à partir de ses noyaux d'origine, la ville agglomérée est aujourd'hui constituée et s'étend sur le coteau. Elle regroupe beaucoup des fonctions quotidiennes tout en ayant conservé comme marque de son histoire une certaine homogénéité dans le gabarit de ses constructions, notamment par leur hauteur.

Ne s'étendant pratiquement plus depuis longtemps, ses évolutions concernent essentiellement des opérations de densification modérée ou de renouvellement au sein de son enveloppe urbaine constituée.



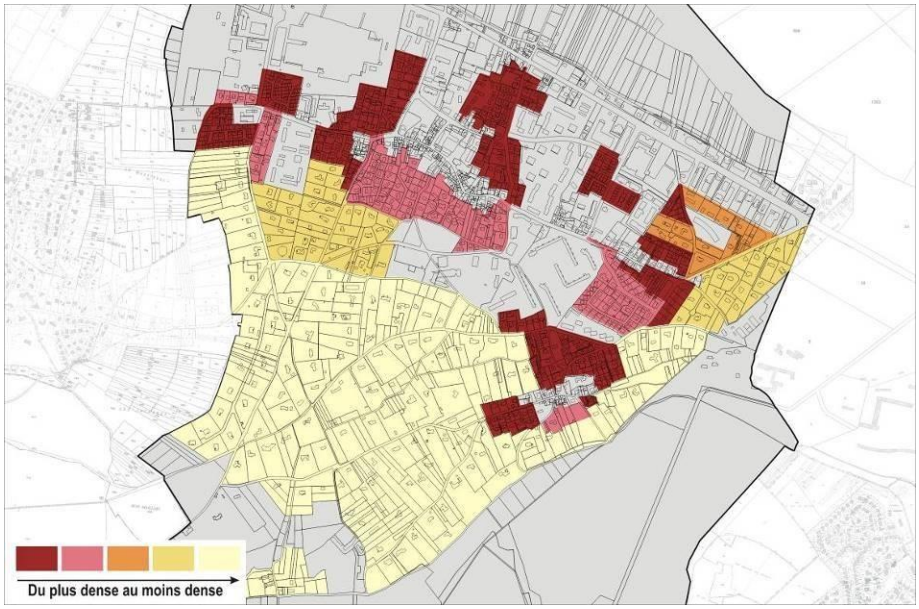
Le tissu ancien demeure et marque le cœur de la ville, conférant un caractère villageois à son cadre bâti. L'urbanisation développée, d'une part en continu sur le linéaire de la rue centrale (rue Gramont), et d'autre part en épaisseur sur la périphérie Sud et Nord de cette rue, couvre à présent l'essentiel du coteau. Marqué par des époques successives de construction, le cadre bâti du centre de Chambourcy est composé par trois composantes presque égales entre le tissu villageois ancien, des ensembles de logements collectifs et un tissu résidentiel de maisons.

Les quartiers aérés au Sud

Au-delà du cœur de ville vers le Sud mais aussi de façon moins significative vers l'Est et l'Ouest, l'urbanisation de Chambourcy est dominée par l'habitat individuel. Celui-ci s'étend presque jusqu'au ru de Buzot dont les abords marquent une véritable frontière entre les espaces urbanisés ou très partiellement urbanisés au Nord, et des espaces naturels au Sud.

Ce tissu résidentiel de maisons individuelles est lui-même diversifié dans la typologie des constructions et dans la densité du bâti ; cette dernière étant beaucoup plus faible dans le Sud qu'aux abords du centre-ville.

Diversité du tissu d'habitat individuel



Une composition urbaine marquée par son étagement

De même que pour les villes où l'organisation urbaine est dominée par un centre autour duquel rayonnent des espaces de moins en moins denses, on retrouve sur Chambourcy, ville de coteau, une similitude dans la structure de la ville. Deux caractéristiques dominent :

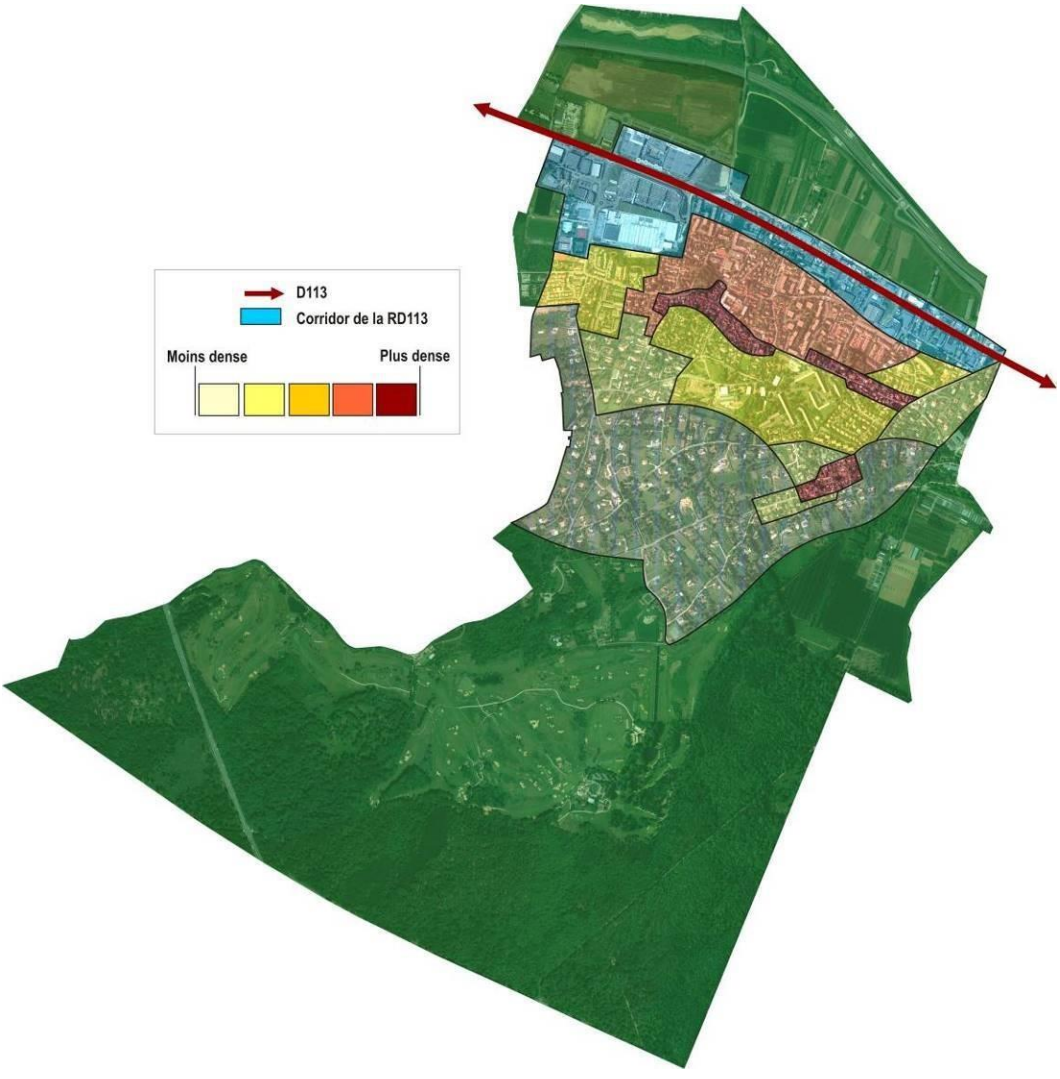
- Un développement à partir du noyau ancien du village d'origine qui reste aujourd'hui le cœur de la ville et qui, tout en ayant gardé ses caractéristiques villageoises, regroupe l'essentiel des fonctions urbaines de centralité : équipements, commerces, dominante résidentielle,…;
- Une densité urbaine dégressive à partir du centre qui ne se retrouve, compte tenu de la topographie des lieux et de la présence de la RD113, que vers le Sud et plus accessoirement vers l'Est et l'Ouest.

L'habitat individuel, bien qu'il soit minoritaire avec 40% du parc de logements de Chambourcy, domine le paysage de toute la partie Sud de la commune. Il a pour caractéristique majeure d'être densément dégressif à mesure de son éloignement du centre-ville, depuis des maisons accolées dans une densité qui dépasse 25 logements/hectare en périphérie immédiate du centre jusqu'à une tissu extrêmement aéré où le cadre naturel domine dans le val de Buzot.

Outre qu'il confère à la commune son caractère de ville verte, cet étagement a pour avantage d'assurer une transition douce entre la ville agglomérée au Nord et les espaces naturels au Sud.

Le maintien de cette graduation est un enjeu pour que Chambourcy garde durablement son caractère. En ce sens, si les espaces les plus proches connaissent ou pourraient connaître une légère densification, en revanche le maintien du caractère aéré de ceux qui en sont les plus éloignés est une priorité, permettant par là même de gérer au mieux la transition entre la ville et les vastes espaces naturels maintenus dans le val de Buzot et au-delà vers la forêt de Marly.

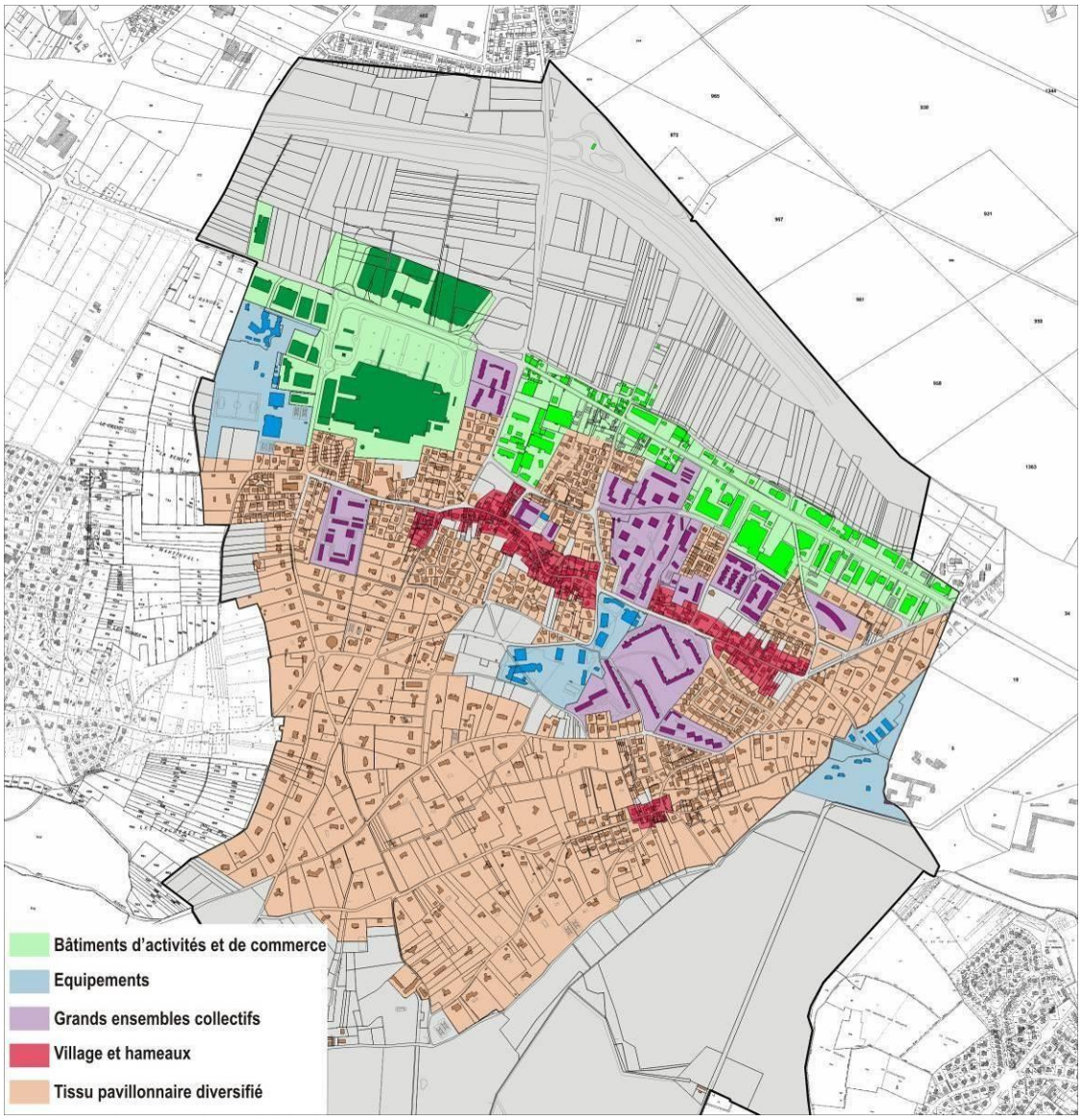
La hiérarchisation de la densité urbaine à Chambourcy



B.3.3 - LES COMPOSANTES DU CADRE BATI

L'espace urbanisé de Chambourcy est composé de différentes unités de paysages caractéristiques et identifiables tant par leur fonction dominante (habitat, commerce, équipement), que par leur ancienneté (depuis le village jusqu'aux grandes unités commerciales récentes) ou encore par leur densité, en particulier pour ce qui concerne les espaces à vocation résidentielle (allant des maisons isolées aux grands ensembles en passant par le village et les hameaux agglomérés).

Les grandes composantes de la structure urbaine



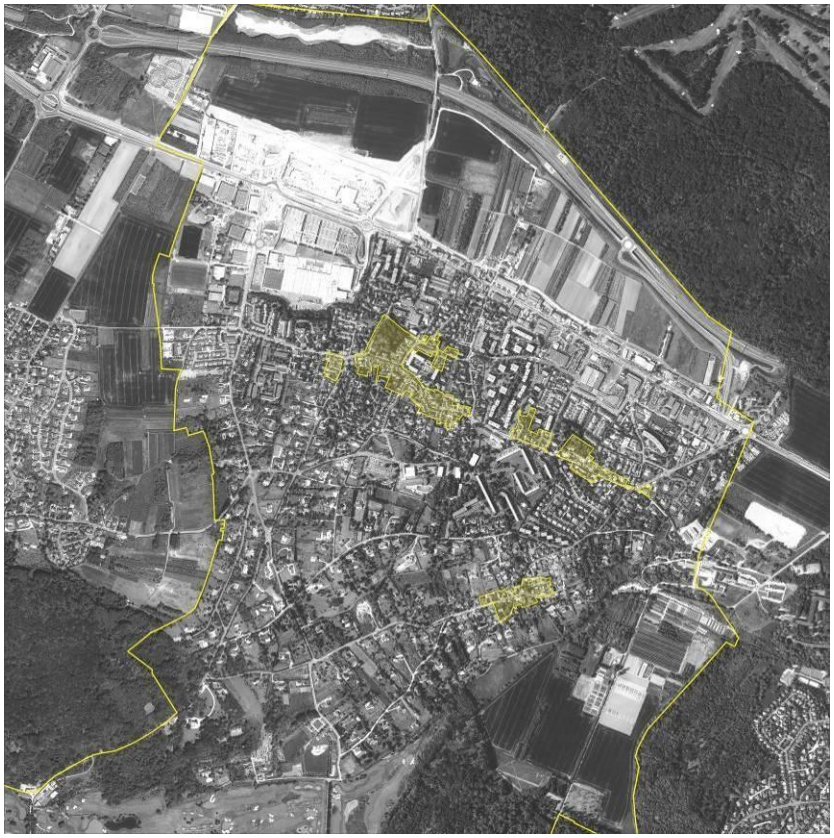
B.3.4 - LE VILLAGE ET LES HAMEAUX, LES TRACES DU PASSE

Les noyaux anciens correspondent principalement à deux espaces ou types d'espaces :

Le centre ville regroupé à partir de ses noyaux anciens qui se sont rejoints à mesure du développement de Chambourcy et qui a gardé la physionomie villageoise de son cadre bâti ,

Les hameaux isolés dans la partie Sud de la commune, vers le val de Buzot dont le plus important est celui de Montaigu.

Les noyaux anciens



Le village s'est développé parallèlement au coteau, là où se trouvaient les sources, le long de la rue de Gramont et de la Grande rue. Il s'est par la suite progressivement étendu sur sa périphérie, vers le Nord et la N13 par la rue Chaude, et au Sud par les ruelles, sentes et passages vers le coteau.



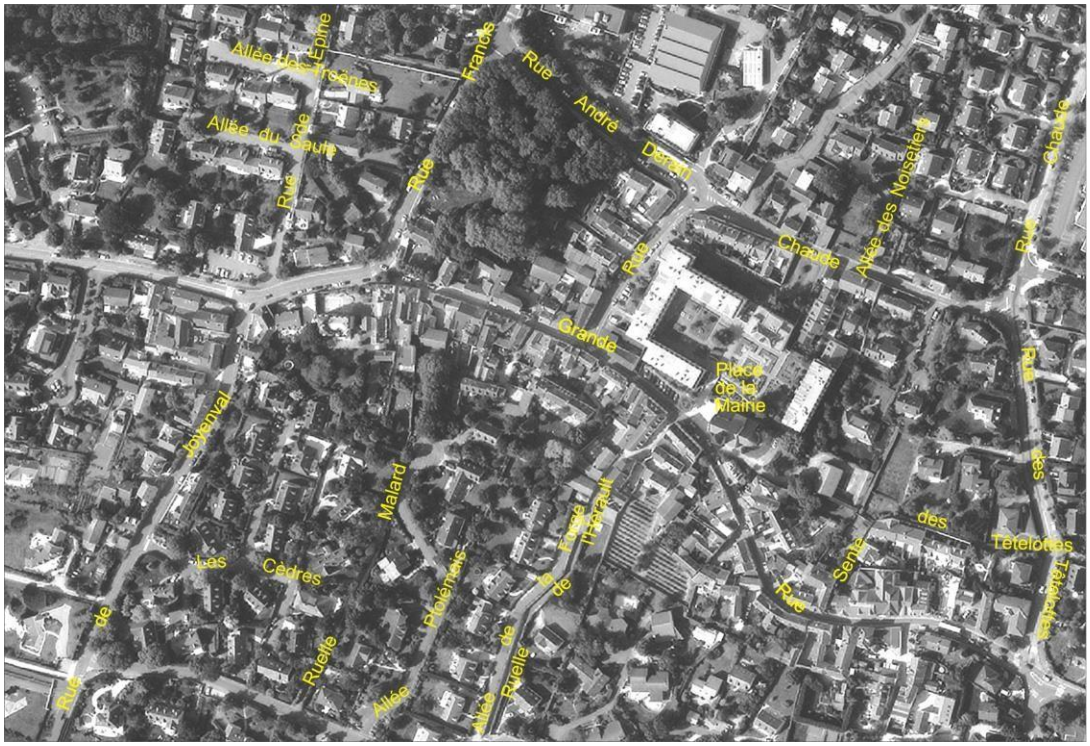




Les maisons sont implantées à l'alignement sur rue et sur des terrains de taille relativement réduite.

A l'écart des rues principales, l'habitat ancien s'organise autour ou le long de passages (passage des Bourbons,…) de ruelles (ruelle de l'Hérault,…) de cours (cour des Prieurs, …) de sentes (sente des Têtelottes), composant ainsi une riche diversité d'espaces publics dans le village.

Beaucoup de maisons correspondent à un ancien habitat de maraîchers avec rez-de-chaussée et un étage plus grenier, un large porche sur rue donnant accès par la cour intérieure à la grange et, éventuellement, au jardin arrière. Le bâti s'ordonne autour d'une cour de ferme.

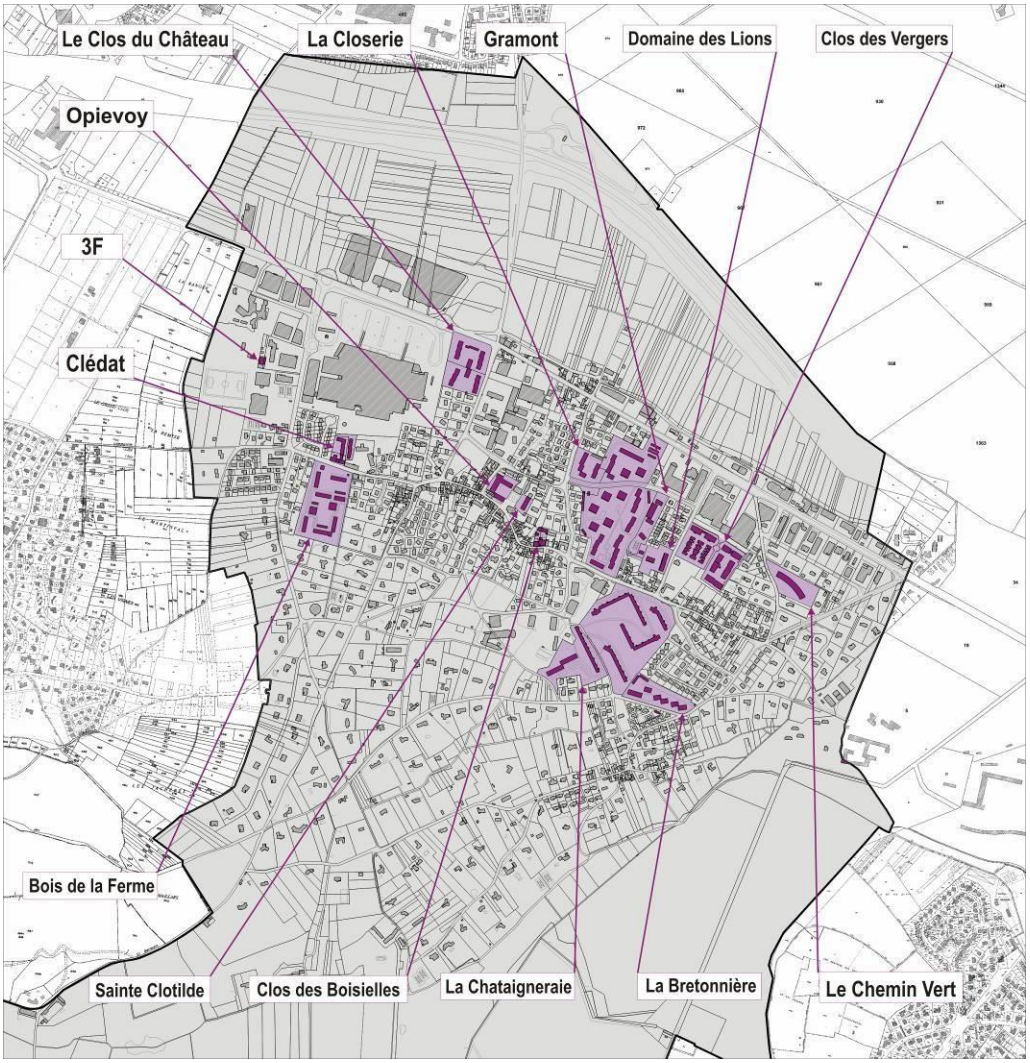

Allée des Epines
Allée du Bois
Rue
Rue
Rue

- le Clos du Château, réalisé en 1965 à proximité de la N13 et qui comprend 144 logements ;
- les 56 logements sociaux de l'Opievoy, en centre-ville, réalisés en 1971;
- la Closerie réalisée en 1971 qui comprend 384 logements répartis sur plusieurs îlots de part et d'autre de la « rue de la Closerie » et qui constitue le plus important ensemble de la commune;
- la résidence Sainte Clotilde, livrée en 1971, accueillant 20 logements
- l'opération le Chemin Vert réalisé en 1973, qui comprend 64 logements ;
- la Résidence de Gramont, livrée en 1973, comprenant 24 logements ;

Le milieu des années 1970 marque une pause dans la construction des ensembles collectifs. Celle-ci reprendra au début des années 2000 avec des opérations plus modestes, notamment :

- la résidence Clédat, qui comprend 37 logements sociaux, réalisée en 2001 ;
- l'ensemble des Clos des Vergers 1 et 2, livré au cours de l'année 2002, pour un total de 116 logements ;
- Les 8 logements sociaux de l'immobilière 3 F, livrés en 2005, au chemin des Douaniers ;
- le Clos des Boisielle, une résidence de 30 logements réalisée en 2007

Les grands ensembles collectifs de Chambourcy



Ensembles de logement collectifs de Chambourcy











Les immeubles collectifs de ces résidences, bien que relativement peu hauts pour des grands ensembles, jamais plus de R+5, marquent le paysage par leur dimension et leur grand nombre.

Vus depuis la N13, ils donnent au versant Nord de Chambourcy une image très urbaine et dense qui fait contraste avec le village et les quartiers aérés à dominante d'habitations individuelles, sur le versant Sud qui descend sur le Val de Buzot.

B.3.6 - LES BATIMENTS D'ACTIVITES ET DE COMMERCE

Les bâtiments d'activités économiques et commerciales représentent la majeure partie du cadre bâti du Nord de la commune, de part et d'autre de la RD113.

De dimension et d'aspect différents, ils témoignent de l'attractivité constante de cet espace au cours du temps. Plusieurs types peuvent être distingués :

- des constructions anciennes, généralement liées à l'activité automobile qui ont été modifiées et/ou agrandies sans qualité, simplement adaptées à l'évolution des besoins de leur activité.
- des bâtiments à destination d'activités diverses, relativement sommaires et généralement recouverts de bardage et de parties de façades vitrées qui s'égrènent le long de la route au gré de la structure du tissu parcellaire ;
- des grands bâtiments de concessions automobiles qui occupent une grande partie de leur terrain d'implantation et qui se distinguent par l'omniprésence des voitures à leurs abords, y compris sur leur toit pour certaines ; les constructions nouvelles se distinguent par leur qualité.
- des bâtiments de commerce de grande et moyenne surface. Ces constructions regroupées dans la partie Ouest du segment de la RD113 traversant Chambourcy créent à cet endroit un pôle commercial majeur d'intérêt micro-régional.

  Si les premières constructions étaient de forme et d'architecture assez sommaire, les plus récentes édifiées dans le cadre de véritables opérations d'aménagement sont d'une indéniable qualité. Deux opérations réalisées en 2011 dominent :

  - le centre commercial Carrefour rénové et agrandi par l'adjonction d'une galerie marchande ;
  - le pôle économique des Vergers de la Plaine au Nord de la RD113 qui accueille notamment les enseignes FNAC, Decathlon, Castorama, Zodio, …
- des bâtiments de bureaux et d'activités tertiaires, insérés dans le tissu à dominante résidentielle du cœur de ville, les plus marquants étant ceux des sociétés Kantar et IRI édifiés dans des gabarits assez similaires à ceux des immeubles de logements collectifs voisins (R+3).

Localisation des principaux bâtiments d'activités et de commerce









B.3.7 - LE TISSU DE MAISONS INDIVIDUELLES DIVERSIFIE

Si l'habitat individuel ne correspond qu'à moins de la moitié du parc des logements camboriciens (39% en 2012), il couvre la majeure partie des espaces urbanisés à vocation résidentielle de Chambourcy.



C'est principalement au cours des toutes dernières décennies que ce type d'urbanisation s'est fortement développé, même si quelques pavillons sont plus anciens.

Ces ensembles, quartiers ou secteurs pavillonnaires, peuvent être classés selon trois types qui se caractérisent notamment par leur organisation foncière et par la taille des terrains :



Des ensembles constitués sous forme de lotissements ou d'opérations d'ensemble pour lesquels le terrain d'assiette des maisons a été distribué et réparti autour d'une voie nouvelle, généralement en impasse et demeurée « voie privée ». Les terrains mesurent en moyenne 500 à 600 m².

Ces ensembles pavillonnaires sont, pour la plupart, situés à la périphérie Sud du village et des hameaux d'origine, sur le versant Nord du coteau.



Ce sont notamment le Clos Meunier (41 maisons en 1986), la résidence des Cèdres (21 maisons en 1972), le Mur du Parc (30 maisons en 1978), le dessus de l'Epine (17 maisons en 1977), la résidence Martinval (24 maisons en 2003) et le Clos Saint-Barthelemy (9 maisons en 2001) ;



Le secteur de villas insérées dans des espaces naturels qui s'étend depuis le versant Nord et sur tout le versant Sud jusqu'au fond du vallon du ru de Buzot. Ces maisons construites au cours des années 1980-1990 ont été implantées sur des terrains de 5000 m² au moins sans remaniement systématique de la structure parcellaire, ni de l'armature viaire des routes et chemins.

Le caractère naturel de ces espaces reste affirmé :

- d'une part sur les terrains où sont implantées ces maisons avec plus de 90% de leur superficie végétalisée ou/et arborée ;
- d'autre part avec les nombreux terrains interstitiels qui sont demeurés à l'état naturel.

En outre, et de façon générale, les clôtures végétalisées souvent hautes masquent pour beaucoup les constructions et renforcent le caractère naturel de ces espaces.





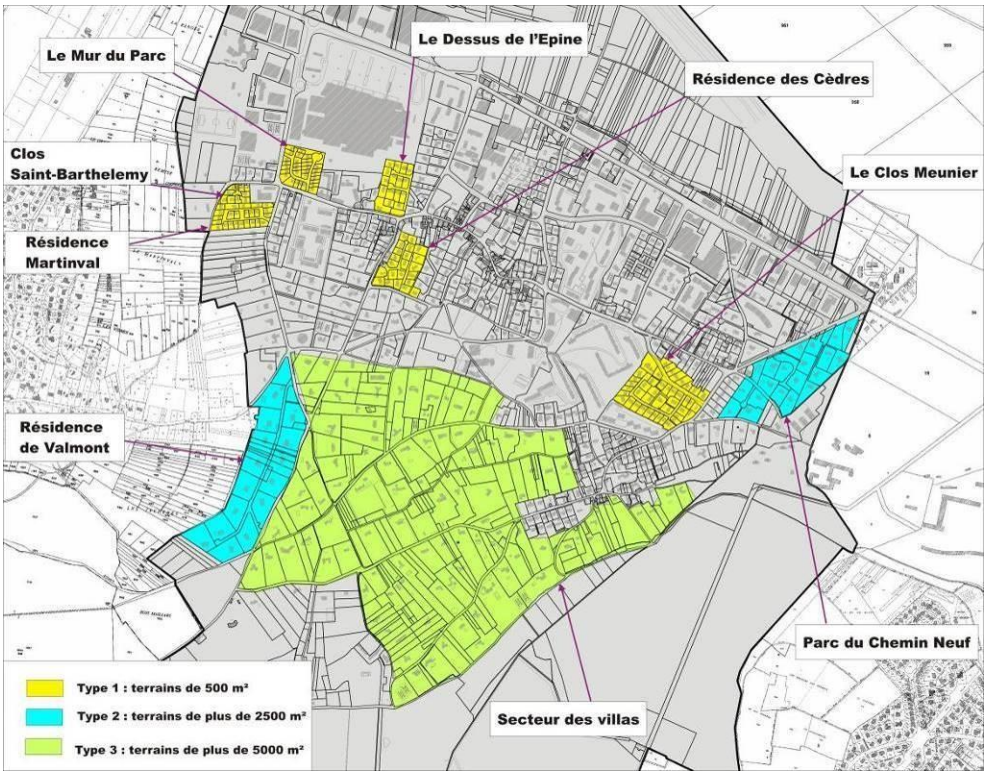
Le troisième type est intermédiaire entre les deux premiers. Il s'agit de maisons réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble avec création de voie et redécoupage du parcellaire (comme le premier type) avec cependant des terrains assez vastes pour préserver un tissu aéré (comme le second type), les terrains mesurant généralement plus de 2500 m².

Deux exemples représentent ce type d'organisation foncière : la Résidence de Valmont réalisée en 1990 et le Parc du Chemin Neuf de 1999.





Typologie des maisons individuelles



B.3.8 - ENJEUX ET LIGNES D'ACTION

ENJEUX

- Jusqu'au début des années 1960, Chambourcy reste un petit village qui s'étend sur le coteau, en retrait et en hauteur par rapport à la route.
- A partir de cette époque, la commune connaît trois types de développement urbain :
  - une urbanisation à dominante d'activités, d'abord économiques liée à la voiture puis commerciales, qui se développe le long de la route ;
  - des opérations de construction de logements collectifs aux alentours du village ;
  - une extension urbaine autour du village et principalement vers le Sud, à dominante de maisons individuelles qui finit par recouvrir la moitié environ des espaces du Val de Buzot.

  ⇨ *Ces développements ont fabriqué la ville diversifiée qu'est Chambourcy aujourd'hui ; ville active et ville résidentielle, elle-même composée d'immeubles et de maisons. Cette diversité est la marque d'un équilibre qu'il convient de préserver durablement.*
- Le cœur de ville témoigne encore des traces du passé villageois de Chambourcy, il en a gardé les principales caractéristiques morphologiques tout en assurant les fonctions de centralité de la ville.

  ⇨ *L'enjeu est de permettre l'adaptation du cœur de ville à l'évolution des besoins liés à sa fonction de centralité tout en lui maintenant ses caractéristiques morphologiques qui fondent une grande partie du cadre de vie camboricien.*
- La densité de maisons individuelles est dégressive à mesure de son éloignement du centre vers le Sud, jusqu'à constituer un tissu très aéré où le cadre naturel domine.

  ⇨ *Le maintien de cette organisation urbaine qui fonctionne sur la transition entre la ville agglomérée et les vastes espaces naturels est un des principaux enjeux pour l'avenir de Chambourcy, la préservation de ses paysages et de son cadre de verdure.*
- La vocation économique des espaces proches de la RD113 est de plus en plus affirmée et ce secteur est en perpétuelle évolution avec deux tendances contradictoires :
  - un désordre apparent qui s'accentue au gré des constructions nouvelles qui s'enserrent dans un tissu ancien, lequel tend à se dégrader ;
  - un renouveau avec des quartiers qui se constituent dans une cohérence urbaine retrouvée.

  ⇨ *Le maintien et le renforcement de la vocation économique de ces espaces ne doivent pas s'opposer à une certaine diversité des fonctions urbaines, en particulier dans les espaces proches du centre-ville. L'amélioration de la qualité des paysages d'entrée de ville est également un enjeu qui peut trouver sa traduction dans des opérations d'aménagement et de construction maîtrisées.*

LIGNES D'ACTION

La commune entend poursuivre le développement urbain au bénéfice de l'amélioration des paysages et de la réponse à apporter aux besoins de la population (équipements, logements, …) tout en préservant durablement les caractéristiques urbaines qui fondent la qualité de Chambourcy (cadre bâti villageois, tissu des maisons individuelles, cadre naturel du tissu de maisons individuelles aéré).

B.4 - LA POPULATION

Chambourcy comptait 5 792 habitants en 2014, dont 2777 hommes et 3015 femmes.

La population camboricienne a augmenté de plus de 15% depuis 1999[3], année de référence des analyses démographiques dans le PLU précédent.

La densité de la population

La densité de population dans la CA Saint-Germain, Boucles de Seine

	Nombre d'habitants en 2014	Superficie (km²)	Densité/km²
Aigremont	1 122	4	281
Chambourcy	5 792	7,87	736
Fourqueux	4 016	3,67	1094
L'Etang-la-Ville	4 743	5,38	882
Le Pecq	16 328	2,84	5749
Le Port-Marly	5 413	1,44	3759
Louveciennes	7 059	5,37	1315
Mareil-Marly	3 562	1,77	2012
Marly-le-Roi	16 331	6,54	2497
Saint-Germain-en-Laye	39 540	48,27	819
Carrières-sur-Seine	15 252	5	3050
Chatou	30 876	5,1	6054
Croissy-sur-Seine	9 936	3,4	2922
Houilles	32 481	4,4	7382
Le Vésinet	15 929	5	3186
Montesson	15 126	7,4	2044
Sartrouville	51 747	8,5	6088
Le Mesnil-le Roi	6 331	3,3	1918
Maisons-Laffitte	23 705	6,8	3486
Bezons	28 431	4,2	6769
TOTAL	**333 720**	**140,25**	**2379**

Mis à part Aigremont qui est une petite commune rurale, la densité de la population camboricienne est, avec 736 habitants par km², la plus faible des 20 communes qui composent la nouvelle Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine[4].

Cette faible densité témoigne de la part importante des espaces naturels sur la commune : près de 80% de son territoire étant classé en zone naturelle au PLU de 2005, laquelle intégrait les espaces partiellement bâtis de maisons individuelles au Sud de la ville. En excluant cette zone, la population de Chambourcy se concentre sur environ 30% du territoire communal, avec une densité moyenne de près de 2500 habitants par km², soit une valeur comparable à la moyenne observée dans les autres communes de la Communauté d'Agglomération.

[3] Les analyses démographiques du PLU précédent étaient établies à partir des statistiques du recensement 1999 de l'INSEE.

[4] Le 1er janvier 2016, la Communauté d'agglomération Saint-Germain, Seine et forêts a fusionné avec les communautés des Boucles de la Seine, de Maisons-Mesnil et la ville de Bezons. Elle est devenue la Communauté d'agglomération *Saint-Germain Boucles de Seine* (CA-SGBS) qui comprend 20 communes (voir le chapitre B.1.1 précédent).

B.4.1 - L'EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE

Evolution globale de la population depuis 1901

	population	variation		
		période	sur la période	évolution annuelle
1901	884			
1954	1137	1901 / 1954	*28,62%*	*0,48%*
1975	4763	1954 / 1975	*318,91%*	*7,06%*
1999	5077	1975 / 1999	*6,59%*	*0,27%*
2006	5812	1999 / 2006	*14,48%*	*1,95%*
2012	5857	2006 / 2012	*0,77%*	*0,13%*
2014	5792	2012 / 2014	*-1,11%*	*-0,56%*

Source INSEE

Chambourcy comptait déjà près de 900 habitants au tout début du XX^{ème} siècle ; après avoir connu une lente progression durant la première moitié du siècle, 1137 habitants en 1954, la population camboricienne a été multipliée par 5 depuis.

Evolution de la population depuis 1954

	population	variation		
		période	sur la période	évolution annuelle
1954	1137			
1975	4763	1954 / 1975	*318,91%*	*7,06%*
1999	5077	1975 / 1999	*6,59%*	*0,27%*
2006	5812	1999 / 2006	*14,48%*	*1,95%*
2012	5857	2006 / 2012	*0,77%*	*0,13%*
2014	5792	2012 / 2014	-1,11%	*-0,56%*

Source INSEE

Cette croissance n'a cependant pas été linéaire durant ces 60 années, elle peut être décomposée selon plusieurs périodes :

- une période de très forte croissance avec 7% d'habitants de plus en moyenne chaque année sur 20 ans ; Chambourcy atteignant 4763 habitants en 1975 ;
- une croissance ralentie depuis 1975, de seulement + 0,56% chaque année en moyenne.

Evolution de la population depuis 1990

Année	1990	1999	2006	2011	2012	2014
Nombre d'habitants	5163	5077	5812	5845	5857	5792

Source INSEE

La population a, de façon globale, augmenté de 15% depuis 1999. Mais ces 15 dernières années correspondent à deux périodes de l'évolution démographique avec :

- Entre 1999 et 2007, une croissance assez importante de 1,77% par an, avec 767 camboriciens de plus sur cette période,
- Entre 2007 et 2014, une population qui stagne et même qui diminue légèrement avec 52 habitants de moins.

L'origine de la croissance

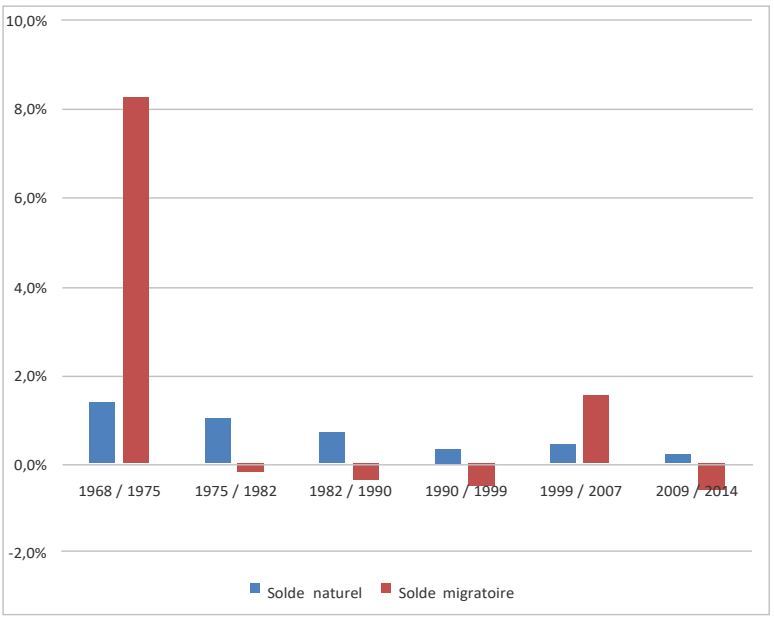
Données sur les facteurs de la croissance démographique

	1968	1975	1968/1975	1982	1975/1982	1990	1982/1990
Population	2515	4763		5052		5163	
Evolution en %							
variation annuelle moyenne de la pop.			9,6%		0,8%		0,3%
due au solde naturel			1,30%		1,00%		0,70%
due au solde migratoire			8,30%		-0,20%		-0,40%
Evolution en nombre							
variation de la pop. Sur la période			2248		289		111
due au solde naturel			316		361		259
due au solde migratoire			1932		-72		-148

		1999	1990/1999	2007	1999/2007	2014	2007/2014
Population		5077		5844		5792	
Evolution en %							
variation annuelle moyenne de la pop.			-0,2%		1,8%		-0,1%
due au solde naturel			0,30%		0,40%		0,10%
due au solde migratoire			-0,50%		1,50%		-0,20%
Evolution en nombre							
variation de la pop. Sur la période			-86		767		-52
due au solde naturel			129		149		-44
due au solde migratoire			-215		618		-8

Source INSEE

Evolution du taux annuel des soldes



Source INSEE

Le solde naturel[5] est constamment positif sur la commune depuis les années 1960, il tend cependant à se réduire au cours du temps :

Comparant deux périodes de 22 ans chacune, il est passé de 42 personnes de plus chaque année entre 1968 et 1990 à 14 personnes de plus entre 1990 et 2012, soit trois fois moins.

Cette diminution du solde naturel s'accentue ces dernières années. Il y a eu seulement 53 naissances de plus que de décès sur la commune entre 2009 et 2014, soit un solde de + 0,2% par an.

[5] Le solde naturel est la différence entre le nombre de naissances et celui des décès.

Le solde migratoire[6] connaît davantage de fluctuation et varie en fonction des périodes de croissance du niveau de population ou de son maintien. Ce solde est de façon constante :

- positif lors des périodes de croissance, témoignant de l'arrivée de populations nouvelles dans les opérations de construction ;
- négatif dans les périodes de très faible progression démographique, témoignant d'un léger vieillissement de la population (départ des jeunes adultes).

B.4.2 - LA STRUCTURE DE LA POPULATION

La structure par âge

Population comparée par grandes tranches d'âge

	Chambourcy	CA St-Germain Boucles de Seine	Yvelines	Ile-de-France	France métropolitaine
0 à 19 ans	28,0%	26,6%	27,1%	25,8%	24,4%
20 à 64 ans	54,7%	58,1%	58,7%	61,0%	58,1%
65 ans et +	17,2%	15,3%	14,2%	13,2%	17,5%

Source INSEE

Comparativement à l'ensemble de la population de la communauté d'agglomération, du département, de la région et de la France métropolitaine, la structure par âge des camboriciens se caractérise par :

- une part relativement faible de la population d'âge intermédiaire, les 20 à 64 ans généralement en âge de travailler ;
- une part importante des 65 ans et plus, équivalente à la moyenne en France mais supérieure à celle qui est observée dans la région d'Ile de France ;
- une part importante des moins de 20 ans, supérieure à celle qui est observée dans l'ensemble des autres territoires analysés.

Cette structure par âge tend à témoigner d'une population relativement âgée avec 17,2% de personnes qui ont plus de 65 ans, augmenté du fait que les personnes en « âge de travailler » sont moins nombreuses que dans les autres collectivités.

La composition des moins de 20 ans

	Chambourcy	Saint-Germain Boucles de Seine	Yvelines	Ile-de-France	France métropolitaine
0 à 14 ans	19,5%	20,1%	20,5%	19,7%	18,3%
15 à 19 ans	8,0%	6,4%	6,5%	6,1%	6,0%

Source INSEE

A cet égard, les 28% de moins de 20 ans sont une source d'étonnement.

Décomposant ce chiffre entre les moins de 14 ans d'une part, et les 15 à 19 ans d'autre part, il apparaît que la proportion importante de cette classe d'âge à Chambourcy se trouve chez les plus jeunes ; 19,5% de ses habitants avaient moins de 14 ans en 2014.

Ce chiffre témoigne d'une relative importance du nombre de jeunes adultes sur la commune (des parents qui ont entre 25 et 45 ans par exemple).

6 Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui viennent habiter sur la commune et celles qui en partent.

Evolution de la population par âge

		1990	1999	2009	2014
Population totale		5163	5077	5898	5792
0 à 19 ans	Nb	1439	1290	1661	1596
	%	27,9%	25,4%	28,2%	27,6%
20 à 59 ans	Nb	3041	2728	3172	2732
	%	58,9%	53,7%	53,8%	47,2%
dont :					
20 à 39 ans	Nb	1400	1167		
	%	27,1%	23,0%		
40 à 59 ans	Nb	1641	1561		
	%	31,8%	30,7%		
60 à 74 ans	Nb	525	759	859	870
	%	10,2%	14,9%	14,6%	15,0%
75 ans et +	Nb	158	300	509	594
	%	3,1%	5,9%	8,6%	10,3%

Source INSEE

La structure par âge de la population montre une tendance au vieillissement des camboriciens en moyenne : les plus de 60 ans qui représentaient 13,3% de la population en 1990, puis 20,8% en 1999, en représentent 25,3% en 2014.

Témoignant du vieillissement de la population camboricienne, mais aussi de l'augmentation importante de la durée de vie : le nombre des 75 ans et plus a doublé entre 1990 et 1999, passant de 158 à 300, puis a réaugmenté des 2/3 entre 1999 et 2014 pour approcher les 600 personnes (10,3% de la population).

Analysé de façon linéaire, l'augmentation moyenne des 75 ans et plus est de + 5,7% chaque année depuis 1990 sur la commune.

L'indice de jeunesse

Evolution de l'indice de jeunesse à Chambourcy

Chambourcy	- de 20 ans	+ de 60 ans	Indice de jeunesse
1990	1 439	683	2,11
1999	1 290	1 059	1,22
2007	1 618	1 206	1,34
2012	1 642	1 363	1,20
2014	1596	1464	1,09

Source INSEE

L'indice de jeunesse, qui est le rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans, est un excellent indicateur d'une population plus ou moins âgée. Avec 1,09 en 2014, cet indice de jeunesse montre que :

- la population moyenne de Chambourcy vieillit, passée de 2,11 en 1990 à 1,34 en 2007, puis 1,09 aujourd'hui (en 2014) ;
- la population camboricienne est plus âgée que dans les territoires de la région de façon générale ; elle l'est cependant moins qu'en France en moyenne.

Comparaison de l'indice de jeunesse entre les territoires

2014	- de 20 ans	+ de 60 ans	Indice de jeunesse
Chambourcy	1 596	1 464	1,09
Saint-Germain Boucles de Seine	88 345	71 797	1,23
Dépt des Yvelines	383 861	294 231	1,30
Région d'Ile de France	3 096 338	2 300 322	1,35
France	15 567 814	15 750 162	0,99

Source INSEE

L'indice de jeunesse des villes des alentours et son évolution

	1999			2014			variation 1999/2014
	population des moins de 20 ans	population des plus de 60 ans	Indice de jeunesse	population des moins de 20 ans	population des plus de 60 ans	Indice de jeunesse	
St Germain en Laye	9 429	7 341	1,28	10 134	8 924	1,14	-0,15
Chambourcy	1 290	1 059	1,22	1 596	1 464	1,09	-0,02
Aigremont	237	177	1,34	172	190	0,91	-0,43
Orgeval	1 273	930	1,37	1 878	1 273	1,48	0,11
Achères	5 483	3 194	1,72	5 715	3 348	1,71	-0,01
St Nom la Bretêche	1 451	841	1,73	1 428	1 338	1,07	-0,66
Poissy	8 784	6 570	1,34	9 198	7 848	1,17	-0,16

Source INSEE

Avec un indice de jeunesse de 1,09 en 2014, Chambourcy a une population assez similaire à celle de Poissy par sa structure par âge, légèrement plus vieille qu'à Saint Germain en Laye.

En baissant de 0,13 seulement, cet indice de jeunesse a relativement peu évolué depuis 1999, à Chambourcy, contrairement à la plupart des communes qui l'entourent :

- Orgeval a vu sa population rajeunir, passant d'un indice de 1,37 à 1,48 ;
- Les communes de Saint Germain et Poissy ont connu un vieillissement avec respectivement 0,15 et 0,16 point d'indice en moins, les ramenant à moins de 1,20 ;
- Saint Nom la Bretèche a connu un très fort vieillissement, passant d'un indice de 1,73 à seulement 1,07.

B.4.3 - LA COMPOSITION DES MENAGES

La composition des ménages

	Nombre de ménages							
	1999		2009		2014		Variation	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Total	1932		2327		2320		*-7*	*-0,3%*
Ménages d'une personne	476	24,6%	637	27,4%	691	29,8%	*54*	*8,5%*
Autres ménages sans famille	1	0,1%	56	2,4%	31	1,3%		
Ménages avec famille(s)	1272	65,8%	1633	70,2%	1598	68,9%	*-35*	*-2,2%*
dont : couple sans enfant	584	30,2%	605	26,0%	589	25,4%	*-16*	*-2,7%*
couple avec enfant(s)	688	35,6%	815	35,0%	768	33,1%	*-47*	*-6,1%*
famille monoparentale	172	8,9%	214	9,2%	241	10,4%	*27*	*12,6%*

Source INSEE

En 2014, sur les 2320 ménages de Chambourcy :

- 10,4% sont monoparentaux, chiffre assez constant depuis 15 ans sur la commune ;
- 25,4% sont des ménages sans enfant ; ce taux témoigne d'un vieillissement de la population avec de plus en plus de ménages dont les enfants sont partis ;
- 68,9% des ménages sont composés de couples, avec ou sans enfant.

Ainsi, comptabilisant les familles monoparentales et les couples avec enfant, ce sont plus de 55% des ménages camboriciens qui sont sans enfant. Cette évolution témoigne d'une évolution forte de la structure de la population ces 15 dernières années.

La population des ménages et son évolution

	Population des ménages					
	2009		2014		Variation	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Total	5807		5638		*-169*	*-2,9%*
Ménages d'une personne	637	11,0%	691	12,3%	*54*	*8,5%*
Autres ménages sans famille	161	2,8%	108	1,9%		
Ménages avec famille(s)	5009	86,3%	4839	85,8%	*-170*	*-3,4%*
dont : couple sans enfant	1226	21,1%	1209	21,4%	*-17*	*-1,4%*
couple avec enfant(s)	3218	55,4%	3062	54,3%	*-156*	*-4,8%*
famille monoparentale	565	9,7%	568	10,1%	*3*	*0,5%*

Source INSEE

L'analyse comparée des données sur la composition des ménages et sur leur population met en lumière plusieurs constatations :

- le nombre des ménages diminue proportionnellement moins vite que celui de sa population, témoignant d'un vieillissement ;
- le nombre de couples avec enfant diminue plus fortement que la population de ces ménages montrant que la taille moyenne des ménages avec enfant augmente (plus d'enfants en moyenne dans ces ménages) ;
- la taille moyenne des familles monoparentales est de 1,9 environ, témoignant qu'il y a beaucoup de personnes seules avec plusieurs enfants.

La taille des ménages

Evolution de la taille des ménages à Chambourcy

	Nombre de ménages	Population des ménages	Taille moyenne des ménages	Nb de logements pour loger 1000 habitants
1990	1869	5152	2,76	*363*
1999	1939	5071	2,62	*382*
2009	2327	5807	2,50	*401*
2014	2320	5638	2,43	*411*

Source INSEE

La taille moyenne des ménages camboriciens diminue de façon constante depuis 1990 au moins. Elle était de 2,76 à cette date et de 2,43 en 2014. Ainsi, s'il fallait 363 logements pour loger 1000 habitants à cette époque à Chambourcy, il en faut 411 en 2014. Cet aspect relatif à la nécessité d'augmenter constamment le parc de logements pour maintenir le niveau de population est développé au chapitre suivant.

Evolution de la taille des ménages dans les villes voisines

	1999			2009			2014		
	Nombre de ménages	Population des ménages	Taille des ménages	Nombre de ménages	Population des ménages	Taille des ménages	Nombre de ménages	Population des ménages	Taille des ménages
Saint-Germain en-Laye	15830	38124	2,41	17223	39658	2,30	17172	38296	2,23
Chambourcy	1939	5071	2,62	2327	5807	2,50	2320	5638	2,43
Orgeval	1716	4801	2,80	2059	5838	2,84	2170	5976	2,75
Achères	6936	18929	2,73	7594	19439	2,56	8384	20903	2,49
Saint-Nom la Bretêche	1673	4967	2,97	1813	5163	2,85	1818	4934	2,71
Poissy	14684	35815	2,44	16263	36988	2,27	15931	36173	2,27

Source INSEE

Cette baisse constante de la taille des ménages se retrouve dans la plupart des villes voisines, à l'exception d'Orgeval qui a connu une forte augmentation de sa population au début des années 2000, lui apportant un renouvellement important de population.

La taille moyenne des ménages dans le territoire

	Nombre de ménages	Population des ménages	Taille des ménages
Chambourcy	2 320	5 638	2,43
Saint-Germain Boucles de Seine	136 422	328 422	2,41
Yvelines	565 208	1 393 273	2,47
Ile-de-France	5 073 336	11 792 157	2,32
France métropolitaine	28 044 370	62 560 657	2,23

Source INSEE

Bien que la taille moyenne des ménages ait tendance à baisser, elle reste relativement importante à Chambourcy comparativement à la population de la région Ile de France et du pays ; elle est équivalente à la moyenne observée dans la communauté d'agglomération et le département des Yvelines.

Ceci est en grande partie dû à la structure du parc de logements avec une part relativement importante de logements de grande taille et de maisons.

B.4.4 - LA COMPOSITION SOCIALE

La composition sociale de Chambourcy est marquée par deux traits dominants : une forte présence des cadres et professions intellectuelles supérieures et corrélativement un niveau d'études élevé.

Les catégories socio-professionnelles

Catégories socio-professionnelles de la population active ayant un emploi

	Chambourcy				Saint-Germain Boucles de Seine		Yvelines		Ile-de-France	
	1999		2014		2014		2014		2014	
	Population active		Population active		Population active		Population active		Population active	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Agriculteurs exploitants	28	1,3%	5	0,2%	80	0,0%	812	0,1%	5 474	0,1%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	188	8,8%	205	8,1%	7 948	4,9%	31 715	4,6%	287 110	4,7%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	656	30,7%	870	34,5%	57 861	35,5%	205 246	29,5%	1 655 473	27,2%
Professions intermédiaires	576	26,9%	681	27,0%	42 098	25,8%	189 863	27,3%	1 560 222	25,6%
Employés	472	22,1%	568	22,5%	36 698	22,5%	172 948	24,8%	1 624 321	26,7%
Ouvriers	220	10,3%	169	6,7%	16 805	10,3%	88 821	12,8%	860 713	14,1%
Ensemble	2 140		2 519		163 051		696 507		6 086 336	

Source INSEE

Ces caractéristiques dominantes de la structure sociale de la population camboricienne ne cessent de s'accentuer au cours des dernières années :

- Les cadres et professions intellectuelles supérieures qui représentaient 30% environ de la population active sont passés à 34,5% en 2014 ;
- Augmenté des professions intermédiaires, ces catégories de la population active sont passées de 57,6% en 1999 à 61,5%, les professions intermédiaires restant à un peu moins de 30%.
- A contrario les employés et ouvriers qui étaient déjà sous-représentés en 1999, le sont davantage en 2014, passant de 32,4% à 29,2%.

Cette forte proportion de cadres se retrouve au sein de la Communauté d'Agglomération, qui a une structure sociale de sa population assez similaire à celle de Chambourcy.

Comme la commune, elle se démarque des moyennes dans le département, et davantage de la région, où les cadres représentent 30% des actifs, et les ouvriers et employés additionnés en représentent encore 40% en 2014.

B.4.5 - LE NIVEAU D'ETUDES

Le niveau d'études des camboriciens

Population non scolarisé ou plus en 2014	1999	2009	2014
Part des titulaires en %			
d'aucun diplôme	8,4%	8,9%	
du certificat d'études primaires	10,7%	5,4%	15,4%
du BEPC, brevet des collèges	7,2%	5,1%	
d'un CAP ou d'un BEP	18,7%	13,7%	16,6%
d'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel	17,5%	16,1%	15,8%
d'un diplôme de l'enseignement supérieur court	12,0%	16,6%	52,2%
d'un diplôme de l'enseignement supérieur long	25,3%	34,4%	
Ensemble	3619	4086	4032

Source INSEE

Sur les 4032 camboriciens de 15 ans ou plus et qui ne sont pas scolarisés, les 2/3 sont titulaires du BAC ou d'un diplôme de l'enseignement supérieur et plus du tiers ont un diplôme supérieur long de plus de 2 ans après le BAC.Il est à noter que ces diplômes sont en constante augmentation sur Chambourcy. Ils représentaient seulement le quart de ces camboriciens en 1999.

Le niveau d'études des camboriciens parmi la population non scolarisée de 15 ans ou plus comparé à d'autres territoires

Population non scolarisé ou plus en 2014	Chambourcy	CA Saint-Germain Boucle de Seine	Yvelines	Ile-de-France
Part des titulaires en % d'aucun diplôme ou au plus d'un BEPC, brevet des collèges ou DNB	15,4%	21,6%	23,6%	27,2%
d'un CAP ou d'un BEP	16,6%	15,2%	18,1%	16,7%
d'un baccalauréat (général, technologique, professionnel)	15,8%	15,5%	16,5%	16,6%
d'un diplôme de l'enseignement supérieur	52,2%	47,8%	41,8%	39,5%
Ensemble	4 032	233 090	989 289	8 371 211

Source INSEE

Les niveaux d'études sont assez similaires à ceux de l'ensemble des habitants de l'EPCI, à l'exception de la proportion des sans diplôme, mais supérieurs à ceux du département en moyenne, et encore plus à ceux de l'ensemble de la région.

B.4.6 - ENJEUX ET LIGNES D'ACTION

ENJEUX

- Chambourcy qui a aujourd'hui environ 5800 habitants en comptait déjà 4 750 en 1975. Avec environ 1 150 habitants de plus en une quarantaine d'années, cette augmentation globale de 23% correspond à un rythme moyen de croissance de + 0,56% par an.

  Cette croissance tend toutefois à ralentir et même à diminuer : 106 habitants de moins entre 2009 et 2014.

  ⇨ *Retrouver une croissance légère et régulière est nécessaire pour assurer le renouvellement de la population.*

- Le solde migratoire témoigne des périodes de croissance démographique de la commune lorsque des populations nouvelles viennent y résider :

  - Il a été très positif entre 1968 et 1975, puis entre 1990 et 1999,
  - Il a constamment été négatif en dehors de ces périodes.

  ⇨ *L'évolution nécessaire de la population témoigne de deux enjeux :*

  - *un solde naturel positif qui permet un renouvellement de la population (apport de populations jeunes),*
  - *un solde migratoire positif qui permet l'arrivée de populations nouvelles venant habiter sur la commune.*

ENJEUX

- Le solde naturel bien que toujours positif a tendance à se réduire : il est passé progressivement de 45 naissances de plus que de décès chaque année en moyenne entre 1968 et 1975 à 11 par an entre 2009 et 2014.

- La part des adultes en âge de travailler est moins nombreuse à Chambourcy que dans le département en moyenne, 54,7% contre 58,7%.

  Leur nombre diminue en même temps que la population augmente : environ 300 de moins entre 1990 et 2014 alors qu'il y a eu 600 camboriciens de plus sur cette période.

  ⇨ *Cette structure par âge de plus en plus déséquilibrée témoigne du faible attrait et des difficultés pour les familles à habiter sur la commune.*

- Témoignant du vieillissement général de la population, le nombre des 75 ans et plus a plus que triplé en 15 ans, passant de 158 personnes en 1990 à 594 en 2014.

  ⇨ *Cette évolution, observée à Chambourcy comme ailleurs, témoigne de la nécessaire adaptation du cadre de vie pour des populations vieillissantes, en offre de logements, de services, …*

- Avec un indice de jeunesse passé de 2,11 en 1990 à 1,09 en 2014, la population camboricienne est relativement âgée, plus que dans la région en général et que dans les communes voisines en particulier.

  ⇨ *Cette tendance de la commune au vieillissement de sa population n'est pas sans poser des questions en termes d'offres et de constructions d'accueil des jeunes pour permettre un plus large panel des populations et un plus grand dynamisme*

- Entre 2009 et 2014, la population totale a diminué ; 7 ménages de moins à Chambourcy, principalement des ménages avec famille.

- Parmi les ménages avec famille :

  - les couples avec ou sans enfant (s) ont diminué (63 de moins),
  - les familles monoparentales ont fortement augmenté (27 de plus soit + 12,6%)

  ⇨ *Ces évolutions témoignent de changements sociétaux importants, que ce soit dans la part de plus en plus importante des personnes âgées, des personnes seules, ou encore des personnes seules avec enfant (s).*

- La taille moyenne des ménages réduit légèrement. Avec près de 2,5 personnes par ménage en moyenne, elle est cependant plus importante à Chambourcy que dans les villes des alentours, Poissy et Saint Germain.

  ⇨ *Ce chiffre témoigne de la présence significative des familles avec enfants, malgré le vieillissement général observé de la population camboricienne*

- Les « cadres et professions intellectuelles supérieures » sont passés de 30% environ en 1999 à près de 35% en 2014 ; dans le même temps les ouvriers et employés sont passés de 32,40% à 29,20%.

  ⇨ *L'évolution démographique est aussi une évolution sociale avec une tendance forte à l'augmentation de la part des catégories de population les plus relativement aisées.*

LIGNES D'ACTION

La commune entend œuvrer pour un meilleur équilibre dans la composition de sa population, avec un renforcement de la part des jeunes et des jeunes ménages. Elle entend également développer l'offre de services à une population en évolution, qu'il s'agisse des personnes âgées ou qu'il s'agisse des personnes seules avec ou sans enfant (s).

B.5 - LE LOGEMENT

B.5.1 - LE PARC DE LOGEMENTS

La croissance du parc de logements

Les catégories de logements

	1990		1999		2009		2014	
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
Ensemble	1998		2097		2498		2525	
résid. principales	1869	93,5%	1939	92,5%	2331	93,3%	2324	92,0%
résid. secondaires et logts occasionnels	43	2,2%	34	1,6%	30	1,2%	36	1,4%
logts vacants	86	4,3%	124	5,9%	137	5,5%	165	6,5%

Source INSEE

Le parc de logements est composé de plus de 90% de résidences principales, ce taux est constant depuis 1990 au moins.

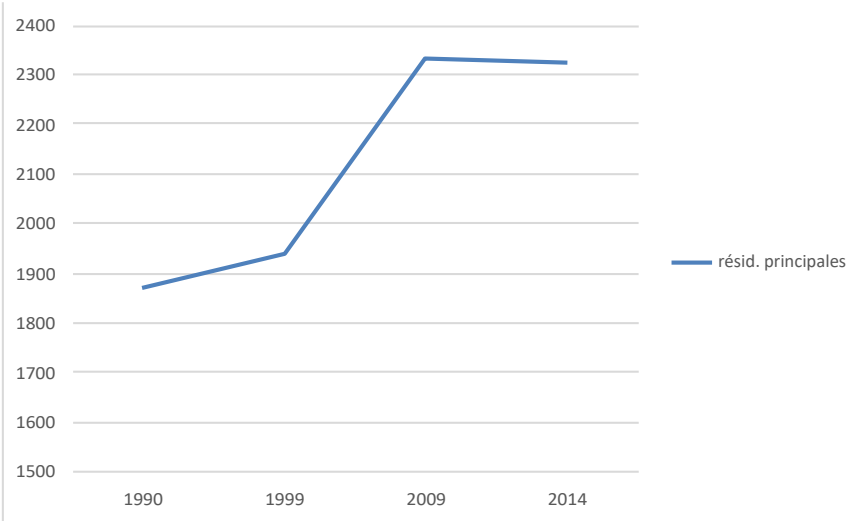
Le nombre de logements vacants, autour de 5%, est habituel dans la plupart des communes. Il correspond de façon générale à des logements en cours d'achèvement ou qui sont momentanément libres au moment de leur mutation.

Entre 1990 et 2014, le nombre de logements est passé de 1998 à 2525 sur la commune, soit + 25% environ en moins de 25 ans.

Cette augmentation est uniquement due à de nouvelles résidences principales. Pour leur part, les résidences secondaires et les logements occasionnels ne représentent que peu de logements, même de moins en moins : seulement 36 en 2014.

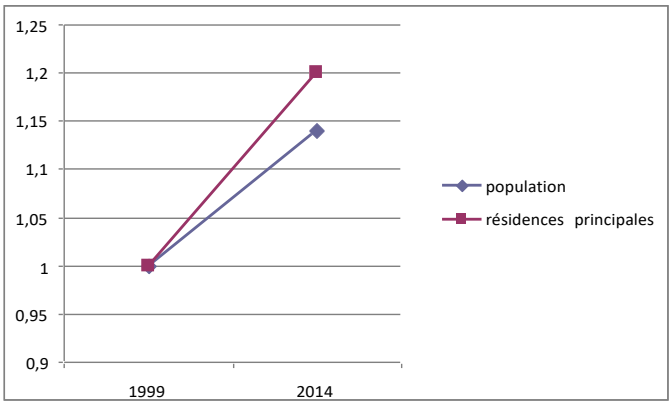
L'évolution du nombre de résidences principales

	1990	1999	2009	2014
résid. principales	1869	1939	2331	2324



Source INSEE

Population et résidences principales
Croissance comparée 1999-2014



Source INSEE

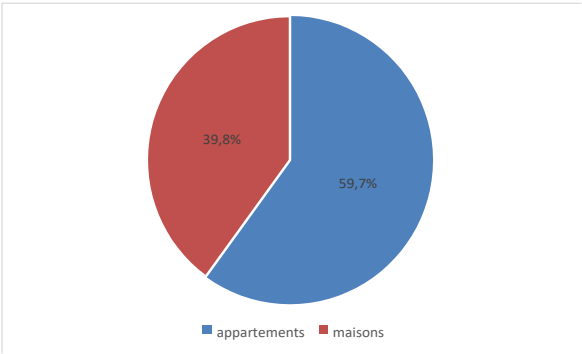
Le nombre de résidences principales augmente plus rapidement que celui de la population.

Entre 1999 et 2014, la population camboricienne a augmenté de 14% environ. Dans le même temps, le nombre de résidences principales a augmenté de près de 20% ce qui traduit une diminution de la taille moyenne des ménages.

A population égale, il fallait 2016 résidences principales en 2012 et seulement 1939 en 1999 pour les loger, soit 80 logements de plus pour maintenir le niveau de population, ce n'est qu'au-delà de ce chiffre que l'augmentation du parc de logements a permis une croissance démographique sur Chambourcy durant cette période (780 habitants de plus qui ont ainsi nécessité la construction de 457 logements supplémentaires).

Les types de logements

Les types de logements en 2014



Le parc de logements (résidences principales) est composé pour 60% environ d'appartements et pour 40% environ de maisons.

Ces différents types de logements s'inscrivent de façon graduée dans la composition générale du cadre urbain de Chambourcy et dominent le paysage selon les secteurs :

Les logements sont regroupés dans le cœur de la ville et à ses alentours,

Les maisons individuelles occupent les espaces plus éloignés et de façon moins dense à mesure de leur éloignement du centre-ville.

Ces deux espaces, la ville agglomérée du coteau et les espaces de maisons individuelles au Sud, correspondent à des parts de la ville bien distinctes dans la mesure où elles sont rarement covisibles. De la sorte :

L'arrivée à Chambourcy par la RD113 peut laisser à penser que la ville agglomérée et ses logements collectifs dominent,

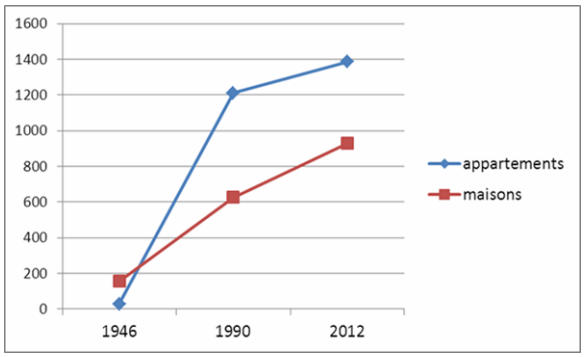
Les promenades au Sud de Chambourcy, de la colline jusqu'au val de Buzot, ignorent l'importance du parc de logements collectifs. Cette impression est renforcée par le fait que les résidences de collectifs sont souvent inscrites dans leur cadre de verdure et relativement peu visibles.

L'âge du parc

L'ancienneté du parc selon les types de logements

		avant 1946		de 1946 à 1990		de 1991 à 2012		Total	
		Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%
résidences principales		185		1667		474		2326	
dont :	appartements	29	15,7%	1182	70,9%	175	36,9%	1386	59,6%
	maisons	156	84,3%	471	28,3%	298	62,9%	925	39,8%

Les périodes de construction selon les types de logements



L'analyse de l'âge du parc des résidences principales au regard des types de logements montre que la construction est marquée par plusieurs époques successives :

- jusqu'avant la croissance de Chambourcy, le parc de logements est dominé par des maisons qui représentent 85% des logements recensés d'avant 1946. Il est probable qu'à cette époque, les maisons étaient proportionnellement beaucoup plus nombreuses, probablement plus de 90% du parc compte tenu que beaucoup ont disparu lors de la construction des ensembles de logements qui ont succédé ;
- après-guerre, et jusqu'au début des années 1990, plus de 70% des logements créés sont en collectif, c'est la période de construction des principales grandes résidences à Chambourcy ;
- depuis 1990 la construction s'est ralentie et est dominée pour près des 2/3 par des maisons.

Les principaux ensembles résidentiels réalisés ces dernières décennies sont :

- l'opération « Clos des Vergers » rue de la Croisée Verte qui comprend 96 appartements et 20 maisons ;
- l'opération « résidence de Clédat » du 74 Grande Rue avec 37 logements.

Ainsi, la majorité des constructions des dernières années ont été réalisées « au coup par coup », souvent sur des terrains peu importants ; ce qui explique en grande partie cette dominante de maisons.

Le parc social

Au 1er janvier 2017, la commune comptait 455 logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU, soit 19,86% de son parc des résidences principales d'après le décompte de la préfecture. En ordre d'importance, ce sont :

- 348 logements de la SA HLM Immobilière 3F à la Châtaigneraie ;
- 60 logements de l'OPIEVOY place de la Mairie ;
- 37 logements de la SA HLM du Val de Seine « Résidence de Clédat » situés Grande Rue
- 10 logements chemin des Ecoliers sous le régime du bail à réhabilitation par la SA HLM Immobilière 3F.

« La Châtaigneraie »



Résidence Opievoy "place de la Mairie"



Résidence de Clédat



Le statut d'occupation

Les logements selon leur statut d'occupation

	2009				2014				ancienneté moyen. d'emménagement
	Nb de logements		Nb de personnes		Nb de logements		Nb de personnes		
	Nb	%	Nb	%	Nb	%	Nb	%	
Propriétaire	1454	62,4%	3706	63,9%	1442	62,0%	3590	63,2%	17,9
Locataire	818	35,1%	1961	33,8%	820	35,3%	1931	34,0%	11,2
dont logement social	417	17,9%	993	17,1%	431	18,5%	1005	17,7%	16,0
Logé gratuitement	59	2,5%	137	2,4%	61	2,6%	160	2,8%	13,0
Ensemble	2331	100,0%	5804	100,0%	2324	100,0%	5680	100,0%	15,4

Source INSEE

Près des 2/3 des camboriciens sont propriétaires de leur logement et environ la moitié des locataires le sont d'un logement social. Il n'y a que 389 des 2324 résidences principales de la commune qui sont louées dans le parc privé.

Il est à noter que les 18,5% des logements loués dans le parc social concernent seulement 17,7% de la population. Ceci témoigne d'une plus petite taille des familles en moyenne dans ce parc que de façon générale sur Chambourcy : les enfants sont partis, les parents sont restés.

Il est également à noter que les locataires du parc social y résident depuis 16 ans en moyenne, soit plus que l'ensemble des camboriciens, ce qui témoigne d'un faible « turn over » dans ce parc, du à la qualité de la vie à Chambourcy.

A contrario, c'est dans le parc locatif du « marché libre » que les rotations sont les plus rapides, de 6 ans en moyenne[7]

La taille des logements

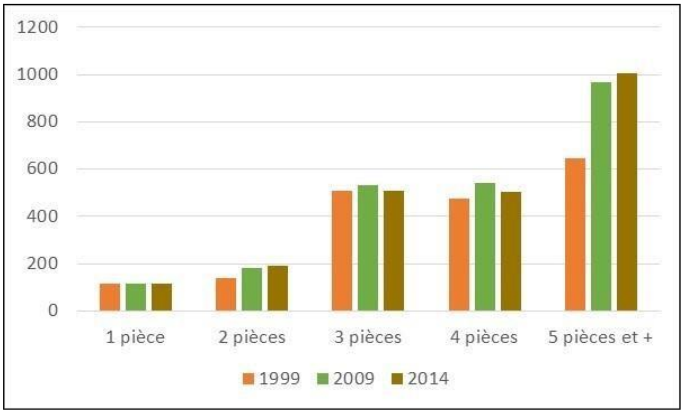
La taille des logements et son évolution

	1999	%	2009	%	2014	%
1 pièce	115	*6,1%*	113	*4,8%*	116	5,0%
2 pièces	140	*7,4%*	180	*7,7%*	193	8,3%
3 pièces	508	*27,0%*	530	*22,7%*	507	21,8%
4 pièces	473	*25,1%*	541	*23,2%*	505	21,7%
5 pièces et +	645	*34,3%*	966	*41,4%*	1004	43,2%
Ensemble	**1881**		**2331**		**2325**	

Source INSEE

[7] Durée calculée à partir des données de l'INSEE sur l'ancienneté d'emménagement dans le parc locatif et le parc locatif social.

La taille des logements et son évolution



Source INSEE

Conséquence de l'importance du parc des maisons individuelles mais aussi de la typologie des ensembles de logements collectifs qui avaient été construits dans les années 1960 et 1970, le parc résidentiel est dominé par les grands logements, les 4 pièces et plus représentant près des 2/3 de l'ensemble. Les grands logements sont même en augmentation, avec 1/3 en plus de 5 pièces et plus (1004 pour 645) entre 1999 et 2014.

B.5.2 - ENJEUX ET LIGNES D'ACTION

ENJEUX

- Ces 15 dernières années, depuis 1999, le parc des résidences principales a augmenté de près de 25%.

  ⇨ *Maitrisée et contrôlée, la croissance du parc de logements traduit les objectifs démographiques poursuivis.*

- Le parc de logements est composé pour 60% d'appartements et pour 40% de maisons individuelles.

  ⇨ *Cet équilibre dans la typologie des logements est un des marqueurs essentiels du cadre résidentiel de Chambourcy.*

- La commune comptait 455 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017, soit un taux de 19,86% par rapport aux résidences principales. Avec 348 logements, la résidence de la Châtaigneraie en représente plus des 3/4.

  ⇨ *Ce taux de logements sociaux, pour important qu'il soit au regard de celui de beaucoup de communes des environs, présente toutefois un déficit au regard du seuil de 25% de logements sociaux imposé par la Loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement.*

- Les camboriciens résident depuis 15,4 ans en moyenne dans leur logement, cette ancienneté est encore plus importante dans le parc social avec 16 ans en moyenne.

  ⇨ *L'ancienneté d'emménagement des locataires du parc social a pour conséquence une offre assez limitée sur le marché du logement de la commune.*

- Les logements de 4 pièces et plus représentent près des 2/3 de l'ensemble du parc, ceux de 1 ou de deux pièces en représentent 13%.

  ⇨ *La faible part du parc locatif combinée à celle des petits logements est peu propice à l'accueil de jeunes ou de jeunes ménages*

LIGNES D'ACTION

La commune a pour objectif de mener des actions en faveur du logement qui répondent à ces différents besoins, des logements moins grands et adaptés à différentes catégories de population, tout en préservant les caractéristiques et l'équilibre actuel de son parc (cadre de nature pour les logements collectifs, forte présence de maisons avec jardin, .).

B.6 - POPULATION ET LOGEMENTS, BILAN ET PROSPECTIVE

De façon générale, l'augmentation de la population s'est accompagnée d'une croissance du parc de logements camboricien. Néanmoins, on observe au cours des 15 dernières années, que la progression du nombre de logements (+20%) a été plus rapide que celle des habitants (+14%). Cette évolution montre que la taille moyenne des ménages diminue et qu'il faut davantage de logements pour loger la même population.

Ce nombre de logements nécessaire au maintien du seuil démographique est appelé "le point mort". Le connaître permet d'avoir une vision prospective des besoins futurs compte tenu de la tendance générale à la diminution de la taille moyenne des ménages.

Le calcul du point mort est établi à partir de trois critères :

- (A) : Le desserrement des ménages qui correspond à la diminution constante du nombre de personnes par ménage dû au vieillissement de la population et à la décohabitation (augmentation du nombre de familles monoparentales et de divorces) ;
- (B) : le renouvellement du parc de logements, c'est-à-dire la compensation des démolitions de logements ancien, les regroupements de logements, les changements d'affectation ;
- (C) : la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires.

A Chambourcy :

- le taux de vacance est de 6,9% en 2015. Ce chiffre est équivalent aux moyennes généralement observées, de l'ordre de 5%, qui correspond aux logements provisoirement vacants (période entre déménagement et emménagement, attente de livraison, ...) ;
- les résidences secondaires sont très peu nombreuses, seulement 38 sont recensées en 2015 sur le territoire communal ;
- les démolitions de logements anciens sont rares sur la commune et ne s'observent que dans le cadre des opérations de construction relativement importants

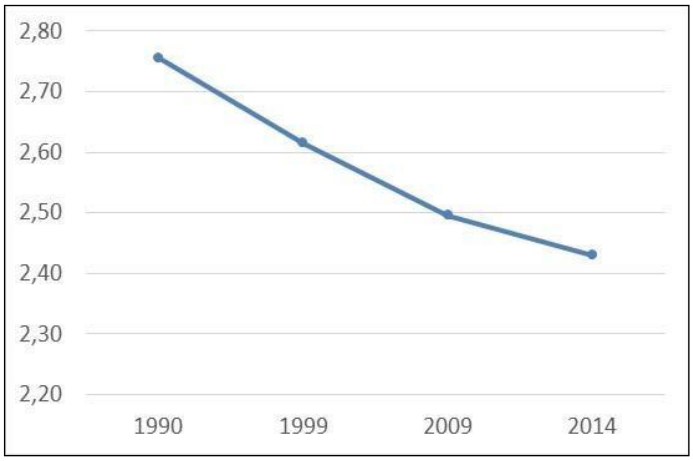
Ces critères qui ont peu d'influence sur l'évolution du parc de logements sont pratiquement sans conséquences sur le calcul du point mort.

Pour apprécier les besoins en logements, seule la variation de la taille moyenne des ménages est pris en compte.

B.6.1 - LA TAILLE DES MENAGES

Evolution de la taille des ménages

	Nombre de ménages	Population des ménages	Taille moyenne des ménages	Nb de logements pour loger 1000 habitants
1990	1869	5152	2,76	*363*
1999	1939	5071	2,62	*382*
2009	2327	5807	2,50	*401*
2014	2320	5638	2,43	*411*



Source INSEE

Depuis 1990 au moins, la taille des ménages ne cesse de se réduire au rythme moyen de - 0,53% chaque année en moyenne.

	variation totale	variation annuelle
1990 à 1999	-5,07%	-0,58%
1999 à 2009	-4,58%	-0,47%
2009 à 2014	-2,80%	-0,57%

Cette réduction de la taille moyenne des ménages a tendance à ralentir au cours du temps, passée de -0,58% à -0,57% en moyenne annuelle au cours de cette période.

Dans les faits, cette réduction de la taille moyenne des ménages signifie que s'il fallait 363 logements pour loger 1000 habitants en 1990, il en faut 411 en 2014 pour loger la même population.

Cette tendance à la réduction de la taille moyenne des ménages n'est pas propre à Chambourcy, elle s'observe sur l'ensemble du territoire national et témoigne du phénomène du desserrement des ménages. Celui-ci résulte de l'effet conjugué de l'allongement de la durée de vie, de l'augmentation du nombre des divorces et de celui des familles monoparentales, etc.

Dans les années futures, la tendance à la baisse de la taille des ménages pourrait se poursuivre, se stabiliser, voire s'inverser à Chambourcy.

Hypothèse de diminution de la taille des ménages :

L'hypothèse de la poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages est la plus probable dans la mesure où ce phénomène s'observe partout et de façon constante au cours du temps.

	variation totale	variation annuelle
2007 à 2030	-3,61%	-0,20%

	Nombre de ménages	Population des ménages	Taille moyenne des ménages	*Nb de logements pour loger 1000 habitants*
2012	2322	5772	2,49	*402*
2030	2405	5772	2,40	*417*

En prenant l'hypothèse d'une diminution de la taille des ménages qui continue à ralentir, soit -0,20% dans les prochaines années :

- La taille moyenne des ménages sera de 2,40 en 2030,
- Il faudra à ce moment 417 logements pour loger 1000 personnes,
- il faudra 83 résidences principales supplémentaires pour loger la même population qu'en 2012.

Hypothèse du maintien ou de l'augmentation de la taille des ménages

Cette hypothèse, pour étonnante qu'elle soit, n'est pas à exclure compte tenu des particularités de la structure actuelle de la population camboricienne et de celle du parc des logements.

B.6.2 - RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION DANS LE PARC DE LOGEMENT EXISTANT

Il y a peu de rotation de population dans les grands ensembles qui, pour beaucoup datent des années 1960 ou 1970, en particulier :

- 294 des 340 logements que compte la Châtaigneraie réalisés en 1957 et 1967,
- 120 logements du Bois de la Ferme réalisés en 1963
- 56 logements de la Bretonnière réalisés en 1964 et 1965
- 384 logements la Closerie réalisés en 1971,
- 56 logements de l'Opievoy réalisés en 1971
- 64 logements du Chemin Vert réalisés en 1973

Ce sont ainsi 974 logements en résidence collective qui ont à présent entre 42 et 55 ans, sur un parc représentant en chiffres ronds 2300 logements.

Considérant qu'une proportion assez importante de leurs habitants y résident depuis l'origine ou du moins depuis une trentaine d'années, et que l'âge de ces immeubles correspond à près de deux générations humaines,

Il peut être considéré que plusieurs centaines de ces logements vont connaître un renouvellement de leur population et, très probablement, des familles venir remplacer des personnes plus âgées.

Partant de l'hypothèse d'un logement sur 3 ou sur 4 qui connaîtrait ce changement dans les années à venir, ce seront entre 250 et 330 logements qui pourraient :

- accueillir des populations plus jeunes, des familles avec enfants,
- favoriser la stabilisation ou l'inversion de la baisse de la taille des ménages.

B.6.3 - ENJEUX ET LIGNES D'ACTION

ENJEUX

- De façon constante, la croissance du parc de logements est plus rapide que celle de la population : Ces 15 dernières années, depuis 1999, le parc des résidences principales a augmenté de près de 20% alors que dans le même temps la population n'a augmenté que de 14%.

  ⇨ *Traduction de la réduction constante de la taille moyenne des ménages, il faut toujours plus de logements pour loger la même population. Ce nombre de logements nécessaire au maintien de la population a été de 34 logements entre 2007 et 2012, soit 7 logements/an.*

- Depuis 1990 au moins, la taille des ménages ne cesse de se réduire, passée de 2,76 à 2,43 en 24 ans. Cette réduction a tendance à ralentir au cours du temps, elle était de -0,58% en moyenne annuelle dans les années 1990, elle est de -0,24% ces dernières années.

  ⇨ *La perspective d'évolution de la taille moyenne des ménages dans les prochaines années est déterminante pour connaître le nombre de logements nécessaires au maintien de la population, appelé « le point mort ». Selon les calculs, il pourrait être de l'ordre de 80 logements d'ici 2030.*

- Fruit de la croissance importante qu'a connue Chambourcy dans les années 1960-1970, près de 1000 logements en résidence collective ont à présent entre 42 et 55 ans.

- Considérant qu'une proportion assez importante de leurs habitants y réside depuis l'origine ou du moins depuis une trentaine d'années, il est probable qu'une part importante de ce parc va connaître un renouvellement important de sa population dans les années à venir.

  ⇨ *Le renouvellement des occupants du parc ancien peut être important dans les 15 ans à venir, amenant une population de familles dans ces appartements généralement grands en moyenne.*

LIGNES D'ACTION

La commune entend être attentive au renouvellement de l'occupation des logements pour garder l'équilibre de la diversité de sa population, favoriser son rajeunissement et adapter son niveau d'équipements aux besoins attendus.

B.7 - LES ACTIVITES ET LES EMPLOIS

B.7.1 - LA POPULATION ACTIVE

Le taux d'activité

La population active

		1999	2009	2014
Population totale		**5071**	**5898**	**5792**
Population active		**2295**	**2705**	**2612**
dont :	hommes	1258	1375	1300
	femmes	1037	1330	1312
Taux d'activité en %		***45,3***	***45,9***	**45,1**

Source INSEE

Sur les 5792 habitants que comptait Chambourcy en 2014, 3574 étaient âgés de 15 à 64 ans c'est-à-dire qu'ils avaient la possibilité d'avoir une activité professionnelle. Sur cet ensemble la population active représente 2612 personnes dont 1300 hommes et 1312 femmes.

La part de la population active se maintient avec un taux d'activité qui évolue peu passant de 45,3% en 1999 à 45,1% en 2014.

Il est à noter que si en 2014 il y a pratiquement autant de femmes que d'hommes actifs à Chambourcy, ce n'était pas le cas en 1999 avec 5 femmes actives pour 6 hommes actifs à cette époque.

La population active ayant un emploi

	1999		2009		2014	
	Nombre	%	**Nombre**	%	**Nombre**	%
Population active	**2295**	**100**	**2705**	***100***	**2612**	**100**
Population active ayant un emploi	2125	*92,6*	2460	*90,9*	2334	89,4
Nombre de chômeurs	167	*7,3*	245	*9,1*	278	10,6

Source INSEE

La part de la population active ayant un emploi en 2014 reste importante avec un taux près de 90%. Cependant, entre 1999 et 2014, le nombre de chômeurs a augmenté de près de 40% passant de 167 à 278.

La population active à Chambourcy et dans d'autres collectivités plus larges en 2014

	Population totale	15 à 64 ans		Population active		Population active ayant un emploi		Chomeurs	
		Nb	% / pop totale	Nb	% / pop totale	Nb	% / pop active	Nb	% / pop active
Chambourcy	5 792	3 524	60,8%	2 612	45,1%	2 334	89,4%	278	10,6%
CA Saint-Germain Boucles de Seine	333 720	212 711	63,7%	163 020	48,8%	146 875	90,1%	16 145	9,9%
Dépt des Yvelines	1 421 670	914 596	64,3%	696 699	49,0%	625 215	89,7%	71 483	10,3%
Région d'Ile de France	12 027 565	7 994 474	66,5%	6 086 895	50,6%	5 319 018	87,4%	767 836	12,6%

Source INSEE

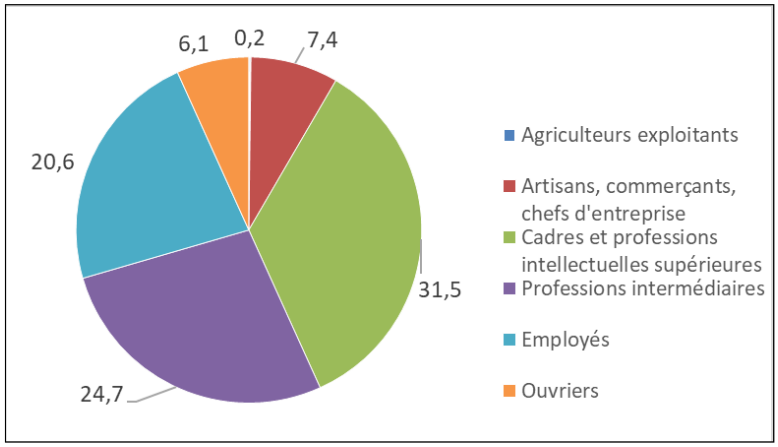
Comparativement aux moyennes observées dans des territoires plus larges, la population camboricienne présente quelques particularités au regard de son activité :

- la part des 15 à 64 ans est moins importante, démontrant une plus faible proportion des personnes en âge de travailler, et corrélativement davantage de personnes jeunes ou/et âgées ;
- la population active est moins importante compte tenu de la plus faible part des 15 à 64 ans mais aussi du faible nombre de jeunes qui ne sont pas étudiants ;
- 89,4% des actifs ont un emploi, si cette proportion est similaire à celle qui est observée dans la communauté d'agglomération et dans le département, elle est plus importante que dans la région en moyenne où le chômage atteint 12% des actifs.

Le profil des actifs

Les actifs selon leur catégorie socio-professionnelle

	1999		2009		2014	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Population active de 15 à 64 ans	**2264**	***100***	**2775**	***100***	**2519**	***100***
Agriculteurs exploitants	24	*1,1*	4	*0,2*	5	*0,2*
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	192	*8,5*	161	*6,2*	205	*7,4*
Cadres et professions intellectuelles supérieures	684	*30,2*	1081	*41,5*	870	*31,5*
Professions intermédiaires	620	*27,4*	770	*29,5*	681	*24,7*
Employés	496	*21,9*	557	*21,4*	568	*20,6*
Ouvriers	240	*10,6*	202	*7,7*	169	*6,1*

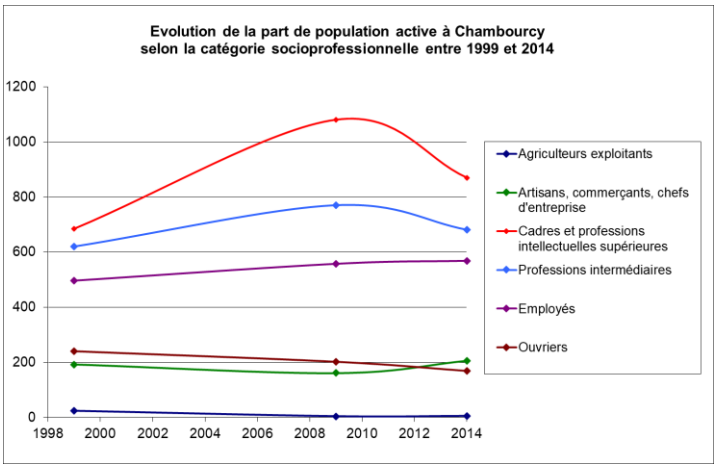


Source INSEE

La composition de la population active au regard des catégories socio-professionnelles (CSP) présente certaines particularités qui ont tendance à s'accentuer au cours du temps :

- Une part importante des cadres et professions intellectuelles supérieures, passés d'un peu plus de 30% en 1999 à 31,5% en 2014, après un pic de 40% en 2009 ;
- Une relativement faible part des ouvriers et des employés, passés de 32,6% en 1999 à 26,7% de la population active.

Population active selon la catégorie socioprofessionnelle (INSEE, selon les exploitations complémentaires)



Source INSEE

Ces caractéristiques de la composition des CSP de la population camboricienne sont similaires à celles de l'ensemble de la communauté de communes Seine et Forêt.

En revanche, si on les compare à celles du département des Yvelines, et encore plus à celles de la région d'Ile de France, ces caractéristiques sociales montrent :

- Une part des cadres bien plus importante ;
- Une part des employés et des ouvriers très inférieure.

La part des professions intermédiaires est assez similaire dans les différentes échelles des territoires.

Comparaison de la population active selon la catégorie socio-professionnelle

	Chambourcy	CA St-Germain Boucles de Seine	Yvelines	Ile de France
Agriculteurs exploitants	0,1%	0,1%	0,2%	0,1%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	5,8%	4,6%	4,3%	4,5%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	38,9%	34,9%	29,3%	26,8%
Professions intermédiaires	27,8%	26,0%	27,3%	25,8%
Employés	20,1%	22,8%	25,1%	27,0%
Ouvriers	7,2%	10,7%	13,0%	14,4%

Source INSEE

Le lieu de travail des actifs

Population active selon le lieu de travail

		1999		2007		2012		2014	
		Nombre	*%*	Nombre	*%*	Nombre	*%*	Nombre	*%*
Nombre d'actifs de 15 ou plus ayant un emploi		2125	*100*	2535	*100*	2501	*100*	2519	*100*
Travaillant dans la commune de résidence		421	*19,8*	512	*20,2*	466	*18,6*	574	*22,8*
Travaillant dans une autre commune :		1704	*80,2*	2023	*79,8*	2035	*81,4*	1945	*77,2*
	dans le département des Yvelines	944	*44,4*	1059	*41,8*	1044	*41,7*		
	dans un autre département de la région d'IDF	729	*34,3*	910	*35,9*	952	*38*		
	dans une autre région en métropole	23	*1,1*	39	*1,5*	28	*1,1*		
	hors métropole	8	*0,4*	14	*0,6*	11	*0,4*		

Source INSEE

En 2014, 22.8% des actifs camboriciens travaillaient dans la commune, ils étaient proportionnellement plus nombreux en 1999.

Cette part est relativement faible, surtout compte tenu du grand nombre d'emplois qu'il y a dans la commune (voir le sous-chapitre suivant).

80% des camboriciens qui ne travaillent pas à Chambourcy travaillent dans la région. Ils se répartissent approximativement pour moitié entre les Yvelines et les autres départements d'Ile de France.

B.7.2 - L'EMPLOI A CHAMBOURCY

Le taux d'emploi

Les emplois à Chambourcy

	1999		2009		2014	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
Nombre d'emplois	3384	100	3399	100,0%	4022	100,0%
Salariés	3144	92,9	3118	91,7%	3678	91,4%
Non salariés	240	7,1	281	8,3%	344	8,6%

Source INSEE

La commune dispose en 2014 de 4022 emplois sur son territoire contre 3399 en 2009. Cette augmentation importante du nombre d'emplois (200 emplois en plus, soit +5,6%) en peu d'années est essentiellement due au développement des activités de commerce : le pôle économique des Vergers de la Plaine inauguré en 2012 après l'agrandissement de l'hypermarché Carrefour en 2011.

Le taux d'emploi en 2014 à Chambourcy

Emplois	Population active	Taux d'emploi
4022	2519	1,60

Source INSEE

Avec 4022 emplois pour 2519 actifs, le taux d'emplois est très important sur la commune, très largement supérieur à 1 (1,6). A titre de comparaison, ce taux d'emploi est de 0,6 dans la communauté d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine et de 0,8 dans le département des Yvelines.

Cependant ces emplois ne profitent que peu aux camboriciens puisque seulement 466 d'entre eux (18,6%) travaillent dans la commune.

Ce décalage a un impact important en termes de déplacements car chaque jour :

- Environ 3200 personnes viennent à Chambourcy pour y travailler,
- Plus de 2000 personnes partent de Chambourcy pour se rendre à leur travail.

Les emplois par catégorie socio-professionnelle

Chambourcy présente une grande diversité d'emplois au regard des catégories socio-professionnelles.

La répartition des emplois selon la catégorie socio-professionnelle

	1999	2009	2014
	%	%	%
Agriculteurs exploitants	0,6%	0,1%	0,0%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4,8%	4,6%	4,0%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	18,1%	20,5%	21,9%
Professions intermédiaires	25,4%	24,3%	24,1%
Employés	37,4%	35,1%	37,0%
Ouvriers	13,7%	15,4%	13,0%

Source INSEE

L'évolution de la répartition des emplois par catégorie socio-professionnelle entre 1999 et 2014 montre que :

- la part des emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures continue sa progression sur la période (+ 3,8 points),
- la part des emplois ouvriers et employés reste stable avec un peu plus de 50% des emplois à Chambourcy

Cette répartition des emplois explique pour beaucoup que peu de camboriciens travaillent dans la commune. Ceci s'explique essentiellement par le décalage entre les emplois proposés, 50% d'emplois ouvriers ou employés notamment, et la structure de la population par catégories socio-professionnelles.

Comparaison des emplois selon la catégorie socio-professionnelle dans les collectivités locales

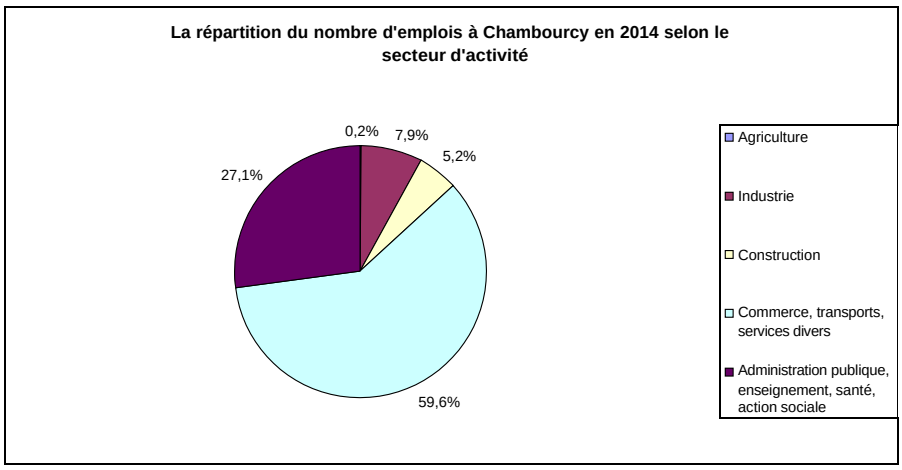
	Chambourcy	Saint-Germain Boucles de Seine	Yvelines	Ile-de-France
	%	%	%	%
Agriculteurs exploitants	0,0%	0,1%	0,2%	0,1%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	4,0%	6,0%	5,1%	5,0%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	21,9%	26,3%	27,1%	29,5%
Professions intermédiaires	24,1%	26,6%	27,8%	26,5%
Employés	37,0%	27,7%	25,4%	25,7%
Ouvriers	13,0%	13,2%	14,4%	13,3%

Source INSEE

Comparée à celle des collectivités plus larges, la répartition des emplois camboriciens par catégorie socio-professionnelle présente quelques particularités :

- Un nombre d'emplois ouvriers dans la moyenne, en accord avec la part d'ouvriers de la communauté d'agglomération et la région. Cette particularité est due à la forte présence des activités liées à l'automobile ;
- Un très grand nombre d'employés, supérieur de 10% à celui du département et de la région ;
- Des emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures proportionnellement moins nombreux que dans les autres collectivités. Ce taux relativement faible est à comparer avec la part de cette catégorie socio-professionnelle dans la population active camboricienne : 31,5%.

La répartition du nombre d'emplois selon le secteur d'activité



Source INSEE

Le nombre d'emplois par secteur d'activités montre la part prépondérante du secteur du commerce et des services avec près de 80% des emplois proposés dans la commune. Ces emplois mettent en exergue :

- deux secteurs dominants à Chambourcy : l'activité liée à l'automobile et le commerce de moyenne et de grande surface ;
- la part importante des emplois ouvriers et d'employés.

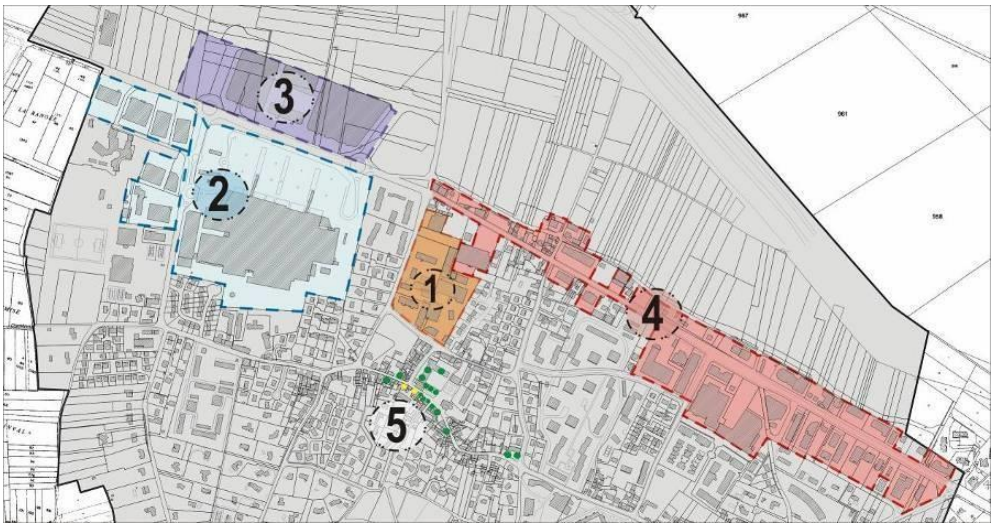
B.7.3 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES A CHAMBOURCY

La localisation des entreprises

Les entreprises sont principalement localisées dans cinq secteurs du territoire communal :

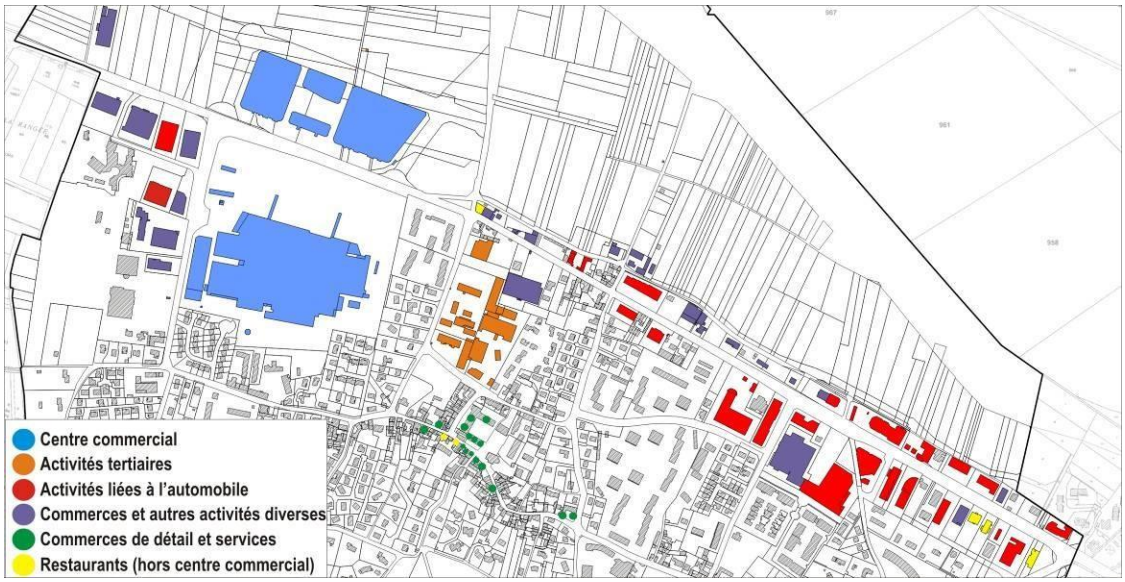
- Le secteur situé entre le centre ancien et la RD 113 indiqué 1 sur le schéma ci-dessous. C'est dans cet espace que sont localisées les sociétés Kantar et IRI spécialisées en études de marchés. Avec près de 1000 emplois tertiaires, ce sont les principales entreprises de Chambourcy.
- Le secteur situé au Nord-Ouest de la commune, au Sud de la RD 113 (n°2 au schéma) où sont implantées beaucoup d'activités commerciales. Schématiquement, trois sous-secteurs composent cet espace :
  - Le centre commercial Carrefour et sa galerie marchande qui emploie environ 1 000 personnes ;
  - Des bâtiments d'activités face à la RD113 en sortie Ouest de la ville. Ces bâtiments relativement anciens (de plus d'une vingtaine d'années) ont connu plusieurs évolutions. Les occupants actuels sont notamment Saint Maclou, Besson, Gifi, Tesla ;
  - Diverses entreprises implantées à l'Ouest de la rue du Mur du Parc, telles les enseignes 4 murs, Norauto, Festi, Midas, la Maison d'Ursule, l'hôtel Ibis Budget.
- Le secteur situé au Nord-Ouest de la commune (n°3 du schéma), au Nord de la RD 113. C'est dans cet espace que s'est implanté le pôle économique des « Vergers de la Plaine » en 2012. Ce centre accueille notamment les enseignes FNAC, Décathlon, Castorama, Kiabi, Fitness Park et plusieurs restaurants. A l'Ouest de ce centre proprement dit est implantée l'enseigne Zodio.
- Le secteur de la D113 (n°4 du schéma). Tout le long de son parcours, depuis l'entrée de ville en arrivant par Saint Germain jusqu'aux centres commerciaux, la D113 est un vecteur le long duquel sont implantées de part et d'autre de nombreuses entreprises notamment liées à l'automobile. Au total plus de 500 personnes sont employées dans ces établissements.
- Le centre ancien du village où sont implantés des commerces alimentaires de proximité et des services (banques, agences immobilières, ..), de façon générale le long de la Grande Rue prolongée du côté Est par la rue de Gramont.

Localisation des entreprises selon les différents secteurs de la ville



Les secteurs d'activités

Localisation des entreprises selon les secteurs d'activités



Les centres commerciaux

Les deux centres commerciaux, celui de Carrefour et celui des Vergers de la Plaine, sont implantés à proximité l'un de l'autre, de part et d'autre de la RD113. Complémentaires, ils constituent ensemble une importante zone commerciale d'intérêt micro régional.

Le centre commercial Carrefour d'une surface de 33.200 m² après les travaux de 2011 qui ont consisté en :

- l'agrandissement de la surface de l'hypermarché de 2000 m²
- la création de 6500 m² supplémentaires de commerces pour la galerie marchande qui comprend aujourd'hui plus de 60 boutiques (H&M, Jeff de Bruges, Espace SFR, Nature et Découverte... ainsi que des restaurants)
- la création de 650 nouvelles places de parking portant leur nombre total à 2500.







Les commerces du centre commercial Carrefour

Secteur d'activité	Enseigne	Secteur d'activité	Enseigne
ACCESSOIRES	**ACCESSORIZE**	P.A P. MIXTE	FIESTA
ARTICLES DE SPORT	**FOOT LOCKER**	PARFUMERIE	NOCIBE
CHAUSSURES	SAN MARINA		YVES ROCHER
	LA HALLE O CHAUSSURES		SEPHORA
	ANDRE	PHARMACIE	PHARMACIE
ENFANT - MATERNITE	SERGENT MAJOR	PRODUITS CULTURELS	MICROMANIA
	PETIT BATEAU	RESTAURATION	MCDONALD'S
EQUIPEMENT DE LA MAISON	DU BRUIT DANS LA CUISINE		LA CROISSANTERIE
	MAISONS DU MONDE		LA TAVOLA
EQUIPEMENT DE LA PERSON	H&M		HONG KONG
HORLOGERIE, BIJOUTERIE	HISTOIRE D'OR		CREP'EAT
	CLEOR		SUBWAY
	MARC ORIAN		COSTA COFFEE
JOUETS, CADEAUX	NATURE & DECOUVERTES		BRASSERIE TESSI
LINGE DE MAISON	OLIVIER DESFORGES	SERVICES	IMMO LAVAGE
LINGERIE	DARJEELING	SERVICES LIES A L'HYGIENE	JEAN LOUIS DAVID
MAGASINS D'ALIMENTATION	JEFF DE BRUGES		FRANCK PROVOST
	NICOLAS		BLEU LIBELLULE
MAROQUINERIE - BAGAGES	BAGORAMA		COLORII
OPTIQUE	ATOL	SERVICES MARCHANDS	CARREFOUR BANQUE
	ALAIN AFFLELOU		CARREFOUR VOYAGES
P.A P. FEMME	CAMAIEU		ARTISAN TRADITION SERVICES
	JACQUELINE RIU		MISTER MINIT
	PIMKIE		MONTRE SERVICE
	ETAM LINGERIE		PHOTOMATON
	JENNYFER		5 A SEC
	PROMOD	TABAC	LE CALUMET
	CACHE CACHE	TELEPHONIE	ESPACE SFR
P.A P. HOMME	BRICE		ORANGE
	CELIO	LOISIRS	harik salle d'escalade)
	JULES		
	OLLY GAN		

Les Vergers de la Plaine est le nouveau pôle commercial réalisé en 2012 par le groupe SOPIC. Il regroupe 11 enseignes (FNAC, Décathlon, Castorama...) ainsi que le magasin Zodio dans un autre bâtiment à l'Ouest de la rue de la Duchesse, 5 restaurants (Hippopotamus, El rancho, ...) et divers locaux d'activités (bureaux, services, fitness, ..) implantés du côté Nord donnant sur l'avenue de la Renaissance.

Les commerces du pôle économique des Vergers de la Plaine

Secteur d'activité	Enseigne
ARTICLES DE SPORT	DECATHLON
CULTURE ET LOISIRS	FNAC
ENFANT/MATERNITE	AUBERT
EQUIPEMENT DE LA PERSONNE	KIABI
	TAPE A L'ŒIL
BRICOLAGE	CASTORAMA
EQUIPEMENT ET AMENAGEMENT DE LA MAISON	ZODIO
	INHOME
	SCHÜCO
	PREMIBEL PARQUET
	SEGUIN DUTERIEZ
	CUISINES SCHMIDT
	PISCINES DESJOYAUX
	NUANCES DE FEU
	PREMIBEL (SECONDE BOUTIQUE)
IMMOBILIER	DTT MAISON
	ORPI
	AGENCE BALENCY (MAISONS FRANCE CONFORT)
MAGASIN D'ALIMENTATION	MASTER NUTRITION
SERVICES	AUTO CLEAN
SPORT/FITNESS	FITNESS PARK
	FITNESS BOUTIQUE
RESTAURATION	CLASS'CROUTE
	HIPPOPOTAMUS
	EL RANCHO
	RESTAURANT PIZZA DEL ARTE
	AU BUREAU

Le pôle économique des Vergers de la Plaine





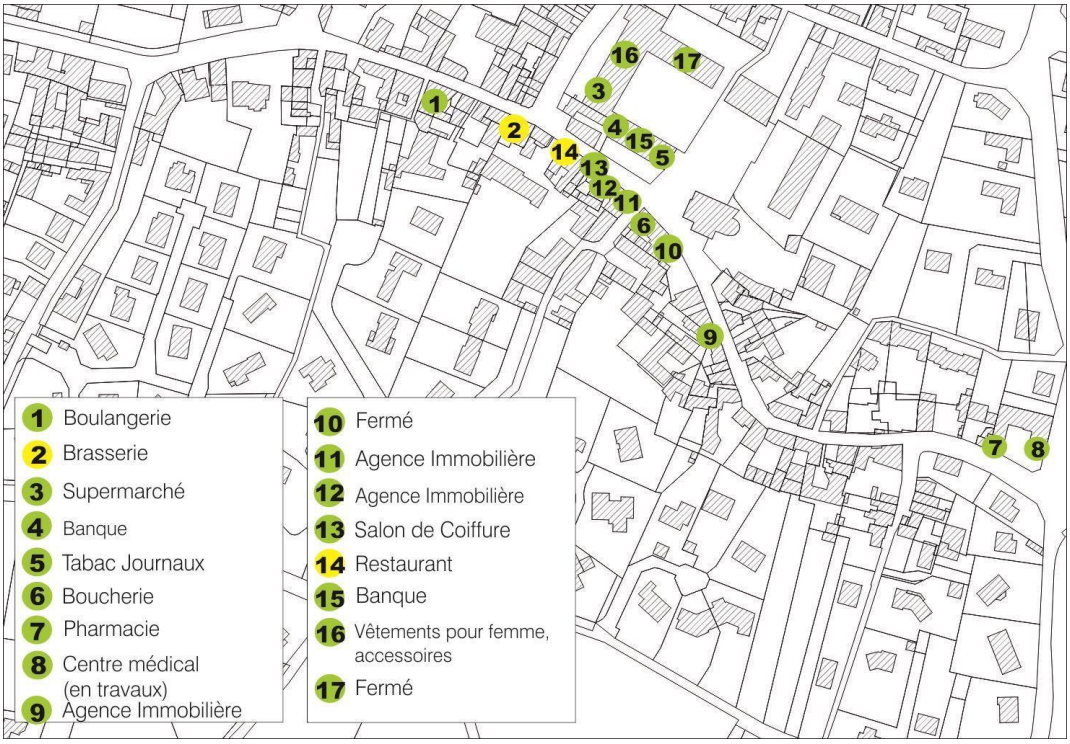


Les commerces de proximité

Le centre-ville regroupe un grand nombre de commerces et de services nécessaires au quotidien des camboriciens :

- boulangerie, pâtisserie, boucherie, supermarché
- bureau de tabac et presse
- salons de coiffure
- agences bancaires et immobilières

Les commerces et services en centre ville





La restauration

Compte tenu du grand nombre d'emplois dans le secteur, beaucoup de restaurants sont implantés à Chambourcy. Ils se répartissent selon trois espaces ou types d'espaces : le long de la RD113 (La Criée, restaurant thaïlandais, …), dans le pôle économique des Vergers de la Plaine (Hippopotamus, …) et dans le centre Carrefour (MacDo, …).





L'activité liée à l'automobile

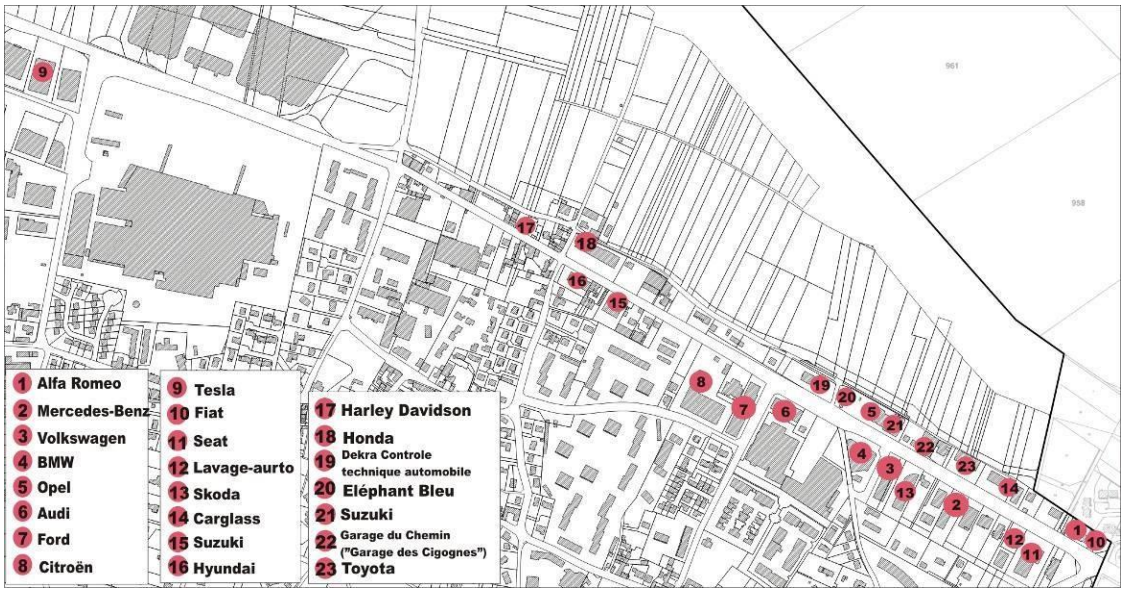
L'activité économique à Chambourcy s'est développée historiquement à partir de la route nationale et de l'augmentation de son trafic. Depuis le début du XX^{ème} siècle, de nombreuses entreprises liées à l'automobile se sont implantées le long de la N13 devenue RD 113.

Aujourd'hui, on retrouve sur Chambourcy de très nombreuses activités liées à l'automobile :

- La plupart des marques sont présentes (Citroën, Peugeot, Ford, Audi, BMW, Volkswagen, Toyota, Hyundai, … et dernièrement Tesla avec l'implantation de son siège français ;
- Des agents et réparateurs de motocyclettes (Harley Davidson, Yamaha, …) ;
- Des vendeurs de véhicules d'occasion ;
- Des centres auto (Norauto, …) et centres de contrôle technique ;
- Des stations de lavage.




Les activités liées à l'automobile



Les activités tertiaires

Les principales activités tertiaires camboriciennes concernent :

- Les entreprises Kantar Worldpanel France et IRi France (filiale de la société américaine Informations Resources inc. qui a repris SECODIP) spécialisées en traitement de données pour études marketing, études de marché et sondages, qui emploient près de 1000 personnes sont installées à Chambourcy depuis longtemps. Elles sont situées à l'angle de la rue Francis Pédron et de la rue Chaude, de façon discrète dans un ensemble de bâtiments qui laissent peu soupçonner qu'une activité d'une telle importance est implantée dans le cœur de ville.
- L'atelier protégé ESAT (Établissements et Services d'Aide par le Travail), ouvert depuis 1968 et qui accueille 104 personnes reconnues travailleurs handicapés. Ses activités diverses concernent la reprographie, la numérisation et saisie informatique, la mise sous pli et le routage, le conditionnement et autres travaux à façon, l'entretien et la création d'espaces verts.



L'activité agricole

Au sein du département des Yvelines, Chambourcy fait partie, au registre des "petites régions agricoles", de la Ceinture de Paris, à l'instar de 41 communes du Nord-Est du département. Cette zone, la plus proche de Paris, est fortement touchée par l'urbanisation. L'agriculture y est encore présente, parfois sous forme de relique comme dans la plaine de Montesson totalement enclavée en zone urbaine.

Historiquement, le secteur de Chambourcy - Orgeval est connu pour sa production arboricole et maraîchère. Au 19e siècle, les cultures maraîchères ont principalement concerné :

- des pommes de terre ;
- des choux de Bruxelles et des choux-fleurs ;
- de l'oseille, du persil et des épinards ;
- des framboises, des fraises et des groseilles.

L'arboriculture concernait principalement des cerisiers, des pommiers et des pruniers. Progressivement, la production s'est spécialisée dans la culture d'arbres fruitiers, si bien qu'au début des années 1970, elle devient un des traits dominants du paysage de la commune.

A l'image de la tendance nationale, Chambourcy connaît une baisse du nombre d'exploitations agricoles. En 2010, il n'en restait plus que 3, soit une diminution de 75% en 10 ans.

	1988	**2000**	**2010**
Nombre d'exploitation agricole	26	12	3
Superficie agricole utilisée (hectare)	204	103	110
Cheptel (unité gros bétail alimentation totale)	2	67	0
Superficie en terres labourables (hectare)	66	107	104

Grignotée par l'urbanisation, l'activité agricole est peu présente en termes d'activités économiques aujourd'hui sur le territoire camboricien. Néanmoins, elle subsiste par plusieurs aspects en tant que "marqueur" cognitif et paysager, par :

- la présence de l'Etablissement public local d'enseignement et de formation professionnelle agricole de Saint Germain en Laye, ainsi que de son exploitation horticole de 70 hectares, les Serres de la Princesse, et d'un parc arboré de 12 hectares, situés dans la Plaine de la Jonction ;
- un verger conservatoire qui fonctionne sur une base associative et qui milite pour la préservation de variétés fruitières régionales en voie de disparition. Outre son caractère patrimonial, le verger compte plus de 400 variétés toutes espèces confondues, c'est aussi un outil pédagogique qui propose des formations à la greffe ou plus généralement à l'entretien des vergers.
- Un terrain de permaculture sur 7300 m2 qui jouxte le verger conservatoire, inauguré en septembre 2018 ;
- de nombreux arbres fruitiers, disséminés, souvent au coeur même des propriétés bâties ;
- des terres labourables qui occupent une partie relativement importante de l'espace au Nord de la commune, entre la RD113 et l'autoroute A14



B.7.4 - ENJEUX ET LIGNES D'ACTION

ENJEUX

La population active

- Avec un taux d'un peu plus de 45%, la part de la population active par rapport à la population totale est assez constante depuis au moins une quinzaine d'années.
- Parmi eux, le nombre de chômeurs a tendance à augmenter, passé de 7,3% en 1999 à 10,6% en 2014.

⇨ *Maintenir cette part de population active pour garder le dynamisme de la commune et la diversité dans la composition de sa population.*

- Le profil des actifs camboriciens évolue avec :
  - Une part de plus en plus faible des ouvriers et des employés, passés de 32,6% en 1999 à 26,7% en 2014 ;
  - Une part de plus en plus importante des cadres et professions intellectuelles supérieures, passés de 30,3% en 1999 à 31,5% en 2014.

⇨ *Elargir l'offre de logements pour accueillir des populations diversifiées et éviter une trop forte spécialisation sociale de l'espace.*

ENJEUX

Les emplois

- Sur les 3757 emplois dans la commune, seulement 466 sont occupés par des camboriciens ; chaque jour plus de 2000 personnes quittent la commune pour se rendre à leur travail, dans le même temps 3300 autres y viennent pour travailler.

  ⇨ *Réduire les déplacements domicile-travail, les faciliter en en limitant les difficultés*

- Avec 4 022 emplois et 2 519 actifs camboriciens, le taux d'emploi est très important de 1,40. Ces emplois sont diversifiés avec en particulier 50% environ d'emplois ouvriers et employés.

  ⇨ *L'écart entre le profil des actifs camboriciens et les emplois proposés accentue les migrations alternantes domicile-travail. Toutefois, ce nombre important d'emplois est bénéfique pour les habitants des environs et pour l'attractivité du secteur*

Les activités

- Les entreprises camboriciennes concernent divers domaines d'activités :
  - Des commerces de grande et moyenne surface avec en premier lieu les centres commerciaux Carrefour et des Vergers de la Plaine ;
  - Des activités liées à l'automobile avec la présence de la plupart des grandes marques ;
  - Des activités tertiaires, avec notamment les entreprises Kantar Worldpanel France et IRi France qui emploient près de 1000 personnes ;
  - Un atelier protégé, l'ESAT qui accueille plus de 100 personnes reconnues travailleur handicapé.
  - Des commerces et services de proximité en centre-ville le long de la Grande rue et de la rue de Gramont.

  ⇨ *Permettre le maintien et le développement de chacun de ces différents domaines d'activités*

LIGNES D'ACTION

Il est de l'intérêt général que le nombre d'emplois augmente au bénéfice de la population locale et de celle des alentours. Dans cette perspective il convient de développer les facteurs qui contribuent à l'attractivité : l'équilibre entre les espaces de nature et les espaces construits, la qualité architecturale, les facilités d'accès, …

B.8 - LES EQUIPEMENTS

B.8.1 - LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

Localisation des équipements administratifs



La commune comporte les équipements et services administratifs habituels qui, pour la plupart, sont situés dans le centre-ville : la mairie, la poste, le bureau de police municipale est installé à l'Espace Manoir rue de Gramont depuis 1994, des permanences de la DDASS, de la sécurité sociale et des Impôts.

En outre, la commune dispose d'un vaste centre technique municipal qui a été acquis en 1999 dans un ancien entrepôt agricole.

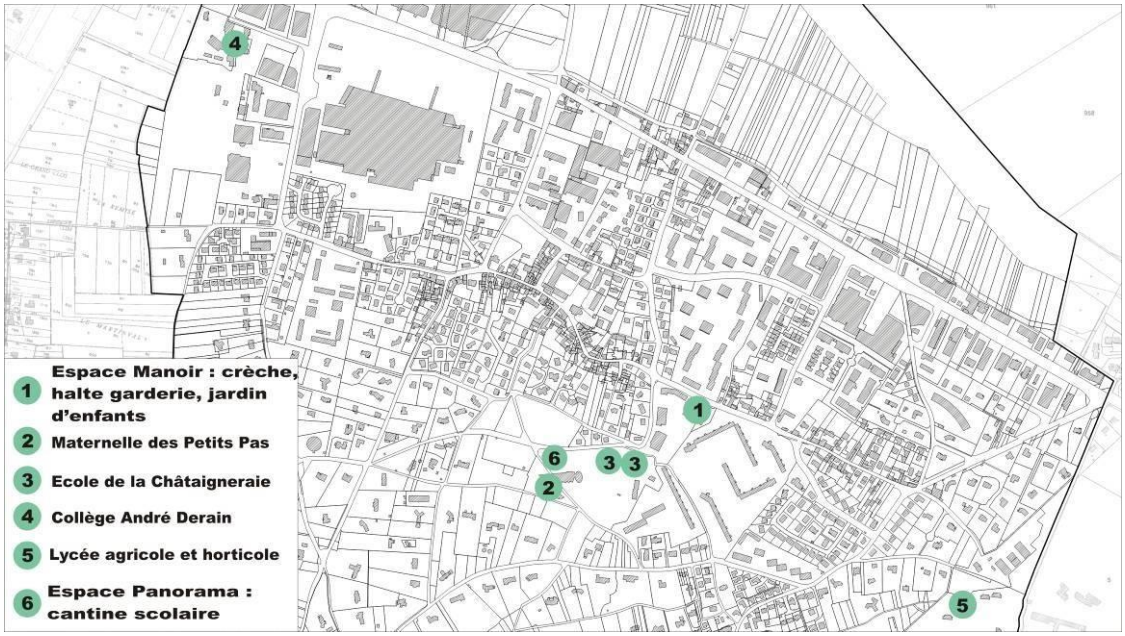






B.8.2 - LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

Localisation des équipements scolaires



L'accueil de la petite enfance

Un centre de la petite enfance est installé à l'Espace Manoir situé au 35 rue de Gramont. Réservé aux camboriciens âgés de 2 mois et demi à 3 ans, il regroupe plusieurs modes de gardes différents :

- la crèche collective composée de 30 places accueille toute la journée les enfants dont les parents travaillent à temps complet
- la crèche « temps partiel » composée de 10 places lorsque l'un des parents travaille à temps partiel
- la halte-garderie dispose de 5 places. Elle est destinée à des enfants qui ont besoin d'être gardés quelques heures par semaine. Les horaires d'ouverture sont donc moins larges que ceux de la crèche
- le jardin d'enfants dispose de 15 places pour les enfants nés entre janvier et juin qui ont besoin d'être gardé avant leur rentrée à la maternelle en septembre

L'équipe est composée de deux éducatrices et de 11 auxiliaires de puériculture.

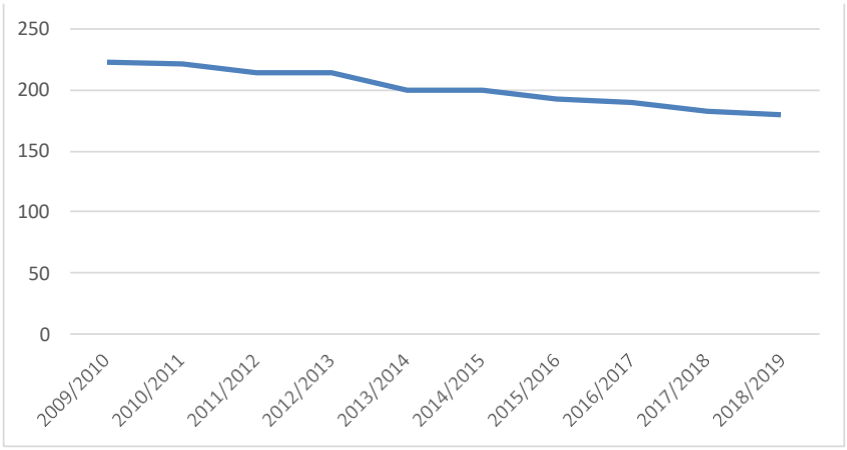
L'école maternelle

Chambourcy dispose d'une école maternelle située dans le centre-ville, allée des Petits Pas. Il s'agit de l'école maternelle des Petits Pas pour les enfants de 3 à 6 ans.

Les effectifs de l'école étaient relativement stables, autour de 200 enfants de 1999 à 2002 puis ils ont augmenté assez fortement, de l'ordre de = 10% jusqu'en 2009. Depuis, les effectifs se réduisent régulièrement et sont revenus à 180 enfants à la rentrés scolaire 2018, témoignant d'un certain vieillissement de la population.

Les effectifs de l'école maternelle depuis 2009

2009/2010	2010/2011	2011/2012	2012/2013	2013/2014	2014/2015	2015/2016	2016/2017	2017/2018	2018/2019
223	221	214	214	200	199	192	189	183	180



Source : commune

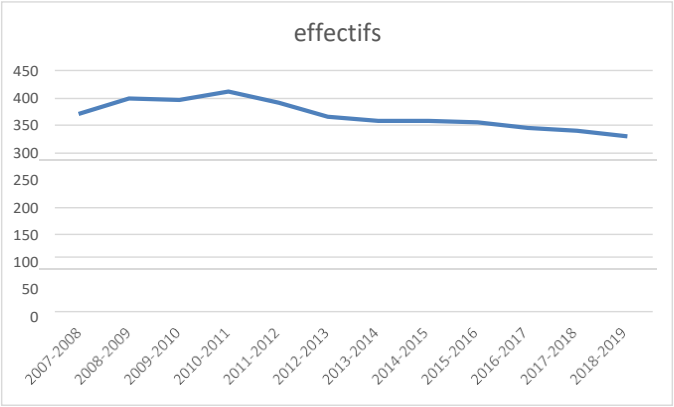
Les écoles élémentaires

Toujours dans le centre-ville à proximité du groupe scolaire maternel, se situe l'école élémentaire de la Châtaigneraie. Cette école dispose d'une capacité d'accueil de 15 classes (3 par niveaux, du CP au CM2) réparties sur deux bâtiments. Ces deux bâtiments localisés Chemin des Ecoliers ont été construits à quelques années d'intervalle sont dénommés « l'école bleue » et « l'école verte » à l'instar de leur couleur de façade.

L'école élémentaire a connu un pic d'effectifs en 2010-2011, un an après celui de l'école maternelle. Depuis cette date, de même que l'école maternelle, elle connaît une baisse régulière de ses effectifs. Entre l'année scolaire 2010-2011 et celle de 2018-2016, l'école a perdu 83 enfants, soit une baisse de 21% de ses effectifs.

Les effectifs de l'école élémentaire depuis 2007

année scolaire	effectifs
2007-2008	372
2008-2009	399
2009-2010	398
2010-2011	413
2011-2012	392
2012-2013	365
2013-2014	359
2014-2015	359
2015-2016	356
2016-2017	345
2017-2018	340
2018-2019	330



Source : commune

L'accueil périscolaire

La commune de Chambourcy a mis en place des accueils de loisirs permettant la prise en charge d'enfants avant et après l'école, le mercredi ou pendant les vacances scolaires.

Cette structure d'Accueil de Loisirs et Jeunesse a une capacité d'accueil de 70 enfants, de 3 ans à 6 ans et de 80 enfants de 6 à 11 ans. Les enfants se retrouvent au sein de leur école.

Les adolescents de 11 à 17 ans ont aussi accès, pendant les vacances scolaires, à des activités extrascolaires. Ils sont pris en charge au niveau de « l'espace Panorama » avec le Point d'Accueil Jeunesse (PAJ). Il s'agit d'un lieu de rencontres et d'échanges où des activités sont organisées chaque jour.

La restauration scolaire

Un service de restauration scolaire est assuré par la commune pour les élèves de l'enseignement primaire.

Alors que l'école maternelle assure le service au sein de l'établissement, les élèves de l'école élémentaire doivent se rendrent au self-service de l'espace Panorama.

L'enseignement secondaire

Le collège

Le collège André Derain construit en 1983 et agrandi en 2006 est situé à l'Ouest de la commune en limite d'Aigremont, près de la RD113 Chemin de la Remise. Avec une capacité de 600 élèves, le collège accueille des élèves provenant essentiellement de trois communes : Chambourcy, Aigremont et Orgeval.



Les lycées

Le Lycée Agricole et Horticole situé à cheval sur les deux communes de Chambourcy et de Saint-Germain-en-Laye accueille près de 600 élèves, dont 300 en internat. Il contribue pour beaucoup à la sauvegarde des espaces naturels de la plaine de la Jonction. Très peu de jeunes camboriciens sont concernés par l'enseignement dispensé dans cet établissement.

Ce lycée forme aux métiers de l'agriculture, de la forêt et de la nature.

Il est accompagné d'une exploitation horticole appelée "**Serre des Princesses**" a vocation pédagogique. Cette exploitation comprend :

- Une pépinière de 5 hectares de rosiers, arbres et arbustes,
- De la floriculture avec 2800 m² de serres et 1880 m² de tunnels qui produisent 300000 plantes par an,
- De l'arboriculture fruitière qui produit 21 tonnes de pommes et poires par an et 4000 litres de jus de pomme,
- Du maraîchage sur 2 hectares de plein champ et de serres.
- Des céréales et prairies sur 33 hectares.

Accompagnant cette production, un point de vente directe fonctionne dont 90% du chiffre d'affaire provient de l'horticulture.

En outre le lycée dispose d'un centre équestre et d'une ferme-école.

Par ailleurs, grâce à la proximité géographique de Saint-Germain-en-Laye, les familles camboriciennes bénéficient d'une offre d'enseignement secondaire proche, variée, et de grande qualité.

Les établissements fréquentés par les jeunes camboriciens sont principalement :

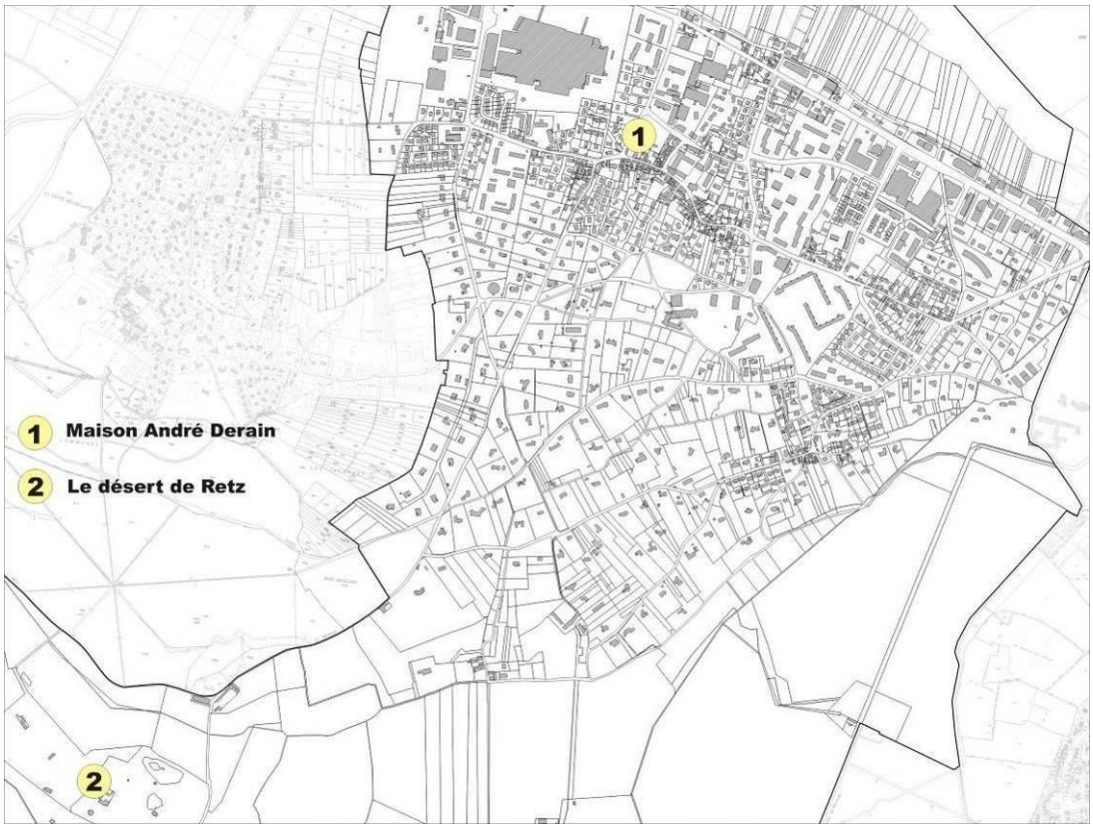
- Le Lycée Jeanne d'Albret d'enseignement général et de classes préparatoires ;
- Le Lycée International de Saint-Germain ; Ce lycée s'inscrit dans le cadre du système éducatif français et est le seul établissement exclusivement constitué de sections internationales. Il accueille des élèves de la maternelle à la terminale ;
- Les lycées techniques JB. Poquelin et Léonard de Vinci ;
- L'Institut Notre Dame, qui est sous tutelle diocésaine ; Cet ensemble scolaire est composé d'une école primaire, d'un collège et des lycées Notre Dame et Jean Paul II, respectivement à Saint-Germain-en-Laye et Sartrouville.





B.8.3 - LES EQUIPEMENTS CULTURELS

Localisation des équipements culturels



En matière d'équipements culturels, le territoire camboricien possède un patrimoine d'une grande richesse. Ce qui constitue un formidable atout pour le renforcement de sa mise en valeur que souhaite la ville. Les lieux les plus remarquables sont :

- la Maison André Derain, également appelée la Roseraie, sise au numéro 64 Grande Rue, est une bâtisse d'une grande valeur architecturale, datant du XVIIIe siècle et qui a vu se succéder d'illustres personnalités depuis sa construction. La principale étant l'artiste peintre André Derain qui y vécut jusqu'à sa mort en 1954. Devenue propriété de la mairie depuis octobre 2014, elle fait aujourd'hui l'objet d'un projet de rénovation et pourrait accueillir une muséographie témoignant de la présence de l'atelier d'André Derain dans cette maison ainsi que d'autres activités culturelles. Le parc a été réaménagé et ouvert au public en 2017.

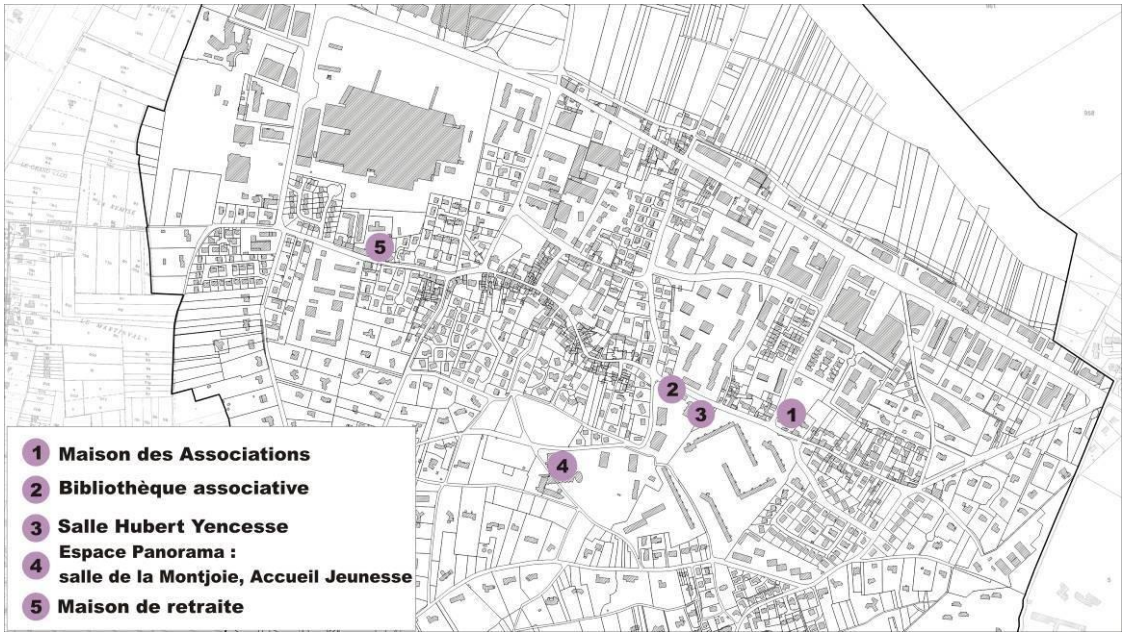




– le Désert de Retz, au Sud-Ouest de la commune, qui représente le patrimoine le plus important de Chambourcy, par son originalité et sa rareté, par son étendue (une quarantaine d'hectares) et son importance historique. Il constitue l'un des derniers "parcs à fabrique" de France et l'un des mieux sauvegardés. Datant de la fin du XVIIIe siècle, il a longtemps été laissé en désuétude, avant son rachat par la mairie en 2007, qui l'a rendu de nouveau accessible au public sur environ 20 hectares. Il peut servir de lieu d'animations exceptionnelles telles que des concerts, des fêtes communales.

B.8.4 - LES EQUIPEMENTS SOCIO-CULTURELS

Localisation des équipements socio-culturels



La commune est particulièrement bien dotée dans le domaine des équipements socio-culturels avec :





- la « Maison des Associations », installée au 30 rue de Gramont, dans un remarquable bâtiment du 17ème siècle réaménagé par la commune. Plusieurs activités y sont regroupées : Ecole de musique et de danse ou encore des activités manuelles ou du théâtre ;
- la salle Hubert Yencesse située au coeur de ville dans l'espace Manoir est un espace qui accueille essentiellement des expositions à caractère culturel, mais aussi des concerts ou des représentations théâtrales ;



- une bibliothèque associative située au 37 rue de Gramont à proximité de l'espace Manoir, d'une surface de 277 m² où plus de 15000 ouvrages pour tous les âges sont accessibles ;
- la salle multifonctions de la Montjoie située dans l'Espace Panorama, chemin du jeu de Boules, accueille des événements officiels et culturels. Cette salle de 200 m² et d'une capacité allant de 180 à 260 personnes, peut être utilisée comme salle de réunions, salle des fêtes ou encore salle de danse. Cette salle est également disponible à la location en certaines occasions ;
- l'accueil jeunesse, situé au chemin du jeu de boules, au sein de l'Espace Panorama, qui est une structure d'accueil et de loisirs pour les jeunes âgés de 11 à 17 ans. La structure est composée de

trois grandes salles d'activités, un bureau et une cuisine, qui permettent la pratique de diverses activités (billard, baby-foot, ping-pong, jeux vidéo, ateliers manuels, etc...) ;

- le foyer des anciens avec un certain nombre de services adaptés : assistante sociale, sécurité sociale, permanence juridique et fiscale, … et naturellement l'organisation de loisirs.
- Une vingtaine d'associations qui interviennent dans des domaines variés sont présentes dans la ville.

B.8.5 - LES EQUIPEMENTS SANITAIRES

Localisation des équipements sanitaires



Plusieurs fonctions médicales et paramédicales sont exercées au sein de la commune. On y trouve des médecins généralistes, des chirurgiens-dentistes, des sages-femmes, des infirmiers, des masseurs kinésithérapeutes, des orthophonistes ou encore des pédicures podologues, la plupart étant localisés au centre-ville.

Un centre médical a été ouvert en2018 à l'initiative de la commune. Ce centre médical accueille l'activité de 3 médecins généralistes, un médecin spécialiste, un pédiatre, un gynécologue, un rhumatologue, un ophtalmologiste, 2 kinésithérapeutes, un ostéopathe, 2 psychothérapeutes, un sophrologue, 3 infirmières et 4 personnes au laboratoire.



En ce qui concerne les établissements de santé, on recense en 2018 deux pharmacies (l'une en centre-ville et l'autre dans la galerie marchande de Carrefour), un laboratoire d'analyses et de biologie médicale et une compagnie d'ambulances.

Les établissements hospitaliers les plus proches sont :

- Les hôpitaux de Poissy et de Saint Germain en Laye regroupés au sein de CHIPS,
- La clinique Saint Germain mitoyenne de l'hôpital de Saint-Germain,
- La clinique de l'Europe à Marly-le-Roi.

Un Etablissement d'hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EPHAD), « le château de Chambourcy », appartenant au groupe Maisons de Familles est situé au n° 72 Grande Rue.

B.8.6 - LES EQUIPEMENTS SPORTIFS

Localisation des équipements sportifs



Chambourcy est également richement pourvu en infrastructures sportives regroupées dans différents espaces :

- le complexe sportif Georges Gallienne construit en 1973, localisé rue du Mur du Parc à proximité du collège, regroupe plusieurs structures :
    - le gymnase Georges Gallienne est composé d'une salle multisports (badminton, basket, tennis, hand-ball…), d'une salle de gym-agrès, d'un dojo et d'une infirmerie, et de vestiaires,
    - le club 2000 nommé ainsi en raison de l'année de son inauguration, comprend six courts de tennis dont deux couverts,
    - plusieurs terrains : des terrains multisports synthétiques, un terrain d'honneur en herbe pour le club de football de Chambourcy lors de compétitions et un plateau multisports synthétique ;
    - une piste d'athlétisme ;
    - un parc avec des jeux pour enfants,
    - un skate parc situé derrière le gymnase.





Ce complexe est utilisé à la fois par les associations sportives de la commune et par les élèves du collège André Derain.

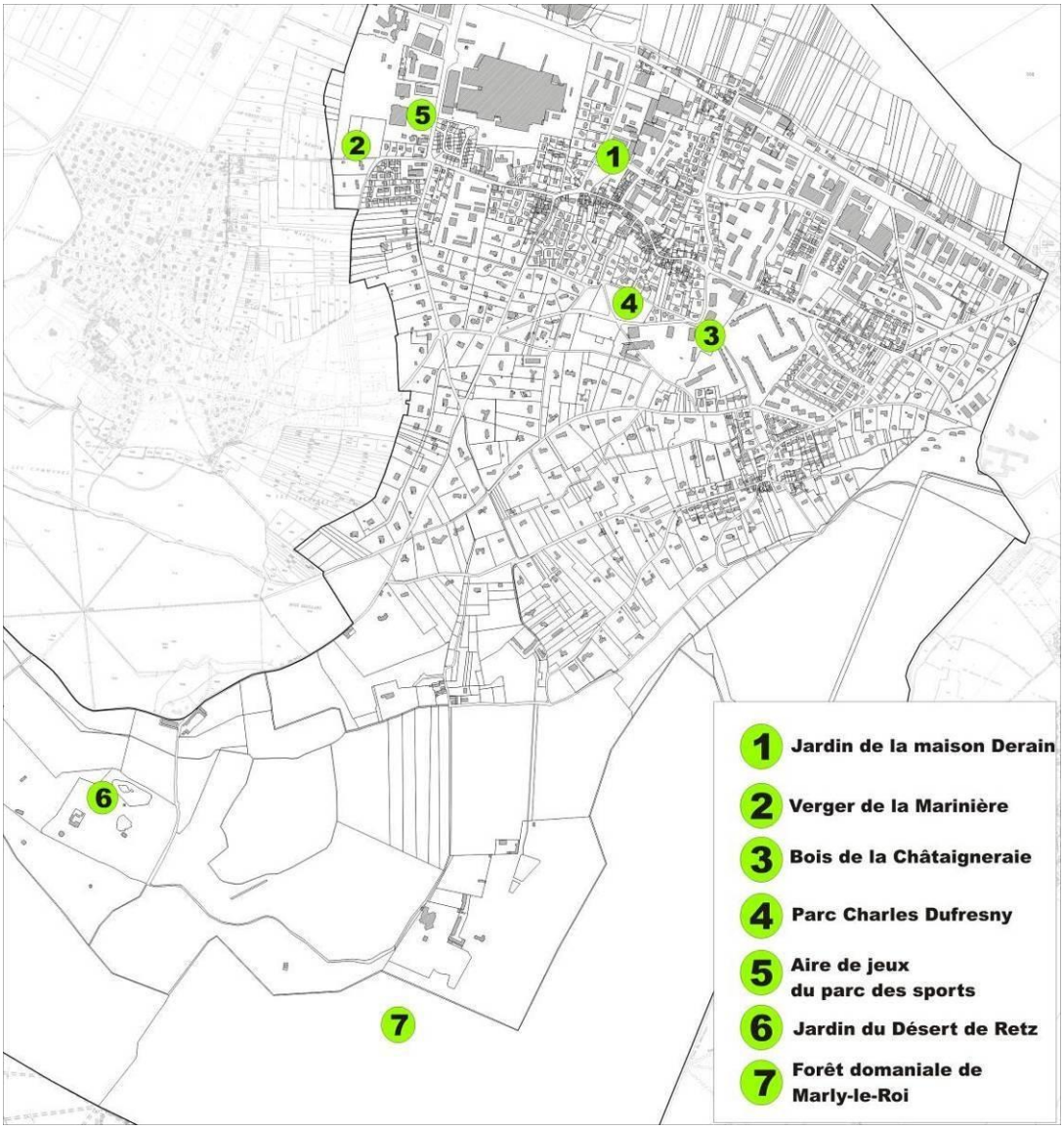
- le gymnase de la Châtaigneraie, construit en 1965, est localisé à proximité des écoles primaires et maternelles. Il est utilisé principalement pour les activités sportives des enfants des écoles primaires et de l'Association Sportive Municipale. Basket et badminton y sont praticables ;



- l'Espace polyvalent Panorama, qui abrite notamment une salle de danse de 77 m² ;
- des terrains de pétanque sont présents dans le parc de la Châtaigneraie ;
- le golf de Joyenval est situé au Sud de la commune depuis 1992. Ce golf privé dispose de deux parcours 18 trous de niveau international ;
- les camboriciens ont accès à la piscine olympique intercommunale située à Saint Germain en Laye.

B.8.7 - LES ESPACES VERTS, PARCS ET JARDINS PUBLICS

Localisation parcs et jardins publics



Les espaces verts et parcs publics sont d'une grande diversité et relativement nombreux à Chambourcy, entretenant l'image d'une ville "verte" et aérée.

En centre-ville on peut citer :

- le jardin public de l'espace Derain ouvert en 2018 ;
- le verger de la Marnière, disposant de plus de 400 variétés d'arbres fruitiers ;
- le bois de la Châtaigneraie, autour de la résidence du même nom ;
- le parc Charles Dufresny ;
- le parc des sports et ses jeux d'enfants.

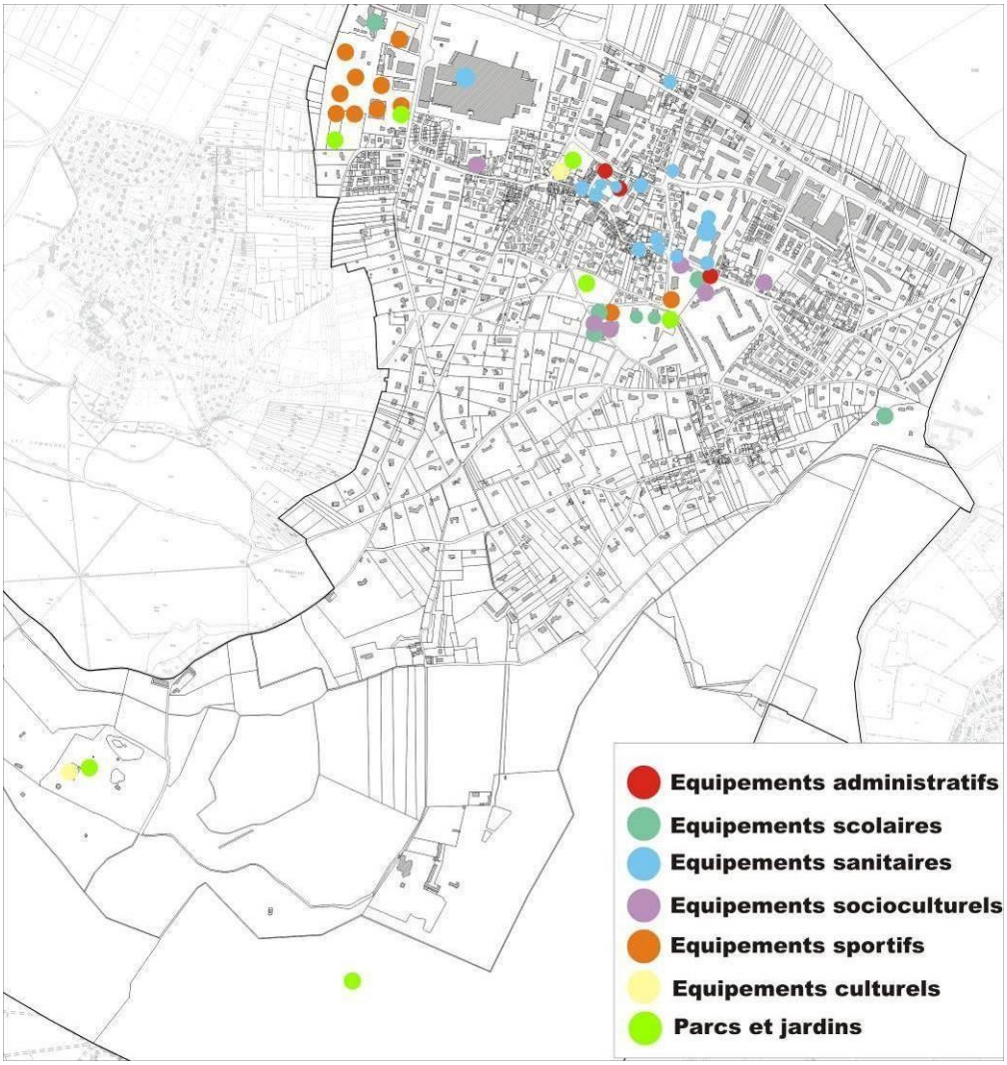
Plus au Sud, les parcs et espaces verts sont de plus grandes tailles avec :

- le désert de Retz (partie ouverte au public de 20 hectares) ;
- la Forêt domaniale de Marly-le-Roi.

La spécificité de la commune est la multitude de sentiers pédestres, les sentes, permettant de relier et de mailler ces lieux de respiration. Les sentes constituent un atout indéniable pour la découverte du territoire par les cheminements piétonniers. On peut citer entre autres :

- le chemin de la Tuilerie à Fourqueux, qui longe le Rû de Buzot ;
- la sente du Grand Champtier
- le chemin de la Butte du Moulin ;
- la sente du Cimetière ;
- la sente du Bois Barbeau.

Localisation des équipements dans la ville



B.8.8 - ENJEUX ET LIGNES D'ACTION

ENJEUX

- Les écoles primaires connaissent une baisse régulière de leurs effectifs ces dernières années :

  - l'école maternelle est passée de 223 à 180 enfants entre la rentrée 2009 et celle de 2018 ;
  - l'école élémentaire est passée de 413 à 330 enfants entre la rentrée 2010 et celle de 2018.

  ⇨ *L'évolution de la population, tant en nombre que dans sa structure par Age, déterminera les besoins en accueil scolaire. Œuvrer à son rajeunissement et à son renouvellement permettra de maintenir les écoles.*

- Le lycée agricole et horticole établi sur les deux communes de Saint-Germain-en-Laye et de Chambourcy accueille près de 600 élèves. Il est accompagné d'une exploitation à vocation pédagogique dont les produits sont vendus directement, ces derniers proviennent essentiellement de l'horticulture.

  ⇨ *Cet établissement, par sa gestion apporte une grande qualité aux paysages de toute une partie Est de la commune. Son maintien et son développement assure la durabilité de ces paysages.*

- La commune déjà bien dotée dans les domaines culturels et socio-culturels voit son niveau d'équipements renforcé avec l'acquisition et l'aménagement de la maison André Derain ainsi que du Désert de Retz.

  ⇨ *Ces acquisitions vont permettre de développer l'offre culturelle sur la commune ; en même temps, cette notoriété accrue amènera de nombreux visiteurs dont les conditions d'accès et d'accueil devront être maitrisées.*

- Les nombreux parcs et jardins publics reliés par un maillage dense de chemins apportent un agrément au cadre de vie et une offre de nature aux habitants.

LIGNES D'ACTION

Chambourcy dispose d'équipements de grande qualité et correctement dimensionnés. Une légère augmentation de la population peut facilement être absorbée par ce niveau d'équipements, en particulier dans le domaine scolaire. Cependant, un apport important de populations nouvelles nécessiterait la remise en cause de cet équilibre.

B.9 - LES DEPLACEMENTS

B.9.1 - LES RESEAUX ROUTIERS

L'organisation du réseau viaire

Les principaux axes routiers à Chambourcy



Les Autoroutes

Les deux autoroutes A13 et A14 qui traversent le territoire communal d'Est en Ouest, ont pour conséquence d'isoler quelque peu Chambourcy de ses territoires voisins au Nord et au Sud, ce qui n'a fait qu'accentuer les coupures physiques dues aux forêts de Saint-Germain et de Marly.

- L'autoroute A13 ouverte à la circulation dès 1946 est la première autoroute française. Elle permet de relier Paris à Caen en passant par Rouen.
- L'autoroute A14 a été mise en service en 1996. Cette autoroute à péage relie le quartier de la Défense à Orgeval où elle rejoint l'A13.

Jusqu'en avril 2009, la commune ne bénéficiait d'aucun accès direct à ces autoroutes, les accès les plus proches étaient pour l'A13 à Orgeval et pour l'A14 à Poissy ; c'est à cette époque qu'un accès-sortie à l'autoroute A14 a été ouvert sur le territoire de Chambourcy, accompagné de la création d'une bretelle d'accès depuis la RN13 / RD113.

La RN 13

Jusqu'à la fin du 18ème siècle, avant qu'un nouveau tracé rectiligne ne lui soit substitué, la grande route vers Mantes traversait Chambourcy en empruntant le « vieux Chemin de Mantes ».

Un trafic de plus en plus important s'est progressivement développé. Cela a engendré la mutation de ces espaces. Au « vieux Chemin de Mantes » s'est substituée la « route de 40 sous » (nommée ainsi en raison du salaire des ouvriers construisant la route). Tirant profit du développement du trafic, des commerces comme des cafés-buvettes et des dépôts d'essence puis des garages se sont installés aux abords de cette route dès la fin du XIXème.

Plus tard, la route porta le nom de RN190 avant de devenir la RN13 en 1952, puis en 1966 sur cette portion elle deviendra la RD113.

Cette route assure à présent deux fonctions : l'une de transit à l'échelle supra communale et l'autre de desserte locale à l'échelle de la commune.

- Fonction du transit car la RN13/RD113 est un des principaux axes vers l'Ouest et la Normandie, qu'il permet de desservir une succession de villes de moyenne et de grande couronne telles que Poissy, Flins, les Mureaux, Mantes, … ainsi que des grands centres commerciaux. C'est ainsi que l'axe supporte quotidiennement des migrations importantes et pendulaires entre Paris ou sa petite couronne et la banlieue plus éloignée ;
- Fonction de desserte locale car cette route est l'artère essentielle de Chambourcy et de la zone de chalandise des commerces de la grande distribution. Elle est pratiquement un passage obligé pour entrer et pour sortir de la ville par l'une ou l'autre des voies qui débouchent sur la RN : le Chemin Neuf, la rue du Clos de la Famille, la rue Chaude, la rue Francis Pédron et la rue du Mur du Parc.

Ces deux fonctions principales ont accentué le développement du trafic le long de la route ainsi que l'installation de nombreux commerces : développement de l'activité liée à l'automobile, commerces de grande distribution (Carrefour, Vergers de la Plaine).

L'aménagement de la RN13 / RD 113

Le secteur de la « route de Mantes » et ses abords sont depuis longtemps le théâtre de forts enjeux pour les communes riveraines et particulièrement pour Chambourcy. Trois grandes problématiques ressortaient et ont conduit à promouvoir une succession d'opérations d'aménagement et de construction, que ce soit dans le cadre d'extensions de l'urbanisation ou que ce soit dans le cadre de renouvellements urbains :

- une circulation intense engendrant des « bouchons » en périodes de pointe,
- des disponibilités foncières importantes aux abords de la voie dans un secteur présentant de nombreux atouts, notamment en termes d'accessibilité,
- une dégradation du paysage urbain sur certains tronçons.

Diverses études ont été engagées et se sont succédées pour rechercher des solutions de réaménagement et de requalification du secteur :

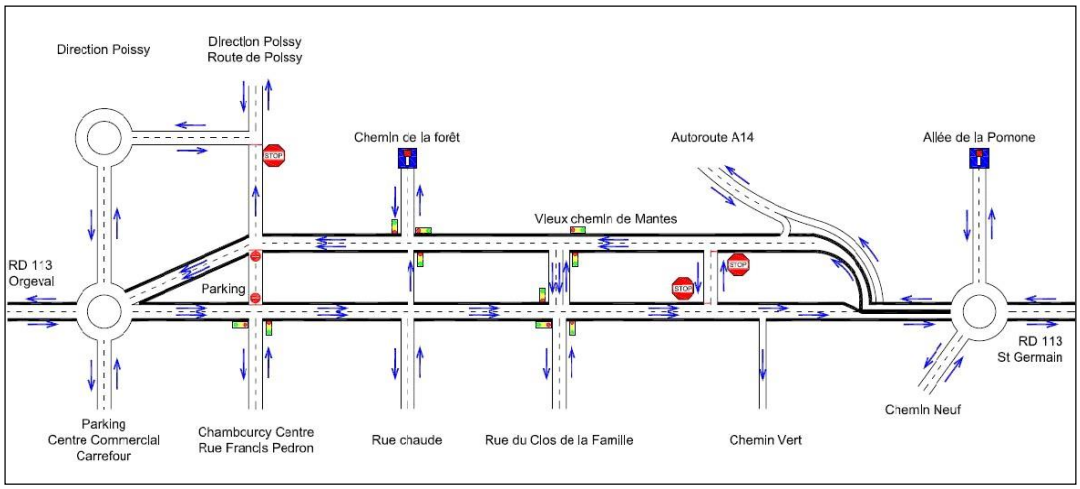
- les trois communes d'Aigremont, de Chambourcy et de Poissy avaient prévu le développement de plusieurs projets d'intérêt économique avec des programmes sur leurs territoires respectifs dans le cadre du COMPAV (syndicat intercommunal par la suite dissous),
- de façon à coordonner ces projets et à en étudier les conséquences, notamment en matière de circulation, une étude globale de faisabilité d'aménagement du réseau d'infrastructures a été menée. Elle a été réalisée dans le cadre d'un groupement de commandes par les 3 communes et a abouti à un projet de protocole en mars 2007
- l'hypermarché Carrefour prévoyant son agrandissement, une étude globale a été menée pour coordonner ce projet avec celui du pôle économique des Vergers de la Plaine
- la reconstruction du Centre hospitalier Intercommunal de Poissy Saint-Germain (CHIPS) a été envisagée par le gouvernement sur le site des Vergers de la Plaine en 2007, engendrant le remaniement des projets routiers à l'échelle de tout le secteur en raison de la nécessité de l'excellence de sa desserte
- face à la succession des projets et aux transformations en cours, la commune de Chambourcy a conduit une étude d'organisation de l'espace bâti autour du corridor de la RD113, en particulier sur la mutabilité des sites et le Conseil municipal a pris une délibération pour la création d'un périmètre d'étude.

Les réalisations concrètes ont pris la forme suivante :

- la SAPN a construit un échangeur sur l'autoroute A14 à hauteur de Chambourcy, relié par une bretelle d'accès à un tunnel sous giratoire sur la N13 située à l'entrée Est de la ville ; l'Etat a réalisé la requalification de la N13 dans sa traversée de la Plaine de la Jonction vers Saint-Germain, jusqu'au carrefour Bel Air ;
- la commune a fait adopter pour le tronçon de la RD113 qui la traverse, la solution d'une mise à deux fois deux voies en sens unique, en utilisant dans le sens vers Orgeval le Vieux Chemin de Mantes requalifié, et dans le sens vers Saint-Germain-en-Laye, le tracé existant de la Route Départementale réaménagée. Un accord a été passé entre la commune et le Conseil Général pour la réalisation. Des concours financiers décisifs ont été obtenus :
    - par la commune, auprès de l'aménageur du pôle économique des Vergers de la Plaine (la SOPIC, dans le cadre d'un PAE), pour les travaux du Vieux Chemin de Mantes
    - par le Département, auprès du groupe Carrefour pour les giratoires d'accès au centre commercial situés sur la RD113.
- Dans le cadre des travaux de la RD113, des aménagements ont été réalisés pour améliorer les liaisons douces :
    - création d'une piste cyclable bidirectionnelle sur la rive Sud de la route de Mantes
    - cheminement piéton sécurisé avec la création de trottoirs de part et d'autre du tronçon Ouest-Est (route de Mantes) et sur la rive Sud du Vieux Chemin de Mantes
    - traitement de la route de Mantes en boulevard urbain : élargissement des trottoirs, plantations d'alignement d'arbres.

L'ensemble de ces travaux menés conjointement par la commune et le département ont été achevés en 2012.

Schéma du réaménagement de la RD113



Nouveau principe de circulation (source : Conseil Général des Yvelines)









Les flux de circulation

Les flux de circulation sur les grands axes

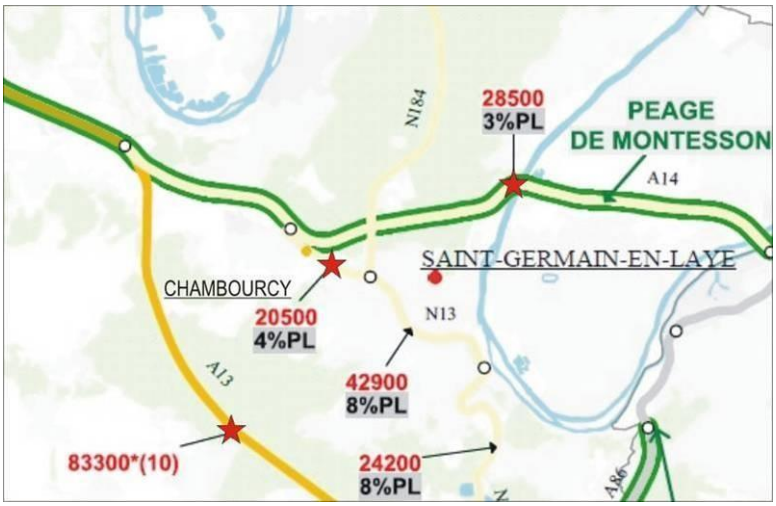
Il existe au sein du réseau Ile de France géré par la DRI de nombreux points de comptage permanents tout au long de l'année.

Trois points de comptage concernent les grandes voies de circulation autour de Chambourcy :

- un point de comptage au niveau de l'A13 au Sud de la commune

- un point de comptage au niveau de l'A14 après le péage de Montesson

- un point de comptage au niveau de la Nationale 13 avant la connexion avec l'A14 et que la route devienne une départementale



Comptages du Trafic Moyen Journalier Annuel effectués par la DIR en 2012 autour de Chambourcy

Bien que ces axes soient très fréquentés, il est remarquable que le trafic des autoroutes reste assez constant depuis 2007, sans augmentation mais aussi sans diminution !

En revanche, la circulation a beaucoup augmenté sur la N13, de plus de 8% sur la même période.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	évolution 07/12 ou 13	
								Nb	%
Autoroute A13	81 800	82 600			83 300	83 300		1 500	1,8%
Autoroute A14	28 500	27 600	27 600	28 700		28 500	28 500	0	0,0%
Nationale 13	19 600	18 000	16 000	18 000	19 500	20 500	21 200	1 600	8,2%

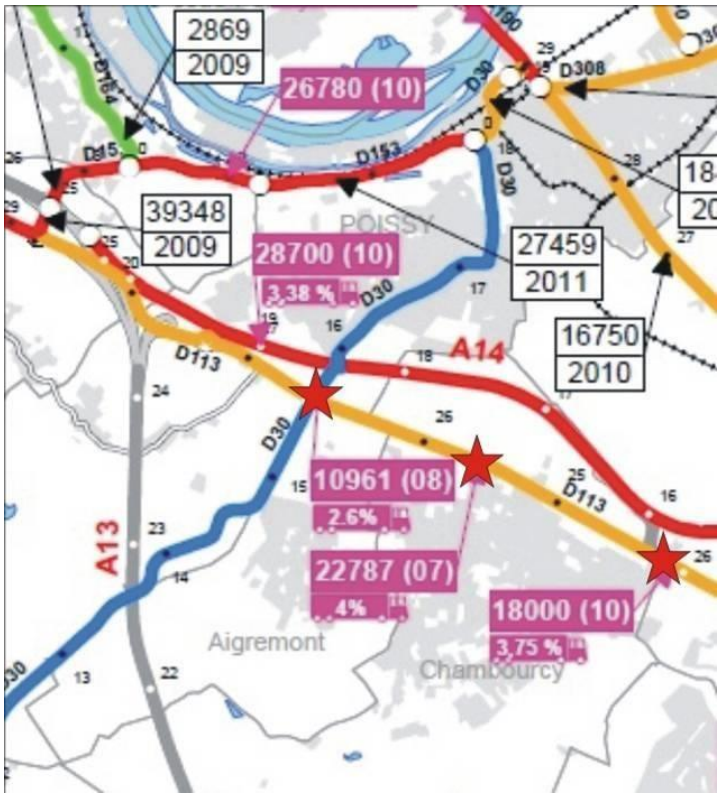
Les flux de circulation au niveau de la RD 113

Le conseil général des Yvelines effectue des relevés permanents le long de la route départementale en trois points du territoire de la commune : en entrées Est et Ouest ainsi qu'à mi-parcours dans Chambourcy.

Une carte recensant des résultats entre 2007 à 2011 a été effectuée.

Ainsi en 2007, une moyenne de 22787 véhicules traversait la RD113 chaque jour, au niveau des centres commerciaux des Vergers de la Plaine et de Carrefour. Ce poste enregistre la plus forte moyenne des trois postes de relevés permanents, démontrant l'influence notable de la zone commerciale sur le trafic.

A l'entrée Est de la commune, on comptabilisait en 2010, soit antérieurement au réaménagement de la N13/RD113, environ 18000 véhicules au niveau de ce poste. Les travaux réalisés dans ce secteur ont permis de fluidifier le trafic, bien que le giratoire à l'intersection de la rue du Chemin Neuf reste un point dur de la circulation.



Le réseau interne

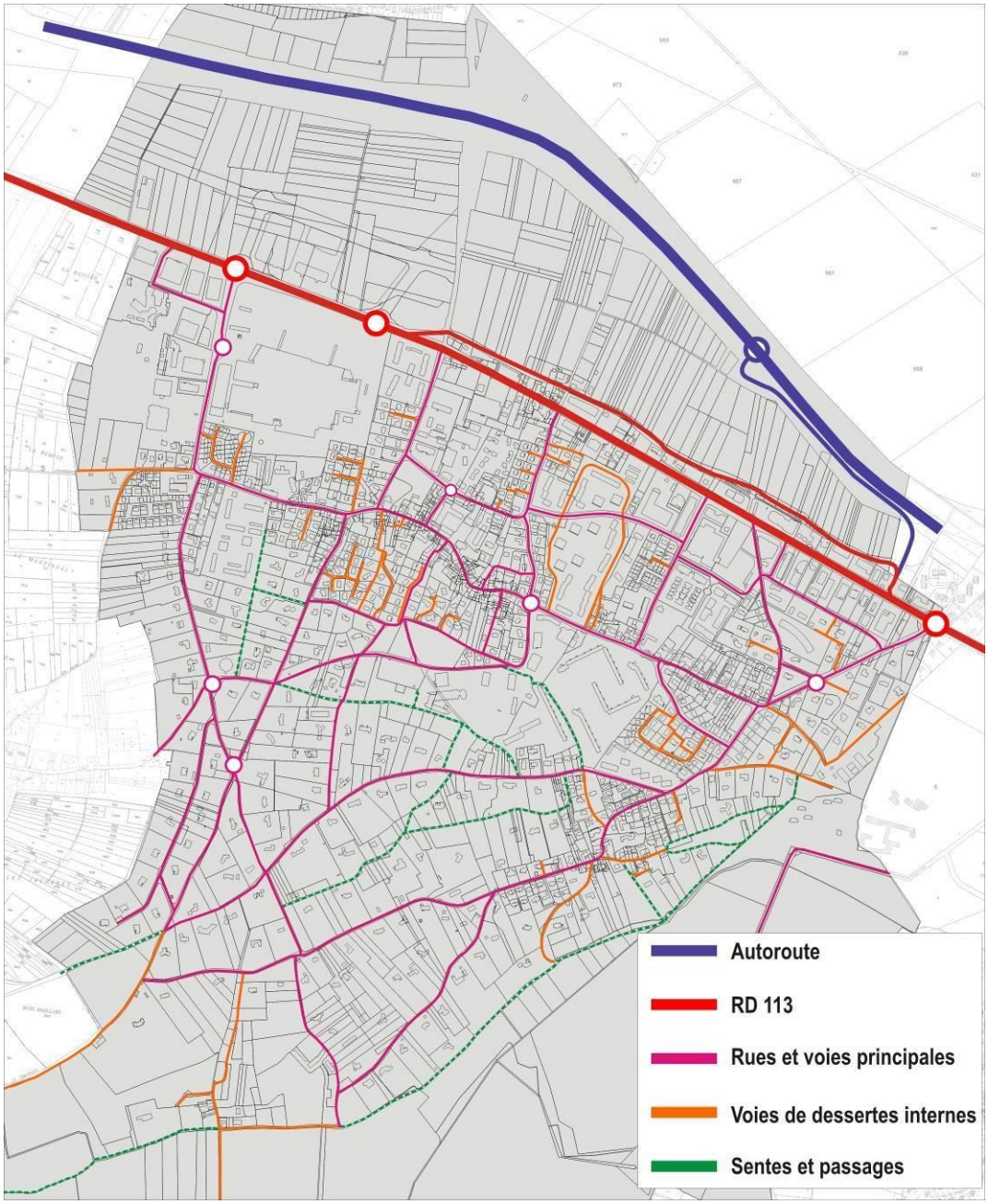
Chambourcy dispose de 32 kilomètres de voiries internes.

Ce réseau s'est progressivement densifié à mesure du développement de la ville. Le village s'est historiquement implanté le long de la Grande Rue, engendrant son allongement et la mise en place d'accès à celle-ci. Le réseau interne s'est organisé avec un ensemble de rues perpendiculaire à la Grande Rue, avec ainsi un accès direct au village. Par exemple, l'extension du village vers l'aval du coteau s'appuya sur la rue Chaude et plus bas sur la route de Mantes.

Dans le Sud de la commune, sur le coteau et dans le vallon de Buzot, le réseau viaire a très peu évolué depuis le début du XIXème siècle.

Bien qu'il se soit un peu densifié, le réseau est, de manière globale, toujours constitué des mêmes chemins ruraux qui ont été cependant aménagés pour être plus praticables et pour desservir les constructions.

Le réseau viaire dans Chambourcy



B.9.2 - LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le réseau ferré

Les camboriciens peuvent atteindre les réseaux de transports en commun radiaux vers Paris à partir de trois gares des environs :

- la gare RER de Saint-Germain-en-Laye avec la ligne RER A1 ;
- la gare de Poissy avec la ligne RER A3 et la ligne SNCF Paris-Saint-Lazare ;
- la gare grande ceinture Ouest de Saint-Germain qui permet d'atteindre la gare de Saint-Nom-la-Bretèche sur la ligne vers La Défense et Paris Saint-Lazare.

Les lignes RER A1 et A3 desservent notamment le quartier d'affaires de la Défense, Charles de Gaulle Etoile ainsi que la gare de Châtelet-les Halles, puis un ensemble de commune jusque Marne-la-Vallée et les Parcs Disneyland. Le RER A est la ligne la plus dense d'Europe.

Le projet de la tangentielle Ouest (devenu tram 13)

La commune pourrait être indirectement impactée à l'avenir par la réalisation de la tangentielle Ouest.

Le projet Tram 13

Le projet de Tram 13 (ex-Tangentielle Ouest est de relier Saint Germain en Laye à Saint Cyr l'Ecole en 30 minutes en utilisant pour une large part les infrastructures existantes de la Grande Ceinture Ouest. Une connexion est prévue à Saint Germain avec le RER A par un tracé desservant également le camp des Loges, et à Saint Cyr avec le RER C.

La section de ligne déjà en service entre la Grande Ceinture-Bel Air et Noisy le Roi permet la correspondance avec le Transilien vers Paris. La mise en service complète des 19 km de ligne est prévue en 2021.

Des prolongements du Tram 13sont à l'étude en direction du Nord vers Poissy et Achères (RER A) et au Sud au-delà de Saint Cyr en direction de Massy et d'Evry (Tram 12).

Chambourcy étant relié par des lignes de bus aux gares de Saint Germain et de Poissy, profitera des facilités offertes par le projet Tram 13 en termes de déplacements de banlieue à banlieue dans la perspective du Grand Paris.



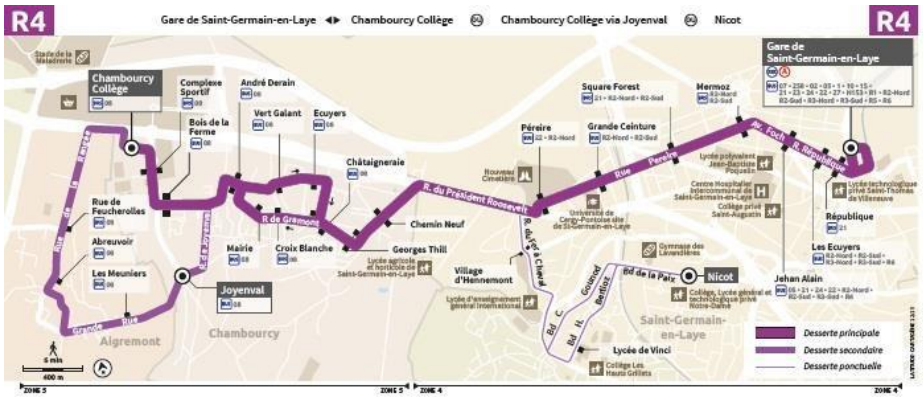
Les réseaux de bus

Durant les années 1960, la ville de Chambourcy était reliée à la ville de Saint-Germain-en-Laye par un service d'autocars passant le long de la N13. Après l'expansion démographique des années 1970 la desserte s'est améliorée avec de nouvelles liaisons qui traversent le centre-ville. A partir de 1987, une ligne supplémentaire est venue compléter ce réseau, il s'agit de la ligne n°8 qui relie Chambourcy à la gare RER de Poissy et dont la fréquence a été renforcée en 2017.



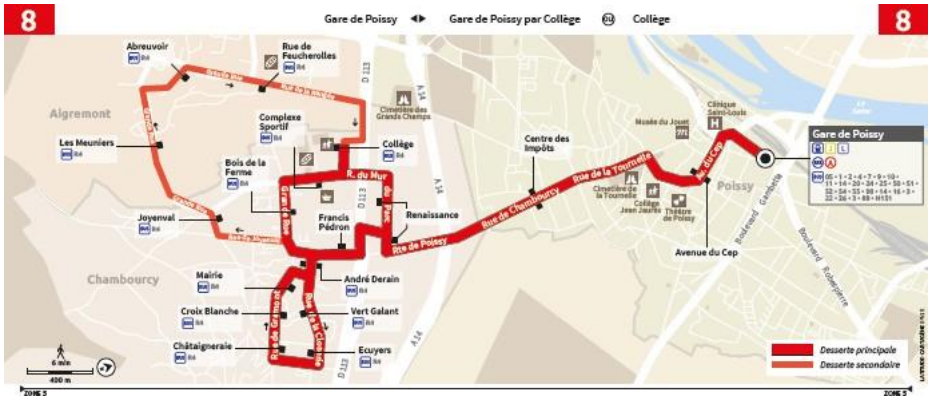
Aujourd'hui, trois lignes STIF-Transdev sont utilisées dans la ville.

- La ligne R4 à destination de la station RER du château de Saint-Germain (à 15/20 minutes au départ de Chambourcy) avec des variantes par Aigremont et le village d'Hennemont.



- La ligne N°8 permet de rejoindre la gare de Poissy-RER en 20 minutes depuis le collège de Chambourcy et d'autres arrêts dans la commune.

- La ligne 21 qui relie la gare des



Mureaux (ligne J du Transilien) à celle de Saint Germain via Orgeval.

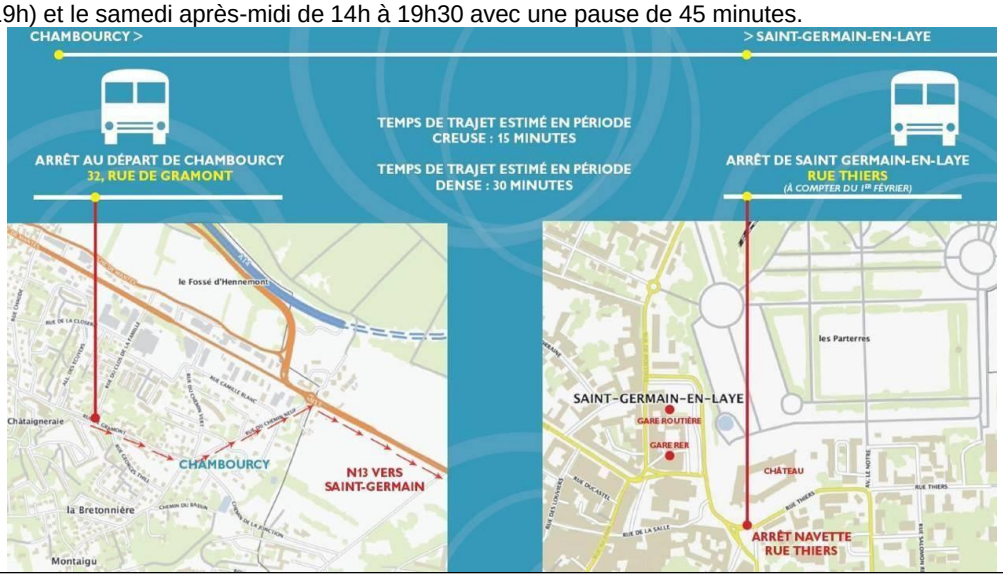


Le réseau de bus desservant Chambourcy bénéficie à une majorité de collégiens et lycéens étudiants à Saint-Germain-en-Laye, ainsi que minoritairement à des personnes dont l'activité professionnelle (lieux de travail, horaires) s'accommode avec les conditions de mode de transport. Les difficultés rencontrées par la population active souhaitant emprunter les transports en commun sont nombreuses :

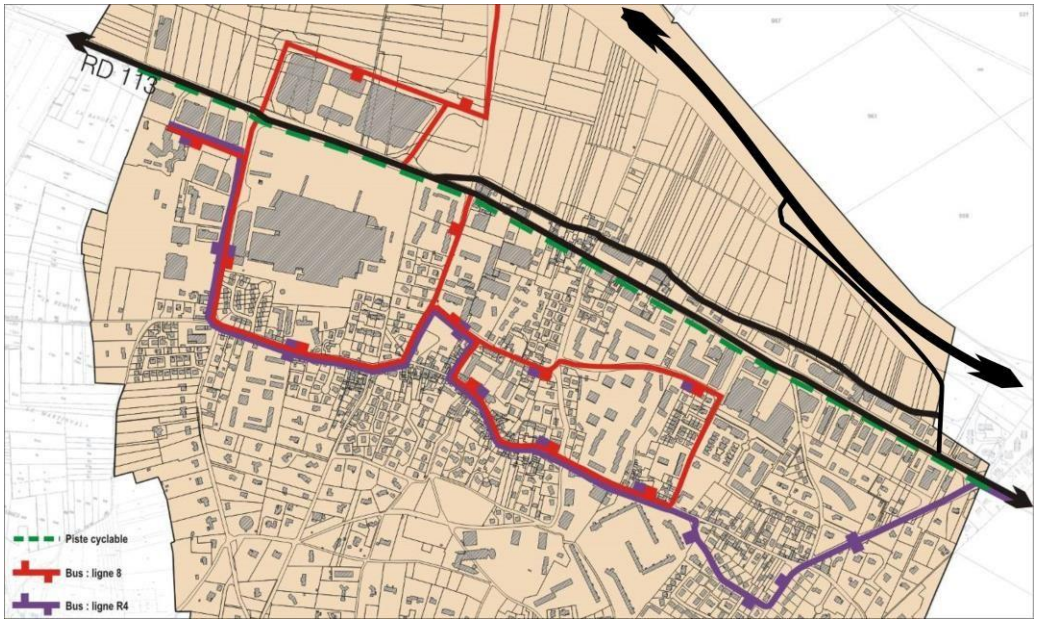
- une faiblesse de la fréquence lors des heures de pointes et en dehors des périodes scolaires ;
- des problèmes de ponctualité constatés sur le réseau ;
- des horaires peu adaptés à la population, majoritairement des cadres.

La navette municipale

En plus de ces réseaux internes, la commune a mis en place une navette municipale. Celle-ci est gratuite et permet de relier la commune à la gare de Saint Germain en Laye depuis la rue de Gramont (au niveau du grand ensemble La Châtaigneraie).
Du lundi au vendredi la navette circule toute la journée de 6h30 à 21h45 avec deux pauses (12h-12h30 et 18h15-19h) et le samedi après-midi de 14h à 19h30 avec une pause de 45 minutes.



Le réseau des bus à Chambourcy



La liaison bus Chambourcy- La Défense par l'A14

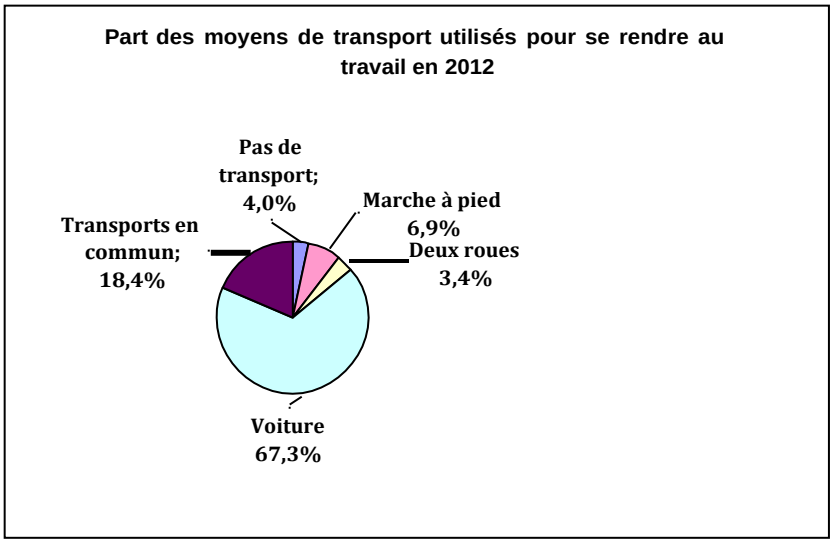
La commune a obtenu l'accord d'Ile-de-France Mobilités (ex-STIF) pour l'ouverture de cette liaison routière express empruntant l'autoroute A14. Dans un premier temps la cadence sera de deux allers le matin et de deux-retours le soir.

B.9.3 - LA MOBILITE INDIVIDUELLE

L'usage de l'automobile

Modes de transport utilisés par les Camboriciens[8]

Modes de transport	2007		2012	
	Nombre	%	Nombre	%
Pas de transport	84	3,4%	104	4,0%
Marche à pied	233	9,4%	180	6,9%
Deux roues	76	3,0%	88	3,4%
Voiture particulière	1589	63,8%	1749	67,3%
Transport en commun	507	20,4%	477	18,4%
Total	2490	100,0%	2599	100,0%



L'insuffisance des transports en commun et sa desserte indirecte, du moins pour ce qui concerne les réseaux ferrés, expliquent en grande partie la part prépondérante de la voiture parmi les modes de transports utilisés par les camboriciens pour se rendre au travail. Ainsi, 67,3% de la population active utilisait ce mode de transport. Cela contribue à l'importance du trafic sur la RD113, principale voie d'accès et donc de sortie de la ville.

Sur cinq ans, l'augmentation des actifs ayant recours à leur voiture est de +10%, alors que dans le même temps la population n'a progressé que de 4,4%. Par ailleurs, la part des actifs empruntant les transports en commun est en diminution, s'établissant à 18% environ, soit à peine 1/5ème de la population.

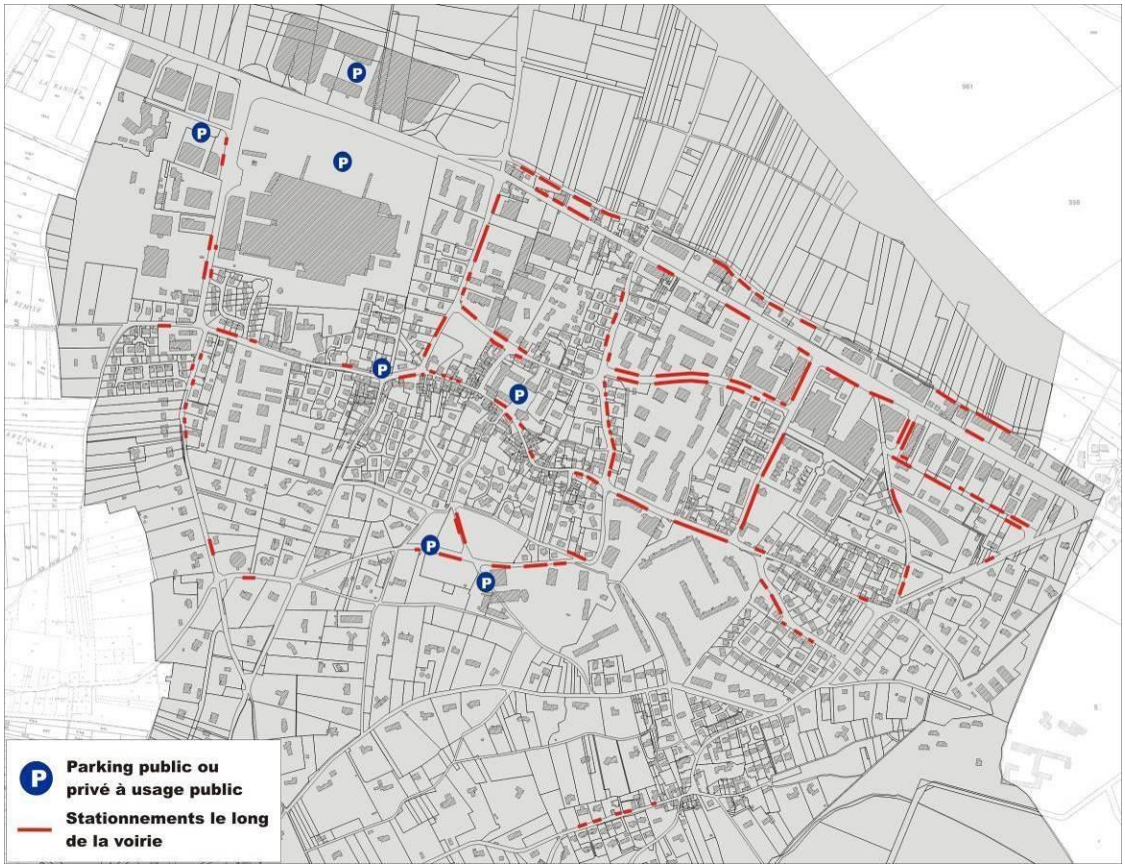
Le stationnement

En prenant en compte les parkings publics ou privé à usage public (le parking Carrefour et le parking du centre commercial des Vergers de la Plaine) et les stationnements le long de la voirie publique (hors tissu de maisons individuelles et ensemble de bâtiments collectifs), le nombre de places de stationnement à Chambourcy s'élève à environ 4070.

Il convient de distinguer les besoins en stationnement liés aux activités économiques et le stationnement résidentiel.

[8] Source INSEE, RP2012 et RP2007, exploitation complémentaire

Le stationnement à Chambourcy



Le stationnement lié aux activités

Les parkings liés aux activités sont :

- des ouvrages réalisés sur le domaine privé des entreprises et des commerces dont les principaux sont :
  - le parking Carrefour, agrandi de 630 places lors de sa restructuration, pour un total d'environ 2300 places. Il est de ce fait à usage exclusif des commerces et ne peut être utilisé en mutualisation par les habitants compte tenu de sa localisation à l'écart ;
  - le parking souterrain du centre commercial des Verges de la Plaine de 1000 places environ.
- des ouvrages et aménagements réalisés sur le domaine public :
  - le principal parking public de la ville, sur deux niveaux, sous la place de la mairie, dispose de 80 places ;
  - les nouveaux emplacements de stationnement réalisés par la commune en 2017 rue André Derain (19 places) en centre-ville.
  - des petits parkings publics de quelques places complètent les stationnements aménagés le long des rues du centre-ville.

Toutefois, il s'avère que l'offre de stationnement demeure insuffisante au regard des besoins qu'engendrent les activités. En effet, le tissu économique camboricien est marqué par de nombreuses activités liées à l'automobile : garages, vendeurs de véhicules neufs ou/et d'occasion.

Bien qu'ils disposent souvent de beaucoup de place, sur l'ensemble de leur terrain resté libre, dans la construction et même sur les toits, certaines entreprises ont tendance à stationner en plus des voitures sur la voie publique. Cette situation, au-delà de la gêne qui peut être occasionnée, crée un paysage saturé de voitures aux abords de la RD113 en certains endroits du parcours.

Le stationnement résidentiel

En 2012, 2116 ménages camboriciens possédaient au moins une voiture (dont 995 deux voitures ou plus), soit 91% de l'ensemble des ménages. Ce pourcentage est élevé, supérieur à la moyenne départementale (85,3%).

La même année, 1898 ménages camboriciens disposaient d'au moins un emplacement réservé au stationnement, soit 81,6% de l'ensemble des ménages.

Les problématiques de stationnement sont néanmoins très présentes à Chambourcy, mais elles ne seront pas les mêmes selon son lieu de résidence :

- Les constructions du village, compte tenu de leur caractère ancien et du tissu assez dense du bâti, ne disposent généralement pas de possibilité de stationnement sur leur terrain, les voitures y stationnent le long des rues. Si beaucoup d'aménagements ont pu être réalisés dans le centre permettant de gérer au mieux ce déficit, en revanche, dans le hameau de Montaigu, et dans une moindre mesure à la Tuilerie, où le tissu est assez similaire, les voitures ont de grandes difficultés à stationner d'autant plus que les voies sont très étroites.

- Ce problème des voies étroites se retrouve dans l'ensemble du Sud de la commune mais le tissu est constitué de grandes propriétés, de sorte qu'il n'y a pratiquement pas de véhicules stationnés sur la voie publique.



B.9.4 - LES MODES DE DEPLACEMENTS DOUX

Les cheminements piétons

Malgré un relief important, le territoire de Chambourcy a de nombreux atouts favorables à la pratique des circulations douces, en premier lieu l'important réseau de voies, ruelles et passages, mais également la qualité des espaces naturels, le patrimoine historique et culturel d'une grande richesse ainsi que de nombreux équipements sportifs et de loisirs.





Les pistes cyclables

Si le territoire est très favorable aux déplacements pédestres, en revanche il se prête guère à la pratique du vélo compte tenu du relief.

Des aménagements avec création de piste cyclable ont cependant été réalisés le long de la RD113 qui est en terrain plat et où il était impératif de sécuriser les cyclistes.

Il existe un deuxième itinéraire cyclable le long de la route des princesses permettant de rejoindre la forêt de Marly.





Pistes cyclables aux abords de la RD 113

Les sentiers de randonnées



Le Sud de la commune est occupé par plus de 200 hectares de forêt. Il existe au sein de la forêt de Marly de nombreux itinéraires de balade pour les amateurs de marche à pied. Notamment le GR1 traverse la forêt jusqu'au parc de Marly. Une portion se situant au Sud de Chambourcy.

En plus de ce chemin de Grande Randonnée, plusieurs sentiers ont été aménagés dans la forêt de Marly pour accueillir de nombreux randonneurs.

B.9.5 - ENJEUX ET LIGNES D'ACTIONS

ENJEUX

- Le réseau routier
- Depuis les travaux de réaménagement, de la RD113, la fluidité de la circulation s'est améliorée.

  Un trafic important, voire de plus en plus important sur la RD113. La circulation est cependant beaucoup plus fluide depuis son aménagement et l'utilisation du Vieux Chemin de Mantes dans le sens Paris-province.

  ⇨ *La réorganisation des parcours de la RD113 a pour conséquence des évolutions de l'occupation de ses abords dont la cohérence d'ensemble doit être assurée.*

Les voies de traversée du centre de Chambourcy sont étroites et ne peuvent guère admettre une circulation plus importante.

Le développement de la commune ne peut pas être appréhendé sans poser le problème de l'organisation des parcours de circulation dans la ville.

- Les transports en commun
- Le réseau de transports en commun est essentiellement composé des lignes de bus qui permettent de rejoindre les gares RER de Poissy et de St Germain en Laye. L'expérimentation de la liaison express par bus Chambourcy-La Défense par l'A14 est décidée.

  ⇨ *Ajoutées à l'insuffisance des réseaux de transports collectifs dans le secteur, celles de la fréquence et de la régularité de ceux qui existent augmentent l'usage de la voiture dans les déplacements quotidiens.*

- La mobilité privée
- Les 2/3 des déplacements domicile-travail des camboriciens s'effectuent en voiture, seulement 20% d'entre eux prennent les transports en commun. Il en est probablement de même, voire davantage, pour les personnes qui viennent quotidiennement travailler à Chambourcy.

  ⇨ *La réduction du trafic automobile, en ville comme sur la RD113, passe nécessairement par l'amélioration des transports collectifs.*

- Les aires de stationnement sont importantes dans les ensembles de logements collectifs et dans les centres commerciaux. Dans les secteurs de maisons individuelles du sud de la commune, la dimension importante des terrains permet d'éviter de voir des voitures stationnées le long des voies particulièrement étroites.

  ⇨ *C'est aux abords immédiats de la RD113 et dans le centre ancien que se posent les principales difficultés de stationnement.*

- La commune est riche d'un réseau important de voies piétonnes, chemins et sentes, qui relient les différents quartiers et secteurs de son territoire.

  ⇨ *La connaissance et l'agrément renforcés de ce réseau réduirait les déplacements en voiture sur les courtes distances.*

LIGNES D'ACTION

La commune entend œuvrer, à mesure de ses compétences, à l'amélioration des déplacements et à réduire les nuisances automobiles : stationnement et circulation.

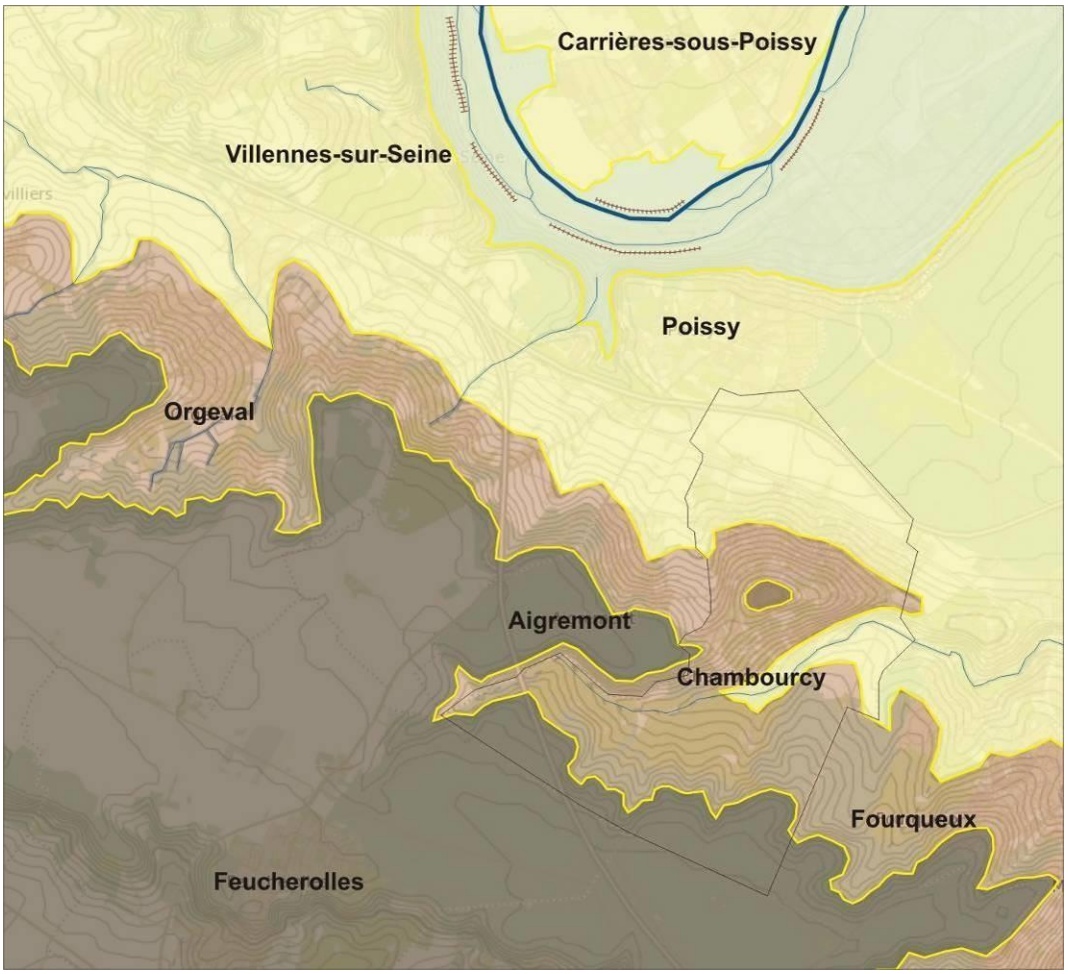
C - L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

C.1 - LES DONNEES PHYSIQUES

C.1.1 - LA TOPOGRAPHIE

Autour de Chambourcy, différents éléments géographiques marquent le paysage.

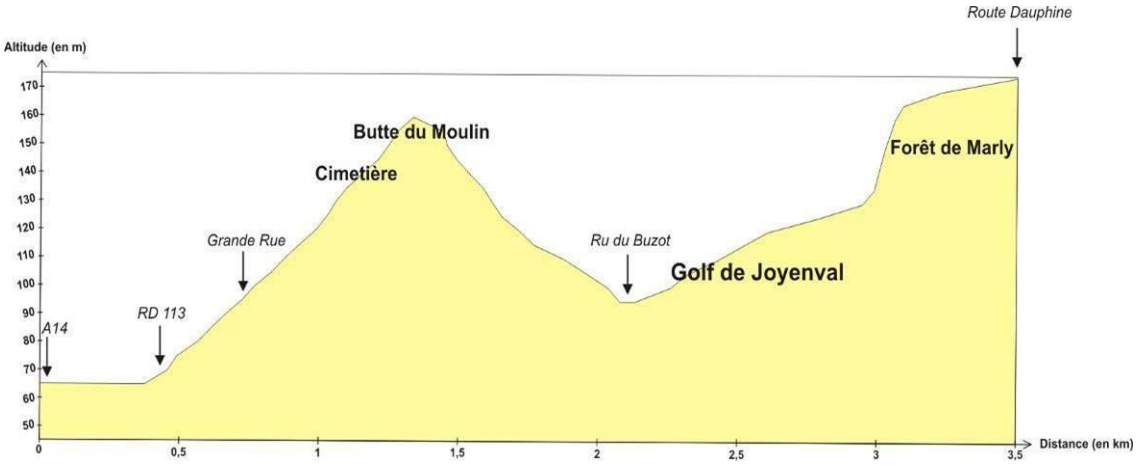
Au Nord, le Val de Seine marqué par des coteaux au niveau de la boucle formée par le méandre du fleuve. Ici, l'altitude est peu importante, elle varie entre 25 et 50 mètres NGF. En se dirigeant vers le Sud, la topographie augmente progressivement jusqu'aux hauteurs du plateau des Alluets au Sud de Chambourcy. Ce plateau s'élève jusqu'à plus de 180 mètres NGF.



On retrouve au sein de la commune de Chambourcy, les différents éléments de ce relief complexe qui structurent son paysage.

Le relief de Chambourcy est modelé à partir de deux éléments structurants : le Val de Seine et le Val de Buzot qui encadrent au Nord et au Sud une ligne de crête orientée approximativement Est-Ouest, en prolongement du plateau des Alluets.

La situation de la commune en coteau de Seine lui donne l'organisation générale de son relief en un versant d'orientation Sud-Nord, depuis une altimétrie de 175 m au niveau de la forêt de Marly jusqu'à 65 m environ au Nord de la commune.



Profil topographique (Nord/Sud) de Chambourcy réalisé d'après les données de l'IGN

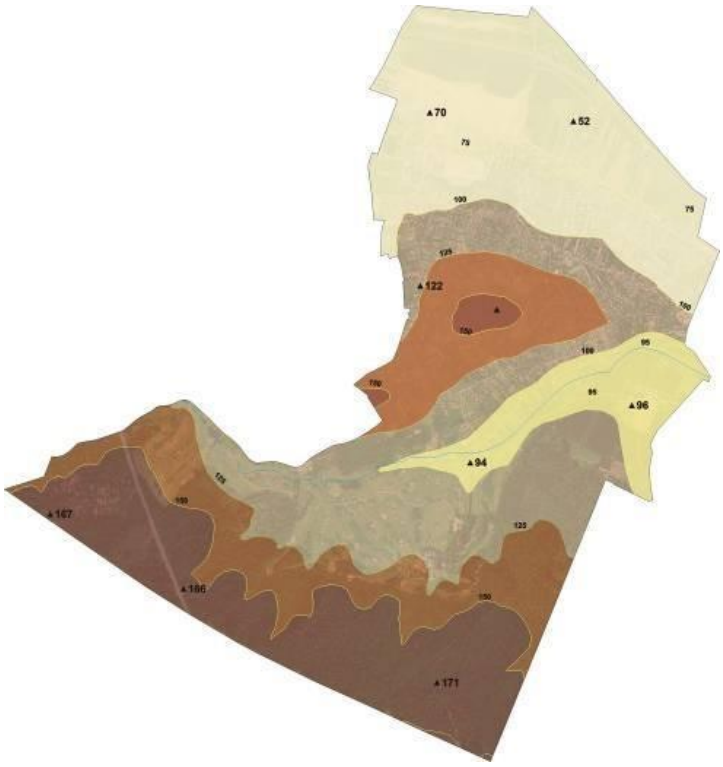
Au niveau du versant Sud de la commune, le Ru de Buzot traverse la commune depuis Feucherolles jusqu'à Saint-Germain-en-Laye. Il creuse le relief d'Ouest en Est en un vaste vallon : le « Val de Buzot ».

A l'Ouest de la commune, le plateau des Alluets se termine au lieu-dit les « Tailles d'Herbelay » en un éperon qui sépare le « Val de Buzot » au Sud, du versant de coteau vers la Seine au Nord.

En prolongement de cet espace se dresse la butte du Moulin qui, avec une altitude de 159 m, est le point culminant de Chambourcy. C'est sur ce promontoire qu'est implanté le réservoir d'eau et où, très probablement, se trouvait anciennement édifié un moulin bien qu'il n'en demeure aucune trace.

Au Sud du Ru du Buzot le relief devient progressivement plus important. En effet, on retrouve au Sud de la commune le plateau des Alluets où commence sur ses coteaux la forêt domaniale de Marly.

Deux bassins versants composent la commune de Chambourcy. Au Nord celui de la Seine et au Sud celui du Ru de Buzot, qui est l'élément hydrographique majeur présent de la commune.



C.1.2 - LA GEOLOGIE

La structure géologique de Chambourcy s'insère dans celle du bassin parisien et est formée d'un empilement de couches sédimentaires de l'ère tertiaire, alternant calcaires, marnes, sables et argiles. Ces couches reposent sur un socle épais de craie blanche dont la partie supérieure affleure dans le fond de vallée de la Seine.

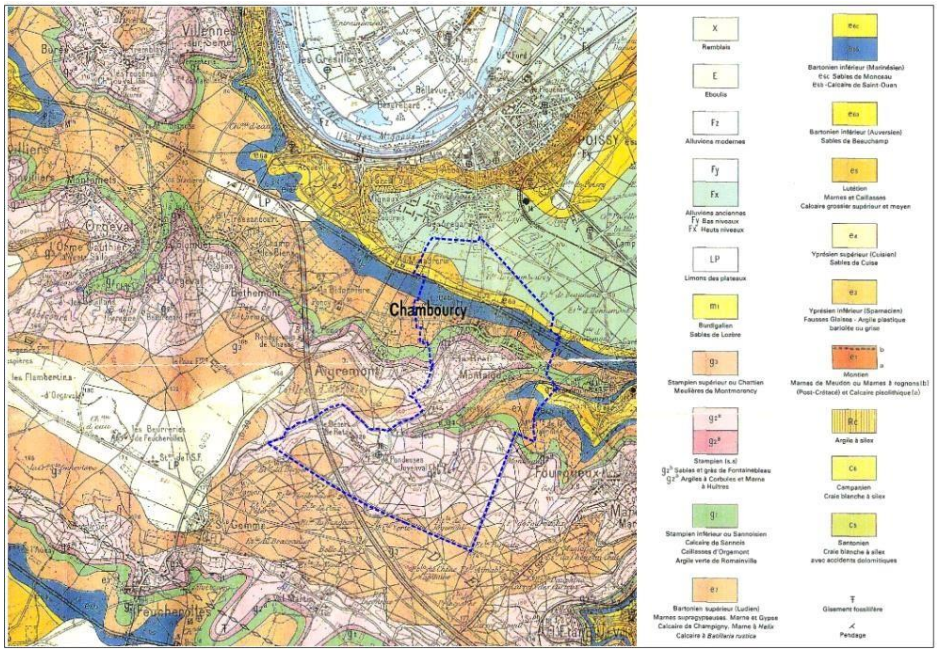
La plate-forme structurale du calcaire de Beauce (Stampien) domine le Sud du département mais disparaît progressivement dans la partie Nord où elle apparaît encore dans sa forme meuliérisée dans les hauteurs de la forêt de Marly (Sud du territoire communal). Sous la meulière apparaissent les larges couches des sables et grès de Fontainebleau.

Sur le plateau, les sables ont été recouverts d'une terre riche, le loess, dont les agriculteurs ont su tirer partie au travers des âges. Le grand nombre de sources et d'aqueducs situés entre les altitudes de 90 et de 100 m s'explique par la présence de la couche argileuse à cette altitude.

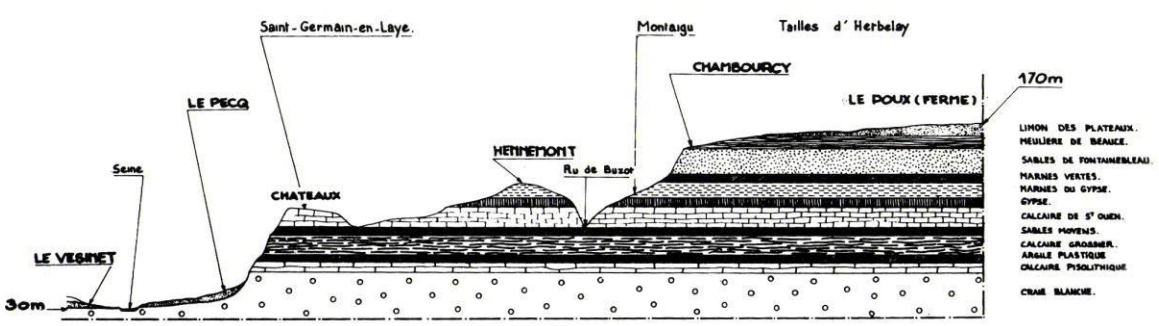
On retrouve donc à Chambourcy les couches géologiques suivantes (de la plus ancienne à la plus récente) :

- des calcaires de St Ouen du Bartonien inférieur
- des marnes et du gypse du Bartonien supérieur
- des calcaires de Sannois du Stampien inférieur
- des sables et grès de Fontainebleau du Stampien

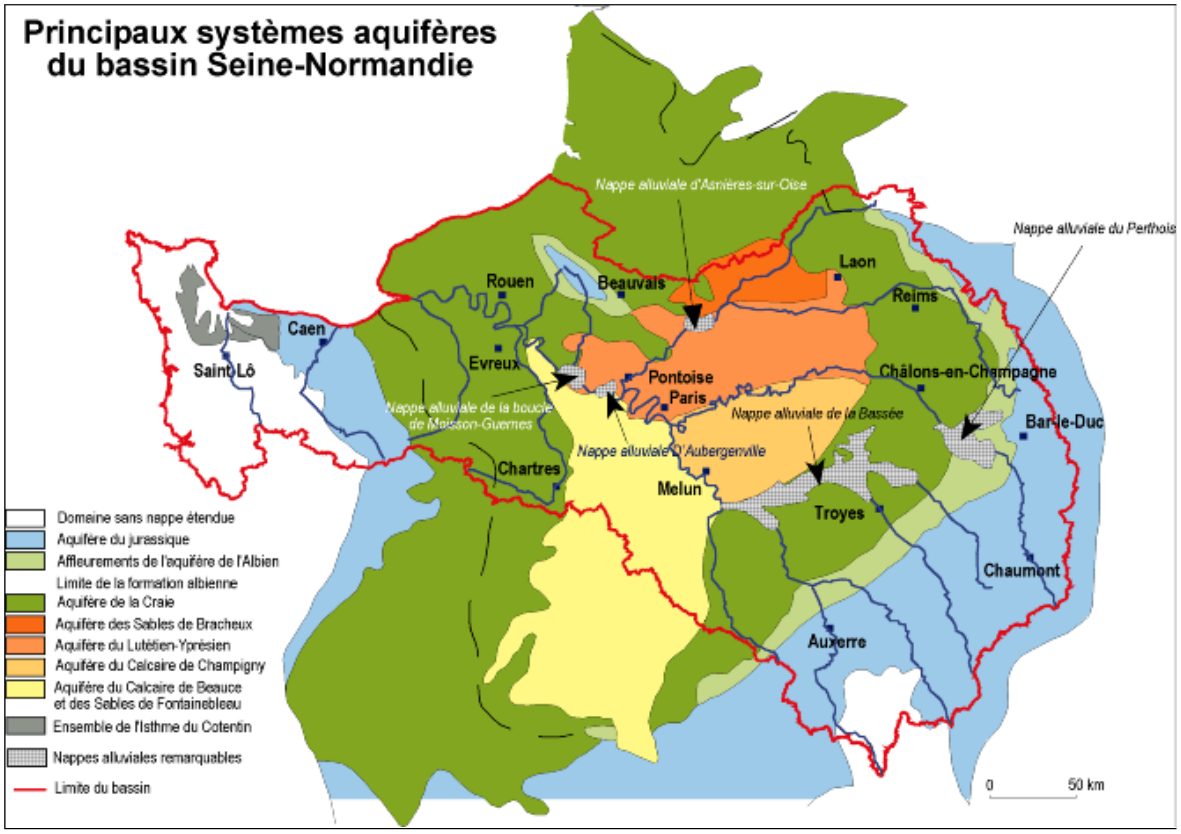
Carte géologique du BRGM



Coupe des différentes strates du sous-sol camboricien



C.1.3 - HYDROGEOLOGIE



Sur le territoire, c'est l'alternance, au niveau des coteaux, de couches peu perméables et de couches perméables qui permet la formation de plusieurs nappes :

- la nappe des alluvions, notamment celle des alluvions modernes,
- la nappe de la craie sous-jacente,
- au niveau des coteaux, nappe à la base des sables de Fontainebleau et circulation d'eau dans les calcaires bartoniens et lutétiens

La perméabilité des couches n'étant jamais totale, ces différentes nappes sont en communication entre elles et avec la rivière. La Seine draine la nappe en période normale, elle infiltre celle-ci lors des crues. Les nappes et la rivière constituent donc un seul et même système.

Les trois premières nappes dites « libres » peuvent entraîner des résurgences avec des phénomènes locaux d'inondations dans les sous-sols. Ces nappes sont par ailleurs en relation les unes avec les autres et de ce fait, très sensibles à la pollution, elles ne sont donc pas utilisées pour la distribution publique sans d'importants traitements préalables.

L'écoulement des eaux de la nappe suit la direction Est-Ouest.

■ Nappe de l'Oligocène

Nappe des Sables de Fontainebleau et du Calcaire de Beauce : Cet aquifère est bien représenté dans la moitié sud du département des Yvelines (Versailles, Rambouillet).

- Nappes de l'Éocène moyen et inférieur

Bien représentées dans la moitié nord du département des Yvelines, ces nappes sont déterminées par les argiles sparnaciennes.

Nappe des calcaires lutétiens : Elle est relativement productive sur l'anticlinorium de Beynes et dans le synclinal de Neauphle où le Lutétien présente des sables grossiers à la base.

Les Marnes et caillasses sont aquifères, mais la forte minéralisation des eaux et une pollution généralisée due à la présence d'organochlorés volatils, interdisent leur captage à des fins d'eau potable et d'eau industrielle alimentaire.

Le Calcaire grossier est une formation perméable en grand où les circulations d'eau se font principalement par l'intermédiaire de fissures (circulations de type karstique). In fine, les eaux alimentent la nappe des sables yprésiens sous-jacents (Frémécourt, Puisieux) ; de nombreuses sources soulignent généralement le contact sables sur argiles

Nappe des sables yprésiens : La nappe des Sables de Cuise ou du Sparnacien supérieur repose sur les argiles plastiques du Sparnacien lorsque ces assises sont relevées au-dessus des vallées (anticlinal de Vigny, flanc sud de l'anticlinorium de Beynes – Fontenay-le-Fleury, par exemple). Elle apparaît comme la terminaison méridionale de la nappe du Soissonnais.

Au Sud de la Seine, l'ensemble argilo-sableux yprésien contient quelques nappes captives alimentées presque exclusivement par des venues par descensum provenant de la nappe lutétienne.

Elle se met en charge progressivement vers Paris, et elle est exploitée activement dans la banlieue est et nord de la capitale, là où les eaux sont ascendantes.

- Nappe du Crétacé supérieur

Nappe de la craie : La nappe de la craie est localisée dans la partie nord-ouest du département (vallée de la Seine, de la Mauldre ou celle du Ru de Gally). À cet endroit, d'entaille de la vallée de la Seine, la craie est particulièrement aquifère (son réseau de diaclases communique avec la plaine alluviale).

Elle est alimentée soit par infiltration des eaux superficielles, soit par les nappes sus-jacentes, soit par la Seine. Mais le sommet de la formation est fortement dénoyé.

Au plan chimique, les eaux sont de minéralisation moyenne, mais cependant souvent chargées en ammoniaque.

Cette nappe sert à couvrir les besoins en eau potable des collectivités des Yvelines.

L'eau utilisée pour la distribution publique est issue des forages du Avre, d'Aubergenville, de Croissy, avec un bassin de réalimentation de la nappe à partir des eaux de la Seine.

- Autres nappes

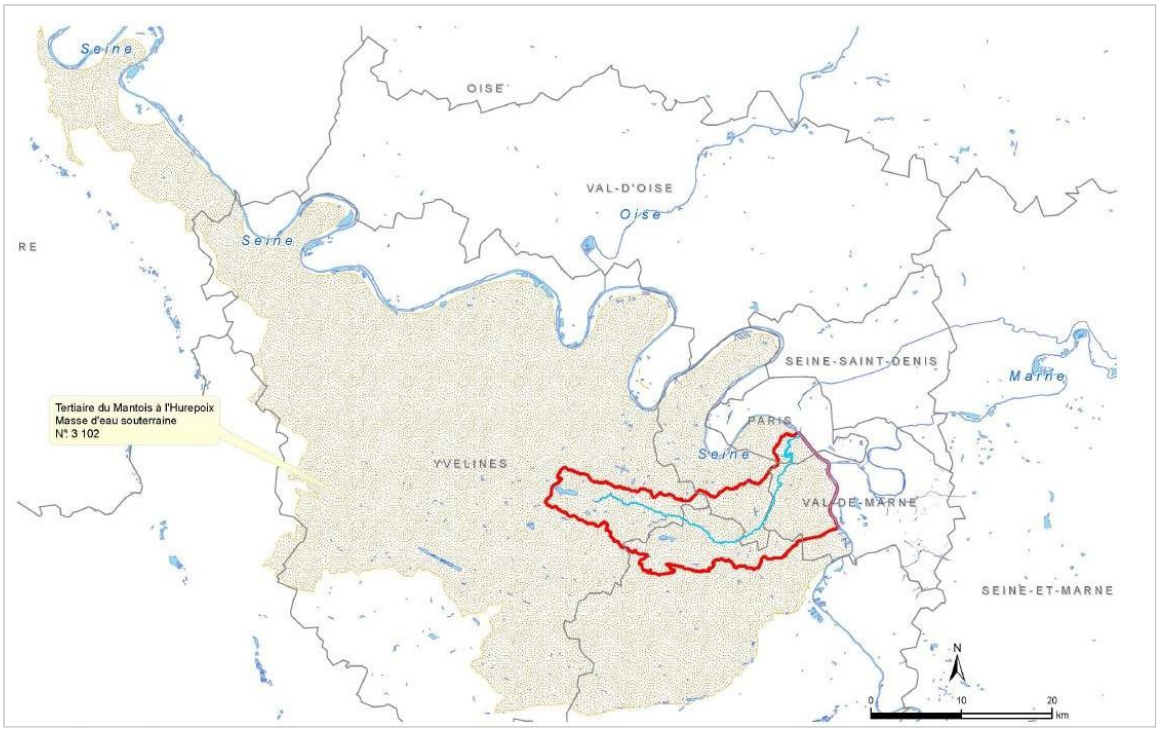
Nappe d'alluvions : Les alluvions de la Seine et de ses affluents (la Mauldre et la Vaucouleurs) sont perméables, mais leur importance est fonction de leur étendue et de la nature du substratum sur lequel elles reposent.

Nappe phréatique des plateaux : Son réservoir est constitué par les limons des plateaux. L'Argile à meulières de Montmorency forme le mur de l'aquifère. Le volume d'eau contenu dans les limons est faible et dépend directement de la pluviométrie. Durant les périodes sèches, les piézomètres ne permettent pas de repérer un niveau d'eau individualisé. À l'inverse, durant les périodes pluvieuses, le niveau d'eau remonte jusqu'à la surface du sol dans les zones déprimées et mal drainées.

Nappe des Sables verts (Crétacé inférieur) : L'aquifère de l'Albo-Aptien est captif et artésien. Il est actuellement exploité par un certain nombre de forages (Andrésy, Bougival, Le Pecq, Maisons-Laffitte, Poissy, Rocquencourt, Triel).

C.1.4 - MASSE D'EAU SOUTERRAINE : TERTIAIRE DU MANTOIS A L'HUREPOIX

Masse d'eau souterraine - Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix - Sage



La Directive Cadre sur l'Eau (DCE-2000/60/CE) introduit la notion de « masses d'eaux souterraines » qu'elle définit comme « un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères ».

Du fait d'une importante teneur en nitrates, pesticides et Organo-Halogénés-Volatils (OHV), mais aussi en Trichloréthylène (solvant) et en Tétrachloréthène (solvant), l'état de la nappe est mauvais.

Il est important de souligner que l'état de la masse d'eau Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix est établi en tenant compte de la qualité des eaux souterraines de l'ensemble des formations qu'elle regroupe. Cela signifie à l'inverse que l'état de la masse d'eau n'est pas forcément représentatif de la qualité des eaux de toutes les formations qui la composent. C'est notamment le cas des eaux de la formation des sables de Fontainebleau qui présentent une qualité des eaux non pas mauvaise mais bonne.

A l'horizon 2027, le SDAGE prévoit d'atteindre l'objectif de bon état pour cette masse d'eau souterraine. De réels efforts devront être engagés par les principaux pollueurs (agriculteurs, industriels, ruissellement...).

Objectifs de qualité - Masse d'eau souterraine - Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix - SDAGE

MASSE D'EAU SOUTERRAINE								
				Objectif chimique			Objectif quantitatif	
Nom masse d'eau	Code Masse d'eau	Objectif d'état global	Echéance	Objectif qualitatif	délai	paramètres du risque de non atteinte du bon état	Objectif quantitatif	délai
Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix	3102	Bon état	2027	Bon état	2027	NO3, Pesticides, organohalogénés volatils (OHV)	Bon état	2015

C.1.5 - LE CLIMAT

On trouve au sein du département un climat tempéré qui est celui de la région Ile-de-France. Il est soumis aux influences océaniques vers l'Ouest, et continentales vers l'Est, influences atténuées par le réchauffement dû à l'agglomération parisienne. La température moyenne annuelle est de 10,7 °C (moyenne des trente dernières années). En ce qui concerne les précipitations, elles sont légèrement plus fréquentes en fin de printemps et en été que pour d'autres climats océaniques. En effet, l'influence continentale entraîne des épisodes orageux assez fréquents en été.

Bien que le climat soit semblable dans l'ensemble du département, des microclimats peuvent apparaître en raison des spécificités géographiques des Yvelines :

- l'orientation des versants de la vallée de la Seine : les versants Nord sont plus froids que les versants Sud
- la proximité de massifs boisés qui ralentissement les vents : une humidité plus importante est y est observée en comparaison avec des secteurs plus dégagés
- des petites vallées où des constructions créent des couloirs orientés dans le sens des vents dominants, ces derniers sont alors plus importants

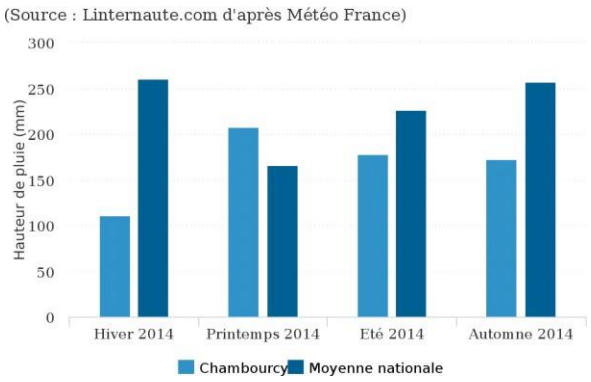
La commune de Chambourcy ne dispose pas de relevés météorologiques sur son territoire, la station météorologique de référence est celle de Trappes. Il s'agit d'une station de type 0, c'est-à-dire que des observations quotidiennes y sont réalisées avec des acquisitions en temps réel (des données horaires sont disponibles).

On trouve aussi, une station de type 4 à Saint Germain en Laye. Cette station fournit des mesures de relevés manuels une fois par jour. L'acquisition a lieu en temps différé, aucune donnée horaire n'est disponible.

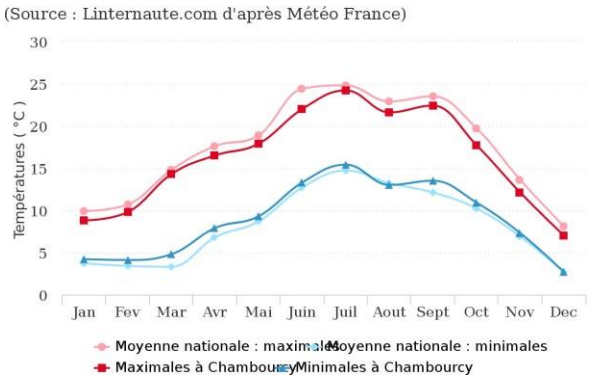
En 2014, Chambourcy a connu 1738 heures d'ensoleillement (72 jours de soleil dans l'année), contre une moyenne nationale des villes de 1961 heures de soleil.

En ce qui concerne la pluviométrie, on a une moyenne de 669 millimètres de pluie contre une moyenne nationale de 909 millimètres.

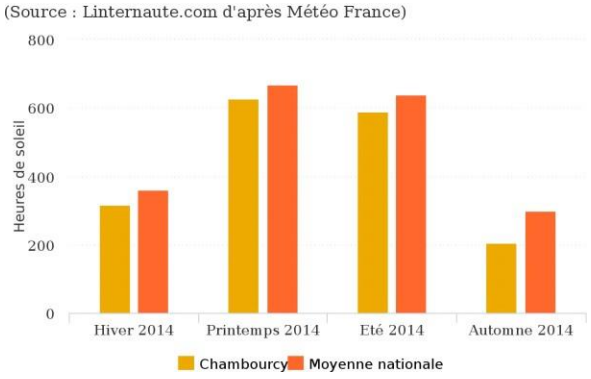
Les précipitations en 2014



Les températures en 2014



L'ensoleillement en 2014



C.2 - LA TRAME VERTE ET BLEUE ET LES MILIEUX NATURELS

C.2.1 - LES ESPACES PROTEGES REMARQUABLES

C.2.1.1 - LES ZNIEFF

Caractéristiques des ZNIEFF

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont issues d'une politique d'inventaires nationaux initiée par le ministère de l'environnement et le muséum d'histoire naturelle en 1982. Ces espaces remarquables suivent la loi Bouchardeau du 12 juillet 1983.

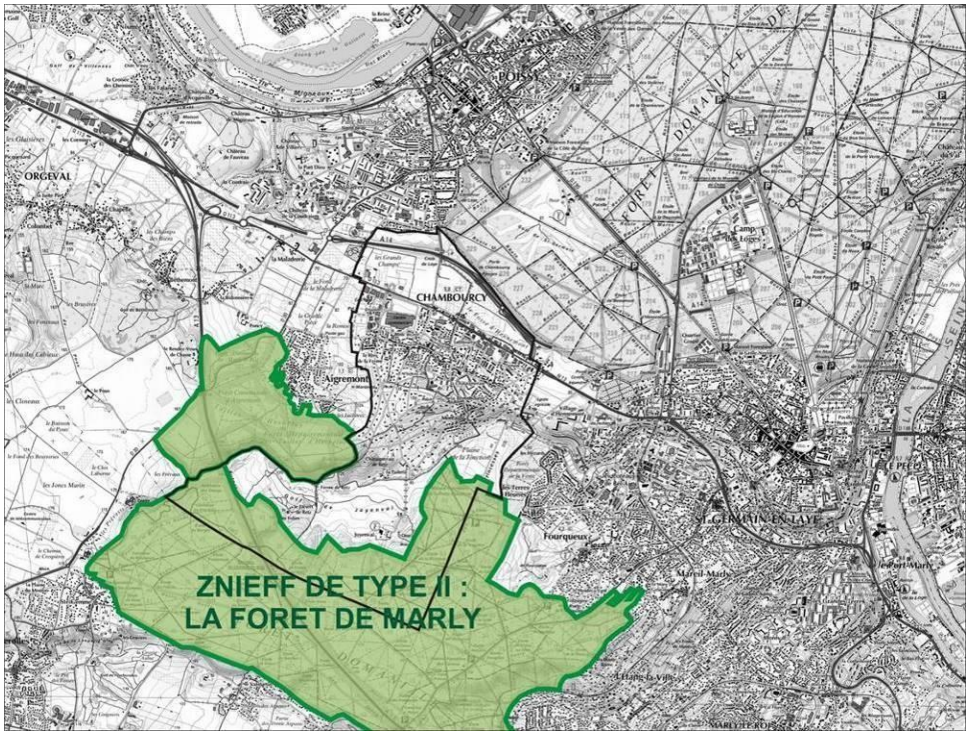
Cet inventaire permet de recenser l'ensemble des milieux naturels et les espèces que l'on peut y trouver. Une ZNIEFF peut être créée en cas de présence d'au moins une espèce animale ou végétale à fort intérêt patrimonial. Un inventaire est réalisé dans chaque région par des spécialistes, leur travail étant par la suite validé par le conseil scientifique régional du patrimoine naturel. Le muséum d'histoire naturelle assurera la validation et la gestion informatisée de ces zones.

Par la suite cette base de données accessible à tous est un outil de connaissance mais aussi d'aménagement du territoire.

On trouve deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I couvrent un secteur d'une superficie généralement limitée mais avec toujours au moins une espèce animale ou végétale qui peut être qualifiée de remarquables ou caractéristique du territoire naturel national ou régional. Il peut aussi s'agir de milieux ayant ces qualifications. Ces ZNIEFF ont ainsi un intérêt fonctionnel dans l'écologie locale.
- les ZNIEFF de type II au contraire des précédente recouvrent des plus grands espaces présentant une cohérence écologique et paysagère (elles peuvent par exemple regrouper plusieurs ZNIEFF de type I). Ces derniers sont de grands ensembles naturels riches et peu modifiés ou qui offrent d'importantes potentialités biologiques.

On retrouve à Chambourcy une ZNIEFF de type II : la forêt de Marly.



Il s'agit d'une forêt domaniale de 2348,8 hectares, avec un boisement composé essentiellement de chênes et de hêtres. Cet espace offre un grand intérêt biologique. En effet, on y retrouve 10 espèces végétales déterminantes

(des espèces remarquables pour la biodiversité de l'espace ou jugées représentatives d'un habitat naturel) dont 6 sont protégées ainsi que 5 espèces animales déterminantes.

ESPECES DETERMINANTES			
Groupes	**Photos**	**Noms scientifiques**	**Réglementation et/ou catégorie UICN**
Insectes		*Onthophagus coenobita*	
		*Phloiotrya rufipes*	
		*Tetratoma desmarestii*	
Mammifères		*Neomys fodiens*	Liste des mammifères terrestres protégés sur l'ensemble du territoire français et les modalités de leur protection
Oiseaux		*Picus canus*	Liste des oiseaux protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection
Phanérogames		*Dactylorhiza praetermissa*	NT (Espèce quasi menacée)
		*Epipactis purpurata*	
Phanérogames		*Hypericum androsaemum*	
		*Ranunculus hederaceus*	
		*Ranunculus lingua*	Liste des espèces végétales protégées sur l'ensemble du territoire français métropolitain
Ptéridophytes		*Blechnum spicant*	
		*Equisetum variegatum*	
		*Oreopteris limbosperma*	
		*Polystichum aculeatum*	Liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire
		*Polystichum setiferum*	Liste des espèces végétales sauvages pouvant faire l'objet d'une réglementation préfectorale permanente ou temporaire

Des espèces caractéristiques d'un milieu

On trouve au sein de la ZNIEFF l'unique station du bassin parisien pour Equisetum variegatum (Prêle panachée), des mesures de conservation ont donc été mises en place.


Equisetum variegatum



Ainsi, on retrouve dans cette zone des habitats variés dont certains possèdent un biotope dit humide caractéristique d'une biodiversité importante. Ces espaces se composent en effet de trois biotopes déterminants (végétation aquatiques, landes humides atlantiques septentrionales et prairie à Molinie et communautés associés) qui ont justifié leur classement en ZNIEFF.

Des espèces animales et végétales caractéristiques des milieux humides ont été identifiées. Par exemple la musaraigne d'eau (Neomys fodiens) ou des plantes comme des renoncules (Ranunculus hederaceus et Ranunculus lingua) ou des fougères (l'ensemble des Ptéridophytes comme espèces déterminantes).


Neomys fodiens


Ranunculus lingua


Ranunculus hederaceus


Blechnum spicant


Oreopteris limbosperma

Des points de vigilance sont à souligner pour assurer la conservation du site. En effet, cette ZNIEFF ne présente aucune liaison écologique avec d'autres. De plus, l'activité humaine y est de plus en plus importante, la forêt de Marly est traversée par une autoroute et des voies ferrées, elle est de plus cernée par l'urbanisation croissante des villes environnantes.

Des espèces menacées

Une liste rouge a été établie par l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN). Depuis sa création en 1964, il s'agit de l'inventaire le plus complet sur la conservation des espèces animales et végétales.

Cette liste a pour objectif de rassembler le maximum d'informations sur les espèces menacées et de les rendre accessibles à un large public. Par ailleurs, Cela rend possible d'évaluer régulièrement les risques pour ces espèces.

A Chambourcy ont été répertoriées 20 espèces animales et végétales présentes sur cette liste rouge nationale. Certaines de ces espèces sont aussi des espèces déterminantes présentes dans la ZNIEFF. On les retrouve dans les tableaux précédents.

C.2.1.2 - LES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Le site "Les Tailles d'Herbelay" se situant sur les communes d'Aigremont et de Chambourcy est classé comme Espace Naturel Sensible (ENS).

Ces espaces ont été institués par la loi du 31 décembre 1976 et définis comme des espaces « dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques ou de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier eu égard à la qualité du site ou aux caractéristiques des espèces végétales ou animales qui s'y trouvent ».

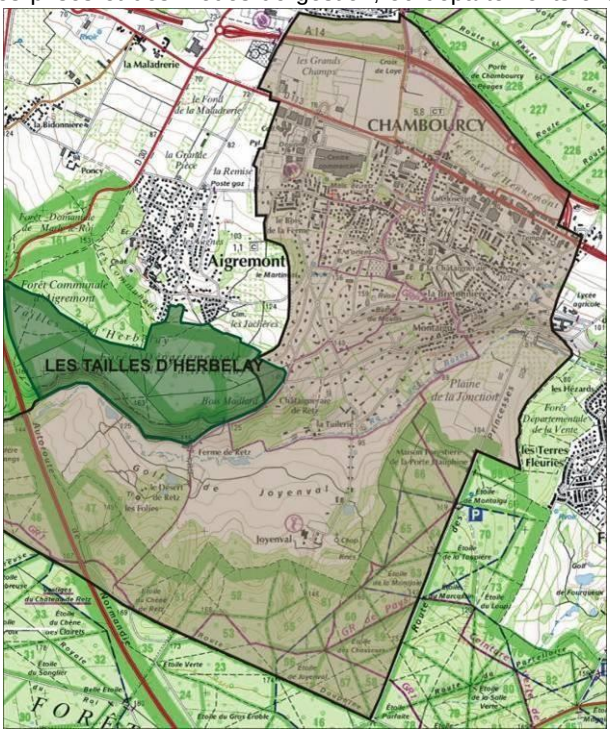
Ainsi, ces espaces naturels sont protégés dans le but de les préserver mais ils ont aussi pour vocation dans certains cas d'être ouverts au public. Dans ce cas, des aménagements respectant les conditions naturelles du site sont à prévoir pour y développer des activités.

Depuis 1985 la politique concernant ces espaces a été confiée aux départements. Cependant début 2011, afin d'avoir une cohérence à l'échelle nationale des initiatives prises et des modes de gestion, 50 départements ont signé la charte des Espaces Naturels Sensibles.

Le conseil général des Yvelines est propriétaire de 68 sites définis comme des Espaces Naturels sensibles, représentant 2750 hectares. Sur ces 68 sites seulement 25 proposent des activités accessibles au public dont le site des "Tailles d'Herbelay" se situant en partie à Chambourcy.

Il s'agit d'un espace naturel aménagé ayant une superficie de 94 hectares. Acquis en 1999 par le conseil départemental, on y trouve des sentiers de randonnées aménagés. Très accessible, un arrêt de bus situé à Aigremont permet d'y accéder, un parking est aussi prévu à proximité.

Ce massif forestier départemental se trouve entre la forêt domaniale de Marly et la forêt communale d'Aigremont. Il offre ainsi une continuité à la fois paysagère et écologique entre les deux. D'un point de vue faunistique et floristique, on y retrouve quelques mares intéressantes pour le développement de la biodiversité du site et un peuplement forestier composé de chênaies et châtaigneraies.



Cet espace naturel est inscrit dans la ZNIEFF de type II, la forêt de Marly.





Photographies des chemins aménagés traversant la forêt. (L'association des naturalistes des Yvelines)

C.2.1.3 - LES SITES CLASSES ET LES SITES INSCRITS

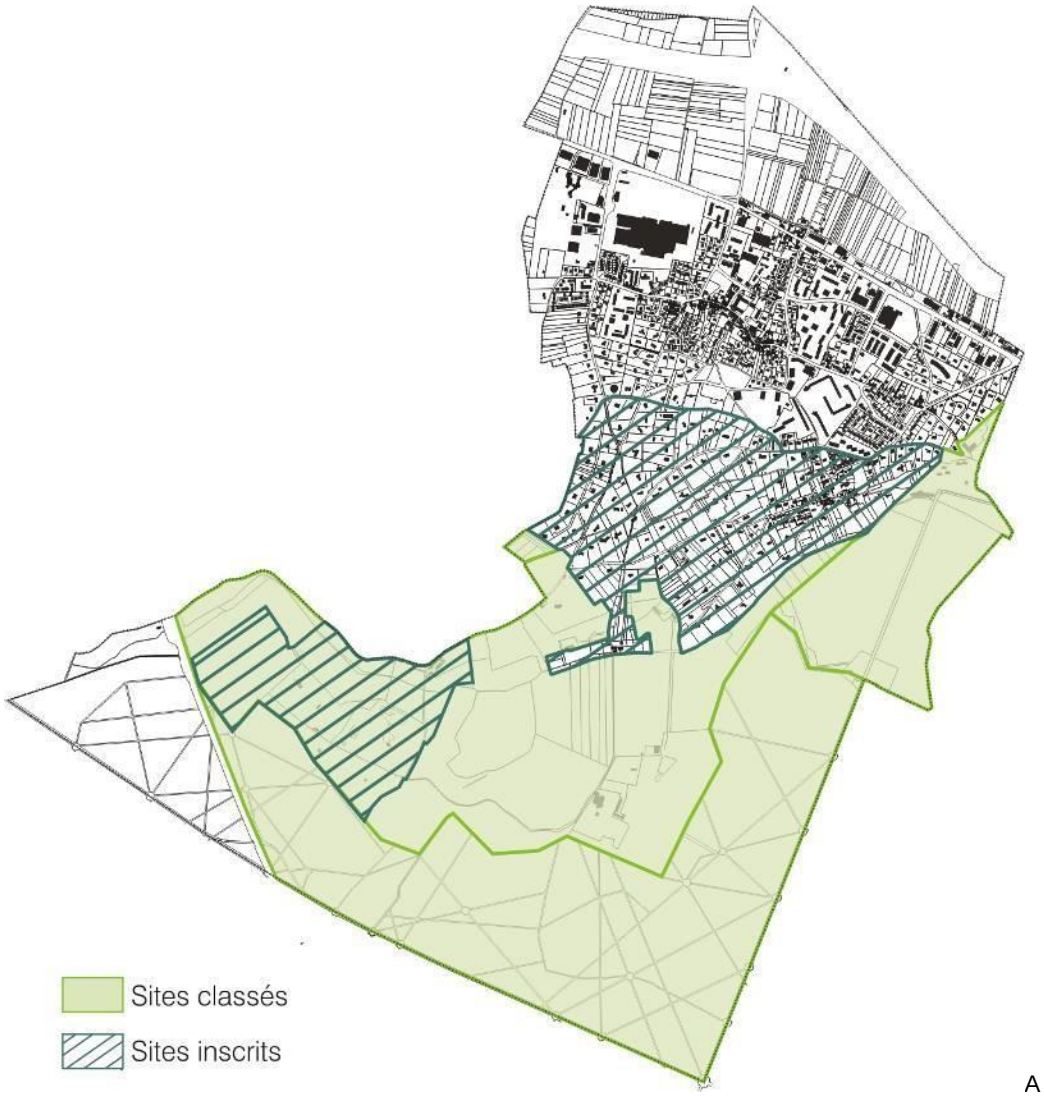
Selon la loi du 2 mai 1930, un site classé ou inscrit est un espace naturel remarquable qui doit être conservé en l'état (entretien, restauration, mise en valeur...) en raison du caractère historique, artistique, scientifique, légendaire ou pittoresque du lieu. Il est aussi préservé de toutes atteintes graves (destruction, altération, banalisation...).

Un tel site justifie un suivi qualitatif, notamment effectué via une autorisation préalable pour tous travaux susceptibles de modifier l'état ou l'apparence du territoire protégé.

Suivant qu'ils sont inscrits ou classés, les sites devront obéir à différentes réglementations :

- Dans un site inscrit, l'État intervient par une procédure de concertation en tant que conseil dans la gestion du site, par l'intermédiaire de l'Architecte des bâtiments de France (ABF) qui doit être consulté sur tous les projets de modification du site. Cette consultation doit se faire au minimum quatre mois avant le début des travaux.
- Au contraire, dans un site classé, sauf exception, toute construction est interdite. De plus, toute modification de l'état ou l'aspect du site est soumise à autorisation spéciale délivrée, en fonction de la nature des travaux, soit par le ministre chargé des sites après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS), soit par le préfet du département qui peut saisir la CDNPS mais doit recueillir l'avis de l'Architecte des bâtiments de France.

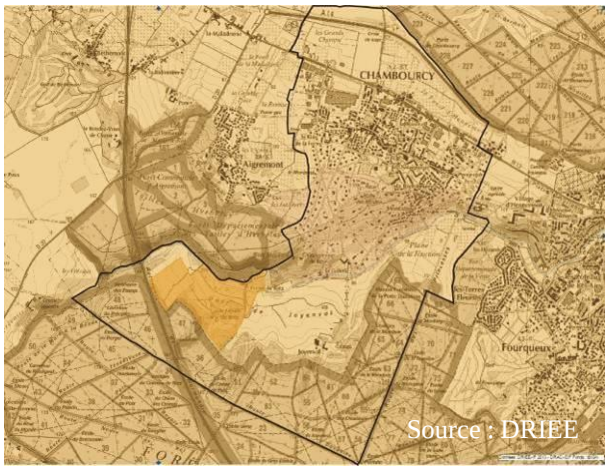
Les sites inscrits et classés à Chambourcy



A Chambourcy, on retrouve 2 sites inscrits :

Le Désert de Retz

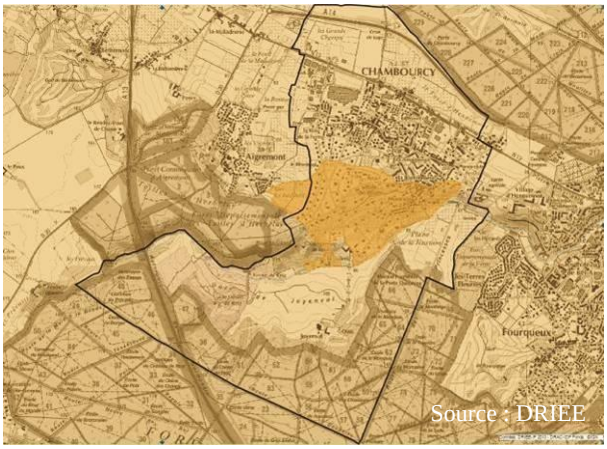
Ce site inscrit depuis le 2 août 1939 recouvre une superficie de 46,5 hectares. Situé sur la commune de Chambourcy, il est recouvert par un site classé : la Vallée du Ru de Buzot.



Identité du site : Le désert de Retz est un lieu historique qui n'est aujourd'hui que partiellement ouvert au public. Achevé en 1785 par un proche de la cour de Louis XVI, il s'agit d'un jardin qualifié de romantique ou anglo-chinois et qui a suscité l'émerveillement de ses contemporains. Le Désert de Retz représente une nature livrée à elle-même (des cours d'eau le traverse, on y voit des éboulis, des abîmes ou encore des ruines qualifiées de fabriques). Ces éléments permettent de procurer des sentiments de grandeur, de sublime, de terreur, de méditation ou encore de mélancolie. C'est pour toutes ces raisons que le désert est parfois qualifié de référence pour les jardins romantiques.

Hameaux de la Tuilerie et de Montaigu et leurs abords

Cet espace situé sur les communes de Chambourcy et Aigremont d'une superficie de 104 hectares est devenu un site inscrit le 22 janvier 1982.



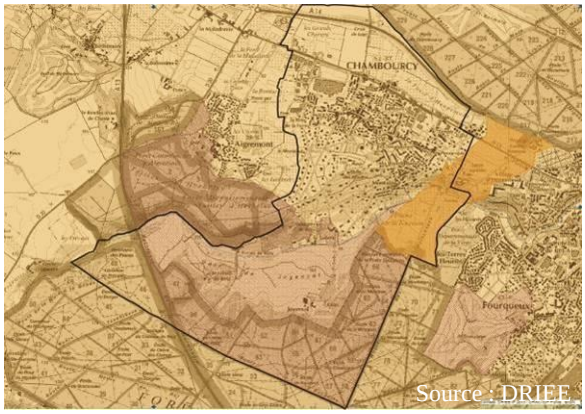
Les motifs du classement : En 1982, le site était composé de deux hameaux et de plusieurs vergers (célèbres pour leurs poiriers). Ces deux éléments devaient être protégés en raison de leur caractère traditionnel. Le développement de l'urbanisation autour devait en effet être contrôlé.

Identité du site : Situé sur le versant exposé Sud du Ru de Buzot, ces espaces sont néanmoins situés sur une pente douce et régulière qui a permis l'implantation des hameaux et des vergers autour. La plaine de la Jonction, un site classé se situe au pied des hameaux.

Et aussi 3 sites classés :

La Plaine de la Jonction

Il s'agit d'un site classé depuis le 21 décembre 1938. D'une superficie de 96,5 hectares, ce site est à cheval sur trois communes : Chambourcy, Fourqueux et Saint Germain en Laye.

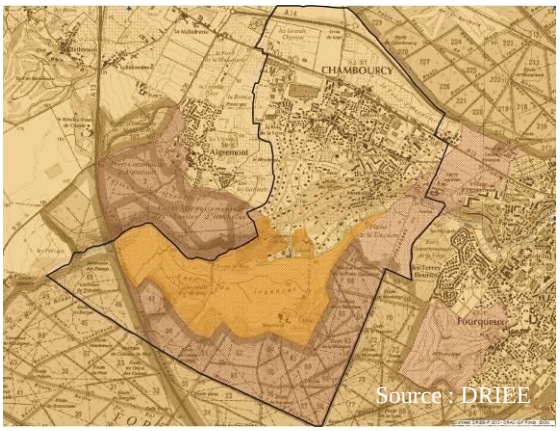


Les motifs du classement : Les dossiers d'archive datant de son classement exposent les motifs : "la plaine de la Jonction offre des vues intéressantes sur la région qui avoisine Saint Germain en Laye et se compose de coteaux d'agréable aspect reliant les lisières de la forêt de Marly aux abords de la vallée de la Seine et de la forêt de Saint Germain".

Identité du site : La route des Princesses traversant la plaine était autrefois empruntée par les équipages de chasse impériaux et présidentiels. Aujourd'hui, bien que toujours cultivée, la plaine de la Jonction abrite depuis 1965 un lycée agricole et horticole avec ses serres, locaux de service et habitations. D'autres éléments complètent ces espaces comme un centre équestre et des terrains de sport.

La Vallée du Ru de Buzot

C'est un site de 174 hectares classé depuis le 14 juin 1978.

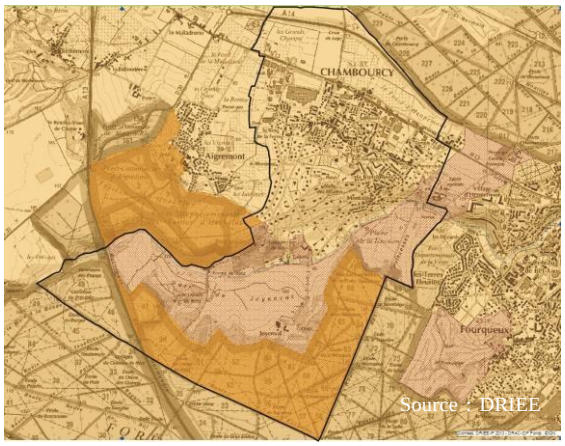


Les motifs du classement : Le site est classé notamment en raison de "la qualité du paysage" qu'on peut y trouver. En effet, la qualité de ces espaces agricoles et forestiers s'ajoute à un relief particulier (varié et dissymétrique). Ces espaces ont été menacés par l'urbanisation croissante, le classement avait donc pour objectif d'assurer leur pérennité.

Identité du site : Localisé entièrement sur la commune de Chambourcy, entre deux massifs forestiers importants : celui de Saint Germain au Nord et de Marly au Sud. De plus, un espace naturel sensible borde ce site classé : les Tailles d'Herbelay. Il est à noter qu'un autre site classé de la commune, la plaine de la Jonction offre depuis la route des Princesses une vue sur la vallée.

Les espaces boisés avoisinant le Ru de Buzot

Site d'une superficie de 305 hectares, il est classé depuis le 4 juillet 1983. Cet espace s'étend sur Chambourcy et Aigremont.



Les motifs du classement : Le but du classement était de protéger les espaces boisés qui occupaient les hauts des versants du Ru de Buzot et le plateau des "Alluets-le-Roi - Forêt de Marly". Ainsi, on sauvegardait "un ensemble topographique cohérent constitué par le fond de la vallée et les versants boisés qui dominent ces lieux". Par ailleurs, situés en lisière de la forêt domaniale de Marly le Roi, la protection de ces espaces boisés est importante pour assurer la continuité avec la forêt.

I

densité du site : Il faut noter que ces bois font partie intégrante de la vallée, ils la protègent et conservent ses valeurs topographiques.

C.2.2 - TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau. Elle s'applique à l'ensemble du territoire national via les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

Elle correspond à la représentation du réseau d'espaces naturels et à la manière dont ces espaces fonctionnent ensemble : on appelle l'ensemble « continuités écologiques ». Ces continuités écologiques se composent :

- de réservoirs de biodiversité : zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie ;
- de corridors ou de continuums écologiques : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils ne sont pas nécessairement linéaires, et peuvent exister sous la forme de réseaux d'habitats discontinus mais suffisamment proches ;
- des cours d'eau et canaux, qui jouent à la fois le rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors.

Chambourcy est coupée à plusieurs endroits par des infrastructures routières : les deux autoroutes A13 et A14, la RD113. La présence de plusieurs sites naturels remarquables dont une, classée en ZNIEFF de type 2, où se trouvent des espèces végétales déterminantes et animaux caractéristiques, nécessitent une attention particulière afin que ces dernières puissent accomplir leur cycle de vie dans des conditions favorables.

La Trame verte et bleue s'évertue ainsi à assurer les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques, les cours d'eau et les zones humides. Pour que les animaux se déplacent aisément sur le territoire, et assurer des continuités biologiques pour les végétaux, il convient de limiter les ruptures et l'artificialisation des sols. En maintenant les corridors écologiques, la commune permet de maintenir les services rendus par la biodiversité (pollinisation, bénéfices pour l'agriculture etc.) tout en mettant en valeur ces espaces. Ces corridors maintenus sont :

- Du côté Est, la liaison verte entre les forêts de Marly et de Saint-Germain-en-Laye par la plaine de la Jonction,
- Du côté Ouest, la liaison verte entre la plaine d'Aigremont qui prolonge la forêt de Marly et la plaine de la Jonction via les Vergers de la Plaine sur Chambourcy

Les services rendus par la biodiversité ne se limitent pas seulement au bon déplacement des espèces. En emmagasinant de grandes quantités d'eau et en les restituant progressivement, les zones humides, que l'on peut retrouver de part et d'autre du ru de Buzot, atténuent le risque d'inondation. Les berges laissées à la végétation hygrophile ont également un rôle d'épuration important puisqu'ils font usage de filtre physique et biologique dans sa partie amont, où sont notamment déversées les eaux pluviales du versant Sud de Chambourcy. On notera néanmoins que la partie aval du ru de Buzot est busée et qu'elle n'est pas inscrite comme objectif prioritaire dans le SRCE bien qu'il assume des fonctions de drainage et de rétention en amont.

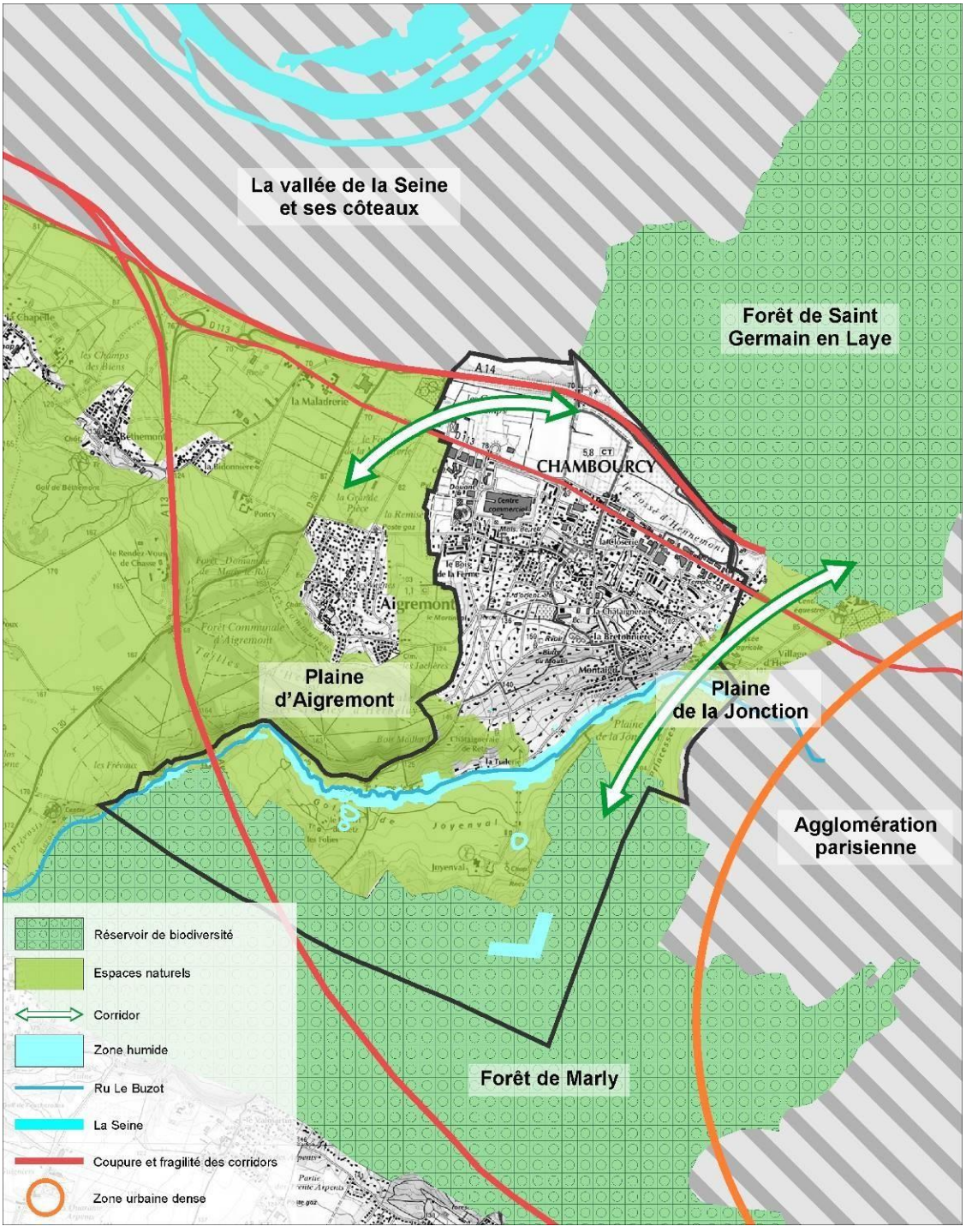








La trame verte – Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques



Le Ru de Buzot

La vallée du ru de Buzot traverse des paysages variés, d'abord ruraux à la source du ruisseau, puis de plus en plus urbains en se dirigeant vers la Seine. Ces paysages, entaillent le plateau de Saint Germain-en-Laye, façonnent les reliefs et concentrent les usages. L'eau est ainsi un élément structurant essentiel du paysage et de la biodiversité locale.

Longtemps chassé de la ville au profit d'une urbanisation grandissante, il faut aujourd'hui apprendre à réintroduire cet élément vital dans les paysages du quotidien.

Notons toutefois que la commune de Chambourcy se trouve en amont du cours d'eau, dans un cadre relativement verdoyant encore préservé de l'urbanisation même si l'occupation de cette partie du bassin (golf) peut-être source de perturbations pour la faune et la flore locale.

Que peut-on observer autour du ru de Buzot ?

Les milieux humides et plus particulièrement les cours d'eau, représentent le gîte et le couvert pour de nombreux groupement d'espèces, tel que les amphibiens et les oiseaux. Une cinquantaine d'oiseaux ont été inventoriés aux alentours du ru, dont notamment l'hirondelle rustique et le Serin cini (cf. photo ci-contre).



Le ru de Buzot accueille quelques espèces patrimoniales, notamment l'Oxalis petite oseille, la Callitriche des marais (cf. photo ci-contre), une petite population de Cormier. Ces espèces sont d'intérêt patrimonial et nécessitent des actions en faveur de leur maintien ou de leur expansion.



La présence de l'Épinoche (Gastérostées gymnurus) est avérée dans le ru de Buzot jusqu'aux Serres du lycée horticole de Saint-Germain-en-Laye. Sur son linéaire busé, le ru n'offre pas de continuité avec la Seine pour permettre le passage d'autres espèces.



De nombreuses espèces d'odonates (communément appelé libellule) ont pu être observées le long du ru de Buzot, notamment le Cordulégastre annelé (cf. photo ci-contre) qui fait partie des espèces inscrites à la liste des insectes protégés en Région Île-de-France, le Calopterix vierge, l'agrion éclatant, la jouvencelle à larges pattes et porte coupe.

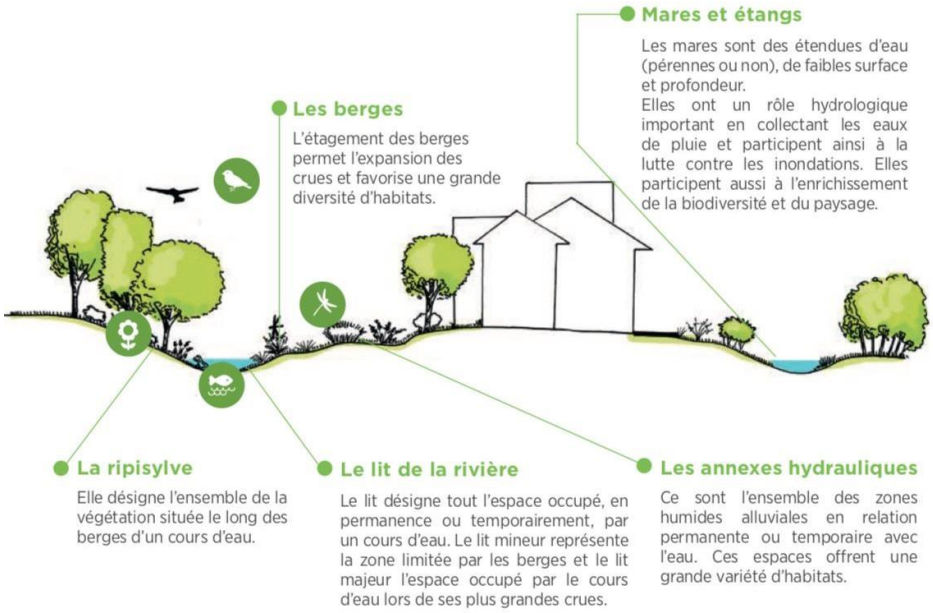


Un écosystème à restaurer et à préserver :

Pour préserver sa diversité biologique, tant floristique que faunistique, il faut maintenir les éléments écologiques remarquables du cours d'eau.

La biodiversité du ru de Buzot est essentiellement concentrée dans la ZNIEFF* de la forêt de Marly avec ses zones humides, ses peuplements forestiers et ses stations à flore patrimoniale. Le Golf de Joyenval se distingue du reste du linéaire semi-urbain par ses herbiers d'intérêt communautaire à Ache nodiflore et à Chara contraria.

Sur les zones encore ouvertes, on peut observer de petites populations d'herbiers aquatiques et d'hélophytes (ou plantes de berges). Cependant, la colonisation par les espèces végétales invasives est un frein à l'expression de la biodiversité locale.



De nombreux ouvrages de franchissement et des retenues avec étangs au fil de l'eau font freins à la continuité écologique sur la vallée du ru de Buzot. La végétation est peu développée sur certains tronçons et bien diversifiée en essences et en classes d'âges sur d'autres, notamment en forêt de Marly. La présence de plantes invasives, et particulièrement la Jussie, contribue néanmoins à la dégradation des milieux.

Sur la commune de Chambourcy, la partie amont du cours d'eau reste peu impactée par les ouvrages de franchissement. Néanmoins, le PLU doit faire attention à ne pas contraindre les éventuels travaux de restauration même s'il ne peut les programmer.

Les zones humides sur Chambourcy

Les zones humides ont un rôle important dans la préservation de la ressource en eau et nécessitent à ce titre la mise en place d'une politique de protection et de restauration ambitieuse. Conformément aux dispositions 6.86 et 6.87 du SDAGE, les zones humides doivent être protégées par les documents d'urbanisme dès lors que leur présence est avérée.

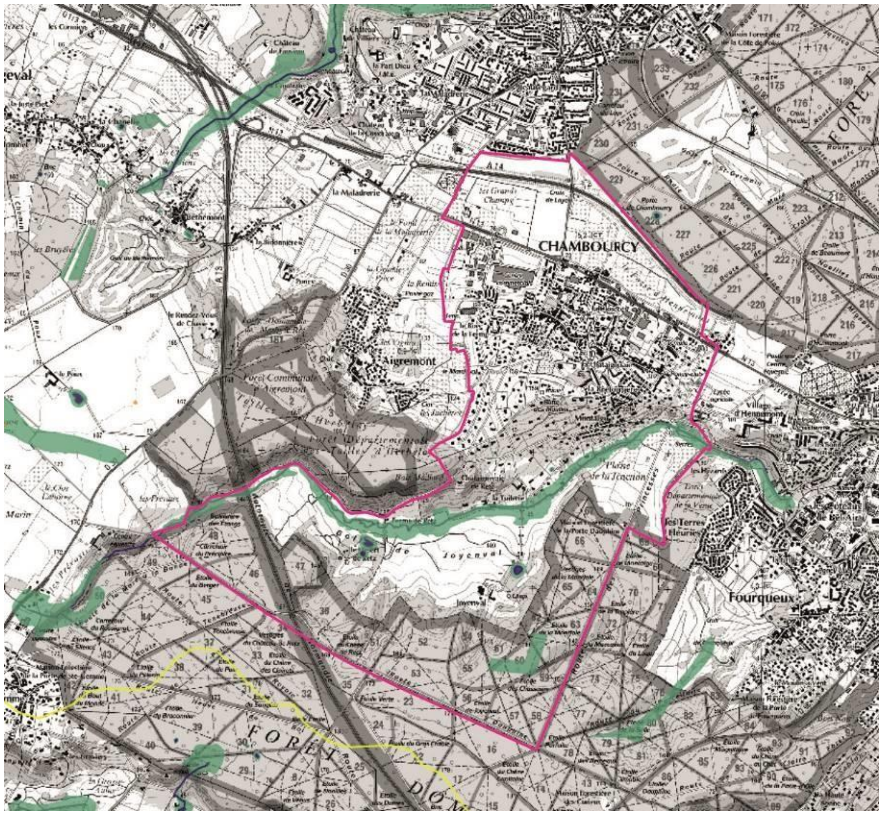
Les aménagements et constructions prévus dans ces zones peuvent être soumis à une procédure loi sur l'eau, au titre de la rubrique 3.3.1.0 figurant au titre III de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, en fonction de leur nature et dès lors que les seuils de surface sont atteints. En dernier recours, en cas d'impact sur une zone humide, des mesures compensatoires doivent être prévues.

Selon les données de la DRIEE Ile-de-France, au terme d'une étude menée en 2009 qui visait à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région, les abords du ru de Buzot ont été identifiés comme zone potentielle humide de classe 3, c'est à dire « une zone pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser ».

L'enveloppe d'alerte sur Chambourcy ne concerne que les abords du ru situés en zone naturelle de sorte que les travaux, ouvrages ou aménagements potentiellement réalisés sur les espaces concernés ne devraient pas être concernés par de tels dispositifs.

Les zones humides de l'enveloppe d'alerte DRIEE concernant Chambourcy figurant au schéma ci-dessous sont précisément reportées sur le plan des périmètres (pièce n°5-3 du dossier du PLU).

DRIEE Ile-de-France - Identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides



C.2.3 - ENJEUX ET LIGNES D'ACTION

ENJEUX

- Ensemble, les sites classés et les sites inscrits recouvrent environ les 2/3 du territoire de la commune, et la totalité de sa partie Sud.

  ⇨ *L'enjeu consiste à garantir le maintien durable de la qualité de ces espaces.*

LIGNES D'ACTION

Ayant déjà œuvré au travers de l'acquisition du site du Désert de Retz, la commune entend poursuivre son action en faveur de la protection et de la mise en valeur de son patrimoine.

Elle veillera à travers les dispositions du PLU à ne pas laisser se dégrader les éléments de la trame verte et bleue qui intéressent son territoire.

C.3 - LES RESSOURCES

C.3.1 - HYDROGRAPHIE

Deux bassins versants composent Chambourcy. Au Nord, on retrouve le bassin versant de la Seine et au Sud, celui du ru de Buzot. Ce dernier, long de 9 km, est un affluent de la rive gauche de la Seine. Le ru naît dans un talweg orienté vers l'Ouest au niveau du hameau de Sainte-Gemme à une altitude d'environ 170 mètres, traverse Chambourcy au Sud de la commune par le golf de Joyenval puis se jette dans la Seine à hauteur du lieu dit « Les Pyramides » entre Le Pecq et Port-Marly.

Le ru de Buzot s'insère dans la structure géologique du bassin parisien composée d'un empilement de couches sédimentaires. Sous la nappe de la Craie, on retrouve l'un des plus grands réservoirs d'eau souterraine en France, la nappe de l'Albien-néocomien qui s'étend sous l'ensemble de la région. Cet aquifère, d'âge Crétacé inférieur se situe à plus de 700 mètres de profondeur sous le bassin parisien, ce qui le protège des pollutions de surface, et possède une réserve importante d'eau de l'ordre de 700 milliards de m³. D'autres aquifères, de surfaces moins importantes, sont également présentes sur le territoire camboricien. Ces entités hydrogéologiques libres et captives sont les nappes du Tertiaire du Mantois à l'Hurepoix et de l'Eocène du Valois. Moins profondes par rapport à la première, elles sont davantage sensibles aux variations climatiques et aux conditions météorologiques et sont davantage exposées au risque de pollution (nitrates, pesticides).

Dans sa partie amont, le ru n'a pas fait l'objet d'aménagements anthropiques. Son passage dans le golf de Joyenval dépourvu d'espaces boisés denses participent à l'apport d'eau de ruissellement, d'autant plus que le dénivelé est important dans cette partie. En revanche, à partir de Saint-Germain-en-Laye (SIASGL) jusqu'à son embouchure avec la Seine, il a été busé par le syndicat intercommunal d'assainissement pour se prémunir des crues. La couverture du ru de Buzot, en plus de contribuer à l'imperméabilisation du territoire déjà forte dans le département, a rompu la continuité écologique de la faune et de la flore aquatique qui assure pourtant un rôle de régulation et d'épuration de la ressource en eau. Pour limiter la détérioration du ru qu'engendre son busage en aval, le contrat des Plaines et coteaux de la Seine urbaine répond à la préservation et à l'amélioration de la ressource en eau et des milieux naturels à travers quatre enjeux :

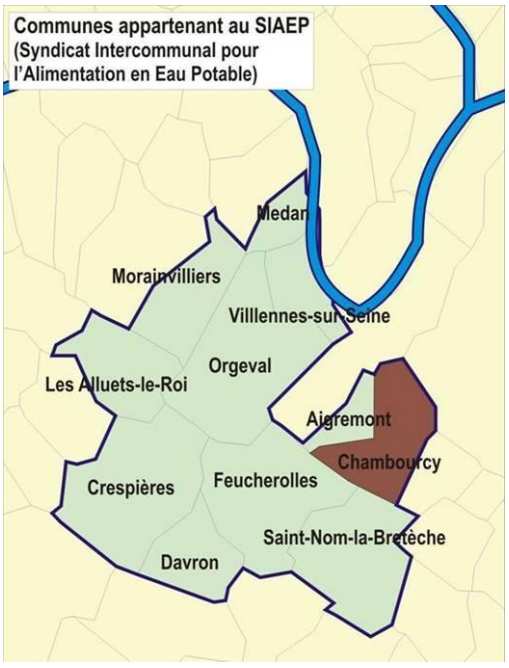
- restaurer et entretenir les berges ;
- améliorer l'assainissement ;
- développer une gestion des eaux pluviales et limiter le ruissellement
- sensibiliser à l'eau et aux milieux aquatiques.

C.3.2 - LA GESTION DE L'EAU

Alimentation en eau - captage de l'eau potable

On dénombre au sein des Yvelines 208 points de captages publics qui participent à l'alimentation en eau de la population. Cependant, il n'existe au sein de la commune de Chambourcy aucun captage d'eau ni de périmètre de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine. C'est pourquoi comme la majorité des communes, Chambourcy est regroupée avec d'autres villes dans un syndicat intercommunal.

La commune de Chambourcy appartient comme 10 autres communes (Aigremont, les Alluets-le-Roi, Crespières, Davron, Feucherolles, Medan, Morainvilliers, Orgeval, Saint-Nom-la-Bretèche et Villennes-sur-Seine) au Syndicat Intercommunal pour l'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) des Eaux de Feucherolles. Le SIAEP est ainsi la Personne Responsable de la Distribution de l'Eau (PRDE).



L'eau potable est distribuée par la SUEZ, délégataire du Syndicat des eaux de Feucherolles.

L'eau distribuée à l'ensemble de ces communes est une eau d'origine souterraine (comme pour 82% de la population du département) qui provient de plusieurs sites de production :

- les usines de Flins-Aubergenville et du Pecq-Croissy qui appartiennent à la Lyonnaise des eaux
- l'usine de Vernouillet qui appartient au Syndicat Intercommunal d'eau et d'assainissement de Verneuil-Vernouillet.

Distribution de l'eau potable

L'eau captée est ensuite distribuée au niveau de 6 ouvrages de distribution pour un volume de stockage de 15215 m3 :

- réservoir des Alluets-le-Roi : 12000 m3 ;
- réservoir de Montaigu à Chambourcy : 500 m3 ;
- réservoir de Morainvilliers : 200 m3 ;
- réservoir de la Place Verte è Villennes-sur-Seine : 200 m3 ;
- réservoir des Groux è Villennes-sur-Seine : 1000 m3 ;
- réservoir du Pré aux Moutons è Villennes-sur-Seine : 1300 m3 ;

L'eau de ces 6 réservoirs est ensuite distribuée sur l'ensemble des communes via un réseau qui représente environ 323 kilomètres de linéaire.

Seul le réservoir de Montaigu se situe sur la commune de Chambourcy.

Qualité de l'eau distribuée

La qualité de l'eau potable est soumise à deux types de contrôles :

Un contrôle sanitaire officiel qui relève de la compétence des pouvoirs publics par l'intermédiaire des Agence Régionales de Santé (ARS). Ce contrôle porte sur l'ensemble du système d'alimentation en eau : points de captage, stations de traitement, réservoirs et réseaux de distribution. Les échantillons d'eau prélevés sont analysés par des laboratoires agréés par le ministère de la Santé.

A partir de ces informations sur la qualité de l'eau, l'ARS publie chaque année un rapport et une fiche de synthèse par commune.

Une surveillance permanente qui relève des exploitants des services de distribution. Ces actions sont basées essentiellement sur la prévention et permettent d'ajuster « au fil de l'eau » le traitement de l'eau pour garantir 24h/24 la conformité sanitaire.

Contrôles de la qualité de l'eau effectués en 2017 (source SIAEP)

Analyses de la Ressource			
Ressource		**Nombre d'analyses bactériologiques**	**Nombre d'analyses physico-chimiques**
Flins / Aubergenville	ARS	32	32
	Exploitant	22	179
Vernouillet	ARS	5	5
	Exploitant	4	49
Le Pecq / Croissy	ARS	44	43
	Exploitant	61	141

Analyses de l'eau produite et distribuée						
			Nombre d'analyses bactériologiques	Nombre d'analyses bactériologiques non-conformes	Nombre d'analyses physico-chimiques	Nombre d'analyses physico-chimiques non-conformes
Production	Flins / Aubergenville	ARS	79	0	81	0
		Exploitant	65	0	86	0
	Vernouillet	ARS	11	0	13	0
		Exploitant	12	0	12	0
	Le Pecq / Croissy	ARS	67	0	71	0
		Exploitant	73	0	76	0
Distribution		ARS	73	0	78	0
		Exploitant	10	0	13	0
Total distribution et production			390	0	422	0

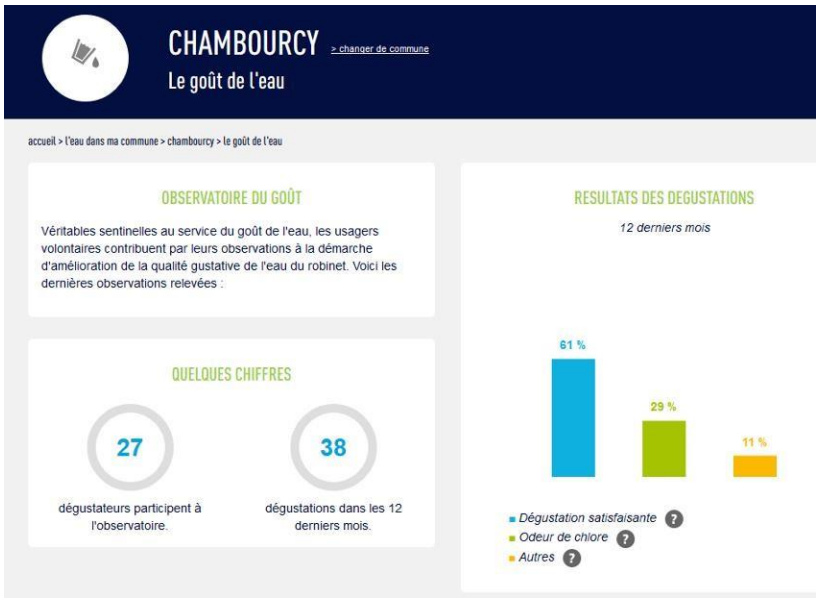
Le décret du 2 mai 2007 prévoit deux indicateurs qui représentent les taux de conformité des prélèvements d'eau potable en production et en distribution d'eau vis-à-vis des limites imposées par le Code de la Santé Publique sur la physico-chimie et la microbiologie. Le calcul de ces indicateurs ne fait intervenir que des prélèvements incluant au moins un paramètre disposant d'une limite de qualité dans le Code de la Santé Publique. De plus, les prélèvements pris en compte sont uniquement ceux réalisés dans le cadre du contrôle sanitaire officiel par les Agence Régionales de Santé

Bilan qualité de l'eau en 2017 (source SIAEP)

Les indicateurs de performance sur la qualité de l'eau du décret du 2 mai 2007			
	Bulletin		
	Global (paramètres avec une limite de qualité uniquement)	Non-conforme (paramètres avec une limite de qualité uniquement)	% Conformité
Microbiologique	246	0	100%
Physico-chimique	226	0	100%

Le gout de l'eau à Chambourcy

Un observatoire du gout de l'eau est mis en place sur le site « toutsurmoneau » par lequel les usagers volontaires contribuent par leurs observations à la démarche d'amélioration de la qualité gustative de l'eau du robinet. Les dernières observations relevées sur la commune de Chambourcy indiquent une satisfaction du gout de l'eau à hauteur 61% et 29% indiquent une odeur de chlore.



La décarbonatation de l'eau

Le Syndicat Intercommunal d'Adduction d'eau Potable (SIAEP) et SUEZ ont mis en place la décarbonatation collective de l'eau.

L'eau distribuée sur le territoire des 11 communes du SIAEP de la région de Feucherolles provient de la nappe phréatique de la craie et produit une fois traitée à l'usine de Flins /Aubergenville une eau dite « très dure » avec une teneur en calcaire importante.

Lors d'une étude BVA auprès des consommateurs de l'Ouest Parisien en 2016, 92% des utilisateurs se sont déclarés favorables à la mise en place d'une solution collective visant à réduire le taux de calcaire de l'eau potable.
C'est pourquoi les élus du syndicat ont engagé depuis la mise en place de la décarbonatation collective de l'eau sur notre bassin de vie avec le prestataire SUEZ.

Le principe de décarbonatation de l'eau, par un procédé catalytique qui retire le calcaire excédentaire, permet aux habitants de voir la dureté de leur eau diminuer de moitié, passant de 35°F (degrés français) à 17°F.

Avec ce nouveau dispositif, les usagers n'auront plus besoin d'adoucisseurs, car cumulés à l'eau décarbonatée, ils auraient un effet non désiré en baissant démesurément le taux de calcaire.

Ce traitement éliminera une grande partie des désagréments causés par le calcaire, tout en conservant les qualités minérales de l'eau. Cette décarbonatation collective de l'eau devrait être prochainement effective.

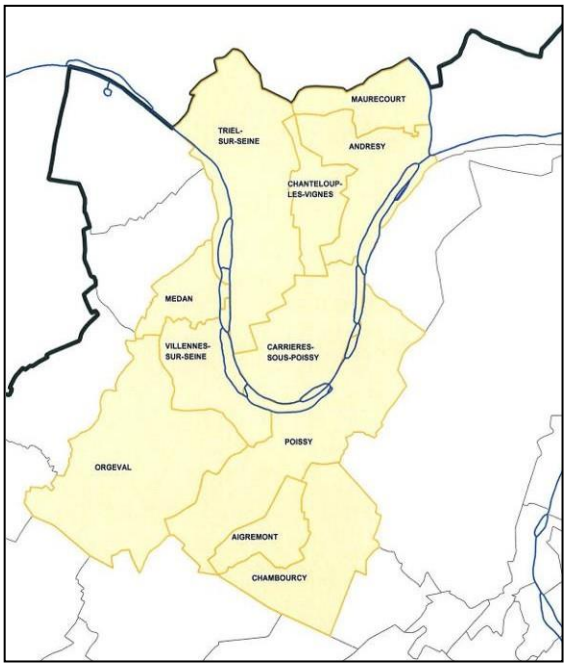
Qualité de l'eau du ru du Buzot

Le ru du Buzot est une petite rivière de 9 km qui prend source à 170 mètres d'altitude au niveau du hameau de sainte Gemme à Feucherolles. A Chambourcy, le ru longe la forêt de Marly en traversant le désert de Retz. A sa création en 1950, le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la région de Saint-Germain-en-Laye (SIA) réalisa un busage du ru afin de le maîtriser durant les crues et d'éviter des inondations. A Chambourcy, le ru est partiellement busé au niveau de sa traversée du golf de Joyenval.
Cependant, le busage du ru de Buzot, surtout dans sa partie aval, entre Fourqueux et Saint-Germain-en-Laye, engendre une rupture des continuités écologiques entre celui-ci et la Seine. Traversant des canalisations sous-terraines, le ru ne peut plus réaliser ses fonctions de « milieu naturel » capable d'accueillir la faune et la flore locale. **Les mesures entreprises afin de réhabiliter ce ru constituent des objectifs prioritaires du Contrat de Bassin Plaines et coteaux de la Seine centrale urbaine.**
La Directive cadre européenne sur l'eau (DCE 2000) impose aux états membres l'atteinte du bon état des eaux d'ici 2015. Des dérogations sont possibles (2021, 2027), mais ne s'appliqueront que s'il est prouvé que le maximum a été fait pour atteindre le bon état. C'est le cas pour le ru du Buzot pour lequel l'atteinte du bon état à été fixé pour 2021.
Le ru de Buzot ne possède pas de station de mesure. Ce qui a pour conséquence une absence quasi-totale de données précises sur cette masse d'eau.

Collecte et traitement des eaux

1. Collecte des eaux usées

La ville de Chambourcy gère les réseaux communaux d'eaux usées. Un réseau de collecte des eaux les transfère vers des stations de traitement intercommunales gérées par des Syndicats Intercommunaux d'Assainissement (SIA). Chambourcy dépend de deux SIA : le SIA de la région de l'Hautil (SIAH) le SIA de la région de Saint Germain-en-Laye, qui collectent les eaux usées des versants Nord et Sud de la commune.



Le versant nord

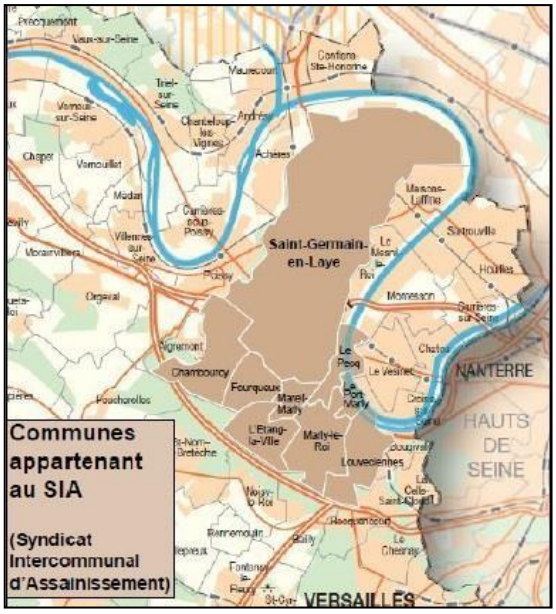
Pour cette partie nord de la commune, la ville de Chambourcy est membre du syndicat intercommunal d'assainissement de la région de l'Hautil (SIARH) avec les communes d'Aigremont, Andrésy, Carrières-sous-Poissy, Chanteloup-les-Vignes, Maurecourt, Medan, Orgeval, Poissy, Triel-sur-Seine et Villennes-sur-Seine. Les eaux ainsi collectées sont ensuite acheminées via le réseau d'assainissement vers la station de traitement des effluents des Grésillons, située à Triel-sur-Seine, et appartenant au Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP). La gestion, l'entretien et le fonctionnement du réseau est assuré par Délégation de Service Public par un contrat d'affermage avec la Lyonnaise des Eaux.

Le versant sud

Dans la partie sud de la commune, l'essentiel du territoire est en assainissement individuel. Seul le secteur du hameau de Montaigu fait l'objet d'un assainissement collectif.

Le réseau communal est raccordé au réseau géré par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la région de Saint-Germain-en-Laye (SIARSGL), qui comprend l'intégralité de six communes – L'Etang-la-Ville, Fourqueux, Mareil-Marly, Marly-le-Roi, le Pont-Marly, Saint-Germain-en-Laye – et trois communes partiellement –Chambourcy, Louveciennes et Le Pecq. Les effluents sont ensuite dirigés vers le SIABS (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Boucle de la Seine), puis vers la station Seine Aval pour y être traités.

La société Lyonnaise des Eaux a la charge de l'entretien du réseau et des installations annexes dans le cadre d'un contrat de Délégation de Service Public (DSP), par affermage, signé en 2010 pour une durée de huit ans.



2. Assainissement non collectif (SPANC)

Suite à la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (la LEMA) du 30 décembre 2006, un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) doit être créé par des collectivités locales. Il est en charge de contrôler les dispositifs d'assainissements non collectifs de la commune. Ces contrôles doivent être débutés dès la mise en place de l'installation pour ensuite s'effectuer tous les 8 ans afin de vérifier l'état du système d'assainissement.

A Chambourcy, la zone d'assainissement non collectif correspond aux zones où l'habitat est dispersé et les densités de population faibles, ce qui rend la mise en place d'un système d'assainissement collectif moins compétitif. Concrètement, cela comprend peu ou prou les habitations situées entre le cimetière et la Forêt de Marly au Sud de la commune.

3. Elimination des eaux pluviales

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Elles sont, en principe, non polluées et peuvent être rejetées dans le milieu récepteur (rivière, étang, canal, etc...) sans épuration préalable et sans préjudice pour ce dernier.

A Chambourcy, les eaux pluviales du versant Nord sont acheminées vers Poissy, puis dirigées vers la Seine par deux collecteurs intercommunaux, après être passées par un bassin de rétention situé en limite Nord de la commune.

Sont assimilées à des eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des parkings, des jardins, des cours d'immeubles, des toitures, etc... Leur rejet peut être soumis à un prétraitement et leur débit de fuite est limité à 1l/s/Ha.

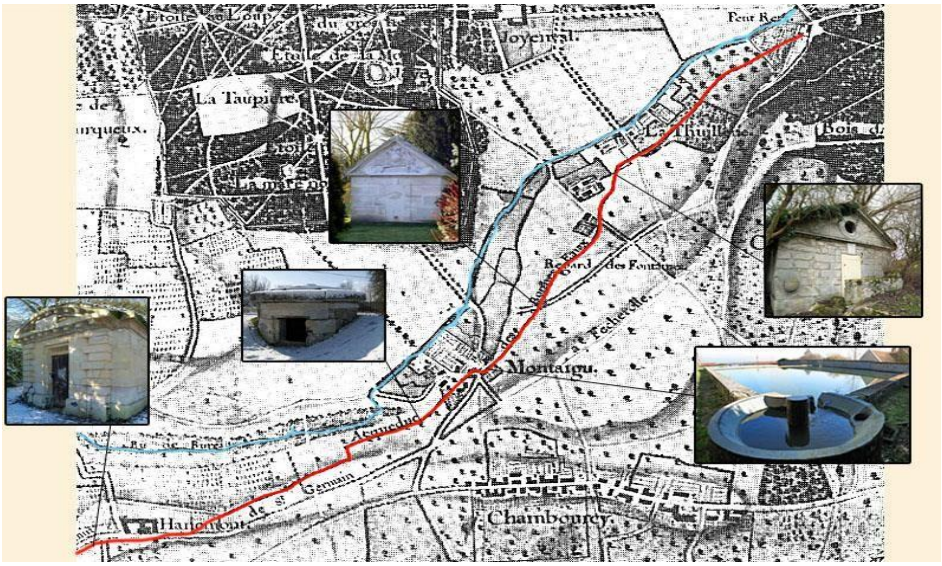
Pour ce qui concerne le versant Sud :

- les eaux pluviales du hameau de Montaigu sont acheminées vers le ru de Buzot qui sert d'exutoire "naturel"
- Sur les secteurs à faible densité d'habitation, les eaux pluviales de ruissellement sont diffusées dans le sol par des puisards ou des épandages.

Par ailleurs, le ru de Buzot accueille également les eaux de ruissellement de l'A13, par le biais d'étangs aménagés dans le golf de Joyenval qui assurent partiellement une fonction de rétention.

Eau de l'Aqueduc de Retz

Un aqueduc s'étend sur 6 km sur Chambourcy et Saint Germain-en-Laye, entre les sources de la vallée du Ru de Buzot et le château de Saint Germain-en-Laye qu'il alimentait dans le passé.



Parcours de l'aqueduc de Retz de Chambourcy (partie supérieure de la carte) à Saint Germain en Laye (ruedeslumieres.markitu.org)

Alimentée en eau en deux endroits (au niveau des plateaux des Alluets et de Marly) il utilise ensuite trois réservoirs :

- les étangs du Retz à Chambourcy
- le réservoir de la place du Marché de Saint Germain
- le réservoir de Montaigu à Chambourcy

L'Aqueduc de Retz est majoritairement souterrain. Cependant, plusieurs regards de visite ponctuent son trajet :

- le regard vieux situé sur la commune de Chambourcy. Il s'agit du premier construit, en 1668. Il est aujourd'hui situé dans un jardin privé.
- deux regards situés dans le Désert de Retz
- le regard Neuf situé aussi dans un jardin privé à Chambourcy
- le regard Dauphine à Saint Germain en Laye
- le regard d'Hennemont se situe à Saint Germain.

Depuis 1988, l'ensemble de l'aqueduc est classé à l'inventaire des monuments historiques et son eau sert à irriguer le golf de Saint Germain-en-Laye.



Le réservoir de Montaigu aujourd'hui (ruedeslumières.markitu.org)



Le regard Vieux aujourd'hui (ruedeslumieres.markitu.org)

C.3.3 - LA GESTION DES DECHETS

La collecte des déchets

Depuis 1998, la commune a mis en place une collecte sélective des déchets. Ainsi, des conteneurs spécifiques sont à la disposition des immeubles collectifs et des pavillons. Avec trois types de conteneurs différents les camboriciens peuvent d'eux-mêmes effectuer un premier niveau de tri.

Les ordures ménagères sont collectées deux fois par semaine, le mardi et le vendredi. Les déchets recyclables sont eux collectés tous les jeudis.

En plus de la collecte à domicile tous les jeudis pour les déchets recyclables, les camboriciens peuvent aussi utiliser des bornes d'apport volontaire. Il en existe trois dans la commune et elles sont utilisables de 8h à 22h chaque jour.

Elles se situent à différents endroits :

- à l'angle du Chemin Neuf et du Chemin Vert
- rue de Gramont (c'est-à-dire à l'entrée de la Châtaigneraie)
- à l'angle des rues André Derain et Francis Pédron

En ce qui concerne les autres types de déchets, différentes dates de collecte sont proposées par la Mairie :

- les encombrants sont collectés le premier lundi de chaque mois
- les végétaux, eux sont récupérés 2 à 4 lundi par mois (hors celui réservé aux encombrants)

Pour l'ensemble des collectes, les déchets doivent être sortis avant 19 heures la veille du jour de collecte.

La déchetterie intercommunale recueille les déchets toxiques et spéciaux. Elle était située jusqu'à fin 2015 à Saint Germain-en-Laye, désormais les apports doivent être effectués sur le site de Carrières-sous-Poissy.

Un calendrier présent aussi sur le site Internet de la commune et donc accessible à tous, rappelle l'ensemble des jours de collecte.



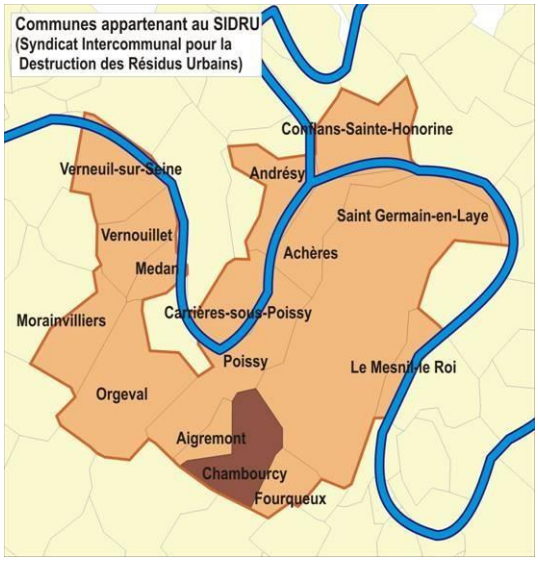
En janvier 2018, la compétence pou la gestion des déchets a été transférée à la Communauté d'Agglomération Saint Germain Boucles de Seine (CASGBS).

La collecte des déchets est effectuée dans le cadre d'un marché public de services. L'attributeur actuel de ce marché est la société Veolia Propreté.

Le traitement des déchets

En ce qui concerne le traitement des déchets, Chambourcy appartient au Syndicat Intercommunal pour la destruction des Résidus Urbains (SIDRU). Le SIDRU, syndicat mixte, est composé de 15 communes : Achères, Aigremont, Andrésy, Carrières-sous-Poissy, Chambourcy, Conflans-Sainte-Honorine, Fourqueux, Médan, Le Mesnil-le-Roi, Morainvilliers, Orgeval, Poissy, Saint-Germain-en-Laye, Verneuil-sur-Seine et Vernouillet.

Ce syndicat a été créé par arrêté préfectoral le 5 février 1959 pour 4 communes, il s'agissait alors d'un syndicat d'études. C'est en 1983 qu'il devirent le SIDRU et en 1990 qu'il rassemble les 15 communes actuelles.





Le Syndicat Intercommunal est compétent pour le traitement des déchets ménagers produits par l'ensemble des 15 communes du syndicat. Ainsi, il gère notamment le centre de valorisation énergétique AZALYS qui a été choisi comme procédé d'élimination des déchets. Il s'occupe aussi de la valorisation des emballages ménagers, des journaux ou magazines qui ont fait l'objet au préalable d'une collecte au sein des communes ou par les individus eux-mêmes. Enfin, c'est aussi lui qui se charge du traitement des encombrants et des déchets verts.

L'usine de traitement par incinération, AZALYS, en fonctionnement depuis décembre 1998 se situe à Carrières-sous-Poissy. Cette dernière, a une capacité de 125.000 tonnes et couvre largement les besoins des communes adhérentes. De plus, elle respecte les normes en vigueur en étant exemplaire sur les plans technologique et écologique. Elle a fait le choix de suivre les normes européennes les plus drastiques en matière de respect de l'environnement. Une certification lui a été décernée en 2001.

En ce qui concerne le traitement des déchets recyclables, la SIDRU est partenaire depuis 2003 du SIVaTRU, le Syndicat Intercommunal pour la Valorisation et le Traitement des Résidus Urbains basé à Triel-sur-Seine. Ce syndicat assure le tri des collectes sélectives de déchets recyclables des 15 communes du SIDRU donc de Chambourcy. Les déchets sont triés par type de matériaux au niveau du centre CYRENE basé aussi à Triel-sur-Seine. Ils entrent ensuite dans une filière de valorisation matière par recyclage. Le site du centre CYRENE est aussi exploité par le groupe Veolia Propreté. Le marché de traitement des encombrants lui été renouvelé en 2010.

Enfin, en ce qui concerne le traitement des végétaux, le marché a aussi été renouvelé en 2010. Il a été remporté par la société SEPUR. Celle-ci possède une plateforme dédiée au compostage sur son site de Thivernal-Grignon. Elle est dotée d'une capacité de 45000 T de déchets verts. La plus grande partie des déchets verts qui y sont traités (90%) proviennent des collectes auprès des collectivités.

C.3.4 - LA GESTION DES ENERGIES

Electricité et gaz de ville

La ville de Chambourcy est desservie par le réseau GRDF qui est aussi le gestionnaire de réseau en ce qui concerne le gaz. Pour l'électricité, le réseau est géré par ENEDIS.

Plusieurs installations énergétiques de Engie sont à proximité de Chambourcy :

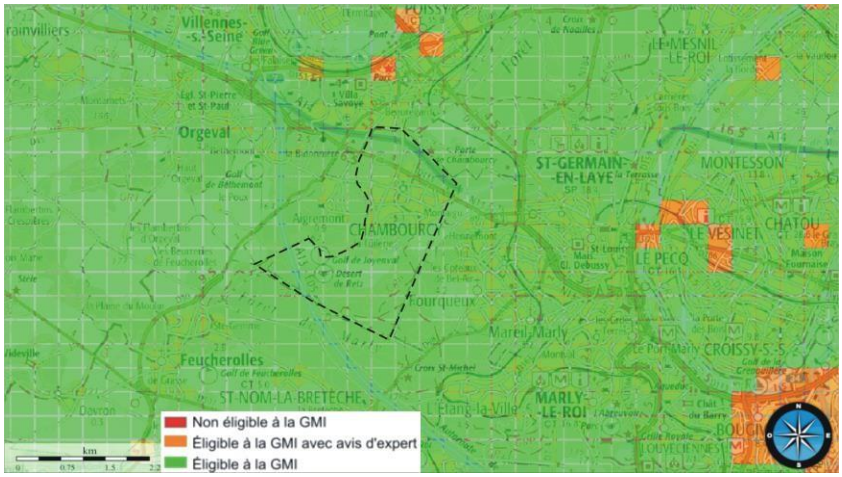
- site de stockage en nappe aquifère de Beynes, capacité de stockage de 1185 millions de m3
- site de stockage en nappe aquifère de Germigny-sous-Coulombs, capacité de stockage de 2800 millions de m3
- site de stockage en nappe aquifère de Saint-Clair-sur-Epte, capacité de stockage de 1 700 millions de m3
- site de stockage en nappe aquifère de Saint-Illiers-la-Ville, capacité de stockage de 1500 millions de m3

Des énergies renouvelables

Sur le territoire camboricien, deux solutions durables peuvent être envisagées : la filière bois-énergie et la géothermie :

– Le Sud de la commune est recouvert par la forêt domaniale de Marly gérée par l'ONF. Cette forêt possède une biomasse importante. Une valorisation du bois pourrait être envisagée sur le territoire. En effet, il est possible par le biais de ONF Bois Energie d'utiliser le bois comme source d'énergie durable.

– En ce qui concerne la géothermie, plusieurs études ont été réalisées par le BRGM (Bureau de Recherches Géologiques et Minières) pour identifier les sites où il était possible de développer ces énergies. La carte ci-après indique le potentiel géothermique sur le secteur de Chambourcy. On remarque que l'ensemble du territoire communal est éligible à la Géothermie de Minime Importance (GMI).



Perspectives de géothermie sur le territoire

C.3.5 - LES RESEAUX NUMERIQUES

En ce qui concerne le réseau de téléphonie mobile, la couverture du territoire de Chambourcy se décline comme suit :

- pour le réseau 4G, seul l'opérateur Orange permet une couverture satisfaisante du territoire avec un taux de couverture de 99%. SFR et Bouygues Télécom ont des taux de couverture moyens avec respectivement 41% et 11 %. L'opérateur Free couvre très peu le territoire avec un taux de 11% ;
- Pour le réseau 3G, les taux de couverture sont supérieurs à 95%, à l'exception de SFR qui ne déploie son réseau que sur 76% de la commune ;
- Pour le réseau 2G, les opérateurs couvrent tous à plus de 99% le territoire camboricien.

Par ailleurs, Chambourcy possède sur sont territoire 5 antennes mobiles. il s'agit de:

- d'une antenne type pylone autostable de Bouygues Telecom situé chemin de la Remise ;
- d'une antenne type pylone tubulaire de SFR situé au 5 rue du Mur du Parc ;
- d'une antenne type pylone tubulaire de Orange situé rue du Mur du Parc ;
- d'une antenne type bâtiment de SFR situé 8 rue du Clos de la Famille ;
- d'une antenne type immeuble de Bouygues Telecom au 20 allée de la Sente Noire.

En ce qui concerne le réseau très haut débit par la fibre optique, deux opérateurs ont déployé leur réseau sur la commune, ce sont :

- Numéricable/SFR, qui est bien établi au sein de la ville. A la fin de l'année 2015, sur 2600 adresses, il ne restait plus que 300 à 400 foyers non éligibles ;
- Orange, qui couvrait à la fin 2015 plus de 50% des adresses camboriciennes. L'opérateur prévoit que tout le monde sera éligible normalement à la fin du premier trimestre 2016.

C.3.6 - ENJEUX ET LIGNES D'ACTION

ENJEUX

- L'eau distribuée est une eau souterraine de bonne qualité.
- Deux Syndicats Intercommunaux d'Assainissement gèrent chacun une partie de la commune :
  - Le versant Nord par celui de la région de l'Hautil
  - Le versant Sud par celui de la région de saint Germain-en-Laye.
- En outre, certaines zones de ce versant Sud sont soumises à un système d'assainissement autonome.
- Les déchets collectés sont traités à l'usine de traitement par incinération, AZALYS, en située à Carrières-sous-Poissy et d'une capacité de 115.000 tonnes.

  ⇨ *L'usine traite actuellement 85000 tonnes par an et se trouve en surcapacité.*

LIGNES D'ACTION

Dans la poursuite des actions menées pour la baisse des tarifs de l'assainissement, la commune entend poursuivre son action pour la maîtrise des coûts, prix de l'eau, de l'assainissement et du traitement des déchets, tout en gardant l'excellence de la qualité des services.

Elle entend obtenir tant en termes de téléphonie mobile que de fournisseurs d'accès internet, une couverture bénéficiant à 100% des usagers de la commune, avec des débits correspondant à leurs besoins.

C.4 - LES RISQUES ET LES NUISANCES

C.4.1 - LES NUISANCES SONORES

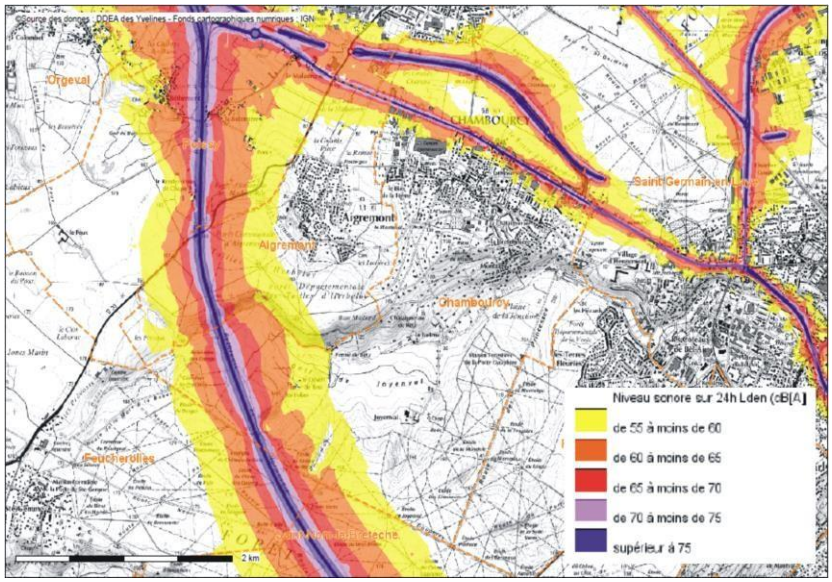
Conformément à la directive européenne du 25 juin 2002, le Conseil Général des Yvelines a dû réaliser le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE). Il a pour but de protéger des nuisances sonores excessives la population, les établissements scolaires ou de santé ainsi de préserver les zones calmes.

Ce plan de prévention définit la notion de "bruit dans l'environnement" comme un son extérieur non désiré ou nuisible, résultant d'activités humaines, y compris le bruit émis par les moyens de transport, le trafic routier, ferroviaire ou aérien et provenant de sites d'activités industrielles". C'est pourquoi ce plan a été établi sur le réseau routier du département. Toute route ayant un trafic annuel de plus de 6 millions de véhicules (soit plus de 16435 véhicules par jour) est concernée. Le bruit routier est un bruit permanent.

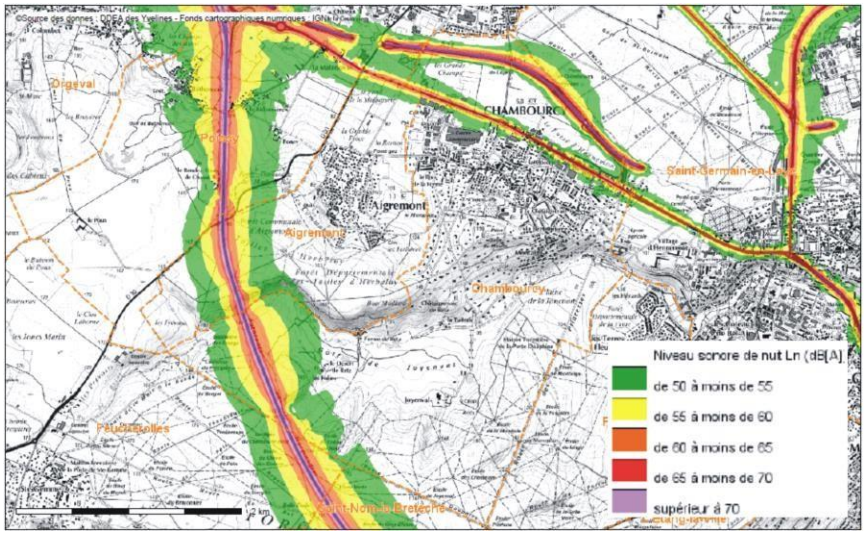
D'après la directive européenne de 2002, la lutte contre le bruit des infrastructures s'applique au bruit perçu par les populations dans les espaces bâti, dans les parcs publics ou autres lieux calmes de l'agglomération mais aussi dans les zones calmes en rase campagne, à proximité des écoles, aux abords des hôpitaux et dans d'autres bâtiments et zones sensibles au bruit.

Dans le cas de la commune de Chambourcy, l'étude réalisée par le Conseil Général concerne la RD113.

Les cartes suivantes représentent l'exposition au bruit des grandes voies routières traversant Chambourcy (les autoroutes A13 et A14 et la route départementale RD113). Ces mesures ont été réalisées sur 24 heures et aussi uniquement de nuit.

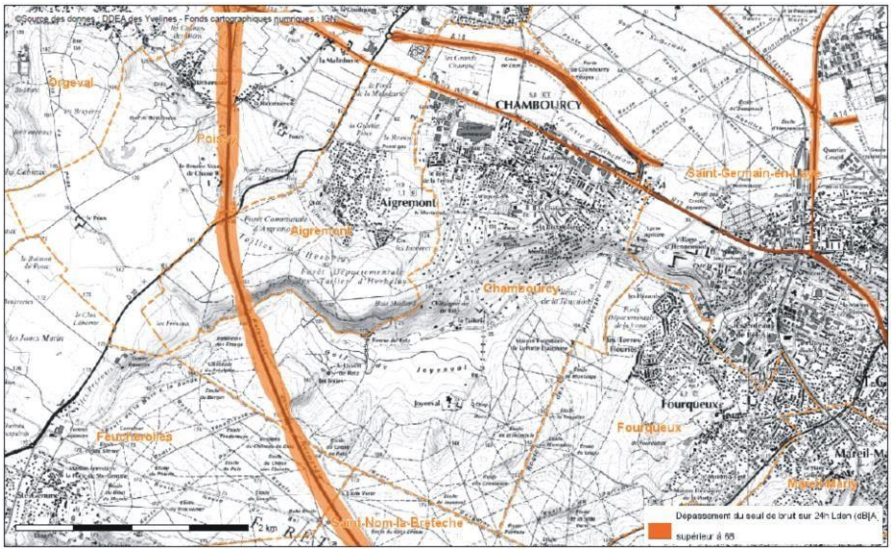


Exposition au bruit sur 24h des grandes voies routières traversant la commune

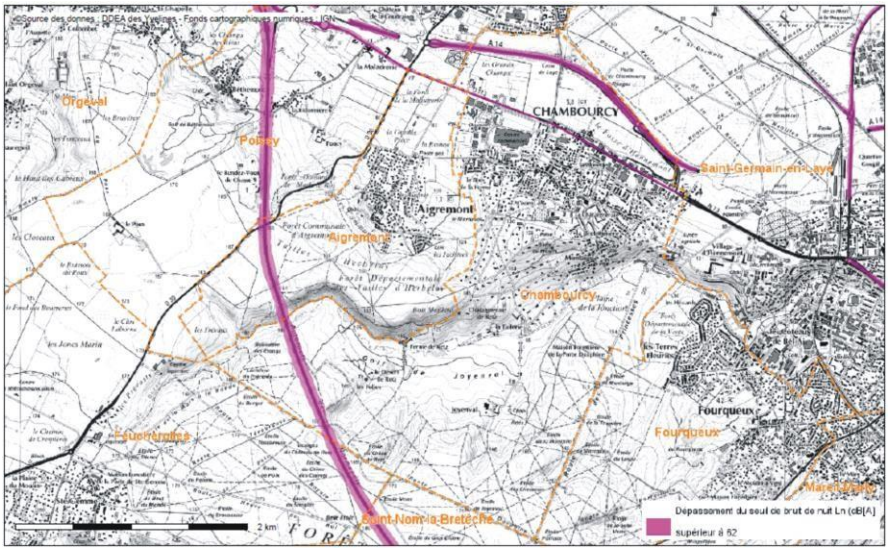


Exposition au bruit de nuit des grandes voies routières traversant la commune

Les espaces où a été observé un dépassement du seuil de bruit ont aussi été cartographiés. On remarque que sur Chambourcy, un dépassement n'est observé qu'aux abords directs des grandes voies routières, l'espace urbain n'est donc pas directement concerné.



Dépassement des seuils de bruit sur 24h au niveau des grandes voies routières de la commune



Dépassement des seuils de bruit de nuit au niveau des grandes voies routières traversant la commune

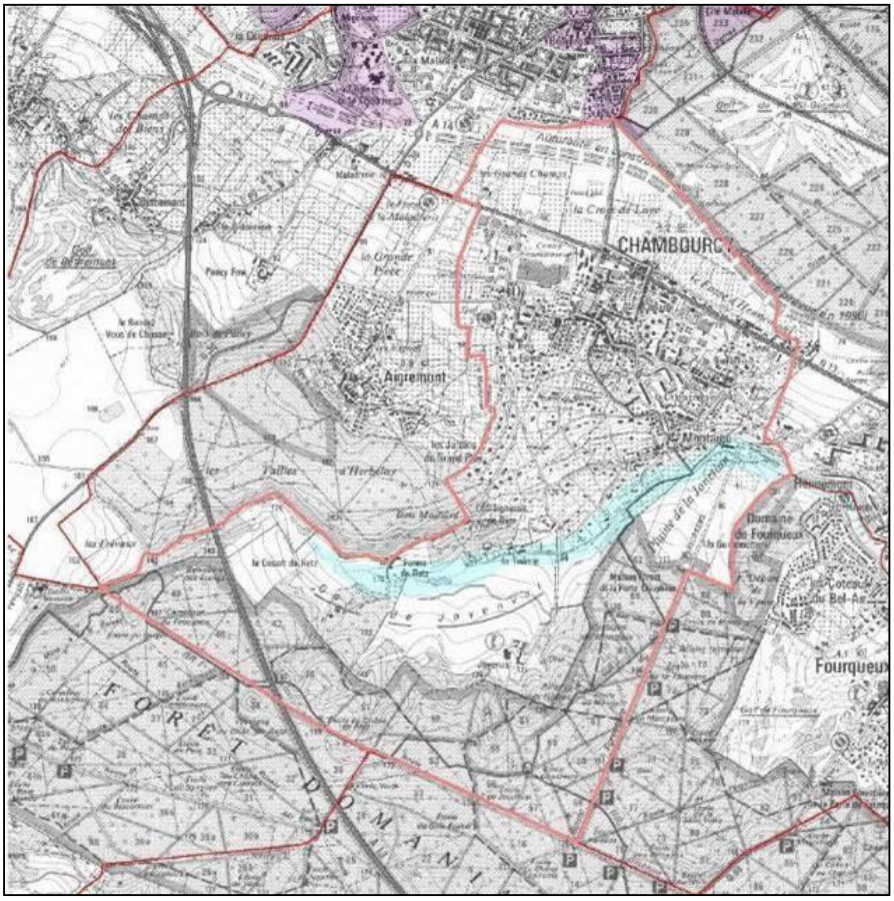
C.4.2 - LES RISQUES D'INONDATION

La commune de Chambourcy est soumise à un risque d'inondation, le long du ru de Buzot.

Un arrêté préfectoral du 2 novembre 1992 délimite le périmètre des zones de risques liés aux inondations (en bleu sur la carte ci-après).. Le décret du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques naturels prévisibles, pris en application des lois du 22 juillet 1987 – prévention des risques majeurs -, du 2 février 1995 – protection de l'environnement – et du 3 janvier 1992 – relative à l'eau – précise notamment que les périmètres de risques institués en application de l'article R 111-3 du code de l'urbanisme valent plans de prévention des risques naturels prévisibles.

Dans la commune de Chambourcy, le lit du ru de Buzot est classé en zone B, inondable. Dans la zone B, la délivrance d'un permis de construire ou d'un permis de lotir ne pourra avoir lieu qu'après examen d'une étude géologique demandée par le service chargé de la police des eaux pour préciser la nature du terrain.

Espace soumis à des risques d'inondation sur la commune



Le PGRI Seine-Normandie et ses implications sur la commune de Chambourcy

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) est un document stratégique pour la gestion des inondations. Initiés par une Directive européenne, dite « Directive Inondation », les objectifs ont été repris dans la loi du 12 juillet 2010 portant sur l'engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle II).

Le PGRI Seine-Normandie décline 4 grands objectifs :

Réduire la vulnérabilité des territoires

La vulnérabilité est la sensibilité face à l'inondation. Il faut la mesurer en évaluant les impacts potentiels de l'inondation et trouver des solutions notamment à l'échelle du quartier, de la commune et des constructions. Ainsi, le PGRI encourage la réalisation de diagnostics de vulnérabilité pour les territoires, les entreprises et le bâti. Il veille également à limiter l'impact des projets sur l'écoulement des crues.

Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages

La préservation du fonctionnement naturel des cours d'eau, des zones humides et des zones d'expansion des crues à l'échelle des bassins versants est à rechercher prioritairement car elle permet de limiter l'ampleur des crues. La mise en place de digues et de barrages pour la sécurité des personnes et des biens, si elle reste nécessaire, ne sera jamais suffisante pour mettre hors d'eau toutes les zones à enjeux et peut aggraver fortement les dégâts en cas de rupture des ouvrages.

Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés

La réduction des coûts d'une inondation passe également par la capacité du territoire à retrouver rapidement un fonctionnement normal. Pour cela, le PGRI propose de renforcer la cohérence des dispositifs de préparation à la gestion de crise. Il fixe également l'objectif de maitrise de l'urbanisation en zone inondable afin de limiter l'augmentation des enjeux exposés aux inondations.

Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque

La mobilisation croissante et cohérente de tous les acteurs est un objectif transversal et essentiel pour la mise en œuvre de l'ensemble des objectifs du PGRI. Elle se traduit par le développement, à des échelles adaptées, de gouvernances et de maitrises d'ouvrages, notamment dans le cadre de la compétence relative à la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (GEMAPI). La culture du risque doit être maintenue et entendue. Entretenir la mémoire du risque est un facteur essentiel de prévention. Les outils de communication liés à la conscience et à la connaissance du risque d'inondation sont également à promouvoir et à développer.



Chambourcy n'est pas identifié comme Territoires à risque important d'inondation (TRI) et ne fait pas l'objet d'une Stratégies Locales de gestion des risques d'inondation (SLGRI).

Néanmoins, la notion de compatibilité avec le PGRI implique que le PLU de Chambourcy ne s'oppose pas ou ne contrarie pas les objectifs et le contenu du PGRI.

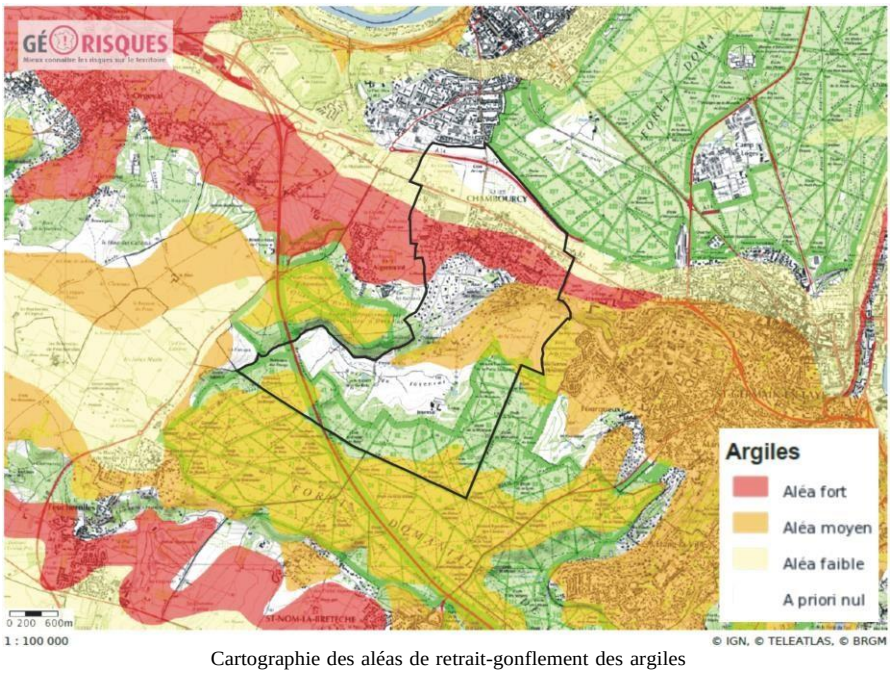
C.4.3 - LES RISQUES DE RETRAIT ET DE GONFLEMENT DES ARGILES

L'ensemble de la Région Ile de France a de nombreuses couches argileuses dont le volume est sensible aux variations de la teneur en eau du sol. Les argiles gonflent lorsque l'humidité augmente, et au contraire se rétractent au moment d'épisodes de sécheresse. Ces variations de volume des sols argileux peuvent entraîner des mouvements des terrains d'assise des constructions (problèmes divers au niveau des habitations : fissure des sols et des murs, dislocation des cloisons, rupture des canalisations enterrées...).

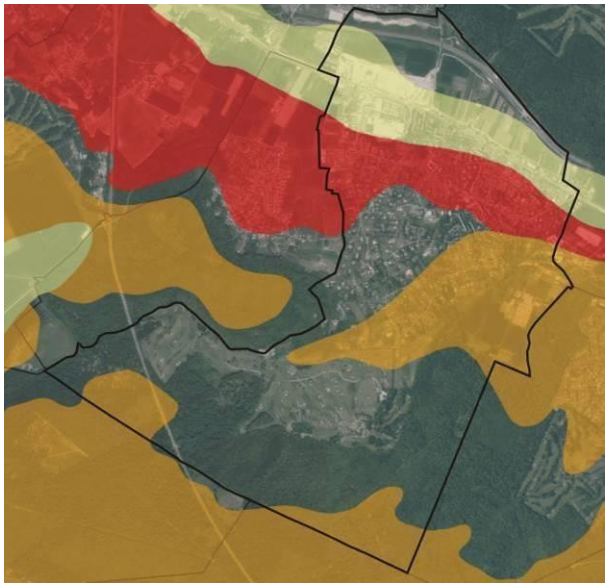
Même si la prévention du risque lié au retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la construction, il faut s'adapter en fonction de la nature du sol rencontré. Il y a notamment trois points au sujet desquels il faut faire attention :

- aux règles de construction pour le bâti neuf (fondations adaptées, rigidité de la structure, désolidarisation des bâtiments accolés…) ;
- à la gestion de l'eau autour du bâti (récupération des eaux pluviales, réseaux de canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales étanches, drainage à l'écart des fondations du bâti…) ;
- à la gestion des arbres autour du bâti (éloignement des plantations, grillage adapté pour éviter la proximité des racines par rapport au bâti, choix préférentiel de certaines essences…).

Le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie met à disposition une cartographie des aléas retrait gonflement des argiles. On peut voir ci-dessous les zones présentant un risque à Chambourcy.



Cartographie des aléas de retrait-gonflement des argiles



Ces aléas sont classés selon leur intensité. Sur la photo aérienne suivante on remarque que Chambourcy subit des aléas de trois ordres (faible-moyen-fort).

Des aléas faibles se retrouvent au Nord de la commune le long de la RD113, où de nombreuses entreprises se sont installées.

Au Sud de la commune (au niveau de la forêt domaniale) et du hameau rue du Montaigu, on retrouve des aléas d'intensité moyenne.

Enfin entre ces deux zones, au niveau de la partie la plus urbanisée, l'aléa est fort.

LES SITES ET SOLS POLLUES

Selon la base de données BASOL, qui fait un inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, on retrouve sur la commune de Chambourcy deux sites pollués. Ces sites appellent une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.

Le premier appartient au centre commercial Carrefour, il est situé le long de la RD113 à proximité des parkings du magasin. Il s'agit de la station-service actuellement en service. De plus, deux anciennes stations se trouvaient à la place de la station de lavage, une première entre 1973 et 1993 (celle -ci comptait 4 cuves d'essences de 30m3 et une cuve de gazoil de 10 m3) et une deuxième exploitée jusqu'en 2009 (on y retrouvait 4 cuves de 100m3). Il s'agit donc de sites traités avec restriction d'usage (ces activités sont soumises à autorisation). Cependant, aucun problème de pollution majeure n'a été notifié. Il n'y aucun cours d'eau à proximité et la nappe est située à une profondeur de 25m.

On retrouve dans la ville un deuxième site classé comme site pollué. Il s'agit de l'ancien relais TOTAL Chambourcy au 45 route de Mantes. Cette station-service était exploitée de 1994 à 2010. Elle possédait 5 réservoirs de liquides inflammables, 4 appareils de distribution ainsi que d'autres équipements annexes comme des postes de dépotage, une borne air et un séparateur d'hydrocarbures. Aujourd'hui le site est traité et ne nécessite pas de surveillance particulière. Les lieux se trouvent dans l'enceinte d'une concession automobile.



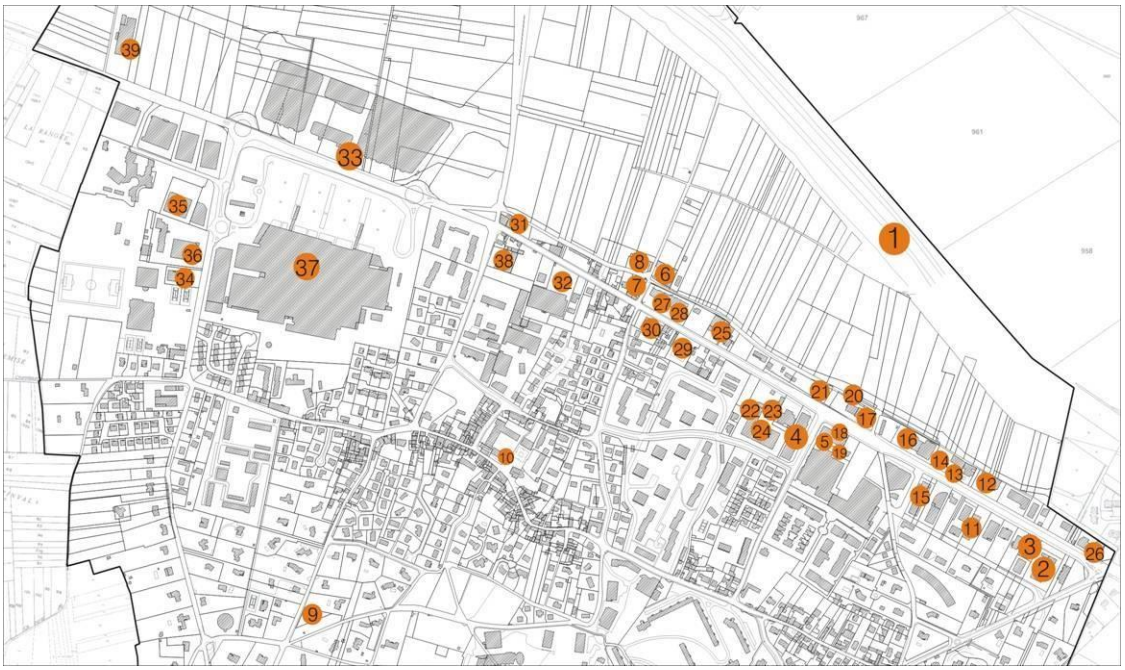
Localisation des sites classés dans la base de données BASOL

Plus généralement, un site dit pollué est un site qui présente une pollution, sur une surface limitée, susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pour les personnes et/ou l'environnement. Celle-ci provient du fait qu'il s'agit souvent d'anciens sites de dépôts de déchets (pour leur future élimination) ou d'infiltration de substances polluantes (épandages de produits chimiques accidentel ou non).

Il existe 39 sites à Chambourcy répertoriés par la base de données BASIAS. Il s'agit d'un inventaire des sites industriels et activités de services, anciens ou actuels ayant eu une activité polluante.

Il s'agit de pouvoir facilement et rapidement avoir accès à l'ensemble des sites susceptibles d'avoir laissé des installations ou des sols pollués. Cela permet de mieux gérer d'éventuels risques et de tenir compte de ces anciennes activités en cas de futurs usages.

	Nom du site	Adresse
1	Autoroute A14	
2	Vauban Automobile	Rue Camille Blanc
3	Auto Chambourcy (lavage)	Rue Camille Blanc
4	Ford Gauduel-SGAO	Rue du Clos de la Famille
5	Peugeot occasion	Rue du Clos de la Famille
6	OPEL	2 Chemin de la Forêt
7	SJ MOTOS	5 Chemin de la Forêt
8	Garage de la Forêt	7 Chemin de la Forêt
9	DESCLOUDS (société de transports)	Rue de Joyenval
10	Pressing de la Mairie	1 Place de la Mairie
11	ROVER (Mercedes-Benz)	23 Route de Mantes
12	TOYOTA	24 Route de Mantes
13	DOMALAIN (garage)	28 Route de Mantes
14	Carrosserie du Chemin	30 Route de Mantes
15	VAG (garage)	31 Route de Mantes
16	Opel (garage)	34 Route de Mantes
17	Eléphant Bleu	36 Route de Mantes
18	Peugeot occasions. ex. CHRYSLER FRANCE (société), anc. MONTREAL (société des supermarchés)	37 Route de Mantes
19	Peugeot occasions. ex. CHRYSLER FRANCE (société), anc. MONTREAL (société des supermarchés)	37 Route de Mantes
20	MOBIL OIL FRANCE (S.A), anc. PETROLES (COMPAGNIE INDUSTRIELLE DES)	38 Route de Mantes
21	SRA (Service Rapide Automobile)	44 Route de Mantes
22	Relais de Chambourcy	45 Route de Mantes
23	Citroën occasions	45 Route de Mantes
24	OUEST AUTOMOBILE (S.A.)	45 Route de Mantes
25	HUREL ARC	48 Route de Mantes
26	NISSAN	4 Route de Mantes
27	SUZUKI	50 Route de Mantes
28	VICTOIRE automobiles	50 Route de Mantes
29	EURO BIKE	57 Route de Mantes
30	CHRYSLER PACIFIC MOTORS	61 Route de Mantes
31	CARROSSERIE DE CHAMBOURCY	76 Route de Mantes
32	Carrosserie Jean Frisse	79 Route de Mantes
33	ESSO STANDARD (S.A.)	80 Route de Mantes
34	MIDAS	7 Rue du Mur du Parc
35	NORAUTO	Rue du Mur du Parc
36	HYPER LAV	Rue du Mur du Parc
37	CONTINENT (S.N.C) et CHAMBOURCY PRESS ECO	Rue du Mur du Parc et route de Mantes
38	Imprimerie JASSON TABOUREAU	6 Rue Francis Pédron
39	ARNOLD (société J.)	Chemin de la Plaine



Localisation des 40 sites classés dans la base de données BASIAS

C.4.4 - LA QUALITE DE L'AIR

En vertu de la loi sur l'Air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de 1996 dite LAURE, la planification de l'air en Ile de France s'effectue principalement à travers deux documents :

- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE), qui remplace le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA), instauré par la loi Grenelle 2.

- Le Plan de Protection de l'Atmosphère, qui doit être mis en place pour toute agglomération de plus de 250000 habitants. Le PPA doit être compatible avec le SRCAE.

Dans les Yvelines, le suivi de la qualité de l'air est réalisé par l'association AIRPARIF. Il n'y a pas de station de contrôle de la qualité de l'air à Chambourcy la station de mesure la plus proche étant située à Versailles. C'est une station de fond périurbaine qui mesure les polluants suivants : les oxydes d'azote NO et NO2 ainsi que l'ozone O3.

Selon Airparif, pour l'année 2014, la qualité de l'air était globalement bonne, avec un indice de pollution de l'air faible mesuré sur 200 jours et moyen mesuré sur 115 jours. Un indice de pollution élevé a été mesuré sur 17 jours.

Par ailleurs, il existe à saint Germain en Laye une station trafic semi permanente. Elle permet de mesurer la qualité de l'air à proximité d'un axe routier la RD113. Cette station mesure essentiellement le dioxyde d'azote. Il s'agit de mesures discontinues 14 semaines dans l'année.

Les émissions des véhicules, automobiles et avions, (monoxyde de carbone, monoxyde d'azote, hydrocarbures, particules, ozone) sont en corrélation avec la vitesse et le temps de parcours. Les engorgements de circulation automobile provoquent plus d'émissions qu'une circulation fluide.

Ces polluants sont à caractère cancérigène et allergène et peuvent également en raison de la formation de polluants secondaires (l'ozone) provoquer des irritations des voies respiratoires.

Les polluants indicateurs surveillés par AIRPARIF sur l'ensemble de la région Ile-de-France sont :

Polluants	Origine	Impacts sur la santé	Impacts sur l'environnement
Oxydes d'azote (NOx)	Toutes combustion à hautes températures de combustibles fossiles (charbon, fuel, essence...). Le secteur des transports est responsable de 52% des émissions de NOx Le monoxyde d'azote (NO) rejeté par les pots d'échappement s'oxyde dans l'air et se transforme en dioxyde d'azote (NO_2)	Gaz irritant pour les bronches Favorise les infections pulmonaires Augmente la fréquence des crises chez les asthmatiques	Rôle précurseur de la formation d'ozone dans la basse atmosphère Contribuent aux pluies acides Contribuent à la concentration de nitrates dans les sols
Composés Organiques Volatils (COV)	Evaporation des carburants (remplissage des réservoirs) Utilisation de solvants (peintures, colles) Le trafic automobile est responsable des émissions à 33%, le reste provenant de processus industriels et d'usage domestique.	Irritations et diminution de la capacité respiratoire Cancérigène pour l'homme Nuisances olfactives	Précurseurs dans la formation de l'ozone
Ozone (O_3)	Polluant secondaire, produit dans l'atmosphère sous l'effet du rayonnement solaire par des réactions chimiques entre certains polluants primaires (NOx, COV...)	Irritant pour l'appareil respiratoire et les yeux Associé à une augmentation de la mortalité lors d'épisodes de pollution	Baisse de la photosynthèse et baisse de rendement des cultures Oxydation de matériaux Contribue à l'effet de serre
Particules ou poussières en suspension (PM)	Combustions industrielles ou domestiques, transport routier diesel, origine naturelle (volcanisme...) <u>Classées par taille</u> : PM10 (diamètre inférieur à 10µm : principal secteur d'émission : le transport routier (36%) PM2,5 (diamètre inférieur à 2,5 µm	Irritation et altération de la fonction respiratoire Peuvent être combinées à des substances toxiques voire cancérigènes Associées à une augmentation de la mortalité pour causes respiratoires ou cardiovasculaires	Contribuent aux salissures des bâtiments et monuments
Dioxyde de soufre (SO_2)	Emissions de combustibles fossiles (fioul, charbon, gazole,...) contenant du soufre Origine naturelle (volcans) Principaux émetteurs : le chauffage, centrales thermiques...	Irritation des muqueuses de la peau et des voies respiratoires	Contribue aux pluies acides Dégrade la pierre
Monoxyde de carbone (CO)	Combustions incomplètes (gaz, charbon, fioul, bois) Principaux secteurs émetteurs : chauffage domestique et principalement du trafic routier (77%)	Intoxications provoquant maux de tête et vertiges voir la mort pour une exposition prolongée	Contribue à la formation de l'ozone Contribue à l'effet de serre
Métaux lourds (Plomb, mercure, arsenic, cadmium, nickel)	Combustion des charbons, pétroles, ordures ménagères Procédés industriels (métallurgie, batteries electriques)	Effets toxiques à plus ou moins long terme Affecte le système nerveux, les fonctions rénales, respiratoires...	Contamination des sols et des aliments Peut s'accumuler dans des organismes vivants

Bilan 2013 :

Les polluants mesurés au niveau des stations de Versailles et de Saint Germain en Laye :

La concentration en **dioxyde d'azote (NO2)** est mesurée à Versailles, station de fond la plus proche de Chambourcy mais aussi au niveau de la station semi permanente à Saint Germain en Laye.

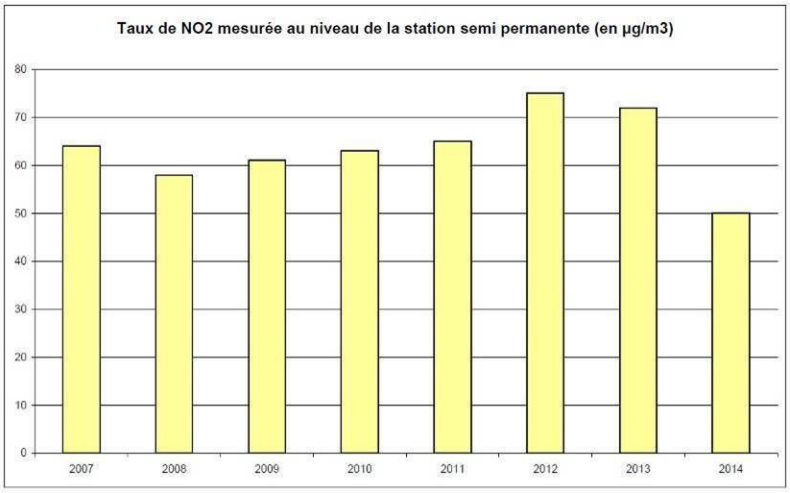
La valeur limite annuelle en NO2 est de 40 µg/m3.

A la station de Versailles une moyenne de 26 µg/m3 a été mesurée en 2013 donc en dessous de la valeur limite annuelle.

Au niveau de la station de Saint Germain en Laye, on a mesuré en 2013 une concentration moyenne de 72 µg/m3. Ceci s'explique en grande partie par la proximité de la RD113.

Ainsi, bien qu'en diminution depuis 2013, les teneurs en NO2 mesurées restent importantes.

Orienter le commentaire sur la réalité qui nous intéresse



L'ozone (O3) est un polluant secondaire. Il est formé par réaction chimique entre des gaz précurseurs comme le dioxyde d'azote vu précédemment et des composés organiques volatiles. Cette réaction a lieu sous l'effet du rayonnement solaire (les UV).

Le seuil à ne pas dépasser a été fixé à 120 µg/m3, il s'agit de l'objectif de qualité relatif à la protection de la santé. Chaque année, ce seuil est dépassé plusieurs fois. C'est pourquoi, une valeur cible pour la protection de la santé a été établi, elle est de 25 jours. Cela signifie que le nombre de jours maximum où la valeur seuil de concentration en ozone peut être dépassée a été fixé à 25 par an.

Pour la période 2011-2013, cette valeur a été respectée sur l'ensemble du département.

Les autres polluants :

En ce qui concerne les autres polluants mesurés par AIRPARIF (benzène, hydrocarbures aromatiques polycycliques, les métaux, le monoxyde de carbone et le dioxyde de soufre), les cartes de concentrations sont réalisées pour l'ensemble de l'Ile de France. On remarque à chaque fois que la valeur mesurée est inférieure à la valeur limite annuelle.

C.4.5 - ENJEUX ET LIGNES D'ACTION

ENJEUX

- La commune est concernée par plusieurs types de nuisances ou de risques :
  - Des nuisances sonores liées à l'importance du trafic sur les grands axes qui la traversent, essentiellement aux abords de la RD113 et surtout pour les zones habitées ;
  - Des pollutions de l'air essentiellement liées à la circulation des véhicules ;
  - Des risques d'inondations aux abords du ru de Buzot qui la traverse d'Ouest en Est, surtout pour les hameaux de la Tuilerie et de Montaigu ;
  - Des aléas forts liés au retrait-gonflement des argiles qui concernent essentiellement le versant Nord du coteau où se développe le cœur de la ville.

⇨ *La mise à 2x2 voies de la RD113, sans réduire le trafic, a eu un effet positif sur les nuisances, tant sonores que de pollution, grâce à une meilleure fluidité de la circulation.*

LIGNES D'ACTION

La maitrise des risques et la diminution des nuisances sont des éléments essentiels à prendre en compte dans toute définition de projets d'aménagement ou de construction sur la commune.

Chambourcy
Plan local d'urbanisme



1.2 - Rapport de présentation

Partie 1 : Dispositions du PLU

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 1er juillet 2019 et annulé par le jugement du tribunal administratif de Versailles n° 1906779 du 15 octobre 2021

Dossier de PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2022

SOMMAIRE

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD 5

1.1 - LES ROLES DU PADD DANS LE PLU 5

1.2 - LE CONTEXTE, LES FONDEMENTS ET LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET 5

1.2.1. Le fondement du projet de 2005 confirmé 5

1.2.2. Les orientations générales du projet 6

1.3 - L'ARTICULATION ENTRE LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD ET LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC 10

2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 16

2.1 - LE ROLE DES OAP 16

2.1.1. L'objet des OAP 16

2.1.2. La portée des OAP 16

2.1.3. L'articulation des OAP avec les autres pièces du PLU 16

2.2 - LES SECTEURS D'OAP 17

2.3 - LES ORIENTATIONS POUR LES DIFFERENTS SECTEURS 18

2.3.1. Secteur Route de Mantes - rue Francis Pédron 18

2.3.2. Le secteur Croix-Blanche 20

2.3.3. L'aménagement et le développement de la plaine Nord 22

2.3.4. L'OAP équilibre ville - nature et la trame verte 25

3. LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE 27

3.1 - PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT 27

3.2 - LE REGLEMENT ECRIT 28

3.2.1. La composition du règlement écrit 28

3.2.2. LA PARTIE 1 DU REGLEMENT 29

3.2.3. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT SELON LES CHAPITRES 30

3.3 - LE PLAN DE ZONAGE 33

3.3.1. LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 33

3.3.2. LE PLAN DE ZONAGE 34

3.4 - LES DISPOSITIONS PAR ZONE 35

3.4.1. LA ZONE UA 35

3.4.2. LA ZONE UB 37

3.4.3. LA ZONE UC 40

3.4.4. LA ZONE UL 42

3.4.5. LA ZONE UX 44

3.4.6. LA ZONE AUL 46

3.4.7. LA ZONE AUXA 48

3.4.8. LA ZONE N 50

3.5 - LES DISPOSITIONS PARTICULIERES 52

3.5.1. LA TRAME VERTE 52

3.5.2. LE PATRIMOINE BATI 53

3.5.3. LES LINEAIRES DE RDC ACTIFS 53

3.5.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES 53

4. L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 54

4.1 - LES EVOLUTIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES 54

4.2 - LES EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 55

4.3 - LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT – ZONAGE ET REGLEMENT ECRIT 56

4.4 - L'EVOLUTION DES SURFACES DES ZONES 58

5. La capacité d'accueil et les potentialités de développement.....59

5.1 - LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PROJET DANS L'AMENAGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE 59

5.2 - L'INTENSIFICATION URBAINE ET LES CAPACITES D'ACCUEIL.....59

5.2.1. La densification des espaces urbanisés 59

5.2.2. Les secteurs de projet.....60

5.2.3. Le bilan chiffré.....61

5.2.4. L'adéquation du projet avec les dispositions du SDRIF 61

5.3 - L'EXTENSION DE L'URBANISATION.....62

5.3.1. Les motifs des besoins d'extension 62

5.3.2. Le bilan chiffré.....62

5.3.3. L'adéquation du projet avec les dispositions du SDRIF 63

5.4 - LA MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT 63

5.4.1. Rappel de la situation de Chambourcy.....63

5.4.2. Les orientations et dispositions du PLU.....63

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

1.1 - LES ROLES DU PADD DANS LE PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est en quelque sorte la « clef de voûte » du PLU.

Le PADD a trois rôles :

- Présenter de façon claire et synthétique le projet d'aménagement et d'urbanisme que la commune a la volonté de poursuivre dans les années à venir sur son territoire ;
- Servir de guide pour élaborer les règles d'urbanisme (plan de zonage et règlement) contenues dans le PLU. En effet, ces dernières doivent être élaborées dans le respect des orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD ;
- Constituer une référence pour gérer l'évolution future des règles d'urbanisme du PLU. Une procédure relativement simple, la modification, peut être mise en œuvre pour faire évoluer des dispositions du PLU dès lors qu'elle n'a pas pour effet, notamment, de changer les orientations générales du projet.

Le PADD est établi dans le respect des objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme que les PLU doivent poursuivre, tels qu'ils sont définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, pour permettre d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels, des paysages et du patrimoine bâti,
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,
- Le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes,
- La maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement et des continuités écologiques.

L'élaboration du PLU est ainsi l'occasion, pour la commune, de mener une véritable réflexion sur la cohérence de son aménagement et le développement de son espace urbain.

Ainsi, les mesures et les choix retenus pour établir le PADD :

- Traduisent et synthétisent les orientations générales de la politique urbaine de la commune pour son avenir ;
- Répondent aux objectifs nationaux mentionnés ci-dessus définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme en les traduisant à l'échelle locale.

1.2 - LE CONTEXTE, LES FONDEMENTS ET LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET

1.2.1. LE FONDEMENT DU PROJET DE 2005 CONFIRME

Le PLU de Chambourcy, bien qu'il ait été remanié à plusieurs reprises (une révision simplifiée en 2009, des modifications et des déclarations de projet qui ont emporté la mise en compatibilité du document jusqu'à récemment) est ancien, il date de 2005.

Aussi, même si les fondements du projet de l'époque restent confirmés, à savoir « Préserver le particularisme camboricien entre ville et nature », il n'empêche que beaucoup de circonstances ont évolué ces dix dernières années, en particulier :

- Le contexte législatif et réglementaire, en particulier pour ce qui concerne le contenu des PLU, et plus particulièrement celui du PADD ;
- Le contexte local avec, par exemple, la réalisation de projets routiers importants : la création de la bretelle d'accès direct à l'autoroute A14, l'aménagement et le dédoublement de la RD113 ;
- Des projets locaux qui ont émergé : le pôle commercial des Vergers de la Plaine, les acquisitions par la ville du Désert de Retz et de la maison André Derain.

C'est dans ce contexte nouveau, et face à de nouvelles ambitions de la ville, mener une politique globale d'aménagement pour la plaine Nord en particulier, que le PADD du PLU de 2005 a été fortement remanié tout en réaffirmant la place particulière que Chambourcy doit garder entre ville et campagne, et dans un souci d'équilibre maintenu durablement.

1.2.2. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET

Les orientations générales du projet communal sont développées en 4 grands chapitres :

- L'échelle de l'espace de vie à conserver
- La mobilité et l'amélioration des conditions de déplacements
- Le cadre de vie entre patrimoine et nature
- Le pôle économique dans la microrégion

1 - L'échelle de l'espace de vie à conserver

Ce premier chapitre du PADD expose l'ensemble des orientations relatives à l'échelle de l'espace de vie de Chambourcy que la commune souhaite maintenir, c'est-à-dire la dimension humaine, spatiale et fonctionnelle de la commune qui en font un espace agréable à vivre.

Cet aspect du projet concerne différents sujets : la démographie de la ville, son cadre résidentiel, sa vie commerciale de proximité et son niveau de développement :

Orientation 1.1 – Permettre un développement raisonné

Il est nécessaire que Chambourcy retrouve une croissance régulière pour assurer un renouvellement de sa population et viser à l'horizon 2030 un nombre d'habitants qui reste à environ 7000, soit environ 1000 habitants de plus qu'en 2017. Cette croissance doit également être régulière pour permettre de maintenir une bonne adéquation entre la structure démographique de la commune et son niveau d'équipements.

Orientation 1.2 – Accueillir un habitat diversifié qui s'inscrit dans la continuité d'un cadre résidentiel préservé

Le projet fixe trois grands objectifs en matière d'habitat :

- Adopter une croissance du parc de logements qui soit en cohérence avec les objectifs démographiques, soit un apport de résidences principales supplémentaires de l'ordre de 400, tenant compte de trois facteurs, le phénomène de desserrement et de resserrement des ménages et de leur taille moyenne ;
- Préserver les équilibres entre les différentes typologies d'habitat, ce qui revient à conserver le caractère pavillonnaire des quartiers, plus précisément de ne pas remplacer l'habitat individuel existant par des collectifs dans ces espaces ;
- Adapter la destination de l'habitat aux diverses catégories de demande et de population :
    - des logements adaptés aux besoins des jeunes ménages, tant par leur typologie que pour ce qui concerne leur accessibilité financière ;
    - des logements de taille diversifiée, notamment des logements plus petits, le nombre de personnes seules, âgées ou non, et de familles monoparentales augmentant de façon importante ;
    - des logements adaptés aux jeunes, étudiants notamment, et aux personnes âgées ;
    - une part de logements sociaux répondant aux normes : la commune qui atteint déjà un taux de 20% environ de logements sociaux devant voir ce taux augmenter et atteindre celui de 25% fixé par la Loi SRU modifiée à l'horizon2025.

Orientation 1.3 – Soutenir la vie commerciale de proximité

Les commerces de proximité qui, pour l'essentiel, sont regroupés au centre du village, constituent un élément essentiel à la vie de la cité. Plusieurs actions seront poursuivies dans l'objectif du maintien de ces commerces :

- Une politique de stationnement adaptée aux besoins de la clientèle en favorisant le stationnement de courte durée à proximité des commerces ;
- Des actions en faveur d'un regroupement des commerces pour renforcer leur polarité autour de la place de la Mairie ;
- Des mesures pour une plus grande qualité de l'aspect des boutiques ; c'est dans cet objectif, notamment, que la commune a entrepris la révision de son règlement local de publicité.

Orientation 1.4 – Concevoir des équipements collectifs adaptés aux besoins actuels et futurs

La volonté est d'offrir aux habitants de Chambourcy un ensemble de services adaptés à l'échelle de leur espace de vie. Prenant en compte la croissance démographique attendue et l'évolution des besoins des habitants, les champs d'action dans le domaine des équipements concernent en particulier :

- la rénovation ou la reconstruction dans les prochaines années des écoles élémentaires ainsi que la reconstruction du gymnase de la Châtaigneraie, dans la poursuite de la création en 2005 du nouveau groupe scolaire maternel ;
- la création d'un centre médical financé par la commune au cœur du village pour se prémunir contre le risque du désert médical ;
- le projet Espace Derain en cours d'achèvement avec la réhabilitation de la maison en équipement public à vocation culturelle et le parc réaménagé devenu un jardin public ;
- la vigilance pour s'assurer de la couverture complète du territoire communal par les infrastructures de communication.

2 - La mobilité et l'amélioration des conditions de déplacements

La question des transports et des déplacements est un enjeu majeur pour la ville, ses habitants et ses usagers, cela concerne à la fois la circulation, les transports publics, le stationnement et les circulations douces.

Orientation 2.1 – Mieux organiser la circulation

Il convient de poursuivre l'amélioration de la circulation sur la RD113 et sa transformation en boulevard urbain :

- La mutation fonctionnelle et paysagère du secteur sera poursuivie dans les années à venir tant pour ce qui concerne le traitement de l'espace de la voirie proprement dite que pour les conditions d'occupation des deux rives du « corridor » de la RD.
- La commune porte un projet de création d'un giratoire sur la bretelle vers l'A14 à la sortie du souterrain qui permettra un accès direct au Vieux Chemin de Mantes de façon à décongestionner le trafic en arrivée sur Chambourcy depuis Saint-Germain

Diverses actions seront menées pour améliorer les conditions de circulation dans la commune, en particulier :

- Prolonger l'avenue de la Renaissance vers l'Ouest en lien avec l'ouverture future à l'urbanisation des secteurs situés à l'Ouest de la route de Poissy ;
- Requalifier la Grande Rue sur toute sa longueur, en conciliant les objectifs de réduction de la circulation sur cette voie étroite, la fluidité des déplacements pour les transports en commun, la bonne desserte des commerces et des logements, l'agrément et la sécurité des parcours pour les piétons.

Orientation 2.2 – Favoriser les transports collectifs

Dans l'objectif d'augmenter l'usage des transports collectifs par les camboriciens :

- Des sites propres réservés aux bus pourraient être créés, en particulier vers Poissy dans le prolongement de l'avenue de la Renaissance et vers Aigremont avec une voie réservée en prolongement du chemin de la Marnière.
- Une liaison bus directe Chambourcy-La Défense par l'A 14 à partir d'une plateforme multimodale aménagée sur le territoire de la commune sera mise en place en lien les autorités de la Région.

Orientation 2.3 – Offrir une meilleure attractivité pour les déplacements à pied et à vélo

L'objectif est de faire de Chambourcy une ville où beaucoup de déplacements se font à pied ou même à vélo grâce notamment à l'extension de l'usage des VAE. Dans ce but il faut :

- Améliorer la continuité, la sécurité et l'agrément des parcours, créer des circulations douces,
- Assurer la maintenance de la qualité des bandes de roulement,
- Prévoir des stationnements pour les vélos aux différents endroits stratégiques sur la commune en rapport avec l'évolution de la demande.

La signalétique du réseau de cheminements piétonniers de la commune sera améliorée pour en renforcer l'usage en termes de liaisons inter quartiers et de promenade.

Orientation 2.4 – Gérer le stationnement

La question du stationnement est une donnée essentielle pour mettre en œuvre une bonne politique de gestion des déplacements à Chambourcy. Dans cet objectif, la réponse doit être appropriée aux différents types de stationnement (livraisons, clients, personnels employés, résidents, visiteurs, …) en tenant compte des particularités des différents espaces :

- Dans le centre-ville et les hameaux, le cadre bâti ancien rendant difficile le stationnement tant sur le domaine public qu'à l'intérieur d'un bâti privé particulièrement dense, la commune saisira les opportunités pour augmenter le nombre et la taille des parkings publics.
- Pour les constructions neuves, des ratios stricts du nombre de places de stationnement pour les voitures et pour les vélos seront fixées par le document d'urbanisme.

3 – Le cadre de vie entre patrimoine et nature

Chambourcy jouit d'un cadre de vie très favorable notamment grâce à un patrimoine historique important, et à un environnement naturel varié et de grande qualité. Les orientations en faveur du maintien de cette qualité concernent :

- La protection et la mise en valeur du patrimoine,
- Le maintien d'une harmonie entre l'urbanisation et le cadre de nature
- La préservation de l'environnement dans un objectif de durabilité,

Orientation 3.1 – Protéger et mettre en valeur le patrimoine

La protection du patrimoine relève de plusieurs champs d'action que la commune entend promouvoir :

- La mise en œuvre de protections particulières en fonction de l'intérêt local du patrimoine au travers des modalités fixées dans le document d'urbanisme ;
- Des actions publiques en termes de mise en valeur et d'aménagement des éléments les plus significatifs du patrimoine culturel et historique, cela concerne en premier lieu :
  - le Désert de Retz où les travaux seront poursuivis en vue de son ouverture au public de façon plus régulière avec des visites organisées sur pré-inscription par groupes afin de réguler les flux compte tenu que les voiries qui y mènent ne sont pas adaptées à un trafic important.
  - La Maison du peintre André Derain qui deviendra un lieu de mémoire du peintre fauviste, en même temps qu'un lieu de culture et d'animations, le parc remis en valeur est ouvert au public.

Orientation 3.2 – Maintenir une harmonie entre l'urbanisation et le cadre de nature

La place de la nature doit être maintenue dans la commune, tant dans la ville agglomérée que dans sa périphérie, le développement urbain s'effectuera prioritairement par la densification du tissu aggloméré existant.

- Dans le tissu urbain constitué, il convient de garder un équilibre harmonieux entre le bâti et les espaces libres, pour permettre au paysage marqué par le végétal de prospérer ;
- En direction du Sud, la densité de l'habitat individuel restera dégressive à mesure de l'éloignement du centre-ville, jusqu'à constituer sur le coteau Sud un tissu très aéré qui privilégie la nature.
- Dans la partie du territoire située au Nord de la RD 113, l'équilibre sera recherché entre l'extension de l'urbanisation et le maintien en espaces naturels ou agricoles, en particulier tout l'Est de la route de Poissy qui sera entièrement maintenu à cette destination et aménagé pour garantir la durabilité de l'agriculture.

La consommation d'espaces naturels ou agricoles restera limitée dans les années à venir, à des espaces situés au Nord de la RD 113 avec :

- 8,8 hectares qui étaient déjà ouverts à l'urbanisation dans le PLU en vigueur et qui restent destinés à l'accueil d'un équipement de santé ;
- Des terrains situés aux abords de la RD 113 en consolidation du pôle économique et commercial pour environ 4,2 hectares
- Des terrains situés au Nord de l'emprise A14 pour y localiser des équipements publics ainsi que quelques logements diversifiés pour environ 9,5 hectares

Au total ce sont environ 23,5 hectares sur le total des 762 hectares du territoire de la commune qui correspondent à des extensions, au sein desquels une large place réservée aux espaces verts et paysagers devra être prévue.

Orientation 3.3 – Préserver durablement la qualité de l'environnement

Deux secteurs demandent une attention toute particulière au regard des préoccupations environnementales :

- Le Val de Buzot et l'ensemble du coteau Sud qui constitue une unité de site de grande qualité paysagère, où, en particulier, la gestion des eaux doit être assurée (zone humide aux abords du rû, ruissellements, qualité des eaux) ;
- La plaine Nord où il s'agit en particulier :
  - De maintenir une large présence des espaces naturels et agricoles, dans une perspective de durabilité de cette dernière activité ;
  - De garantir la continuité de la liaison verte qui relie la forêt de Marly à celle de Saint-Germain via la traversée de cette plaine.

4 – Un pôle économique dans la micro-région

A l'échelle micro-régionale, Chambourcy occupe une position privilégiée en termes d'emplois qui doit être maintenue. Il s'agit à la fois de renforcer cette place en développant des activités et d'améliorer des situations existantes, notamment en termes de qualité du paysage bâti.

Orientation 4.1 – Poursuivre le développement économique

Dans la poursuite de la dynamique économique de Chambourcy actuellement très liée aux activités de commerce et à l'automobile, l'axe de développement s'orientera vers la diversification des enseignes et des secteurs économiques représentés, afin d'élargir le service apporté aux populations.

Orientation 4.2 – Poursuivre la requalification des abords de la RD 113

Sans remettre en cause la vocation en grande partie économique des abords de la RD 113, il s'agit de poursuivre le processus de requalification architecturale et urbaine de ces espaces.

Cette orientation concerne en particulier :

- Une qualité architecturale affirmée et exigée ;
- Une plus grande cohérence des enseignes et de la publicité au travers d'un règlement de publicité révisé ;
- Une réduction de la visibilité des automobiles en stationnement dont la massification impacte trop le paysage, y compris dans les terrains privés des entreprises.

1.3- L'ARTICULATION ENTRE LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD ET LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic du territoire		Les orientations générales du PADD
Eléments de constat	***Enjeux***	
POPULATION ET LOGEMENT		
Chambourcy qui a aujourd'hui environ 5800 habitants en comptait 4750 en 1975. Ce rythme moyen de croissance de +0,56% par an sur l'ensemble de la période tend toutefois à ralentir voire diminuer ces dernières années.	⇨ *Disposer d'une croissance suffisante pour assurer le renouvellement de la population et maintenir un équilibre dans la pyramide des âges.*	▪ Viser un accroissement démographique qui s'inscrit dans une perspective raisonnable, avec une population restant à environ 7000 habitants à l'horizon 2030. ▪ Assurer une croissance régulière qui permet de maintenir une bonne adéquation entre la structure démographique de la commune (l'équilibre entre les différentes classes d'âges) et le niveau de ses équipements.
Avec un indice de jeunesse passé de 2,11 en 1990 à 2,09 en 2014, la population camboricienne est relativement âgée, elle tend même à vieillir. Témoignant du vieillissement général de la population, le nombre des personnes de plus de 75 ans a plus que triplé en 15 ans La part des adultes en âge de travailler diminue en même temps que la population augmente.	⇨ *Voir évoluer le cadre de vie camboricien pour des populations vieillissantes avec des offres de logements et de services mieux adaptées.* ⇨ *Retrouver un meilleur équilibre entre les différentes classes d'âges de la population.*	▪ Maintenir une bonne adéquation entre la structure démographique de la commune et le niveau de ses équipements. ▪ Faciliter la venue de populations plus jeunes et de jeunes ménages.
Ces 15 dernières années la catégorie « cadres et professions intellectuelles supérieures » est passée de 30% à 40%. Les « cadres et professions intellectuelles supérieures augmentent tandis que les ouvriers et les employés diminuent.	⇨ *Prendre en compte les particularités de la population avec des offres de logements et de services adaptées aux différents besoins.* ⇨ *Tendre vers une plus grande diversité dans la composition sociale de la population* ⇨ *Favoriser la mixité sociale.*	▪ La correction de cette tendance à un déséquilibre social qui tend à s'accentuer sera le résultat, notamment, de la venue de populations plus jeunes et de jeunes ménages.
Le parc de logements est composé pour 60% d'appartements et pour 40% de maisons individuelles. Cet équilibre dans la typologie des logements est un des marqueurs essentiels du cadre résidentiel de Chambourcy.	⇨ *Le cadre résidentiel doit rester en adéquation avec la structure et la diversité sociale de la population (actuelle et/ou recherchée).* ⇨ *Cet enjeu est lié avec celui de la préservation du caractère et de la qualité paysagère de Chambourcy*	▪ Préserver dans le paysage urbain les caractéristiques correspondant aux différentes typologies d'habitat sur la commune. ▪ Ceci correspond en particulier au maintien des quartiers ou espaces d'habitat individuel existants et à ne pas y remplacer ces types d'habitat par des logements collectifs.

Le diagnostic du territoire		Les orientations générales du PADD
Eléments de constat	***Enjeux***	
Chambourcy disposait de 2291 résidences principales en 2017	⇨ *Adapter le nombre de logements à construire à l'évolution démographique recherchée*	▪ Le nombre de logements à réaliser en cohérence avec le niveau démographique recherché correspond à la construction d'environ 400 résidences principales.
Les logements de quatre pièces et plus représentent près de 2/3 de l'ensemble du parc, ceux d'une ou de deux pièces en représentent 13%.	⇨ *La faible part du parc locatif combinée à celle des petits logements est peu propice à l'accueil de jeunes ou de jeunes ménages.*	▪ Les constructions à réaliser doivent contribuer à élargir la nature de l'offre de logements pour satisfaire une demande diversifiée : - des logements adaptés aux besoins des jeunes ménages - des logements de taille diversifiée, notamment des logements plus petits - des logements adaptés aux jeunes, étudiants et personnes âgées
La commune compte 455 logements locatifs sociaux au 1er janvier 2017, soit un taux de 19,86% par rapport au nombre des résidences principales (2291). Avec 348 logements, la résidence de la Châtaigneraie en représente plus des 3/4.	⇨ *Ce taux de logements sociaux, pour important qu'il soit au regard de celui de beaucoup de communes des environs, présente toutefois un déficit au regard du seuil de 25% de logements sociaux.*	▪ La construction de logements nouveaux doit permettre de disposer d'un taux de 25% de logements sociaux fixé par la loi SRU à l'horizon 2025.
Les camboriciens résident depuis environ 15 ans en moyenne dans leur logement.	⇨ *L'ancienneté d'emménagement, en particulier dans le parc social a pour conséquence une offre assez limitée sur le marché du logement de la commune.*	▪ La commune entend de plus être vigilante sur les renouvellements et réattribution de logements sociaux.
ACTIVITES ET EMPLOIS		
Avec un taux d'un peu plus de 45%, la part de la population active par rapport à la population totale est assez constante.	⇨ *Maintenir cette part de population active pour garder le dynamisme de la commune et la diversité dans la composition de sa population.*	▪ Assurer un rééquilibrage de la pyramide des âges entre les enfants, les jeunes, les adultes, les personnes plus âgées pour garder une part importante de la population active.
Une faible part des emplois sur la commune est occupée par les camboriciens. L'écart entre le profil des actifs camboriciens et les emplois proposés engendre et accentue les migrations alternantes domicile-travail.	⇨ *Adéquation entre les CSP des camboriciens et les types d'emplois.* ⇨ *Limiter les déplacements domicile-travail, qu'il s'agisse des résidents camboriciens qui partent travailler à l'extérieur ou de ceux qui viennent y travailler.*	▪ Les orientations en faveur d'une meilleure adéquation entre la population résidente et les emplois sur la commune sont en grande partie liées à celles qui relèvent de la diversité de la population et à une offre de logements plus diversifiée et plus adaptée.

Le diagnostic du territoire		Les orientations générales du PADD
Eléments de constat	***Enjeux***	
Les entreprises camboriciennes concernent divers domaines d'activités : - Des commerces de grandes et moyennes surfaces - Des activités liées à l'automobile - Des activités tertiaires - Un atelier protégé - Des commerces et services de proximité	⇨ *Permettre le maintien et le développement de chacun de ces différents domaines d'activités.*	▪ Entretenir et poursuivre la dynamique économique de Chambourcy. ▪ Encourager la diversification des domaines d'activités représentés.
Chambourcy occupe une position privilégiée dans le bassin d'emploi de la région. Le taux d'emplois est très important de 1,40. Ces emplois sont diversifiés avec en particulier 50% environ d'emplois ouvriers et employés	⇨ *Garder le dynamisme économique et la place de Chambourcy dans la microrégion*	▪ Le maintien du pôle économique dans la microrégion est un des quatre axes majeurs du projet d'aménagement et de développement durables.
La population de Chambourcy est très attachée à la présence des commerces de proximité qui sont regroupés en centre-ville.	⇨ *Faire perdurer les commerces de proximité.*	▪ Les orientations pour maintenir le commerce de proximité en centre-ville concernent : - Une politique de stationnement adaptée aux besoins de la clientèle - Des actions en faveur d'un regroupement des commerces de proximité pour renforcer leur polarité - Une plus grande qualité de l'aspect des boutiques par un règlement local de publicité.
EQUIPEMENTS		
Les écoles élémentaires nécessitent d'être modernisées. Le gymnase de la Châtaigneraie a vieilli et nécessite d'être mis aux normes.	⇨ *Mener une réflexion sur une réorganisation du secteur de la Croix-Blanche.*	▪ Rénover ou reconstruire les écoles élémentaires et le gymnase de la Châtaigneraie
Les écoles primaires connaissent une baisse régulière de leurs effectifs.	⇨ *Adéquation entre le niveau d'équipement et la structure de population.* ⇨ *Retrouver un niveau de population suffisant pour assurer la durabilité des équipements.*	▪ cf. orientations développées dans le chapitre concernant la population et le logement

Le diagnostic du territoire		Les orientations générales du PADD
Eléments de constat	***Enjeux***	
La commune déjà bien dotée dans les domaines culturels et socio-culturels a vu son niveau d'équipements renforcé avec l'acquisition de l'Espace Derain et du Désert de Retz.	⇨ *Tirer parti de l'offre culturelle dans des conditions de gestion et d'accessibilité maîtrisées.*	▪ Faire de l'Espace Derain un lieu de mémoire du peintre fauviste et un lieu de vie culturelle. ▪ Mettre en place des actions publiques en termes de la mise en valeur et de l'aménagement des éléments les plus significatifs du patrimoine culturel et historique.
DEPLACEMENTS		
Depuis les travaux de réaménagement de la RD113, la fluidité de la circulation s'est améliorée.	⇨ *Améliorer la qualité du cadre bâti aux abords des routes en cohérence avec la requalification de la voie en boulevard urbain.*	▪ Requalifier la Grande Rue pour fluidifier les transports en commun.
Le centre-ville a gardé les caractéristiques urbaines issues de son passé villageois	⇨ *Les voies étroites sont peu adaptées au trafic automobile*	▪ L'amélioration des conditions de circulation en centre-ville, s'inscrit dans l'ensemble des orientations en faveur de la requalification de la Grande Rue, en particulier pour favoriser l'usage des transports en commun, l'accessibilité aux commerces de proximité, des conditions de déplacements mieux sécurisées pour les piétons et les vélos.
Le réseau de transports en commun est essentiellement composé des lignes de bus qui permettent de rejoindre les gares RER de Poissy et de St Germain en Laye. Seulement 20% des camboriciens prennent les transports en commun pour les déplacements domicile-travail.	⇨ *Faciliter l'usage des transports collectifs et contribuer à la réduction du trafic automobile.*	▪ Encourager et faciliter : - La création d'un site propre réservé aux bus, - la création d'une plateforme multimodale ainsi qu'une ligne de bus Chambourcy - La Défense par l'A14.
La commune est riche d'un réseau important de voiries, chemins et sentes qui relient les différents quartiers et secteurs de son territoire	⇨ *Favoriser l'usage de ce réseau*	▪ Améliorer la signalétique pour une meilleure connaissance des voies de déplacements doux dans la commune, tant à fin de raccourcis et d'agrément des parcours, que pour la promenade et la découverte du paysage de Chambourcy

Les orientations générales du PADD		Les orientations générales du PADD
Eléments de constat	***Enjeux***	
Les aires de stationnement sont : - importantes près des ensembles de logements, centres commerciaux et pavillons du fait de la dimension importante des terrains, - difficiles en centre-ville et aux abords de la RD113.	⇨ *Améliorer les conditions de stationnement pour :* - *ne pas perturber la circulation,* - *tenir compte de l'évolution du bâti.*	▪ Rechercher une mutualisation des parkings et limiter l'impact d'une accumulation de voitures sur le paysage grâce à des ouvrages enterrés ou masqués.
PAYSAGE ET PATRIMOINE NATUREL		
Chambourcy garde beaucoup des caractéristiques de son passé rural : - De vastes espaces agricoles et naturels, des vergers, - La morphologie villageoise de son centre-ville.	⇨ *Entre ville et campagne, Chambourcy bénéficie des atouts de la ville dans un cadre de nature préservé.*	▪ Maintenir le caractère aéré des secteurs de maisons individuelles tout en gardant une diversité de la structure urbaine entre les différents secteurs.
Chambourcy est composée de plusieurs grandes unités de site : - La plaine Nord ouverte - Le coteau où s'est développé le village - Le Val de Buzot - Les confins du plateau des Alluets	⇨ *Préserver la qualité des paysages de ces différentes unités.*	▪ Garder un équilibre harmonieux entre le bâti et les espaces libres.
Plusieurs entités naturelles ou agricoles qui contribuent à la qualité de paysage naturel : - La Plaine de la Jonction avec le Lycée Horticole - Les secteurs partiellement bâtis de grandes villas du coteau Sud. - Le golf de Joyenval - Le Désert de Retz - La forêt de Marly	⇨ *Veiller à la durabilité de la gestion de ces espaces.* ⇨ *Maintien de la qualité des différents espaces qui composent le paysage naturel de Chambourcy.*	▪ La consommation d'espaces naturels ou agricoles restera limitée dans les années à venir, les seuls espaces concernés étant situés au Nord de la RD 113.

Les orientations générales du PADD		Les orientations générales du PADD
Eléments de constat	***Enjeux***	
CADRE BATI ET ORGANISATION URBAINE		
Chambourcy connaît trois types de développement urbain : - une urbanisation à dominante d'activités puis commerciales qui se développent le long de la RD113, - des opérations de construction de logements collectifs en continuité du village, - une extension urbaine autour du village à dominante de maisons individuelles.	⇨ *La densité de l'habitat est dégressive à mesure de son éloignement, jusqu'à constituer sur le coteau Sud un tissu très aéré qui privilégie la nature.*	▪ Maintenir cette organisation urbaine et les principales caractéristiques de ces différentes composantes.
Le cœur de ville témoigne des traces du passé rural de Chambourcy.	⇨ *Permettre l'adaptation du cœur de ville à l'évolution des besoins liés à sa fonction de centralité tout en lui maintenant ses caractéristiques morphologiques.*	▪ Mettre en œuvre des protections particulières en fonction de l'intérêt local du patrimoine.
La densité de maisons individuelles est dégressive à mesure de son éloignement vers le Sud.	⇨ *Maintenir cette organisation urbaine qui fonctionne sur la transition entre la ville agglomérée et les vastes espaces naturels.*	▪ Garder un équilibre harmonieux entre le bâti et les espaces libres.
La vocation économique des espaces proches de la RD113 de plus en plus affirmée : - Un désordre apparent qui se résorbe au gré des constructions nouvelles. - Un renouveau avec des quartiers qui se constituent dans une cohérence urbaine retrouvée.	⇨ *L'amélioration de la qualité des paysages d'entrée de ville est un enjeu qui peut trouver sa traduction dans des opérations d'aménagement et de construction maîtrisées.*	▪ Permettre la restructuration et le développement urbain dans une logique d'organisation urbaine qui permet des ouvertures visuelles entre les deux voies de la RD.

2. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - LE ROLE DES OAP

2.1.1. L'OBJET DES OAP

Les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP) constituent une pièce du dossier du Plan Local d'Urbanisme.

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*. ». (Article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Concernant l'aménagement, ces orientations « *peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.* ». (Article L.151-7 du code de l'urbanisme).

2.1.2. LA PORTEE DES OAP

L'article L.152-1 du code de l'urbanisme instaure un lien de compatibilité entre le contenu des OAP et toute occupation et utilisation du sol.

« *Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.* ». (Article L.152-1 du code de l'urbanisme).

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues et doivent contribuer à leur mise en œuvre, ou tout au moins ne pas y faire obstacle.

2.1.3. L'ARTICULATION DES OAP AVEC LES AUTRES PIECES DU PLU

Articulation avec le PADD

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies en cohérence avec les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui définit les orientations générales pour la ville.

Articulation avec le règlement

Les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique (plan de zonage).

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

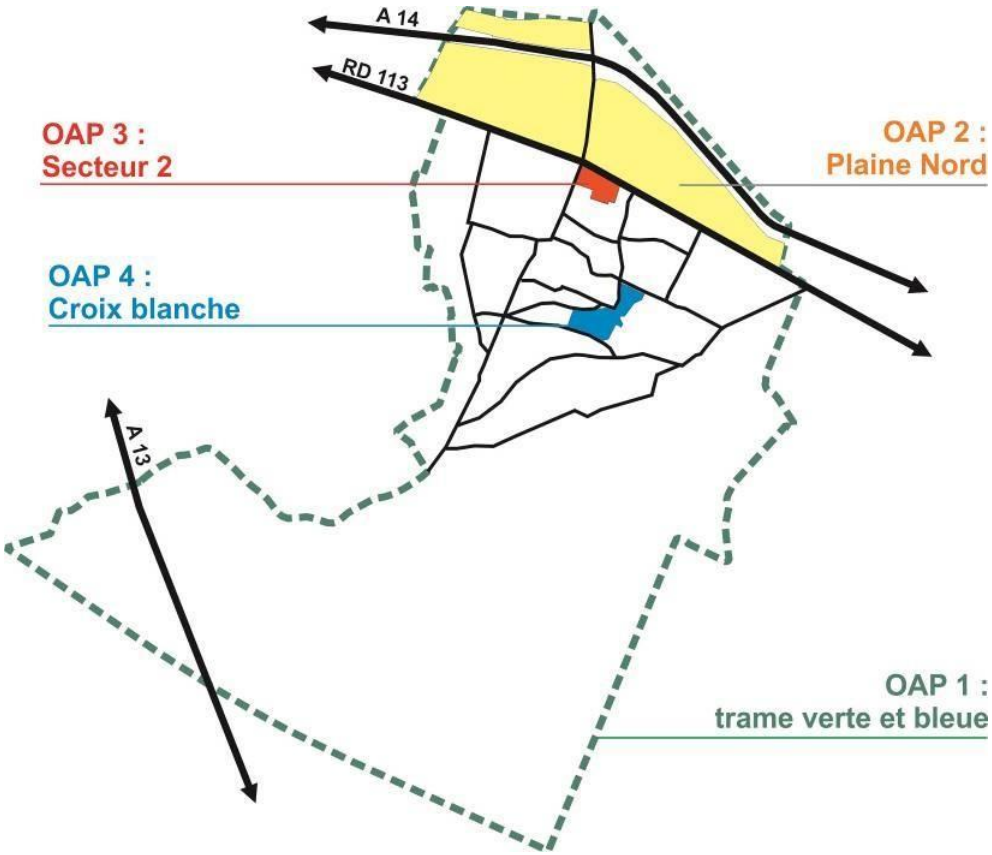
Le contenu de la règle d'urbanisme (règlement écrit et plan de zonage) est défini pour permettre de mettre en œuvre le projet dont le parti d'aménagement est exprimé dans l'OAP et encadrer les modalités de réalisation dudit projet.

2.2 - LES SECTEURS D'OAP

Les quatre orientations d'aménagement et de programmation du PLU portent sur quatre espaces, ou ensembles d'espaces, d'étendue variée et qui portent sur des sujets différents :

- Deux correspondent à des espaces d'étendue relativement limitée dans la ville constituée qui font l'objet d'opérations d'aménagement et d'urbanisme :
    - **Le secteur Route de Mantes – rue Francis Pedron**, (également dénommé « Secteur 2 »), où l'objectif concerne le développement de l'habitat. Cette opération avait déjà fait l'objet d'une modification du précédent PLU et 2017 (OAP N°1) ;
    - **Le secteur de la Croix Blanche** où l'objectif concerne essentiellement l'amélioration et la restructuration des équipements publics (OAP N°2).
- **L'aménagement et le développement de la plaine Nord**. Cette OAP N°3 concerne toute la partie de la commune au Nord de la RD113. Elle a pour objet :
    - D'organiser l'aménagement à moyen et à long terme de la plaine Nord-Ouest de la RD113 (à l'Ouest de la route de Poissy),
    - D'organiser la protection et la mise en valeur de la plaine Nord-Est de la RD113 (à l'Est de la route de Poissy).
- **L'équilibre ville-nature et la trame verte**. Cette OAP N°4 porte sur l'ensemble du territoire de la commune et présente les principes généraux de son organisation urbaine ainsi que de la place du végétal.

Les secteurs d'OAP



2.3 - LES ORIENTATIONS POUR LES DIFFERENTS SECTEURS

2.3.1. SECTEUR ROUTE DE MANTES - RUE FRANCIS PEDRON

Choix du site et objectifs poursuivis

L'aménagement de ce secteur s'inscrit dans le contexte de la restructuration de la RN13/RD113.

Celle-ci, terminée en 2012, avait pour objectif de mieux fluidifier la circulation et d'en réduire les nuisances ; il s'agissait également de contribuer à une meilleure qualité des paysages en traversée des villes notamment.

Plus précisément, dans Chambourcy, il s'est agi d'organiser les flux selon deux axes parallèles :

- La route de Mantes assurant la circulation dans le sens Ouest-Est ;
- Le vieux Chemin de Mantes assurant la circulation dans le sens Est-Ouest.

Parallèlement, dans ce contexte et dans l'objectif de transformer la route de Mantes en boulevard urbain, la commune a conduit des études d'organisation de l'espace bâti autour de cette route, en particulier sur la mutabilité des sites.

Trois sites ont fait l'objet d'une réflexion particulière et plus aboutie :

- **A l'ouest de la commune au Sud de la route**, le « secteur de la Remise », dit secteur 1 dans l'étude, correspond aux espaces occupés par des bâtiments de commerce (Saint-Maclou, Gifi, Tesla, …)

L'étude n'a pas abouti à la possibilité de mutabilité de ce site, du moins à court ou à moyen terme.

- **A l'Est, entre les deux axes de la RD113**, le « secteur dit du Clos de la Famille », ou secteur 3, qui correspondait à une ancienne occupation par une station-service.

Cette réflexion sur les potentialités de mutation des espaces a abouti à l'implantation d'un drive, d'architecture de grande qualité, en 2013. Depuis, ce bâtiment d'une architecture de grande qualité a été repris par un concessionnaire automobile VW.

- **En position centrale**, le « secteur Francis-Pedron » avait été identifié comme un secteur stratégique à forte potentialité, par sa superficie de deux hectares environ, par sa localisation en « réelle entrée de ville » et par sa situation dans une séquence urbaine mixte.

Les études d'aménagement de ce dernier secteur, dont l'appellation « secteur 2 » dans cette étude lui est restée, a cheminé, et a abouti à la réalisation d'une modification du PLU le 11 septembre 2017.

L'OAP n° 1 du PLU révisé reprend les orientations du projet de 2017 en lui apportant quelques évolutions et précisions.

Les objectifs du projet demeurent :

- Mener une opération de renouvellement urbain visant à une mutation complète des conditions urbaines et architecturales d'occupation du site ;
- Améliorer la qualité du paysage en intégrant mieux cet espace dans la continuité de la ville constituée ;
- Réaliser des programmes de logements diversifiés contribuant à un meilleur équilibre de l'habitat dans la ville ;
- Garder une certaine mixité des fonctions dans ce secteur, en maintenant la présence de l'atelier protégé ESAT sur le site.

Les orientations

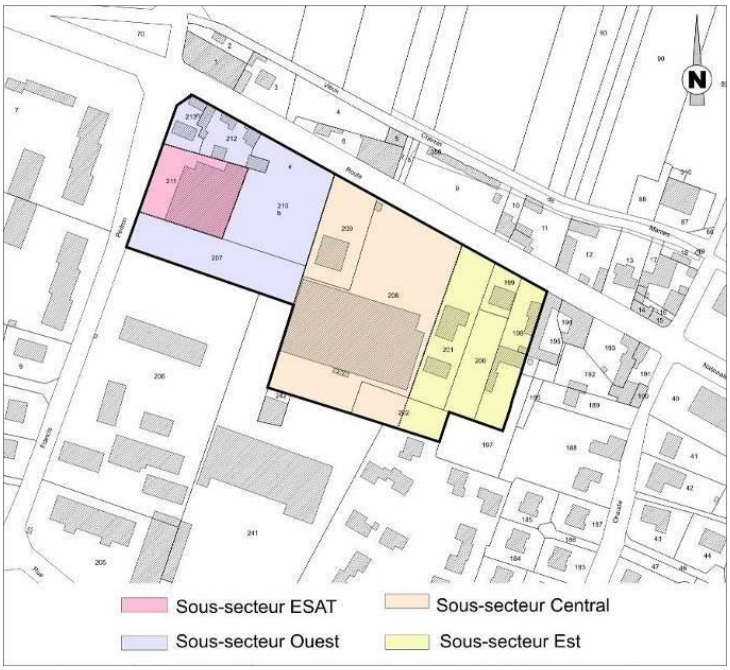
Les orientations d'aménagement et de programmation pour ce secteur concernent le programme de construction, la desserte et le stationnement, les constructions proprement dites et les aspects paysagers.

Le programme de construction

Répartition du projet selon 4 sous-secteurs :

- **Sous-secteur Est** destiné à l'accueil de programmes d'habitations de l'ordre de 5200 à 5500 m² de surface de plancher et comprenant 30% de logements sociaux ;
- **Sous-secteur Centre** destiné à l'accueil de programmes d'habitations avec présence possible d'une résidence pour étudiants. Capacité de 7900 à 8000 m² de surface de plancher comprenant 30% de logements sociaux ;
- **Sous-secteur Ouest** destiné à l'accueil d'habitations ;
- . Capacité de l'ordre de 5700 m² de surface de plancher comprenant 30% de logements sociaux ;
- **Sous-secteur ESAT** qui reste destiné à cette activité exercée. En outre, si cet établissement était amené à quitter ce site, ce sous-secteur pourrait être utilisé et occupé selon les mêmes conditions que le sous-secteur Ouest précédent.

Les 4 sous-secteurs



La desserte et le stationnement

Le sous-secteur ESAT restera desservi à partir de la rue Francis Pedron.

Chacun des autres sous-secteurs sera desservi par une seule entrée-sortie depuis la RD113.

Compte tenu de l'impossibilité de stationner le long de la route de Mantes, les conditions de stationnement édictées pour ce secteur sont assez contraignantes, prévoyant notamment que 10% de places supplémentaires par rapport aux normes réglementaires doivent être réalisées pour l'accueil des visiteurs dans chaque projet.

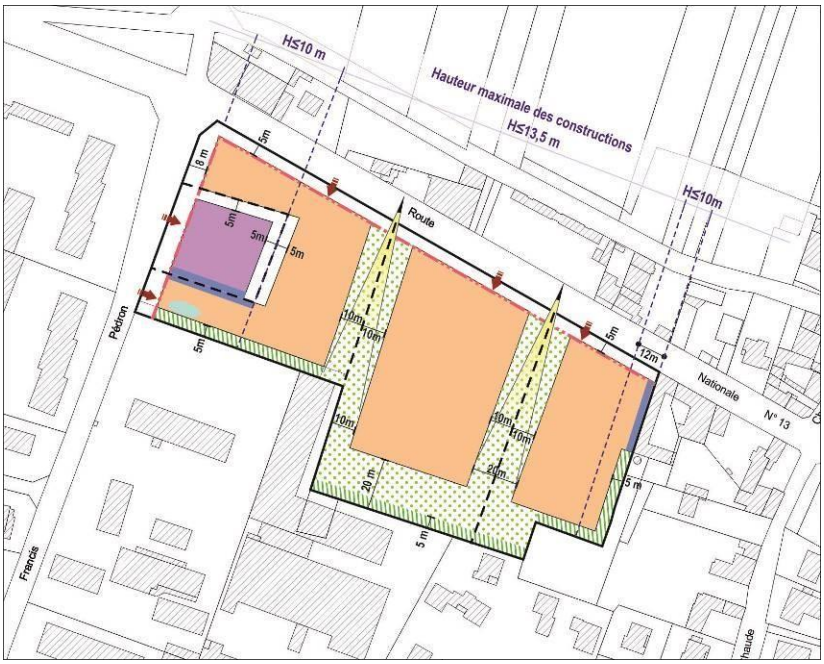
Les constructions

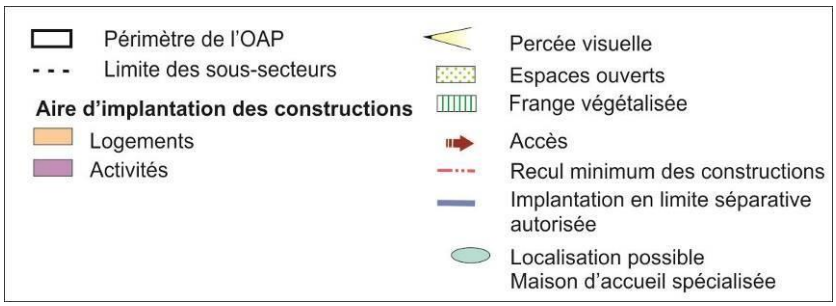
Ces orientations encadrent les conditions d'implantation, d'emprise et de hauteur des constructions nouvelles. Les gabarits permettent de s'intégrer au mieux dans la continuité du cadre bâti villageois avec, par exemple, une hauteur qui reste limitée à quatre niveaux de plancher, R+3 ou R+2+attique selon les endroits du site.

Les aspects paysagers

Des discontinuités du bâti le long de la route de Mantes sont imposées de façon à ouvrir des perspectives visuelles entre le coteau bâti du village et la plaine. Des franges paysagères végétalisées sont également prévues en limite de propriétés voisines.

Schéma général de l'OAP Route de Mantes - rue Francis Pédron





2.3.2. LE SECTEUR CROIX-BLANCHE

Choix du site et objectifs poursuivis

Ce secteur est une propriété communale localisée à proximité du centre-ville.

Il accueille actuellement de nombreux équipements publics :

- L'« Espace Panorama » : restaurant scolaire, salles polyvalentes …
- Le groupe scolaire maternel
- Les deux écoles « bleue » et « verte »
- Un pavillon d'habitation communal
- Le gymnase de la Châtaigneraie
- Un ancien bâtiment scolaire désaffecté
- La bibliothèque et l'Ecole ABA
- « L'Espace Manoir » : salle Hubert Yencesse, crèche, police municipale

Certains équipements sont récents et satisfont très bien aux besoins, la récente école maternelle des Petits Pas en particulier ; en revanche, certains sont obsolètes ou mal adaptés, d'autres sont même très vétustes et inutilisables en leur état.

L'objectif poursuivi pour ce secteur consiste ainsi à organiser sa restructuration dans cette vocation d'équipements publics avec des prévisions de démolition-reconstruction, de réhabilitation ou/et de maintien et de valorisation de constructions existantes.

Les enjeux pour le réaménagement de ce secteur concernent également la mise aux normes de la voirie pour une accessibilité plus aisée ainsi que le respect et la valorisation de l'environnement existant grâce à un cadre végétal préservé.

En outre, à plus long terme, il s'agit de poursuive la réflexion sur le devenir du foncier après la reconversion et la réorganisation des équipements dans le secteur.

Le périmètre du secteur de la Croix Blanche



Les orientations

Les orientations d'aménagement et de programmation pour ce secteur concernent la faisabilité urbaine, la desserte et le stationnement, les aspects paysagers. Il s'agit de :

- L'intervention sur les bâtiments des écoles « bleue » et « verte » qui doit dépasser le niveau de l'entretien courant et qui pourrait se traduire dans une opération de réhabilitation ou de démolition-reconstruction ;
- La reconstruction du gymnase de la Chataigneraie ;
- La reconfiguration sur place de la bibliothèque ;
- L'aménagement des voiries avec élargissement de la rue de la Croix Blanche sur le terrain communal ;
- L'amélioration des stationnements avec des emplacements sécurisés à proximité et un parc en souterrain potentiellement construit dans le cadre d'une opération ;
- La conservation du cadre de verdure avec, notamment, des percées visuelles ménagées d'orientation approximative Est-Ouest dans l'objectif d'introduire une certaine luminosité dans l'environnement en partie Nord du secteur, dans le respect des arbres remarquables.

2.3.3. L'AMENAGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DE LA PLAINE NORD

Choix du site et objectifs poursuivis

La partie de la commune au Nord de la RD113 représente environ 110 hectares soit approximativement 15% du territoire de la commune.

Cet espace est essentiellement à l'état naturel ou agricole, les seules occupations urbaines correspondant au pôle commercial des Vergers de la Plaine à proximité de la RD113 et l'autoroute A14 qui a créé une césure dans la continuité de ces espaces libres au Nord.

Ce vaste espace est le théâtre d'enjeux majeurs pour son devenir, tant pour la ville que pour la micro-région avec principalement :

- Une déprise agricole qui tend à s'accentuer avec pour conséquence le développement de friches et une certaine dégradation du paysage ;
- Le projet d'implantation du centre hospitalier de Poissy-Saint-Germain-en-Laye (CHIPS) qui était prévu, qui a nécessité une révision simplifiée du PLU en 2009 au moment où son arrivée était prévue relativement rapidement et qui, dix ans après, n'est toujours pas créé ;
- Des réflexions pour l'arrivée d'équipements d'intérêt supra-communal, voir régional, dans le domaine des transports publics.

Face à ces enjeux et aux incertitudes pour l'avenir la commune a souhaité mener une réflexion à l'échelle globale de ce vaste secteur.

Les objectifs y sont combinés :

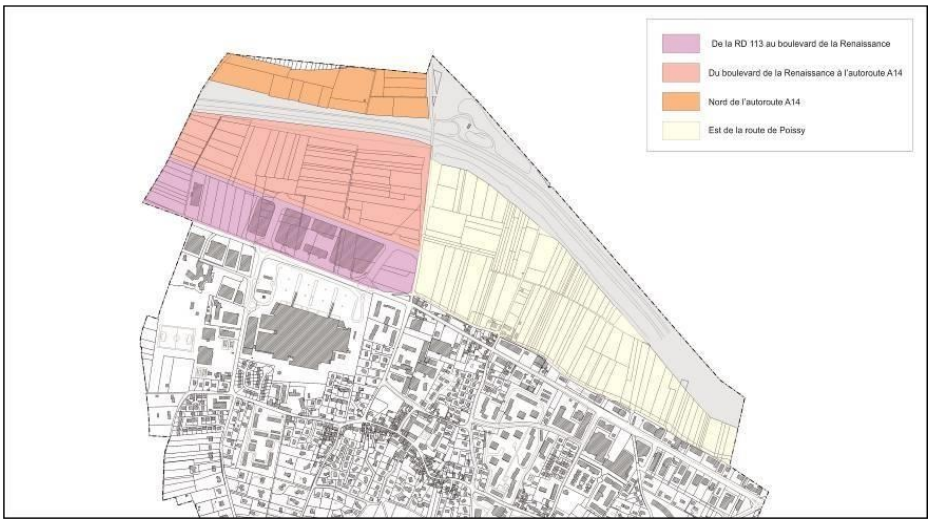
- Poursuivre l'aménagement et le développement du pôle économique des Vergers de la Plaine aux abords de la RD113, s'inscrivant dans le projet général de requalification des abords de la route dans cette entrée de ville ;
- Garder la vocation d'accueil d'un établissement de santé sur les espaces qui y étaient déjà destinés au PLU en vigueur ;
- Etendre la réflexion aux espaces au Nord de l'autoroute A14 où la commune a acquis 9,5 hectares de foncier ;
- Garder la vocation agricole à la partie de la Plaine située à l'Est de la route de Poissy et en garantir au mieux la pérennité.

Les orientations

Traduisant la vision d'ensemble pour l'aménagement de la Plaine Nord portée par les objectifs, les OAP sont fixées pour des sous-espaces délimités en fonction de leur vocation :

- Le premier situé entre la RD113 et le boulevard de la Renaissance qui correspond au pôle économique des Vergers de la Plaine et à son extension ;
- Le second, situé entre le boulevard de la Renaissance et l'autoroute A14 ou l'établissement de santé devrait être localisé ;
- Le troisième au Nord de l'autoroute A14 à vocation de logements et d'équipements ;
- Le quatrième, à L'Est de la route de Poissy, dont la vocation agro-écologique doit être maintenue durablement.

Les 4 sous-secteurs d'aménagement de la plaine Nord



Les orientations pour le sous-secteur RD113 à l'Avenue de la Renaissance

Ce sous-secteur est destiné à accueillir des activités économiques et commerciales. Le pôle existant des Vergers de la Plaine sera ainsi étendu à l'Est et à l'Ouest, sur 4,2 hectares environ au total. Les conditions d'aménagement qui avaient prévalu pour la création du pôle des Vergers de la Plaine en 2009 sont poursuivies, à savoir :

- L'ordonnancement des constructions le long de la RD113 à l'arrière d'une bande verte paysagée de 20 mètres d'épaisseur ;
- Des percées visuelles qui séquencent le front bâti et qui ouvrent des perspectives vers le Nord et le site hospitalier.
- Les nouvelles constructions seront desservies à partir de l'avenue de la Renaissance qui sera prolongée vers l'Ouest en se terminant par un tournebride.

Le principe actuel de desserte viaire de la zone demeure sans que soit créé un nouvel accès depuis la RD113.

Ce dispositif retenu pourra cependant permettre dans le futur de reconnecter l'avenue de la Renaissance avec la RD113, soit par un rabattement à l'extrémité ouest de Chambourcy, soit par son prolongement dans Poissy jusqu'à la RD30. Toutefois, à ce stade, de tels dispositifs ne sont pas prévus.

Les orientations pour le sous-secteur Avenue de la Renaissance –Autoroute A14

La partie Est de ce sous-secteur, d'une contenance de 8,8 hectares environ, est essentiellement destinée à l'accueil des équipements de santé.

La partie Ouest, d'une contenance presque équivalente, 8 Ha, est maintenue à l'état naturel. Elle correspond à des terrains qui avaient été acquis par le CHIPS dans la perspective lointaine de pouvoir étendre l'hôpital. Ceci n'est cependant pas envisagé à ce stade des réflexions.

Les orientations pour le sous-secteur au Nord de l'autoroute A14

D'une contenance de 9,5 hectares, ce sous-secteur est destiné à l'accueil d'habitations et d'équipements d'intérêt collectif tels que le centre technique municipal. Cette urbanisation est organisée en deux espaces qui se différencient selonla destination des constructions :

- au Nord, le long du quartier pavillonaire de Poissy, l'espace est destiné à des habitations basses,
- au Sud, le long de l'autoroute A14, l'espace est à vocation mixte : habitat et activités.

En outre, au Nord et au Sud du sous-secteur, des bandes végétalisées et/ou boisées seront maintenues.

La desserte de ce sous-secteur s'effectuera à partir de la route de Poissy, un second accès pouvant éventuellement être envisagé à l'Ouest du sous-secteur par la rue d'Aigremont.

Les orientations pour le sous-secteur à l'Est de la route de Poissy

Ce vaste espace d'une trentaine d'hectares est maintenu à vocation agro-écologique.

Dans le souci de préserver la qualité ouverte et naturelle de cet espace, il s'agit d'éviter de voir des constructions s'implanter de façon disséminée, quand bien même seraient-elles à destination agricole. C'est dans cet objectif qu'un sous-espace est réservé à l'implantation de telles constructions nécessaires aux activités. Localisée à proximité du Vieux Chemin de Mantes, et en position centrale dans la plaine, cette petite zone permettra de desservir l'ensemble des terrains agricoles via des chemins d'exploitation.

Dispositions supra-communales et problématiques particulières

Les OAP pour ce secteur apportent des réponses au regard de deux problématiques particulières liées à des dispositions d'urbanisme d'ordre supérieur :

- Le SDRIF prévoit, dans sa carte de destination générale des sols, une liaison verte au travers de la plaine reliant la plaine d'Aigremont à l'Ouest à la plaine de la Jonction à l'Est.

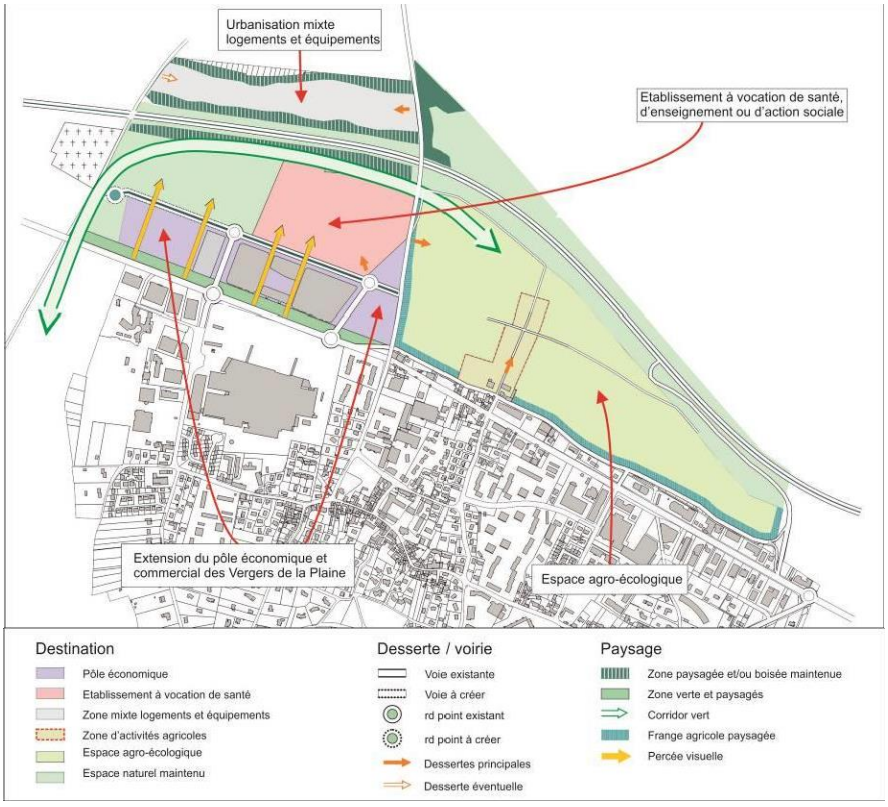
Les OAP prennent en compte cette disposition par le maintien en espace naturel de l'extrémité Ouest de la plaine en zone naturelle, de même qu'aux abords de l'autoroute.

- Le secteur est soumis aux dispositions de l'article L111-6 du code de l'urbanisme qui prévoit une inconstructibilité aux abords des grands axes en dehors des espaces urbanisés. Précisément il s'agit pour le secteur d'aménagement de la Plaine Nord :
    - D'une bande de 75 mètres au Nord de l'axe de la RD113,
    - D'une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A14.

En application des dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, les OAP pour ce secteur prévoient des dispositions qui dérogent à ces interdictions en les justifiant. Cela se traduit par :

- L'implantation des constructions au-delà d'une bande de 20 mètres, naturelle et végétalisée, le long de la RD113, soit à 35 mètres en moyenne de l'axe de cette route ;
- Le maintien d'une bande boisée le long de l'autoroute ce qui, compte tenu de la déclivité, permet d'implanter les constructions les plus proches de l'autoroute à une distance de 50 mètres au minimum de l'axe de l'autoroute sans qu'elles soient visibles et impactantes pour le paysage.

Schéma général de l'OAP Plaine Nord



2.3.4. L'OAP EQUILIBRE VILLE - NATURE ET LA TRAME VERTE

Choix du thème et objectifs poursuivis

Cette OAP thématique porte sur l'ensemble du territoire de Chambourcy. Elle a pour objet de traduire le fondement du projet de la commune, à savoir « préserver le particularisme camboricien entre ville et nature » par des orientations globales sur l'ensemble du territoire et déclinées selon différentes catégories d'espaces, en fonction de leur éloignement du cœur de la ville ainsi que de leur occupation et utilisation dominante.

Les orientations

Les orientations concernent essentiellement les conditions de maintien et d'aménagement de la trame verte. Elles précisent l'objet prioritaire poursuivi et les moyens à mettre en œuvre pour y aboutir dans chaque catégorie d'espace.

Pour chacune de ces catégories d'espaces, les orientations précisent l'objectif prioritaire poursuivi en matière de trame verte et les moyens à mettre en œuvre pour y aboutir.

Les orientations pour le cœur aggloméré du village

L'espace concerné correspond au centre-ville dont le bâti hérité de l'histoire a gardé son caractère et sa morphologie villageoise. C'est dans cet objectif que les OAP prévoient le maintien et la préservation des espaces verts et végétalisés les plus significatifs et relativement rares dans le tissu ancien.

Les orientations pour les quartiers pavillonnaires du bourg

L'OAP prévoit d'y maintenir l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces à caractère naturel par la préservation d'une proportion de perméabilité des sols, le maintien du caractère aéré du cadre bâti en front de rue en évitant le colmatage par de nouvelles constructions venant s'insérer dans la continuité sur rue. Cependant, une certaine densification peut être établie en arrière des terrains.

Les orientations pour les ensembles collectifs du bourg

Bien qu'ils ne correspondent qu'à une fraction des espaces bâtis, les ensembles collectifs représentent une part très importante du parc de logements et de la population camboricienne.

Ces constructions ont pour avantage d'être généralement insérées dans des parcs, leur conférant des ambiances de résidences-parcs.

C'est le maintien de ces caractéristiques que prévoit l'OAP au moyen de la réalisation par étapes de leur densification éventuelle dans le même esprit.

Les orientations pour les quartiers aérés de grandes maisons

Les espaces concernés sont occupés par des maisons individuelles sur des terrains relativement vastes. Ils se situent en transition entre les espaces urbanisés continus et les espaces dont le caractère naturel est très affirmé.

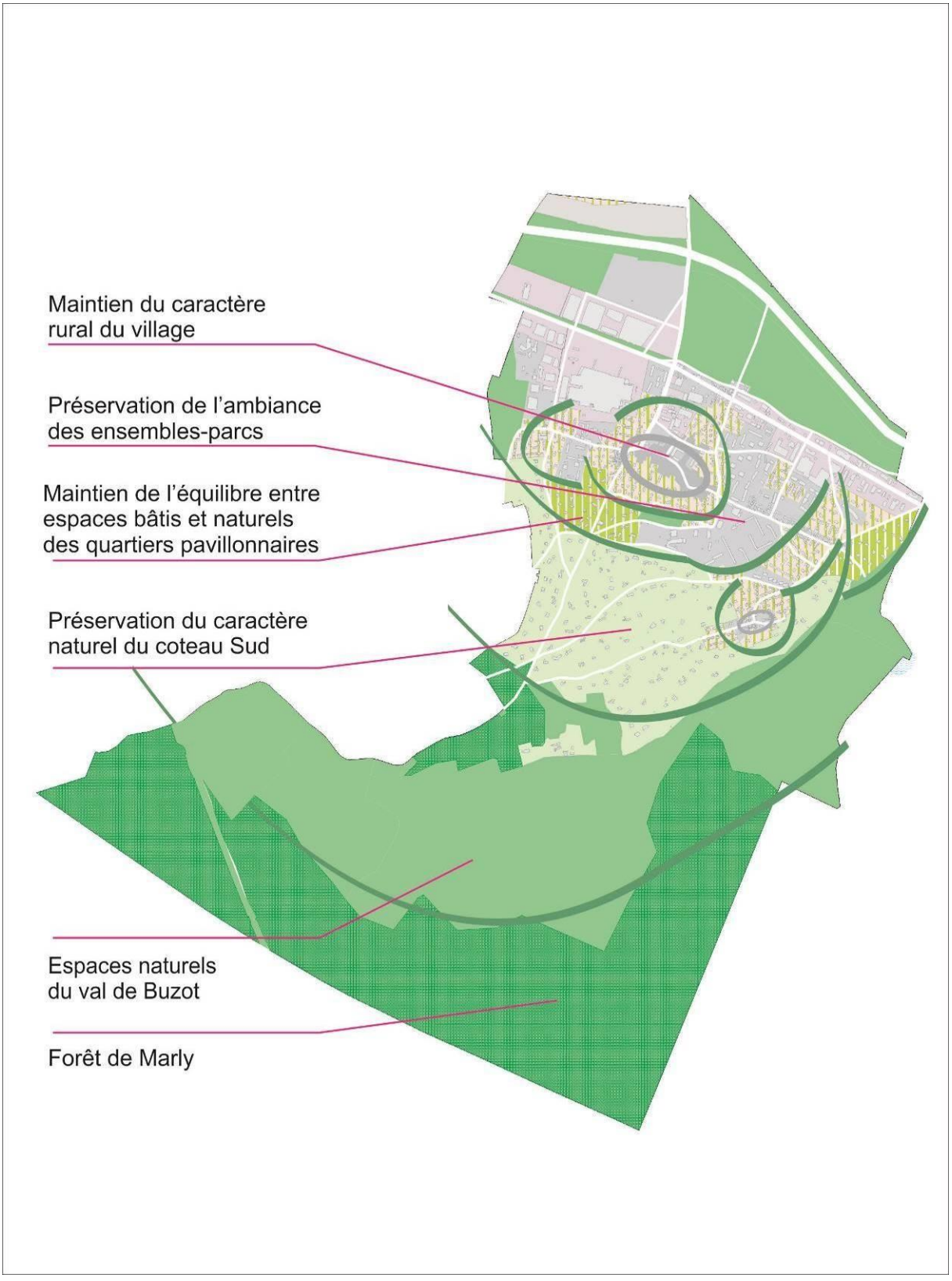
L'objectif est d'y promouvoir une densification raisonnée en préservant l'ambiance végétale de leur ensemble. Pour cela, l'OAP prévoit que les projets de constructions nouvelles doivent être adaptés pour s'assurer de leur compatibilité avec cet objectif.

Les orientations pour les espaces partiellement bâtis de demeures dispersées

Ces espaces correspondent au coteau Sud où de grandes demeures sont implantées de façon dispersée et où le caractère végétal est dominant dans le paysage.

L'OAP prévoit de garder le caractère naturel de ces espaces en y limitant et y encadrant les possibilités d'extension des constructions.

Schéma général des orientations pour l'équilibre ville-nature et la trame verte



3. LES CHOIX RETENUS POUR ELABORER LA REGLE

3.1 - PORTEE ET CONTENU DU REGLEMENT

Le règlement du PLU de Chambourcy

Le règlement du PLU est constitué de pièces écrites et de documents graphiques (les plans de zonage)

- le règlement écrit du PLU (document 4.1) détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.
- les plans de zonage (plans 4.2 et 4.2a) délimitent les différentes zones où s'appliquent les dispositions prévues dans le règlement écrit. Chaque zone peut comprendre un ou plusieurs secteurs dans lesquels des règles particulières sont applicables. Le plan de zonage comprend également des règles graphiques et des dispositions particulières dont les effets peuvent soit être complémentaires, soit se substituer à la règle écrite.

Comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme *« l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques* ».

L'article L.152-3 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes et de celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-5.

Les autres législations applicables

Certaines législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer, nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- Des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme : les articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du code de l'urbanisme ;
- Des servitudes d'utilité publique annexées au PLU ;
- Des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées (document 5-1 et plan 5-2).

En outre, il convient de préciser que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli est autorisée, dans un délai de dix ans, nonobstant les dispositions réglementaires du PLU (art. L.111-15 du Code de l'urbanisme).

Il est enfin précisé que règlement du PLU ne s'oppose pas à l'application du 3ème alinéa de l'article R 151-21 du code de l'urbanisme qui vise les opérations de construction groupées suivies de division foncière.

Ainsi, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme

3.2 - LE REGLEMENT ECRIT

3.2.1. LA COMPOSITION DU REGLEMENT ECRIT

Les deux parties du règlement écrit

Le règlement écrit (document 4.1 du PLU) est composé de deux parties qui sont complémentaires et qui doivent être lues concomitamment pour faire une juste application de la règle :

- **La partie 1** expose les définitions des termes utilisés dans le règlement afin d'éviter toute ambiguïté quant à leurs modalités d'application. Elle comprend également des dispositions réglementaires qui sont applicables dans toutes les zones du PLU.

  Ce principe permet d'alléger le document en évitant, notamment, de répéter des définitions identiques pour chaque zone ou des règles qui s'appliquent selon les mêmes modalités dans toutes les zones et de garantir, ainsi, une cohérence dans l'expression réglementaire.

  Toutefois, les dispositions relatives aux normes de stationnement selon la destination des constructions, bien qu'elles soient identiques pour toutes les zones, figurent dans le règlement de chaque zone. Ce principe a été retenu par commodité de lecture et de compréhension de ces normes quantitatives importantes dans la définition de chaque projet.

- **La partie 2** du règlement contient les dispositions qui sont propres à chacune des zones du PLU délimitées sur le plan de zonage. En conséquence, La règle écrite applicable sur un terrain résulte, notamment, de la lecture combinée de ces deux parties du règlement qui comprennent chacune des dispositions avec lesquelles le projet doit être conforme.

Le règlement comprend également en annexe la liste des bâtiments repérés en application des dispositions de l'article L153-19 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, et précise pour chacun d'eux ses caractéristiques qu'il convient de préserver.

Les dispositions règlementaires exposées en six chapitres

Les dispositions du règlement, qu'il s'agisse de la partie 1 ou de la partie 2, sont présentées selon six chapitres.

Les définitions des termes utilisés figurant dans la partie 1 du règlement sont également classés selon le même chapitrage en fonction de leur utilisation principale.

La décomposition des deux parties du règlement selon le même chapitrage thématique offre une facilité de correspondance, notamment pour une recherche de la définition de termes utilisés dans les règlements de zone (partie 2). Par exemple, les normes relatives à la hauteur des constructions sont fixées dans le chapitre 2 de la partie 2 (paragraphe 2.5) du règlement de zone et les modalités de calcul de la hauteur sont définies dans le chapitre 2 de la partie 1 (paragraphe 2.5).

Dans la partie 2 du règlement, il est rappelé en en-tête du règlement de chaque zone qu'il convient de se référer à la partie 1 du règlement et aux chapitres concernés pour connaître les dispositions transversales applicables.

Les six chapitres du règlement sont :

- **Le chapitre 1 « Destination des constructions usage des sols** », comprend les dispositions relatives à la destination des constructions : admises, éventuellement sous condition, ou interdites, qui ont une incidence sur les occupations et utilisations du sol.
- **Le chapitre 2 « Morphologie et implantation des constructions »** regroupe toutes les dispositions définissant le gabarit des constructions et leur implantation sur le terrain d'assiette.
- **Le chapitre 3 « Qualité urbaine, architecturale et environnementale »** intègre la dimension de l'insertion urbaine des projets et des aménagements : aspects extérieurs des constructions, dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables, végétalisation des toitures et façades, clôtures…
- **Le chapitre 4 « Nature en ville et trame verte »** réunit toutes les dispositions relatives à la trame verte : traitement et protection des espaces verts, perméabilité des sols, .
- **Le chapitre 5 « Déplacements et stationnement »** regroupe les dispositions relatives aux normes et modalités de stationnement ainsi que la desserte des terrains par les voies.
- **Le chapitre 6 « Equipements et réseaux »** contient les dispositions relatives au raccordement des constructions aux divers réseaux tels que l'adduction d'eau, l'assainissement, les télécommunications numériques et la collecte des déchets.

Il est à noter que cette composition du règlement en six chapitres reprend approximativement l'organisation prévue dans le code de l'urbanisme (article L151-8 et suivants) qui définit le contenu du règlement en 3 sous-sections :

- Sous-section 1 « affectation des sols et destination des constructions »
- Sous-section 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »
- Sous-section 3 « Equipements, réseaux et emplacements réservés ».

Les chapitres 1 et 6 du PLU de Chambourcy reprennent respectivement les contenus des sous-section 1 et 3 du code de l'urbanisme ; en revanche, dans la mesure où la sous-section du code de l'urbanisme porte sur de nombreux sujets, il a été jugé utile de répartir son contenu selon plusieurs chapitres, du 2 au 4. En tout état de cause, le code de l'urbanisme n'impose pas le mode de formulation du contenu règlementaire des PLU.

3.2.2. LA PARTIE 1 DU REGLEMENT :

Les définitions

Les définitions regroupées dans cette partie s'appliquent au règlement de chacune des zones ; en outre, elles s'appliquent aux termes utilisés dans l'ensemble des 6 chapitres bien que placées dans un chapitre particulier

Les termes définis dans cette première partie correspondent généralement à des termes usuels qui nécessitent d'être précisés dès lors qu'ils ont une implication règlementaire, par exemple la notion de terrain ou de façade. Faute de précision du sens de ces termes, l'application des dispositions du règlement risquerait d'être à la source d'interprétation. Les principaux termes définis dans la première partie du règlement sont :

Chapitre1 - : la destination des constructions et l'usage des sols • Terrain • Constructions existantes • Extension, surélévation • Rez de chaussée actif Chapitre 2 - la morphologie et l'implantation des constructions • Alignement • Recul et mode de calcul • Limites séparatives, latérales et de fond de terrain • Retrait et mode de calcul • Baies et vue directe • Emprise au sol des constructions • Construction annexe • Construction principale • Mesure de la hauteur (point de départ et d'arrivée, terrain en pente)	Chapitre 3 - la qualité urbaine, architecturale et environnementale • Etage en attique • Façade / pignon • Lucarnes • Mur de soutènement • Terrasse (de couverture) Chapitre 4 - la nature en ville • Arbre de haute tige • Espace libre • Espace végétalisé Chapitre 5 - Les déplacements et le stationnement • Voie de desserte • Accès

Les dispositions communes

Ces dispositions réglementaires qui ont un caractère transversal concernent notamment :

- Dans le chapitre 1 : la destination des constructions et l'usage des sols :
  - Les travaux sur une construction existante qui n'est pas conforme aux dispositions du PLU
  - La mixité de l'habitat, c'est-à-dire le pourcentage de logements sociaux qui doit être réalisé en cas de réalisation d'un programme de logements
  - Les conditions d'application des linéaires de rez de chaussée actifs (part de la construction intéressée)

- Dans le chapitre 2 : la morphologie et l'implantation des constructions :
  - Les clôtures autorisées (type et dimension)
  - Les dispositions particulières pour les clôtures implantées au-dessus d'un mur de soutènement
- Dans le chapitre 3 : la qualité urbaine, architecturale et environnementale :
  - Les dispositions relatives aux constructions identifiées en protection du patrimoine bâti à protéger
  - La qualité architecturale des constructions à réaliser, principales dispositions
- Dans le chapitre 4 : la nature en ville :
  - La protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares
  - Les espaces boisés classés
  - Les espaces paysagers protégés
  - Les arbres isolés et en alignement protégés
  - Les abris de jardins
- Dans le chapitre 5 : Les déplacements et le stationnement :
  - Les conditions de desserte et les conditions d'accès
  - Les normes de stationnement des véhicules lors de travaux sur les constructions existantes selon qu'il s'agit d'une extension, d'un changement de destination, etc …
  - Les normes de stationnement pour les vélos
- Dans le chapitre 6 : Les équipements et les réseaux :
  - Les dispositions relatives à l'alimentation en eau potable
  - Les dispositions relatives à l'assainissement (Eaux usées et eaux pluviales)
  - Dispositions permettant la collecte sélective des déchets

3.2.3. LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT SELON LES CHAPITRES

La partie 2 du règlement décline pour chaque zone les dispositions qui lui sont particulières selon le même chapitrage que dans la partie 1 décrit ci-dessus. Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble de la zone considérée ou à certains de ses secteurs ou sous-secteurs. Elles peuvent également apporter des précisions ou être alternatives aux dispositions générales prévues dans la partie 1 du règlement.

La destination des constructions et l'usage des sols (chapitre 1)

La combinaison de ces dispositions permet de définir les destinations et sous-destinations des constructions (selon celles fixées par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du code de l'urbanisme) qui sont interdites ou admises sous certaines conditions.

La diversité des fonctions urbaines étant souhaitée, peu de destinations sont interdites dans les zones urbaines mixtes. En revanche, dans la zone spécialisée UX (destinée à accueillir des activités économiques), les destinations des constructions admises sont limitées et expressément listées.

En outre, l'arrêté ministériel du 10 novembre 2016 a défini le contenu des sous-destinations pouvant être réglementée par un PLU. Ainsi, les destinations, les sous-destinations et le contenu des sous-destinations ont été intégrées au chapitre 1 de la partie 1 du règlement.

Les destinations et sous-destinations définies dans le code de l'urbanisme

Les destinations des constructions (article R.151-27 du C.U.)	Les sous destinations (article R.151-28 du C.U.)
Exploitation agricole et forestière	- exploitation agricole - exploitation forestière
Habitation	- logement, - hébergement
Commerce et activités de service	- artisanat et- commerce de détail - restauration - commerce de gros - activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle - hébergement hôtelier et touristique - cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques ou de leurs délégataires, - locaux techniques et industriels des administrations publiques ou de leurs délégataires - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale - salles d'art et de spectacles - équipements sportifs - autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	- industrie - entrepôt - bureau - centre de congrès et d'exposition

la morphologie et l'implantation des constructions (chapitre 2)

Les dispositions de ce chapitre concernent :

- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ;
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- L'emprise au sol des constructions ;
- La hauteur des constructions.

De la combinaison de cet ensemble de règles résulte la définition d'un gabarit dans lequel les constructions futures doivent s'inscrire.

La qualité urbaine, architecturale et environnementale (chapitre 3)

La combinaison de ces dispositions gère :

- Le rapport du bâti avec l'aménagement des espaces libres ;
- L'inscription et l'insertion des projets dans leur environnement urbain ;
- La qualité de la conception architecturale des constructions neuves ;
- La conception des travaux exécutés sur des constructions existantes.

La nature en ville (chapitre 4)

Les dispositions de ce chapitre concernent :

- La protection des espaces paysagers
- La limitation de l'imperméabilisation des sols
- Le traitement paysager des espaces libres

Les déplacements et le stationnement (chapitre 5)

Les dispositions relatives à la desserte des terrains figurent dans la première partie du règlement tandis que celles qui sont relatives au stationnement des véhicules figurent dans le règlement de chaque zone, ces normes sont cependant généralement communes à toutes les zones

Les équipements et les réseaux (chapitre 6)

Ces dispositions figurent uniquement dans la partie 1 du règlement.

Les dispositions règlementaires particulières

Certains chapitres comprennent des dispositions règlementaires qui permettent une application particulière de la règle adaptée aux caractéristiques de l'environnement du site du projet, à la configuration du terrain d'assiette, ou encore à la nature ou aux particularités du projet lui-même.

Ainsi, ces règles alternatives se substituent à la règle générale dans des cas particuliers : pour les constructions existantes, pour certaines destinations de construction ou partie de construction, pour prendre en compte une implantation particulière des constructions voisines, …

Ces règles qualitatives qui permettent une adaptation du projet à des situations particulières offrent la possibilité d'une meilleure insertion du projet à son environnement.

Des dispositions réglementaires sont également prévues pour prendre en compte les besoins en matière d'aménagement ou d'extension de constructions existantes non conformes à la règle du PLU, notamment pour les travaux de mise en conformité de ces constructions.

3.3 - LE PLAN DE ZONAGE

3.3.1. LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le document graphique (plan de zonage) délimite les différentes zones urbaines (U), à urbaniser (AU) ou naturelles (N) auxquelles est rattaché un règlement particulier.

Le plan de zonage exprime l'articulation entre la réalité de l'occupation des sols au moment de la révision du PLU et les orientations d'aménagement et de développement que la commune a exprimées dans son projet urbain (PADD).

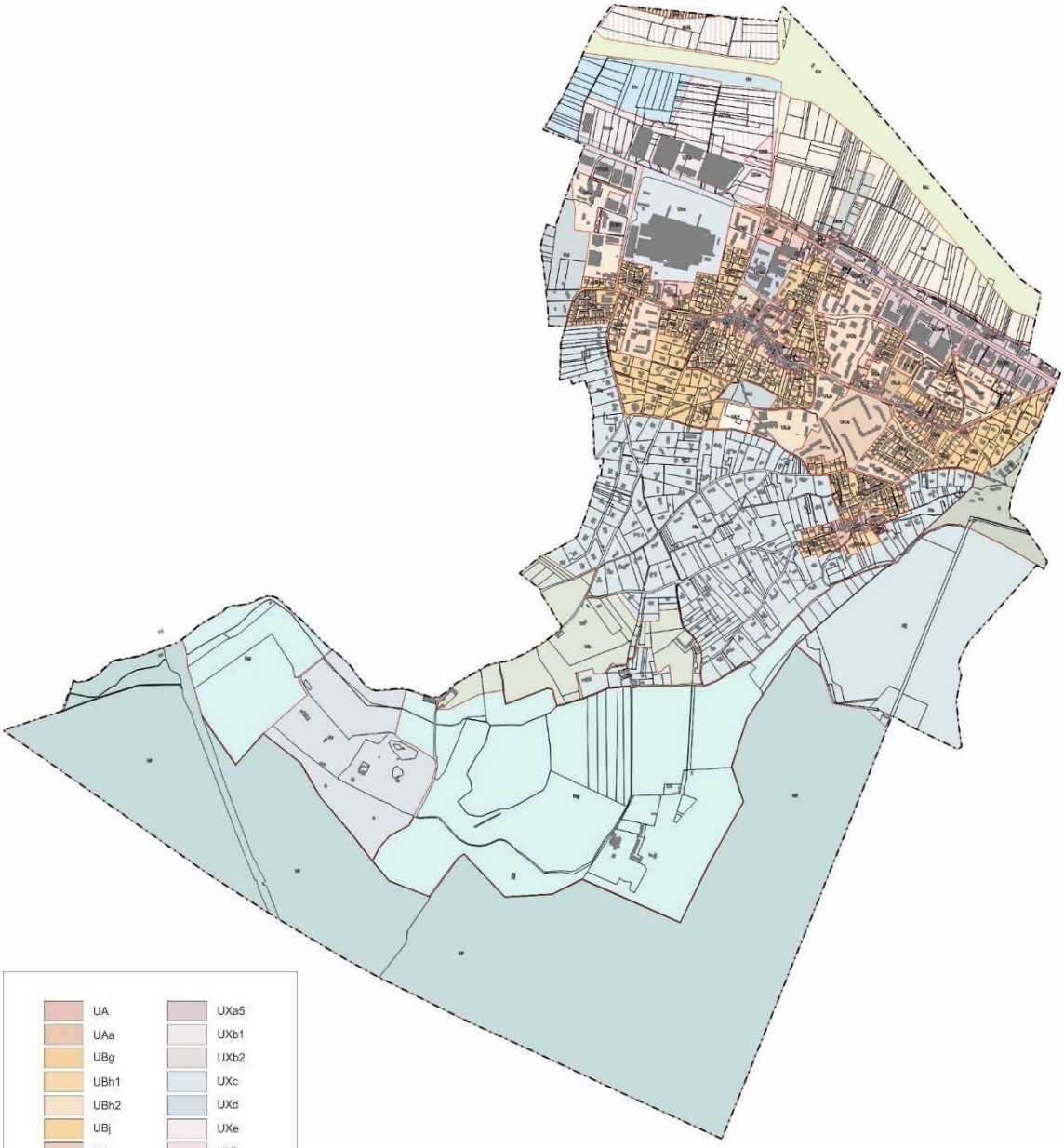
Traduisant spatialement ce projet au travers de dispositions règlementaires, le plan de zonage présente, à ce titre, un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du document d'urbanisme. Dans cette perspective, la délimitation des zones résulte de l'application de principes majeurs :

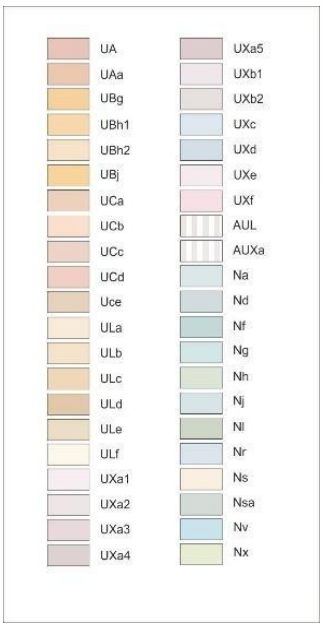
- la prise en compte des caractéristiques des typologies bâties en termes de morphologies et de fonctions ;
- l'identification des secteurs ayant un rôle majeur dans l'évolution de la ville et dans les orientations d'aménagement ;
- la recherche d'un équilibre entre le développement de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.

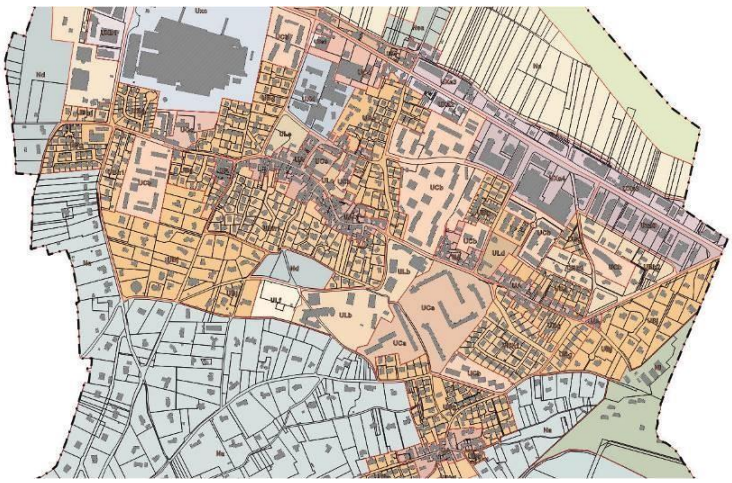
Ainsi, ont été délimitées :

- 5 zones urbaines, à la suite d'une analyse des typologies bâties, des caractéristiques morphologiques du tissu urbain, et des orientations fixées pour leur préservation, leur valorisation ou/et leur aménagement :
  - La zone UA qui correspond aux centres agglomérés traditionnels du village et du hameau de Montaigu. Cette zone comprend le secteur UAa situé aux abords de la RD113 ;
  - La zone UB qui correspond aux espaces dominés par l'habitat individuel et qui est composée de 3 secteurs qui se distinguent par leur densité et leur forme urbaine : les secteurs UBg, UBh lui-même composé des sous-secteurs UBh1 et UBh2, UBj ;
  - La zone UC destinée à des ensembles d'habitat collectif et qui est composée de 5 secteurs UCa, UCb, UCc, UCd, et UCe ;
  - La zone UL principalement destinée à recevoir des aménagements ou constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cette zone est composée de 6 secteurs qui se distinguent par leur contexte et leur environnement urbain ainsi que par leurs composantes : les secteurs ULa, ULb, ULc, ULd, ULe et Ulf ;
  - La zone UX principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'activités. Cette zone est composée de 6 secteurs : les secteurs UXa (divisé en 5 sous-secteurs : UXa1 à UXa5), UXb (divisé entre les sous-secteurs UXb1et UXb2), UXc, UXd, UXe et UXf
- 2 zones à urbaniser représentant des espaces de projets de développement urbain :
  - La zone AUL, au Nord de la commune dont la vocation est l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que d'habitat ;
  - La zone AUXa destinée à l'implantation d'un équipement de santé dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ;
- La zone N qui correspond aux espaces naturels protégés. Cette zone est scindée en 11 secteurs définis en fonction de leurs caractéristiques et de leur usage.

3.3.2. LE PLAN DE ZONAGE







3.4 - LES DISPOSITIONS PAR ZONE

3.4.1. LA ZONE UA



Les espaces concernés

La zone UA correspond aux centres agglomérés traditionnels du village. Elle est destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les activités et services relevant des fonctions de centre-ville.

Cette zone couvre les secteurs du territoire communal qui ont gardé leur morphologie traditionnelle : le cœur du village autour de la mairie, le hameau de la Bretonnière le long de la rue de Gramont et le hameau de Montaigu dans le val de Buzot.

L'ensemble de ces espaces est couvert par la protection prévue à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ainsi, afin d'y éviter une densification excessive incompatible avec les voiries existantes et afin de perpétuer le caractère villageois de la commune, seuls les travaux de réhabilitation et d'aménagement intérieur du bâti ancien

sont encouragés. Les constructions ne sont autorisées que si elles prennent la place de bâtiments démolis. S'il y a une extension par rapport au bâti préexistant, celle-ci doit être mesurée.

En outre, la zone UA comprend le secteur UAa qui fait l'objet de dispositions particulières et qui n'est pas couvert par la protection prévue à l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Ce secteur correspond aux espaces qui prolongent le village vers le Nord, aux abords de la RD113 et au-delà de celle-ci jusqu'au Vieux chemin de Mantes. L'objectif y est de favoriser la recomposition de cet espace en cohérence avec le tissu villageois du centre-ville.

Les objectifs

Les objectifs de la règle d'urbanisme pour la zone UA sont de :

- Pérenniser la morphologie villageoise ;
- Maintenir une cohérence architecturale ;
- Assurer la mixité des fonctions urbaines.

Concernant le secteur UAa, il s'agit d'y promouvoir la même morphologie villageoise en continuité du centre ancien, sans toutefois y mener une politique urbaine de préservation du tissu existant.

Les principes réglementaires

La destination des constructions

Afin de favoriser la mixité urbaine dans ces secteurs, les équipements et des activités diverses sont autorisés, tels que les commerces de détail, les bureaux, les activités artisanales. En revanche, les activités industrielles et les entrepôts, qui n'ont pas vocation à s'implanter dans ces tissus sont interdits.

Les règles morphologiques

Les règles de morphologie ont été privilégiées afin de conserver les caractéristiques du village tout en préservant ou favorisant la diversité des fonctions de centralité :

- Dans la zone UA, les reconstructions restent dans leur implantation actuelle et les extensions doivent s'implanter dans le prolongement du bâti existant ou de la reconstruction autorisée ;
- Dans le secteur UAa, l'implantation des constructions doit être en recul de 5 mètres minimum de l'alignement du Vieux Chemin de Mantes et à l'alignement des autres voies.
- L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 75 % de la superficie totale du terrain dans la zone UA, 90% dans le secteur UAa
- La hauteur maximale des constructions est limitée à :
    - 9 mètres à l'égout du toit et 12,5 mètres au faîtage dans la zone UA ;
    - 10,5 mètres au faîtage dans le secteur UAa.

La qualité urbaine et paysagère

Les dispositions relatives à la qualité architecturale, définies au chapitre 3 du règlement son particulièrement détaillées afin de protéger le caractère traditionnel du centre ancien. (aspect des façades, des toitures, des clôtures).

La part des espaces à maintenir perméable n'est pas règlementée compte tenu des caractéristiques du tissu et de la variété des emprises foncières.

3.4.2. LA ZONE UB



Les espaces concernés

La zone UB, principalement résidentielle, correspond aux espaces dominés par l'habitat individuel.

Elle est composée de 3 secteurs qui se distinguent par leur densité et leur forme urbaine qui en est essentiellement issue :

- Le secteur UBg correspond à un tissu de maisons individuelles relativement groupées ;
- Le secteur UBh correspond à un tissu traditionnel de maisons individuelles isolées sur leur terrain et entourées par leur jardin. Il est composé de deux sous-secteurs, UBh1 et UBh2 qui se différencient par la densité du bâti et la présence plus ou moins importante des espaces végétalisés ou perméables ;
- Le secteur UBj est le moins dense. L'aération du tissu lui confère un cadre de verdure très présent, en transition entre les espaces bâtis plus denses, le secteur UBh notamment, et la zone naturelle.

Les objectifs

Les objectifs de la règle d'urbanisme pour la zone UB sont de :

- Maintenir l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces à caractère naturels ;
- Garder la morphologie du tissu pavillonnaire avec une volumétrie des constructions adaptée ;
- Organiser la densité du cadre bâti dégressive au fur et à mesure de l'éloignement du centre et du rapprochement des grandes zones naturelles au Sud ;
- Préserver la perméabilité des sols.

Les principes réglementaires

La destination des constructions

La destination principale de cette zone est l'habitat. Les activités non compatibles avec un tissu à dominante résidentielle y sont interdites, sans s'opposer à une possible mixité fonctionnelle (services, artisanat, etc.).

Les règles morphologiques

Les règles de morphologie sont définies afin de conserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire, tant dans la volumétrie générale des constructions que dans les modalités de leur implantation sur les terrains :

Certaines dispositions morphologiques sont communes à l'ensemble de la zone :

- Implantation des constructions en recul des voies avec un minimum de 5 mètres de l'alignement ;
- Hauteur maximum des constructions limitée à :
    - 8 mètres au faîtage pour les bâtiments principaux et 5 mètres au faîtage pour les bâtiments annexes ;
    - Les bâtiments doivent avoir une typologie R+Comble.

Certaines dispositions règlementaires sont adaptées aux particularités de chacun des secteurs dans une logique de densité urbaine dégressive à mesure de leur éloignement du centre :

- Dans le secteur UBg :
    - Implantation des constructions en limite ou en retrait des limites séparatives latérales ;
    - Implantation des constructions en retrait des limites séparatives de fond de terrain ;
    - Emprise des constructions limitée à 35% de la superficie totale du terrain
- Dans le secteur UBh :
    - Implantation des constructions en retrait de toutes les limites séparatives ;
    - Emprise des constructions limitée à 22% de la superficie totale du terrain dans le sous-secteur UBh1 ;
    - Emprise des constructions limitée à 16% de la superficie totale du terrain dans le sous-secteur UBh2 ;
- Dans le secteur UBj :
    - Implantation des constructions en retrait de toutes les limites ;
    - Emprise des constructions limitée à 16% de la superficie totale du terrain.

La qualité urbaine et paysagère

Les dispositions relatives à la qualité architecturale et à l'aspect des constructions sont adaptées à la morphologie générale des constructions de maisons dans des volumétries traditionnelles de la région d'Ile-de-France.

La préservation du caractère vert et d'une part importante des terrains maintenus perméables est un objectif majeur traduit dans les dispositions du règlement :

- La part minimum du terrain à maintenir en espaces perméables est fixée pour chaque secteur ou sous-secteur selon le principe général d'une présence renforcée du cadre de nature à mesure de l'éloignement du centre aggloméré :
    - Dans le secteur UBg 50% au minimum de la superficie du terrain doit être maintenue perméable
    - Dans le sous-secteur UBh1 60% au minimum de la superficie du terrain doit être maintenue perméable
    - Dans le sous-secteur UBh2 et le secteur UBj 70% au minimum de la superficie du terrain doit être maintenue perméable

3.4.3. LA ZONE UC



Les espaces concernés

La zone UC est principalement destinée à des ensembles d'habitat collectif.

Elle est composée de 5 secteurs, UCa, UCb, UCc, UCd, et UCe

- 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 retraite qui relève de la destination « d'équipement d'intérêt collectif » (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 d'aménagement 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 d'immeubles collectifs.

Les objectifs

Les objectifs de la règle d'urbanisme pour la zone UC sont de :

- Préserver les caractéristiques d'insertion de ces ensembles dans le tissu urbain ;
- Conserver les ambiances d'ensembles-parcs ;
- Mettre à l'étude et à l'application une densification raisonnée.

Les principes réglementaires

La destination des constructions

Les destinations et activités non compatibles avec un tissu à dominante résidentielle sont interdites sans s'opposer à une possible mixité fonctionnelle (équipement, bureaux, etc.).

Les règles morphologiques

Les règles de morphologie ont été adaptées aux caractéristiques de ces ensembles de logements collectifs et adaptées aux particularités de chacun des secteurs :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement dans l'ensemble de la zone à l'exception de la rue Francis Pedron où ce recul doit être de 8 mètres minimum dans le secteur UCd ;

- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UCd où elles peuvent être implantées par rapport à certaines limites séparatives (cf. OAP n°1) ;
- L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40 % de la superficie totale du terrain dans l'ensemble de la zone ;
- A l'exception du secteur UCd, la hauteur maximum admise des constructions est fonction de l'importance au sol de ladite construction. Elle est de :
    - 13,50 mètres si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 250 m² ;
    - 8 mètres si l'emprise au sol de la construction est inférieure ou égale à 250 m² ;
    - 3 mètres mesurés à l'égout du toit pour les bâtiments annexes d'une emprise inférieure à 25 m2.
- Dans le secteur UCd, la hauteur admise des constructions est fixée selon un schéma figurant dans le règlement écrit. Cette hauteur maximum est de 10 ou 13,5 mètres selon les endroits.

La qualité urbaine et paysagère

Les dispositions relatives à la qualité architecturale et à l'aspect des constructions sont adaptées à la morphologie générale des constructions de maisons dans des volumétries traditionnelles de la région d'Ile-de-France.

A l'exception du secteur UCd où elle n'est pas réglementée, la part des terrains devant être maintenue perméable est de 40%.

La préservation du caractère vert et de l'ambiance de résidence-parc des ensembles de logements collectifs est traduite par l'identification et la délimitation d'espaces paysagers à préserver au plan de zonage.

3.4.4. LA ZONE UL



Les espaces concernés

La zone UL est principalement destinée à recevoir des aménagements ou constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général, qu'ils soient de statut public ou privé.

Elle est composée de 6 secteurs qui se distinguent par leur contexte et leur environnement urbain ainsi que par leurs composantes :

- Le secteur ULa correspond au collège André Derain et aux installations des équipements sportifs à l'ouest de la commune, en limite avec Aigremont ;
- Le secteur ULb, dit de la Croix Blanche, correspond aux équipements publics de centre-ville (équipements scolaires, gymnase, petite enfance, salle polyvalente, bibliothèque …) ; ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation
- Le secteur ULc correspond aux espaces de la mairie et de l'église paroissiale dans le centre ancien
- Le secteur ULd correspond à la maison des associations et son parc à l'angle de la rue de Gramont et de la rue du Clos de la Famille ;
- Le secteur ULe correspond à la maison André Derain et son parc à l'Ouest du cœur de ville ;
- Le secteur ULf correspond au site du cimetière de la commune

Les objectifs

Les objectifs de la règle d'urbanisme pour la zone UL sont essentiellement de permettre l'évolution nécessaire des équipements ;

Les principes réglementaires

La destination des constructions

Cette zone est principalement destinée à l'accueil d'équipements d'intérêts collectifs et services publics.

Les règles morphologiques

Les règles de morphologie sont approximativement équivalentes à celles qui sont définies dans d'autres zones ou secteurs de ces zones (UB et UC pour ce qui concerne l'implantation, UC pour ce qui concerne les hauteurs) de façon à favoriser la bonne insertion des équipements dans leur tissu environnant :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain.
- La part des terrains devant être maintenue perméable est de 40%.
- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 13,5 mètres

La qualité urbaine et paysagère

Les règles relatives à l'aspect des constructions reprennent en grande partie les dispositions retenues pour les zones résidentielles. Elles sont cependant relativement souples pour permettre les évolutions des différents équipements.

Dans toute la zone, la part des terrains devant être maintenue perméable est de 20%.

3.4.5. LA ZONE UX



Les espaces concernés

La zone UX est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'activités : notamment bureaux, commerces, services, artisanat, entrepôts, hôtellerie et/ou restauration.

Elle est composée de 6 secteurs, eux-mêmes subdivisés en sous-secteurs, qui se distinguent essentiellement par leur destination principale et leur forme urbaine compte tenu de leur situation dans la ville.

- Le secteur UXa, divisé en 5 sous-secteurs allant de UXa1 à UXa5, correspond aux espaces d'activités qui se sont développés le long de la RD113 du côté Est de la ville. Beaucoup de ces activités sont liées à l'automobile.
- Le secteur UXb, composé des deux sous-secteurs UXb1et UXb2, correspond aux espaces d'activités développés à l'Ouest de la ville, essentiellement le long du Chemin de la Remise ;
- Le secteur UXc correspond aux espaces des grands commerces au Sud de la RD 113 du côté Ouest de la ville ;
- Le secteur UXd correspond à des espaces d'activités tertiaires à proximité du cœur de ville ;

- Le secteur UXe correspond aux espaces à vocation d'activités et de commerces au Nord de la RD 113, à l'entrée Ouest de la ville ;
- Le secteur UXf correspond à un espace de forme triangulaire au Nord de l'avenue de la Renaissance, en bordure Ouest de la route de Poissy.

Les objectifs

Les objectifs de la règle d'urbanisme pour la zone UX sont de :

- Pérenniser la vocation économique de ces espaces ;
- Permettre aux activités d'évoluer et de s'adapter à leurs nouveaux besoins.

Les principes réglementaires

La destination des constructions

Zone à vocation économique, les constructions à usage d'habitations sont interdites excepté dans le sous-secteur UXa2 où elles sont autorisées.

Les règles morphologiques

Les règles de morphologie sont adaptées à la situation particulière de chaque secteur ou sous-secteur.

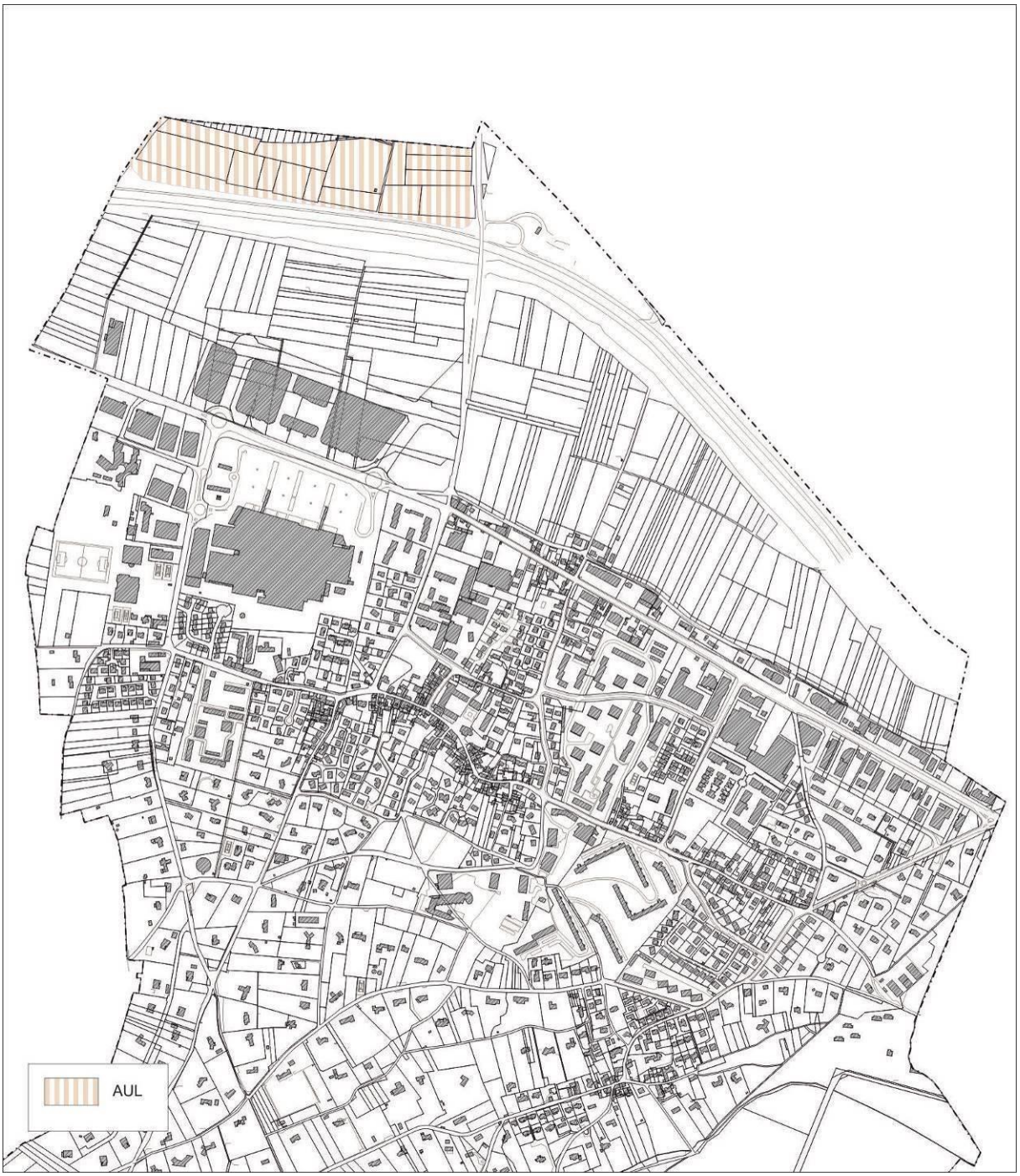
- Concernant l'implantation par rapport aux voies :
  - En règle générale les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement des voies. Toutefois des dispositions particulières sont prévues, notamment :
  - Le long de la RD113 et de la route de Poissy pour les secteurs UXe et UXf,, tous deux étant situés dans l'OAP n°4 plaine Nord
  - Le long de la RD113 avec des reculs de 5 ou de 10 mètres au minimum selon les séquences urbaines le long de la voie et traduites en secteurs ou sous-secteurs de la zone.
- A l'exception du sous-secteur UXa1 et des secteurs UXe et UXf qui font l'objet d'OAP, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives des terrains ;
- A l'exception du sous-secteur UXa1 et des secteurs UXc, UXe et UXf, l'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40 % de la superficie totale du terrain ;
- La hauteur maximum admise des constructions ne doit pas excéder :
  - 7 mètres dans l'ensemble des secteurs UXa et UXb, à l'exclusion du sous-secteur UXa1 ;
  - 10 mètres dans le sous-secteur UXa1 et dans l'ensemble des secteurs et sous-secteurs UXc, UXd et UXf
- La hauteur maximum admise des constructions dans le secteur UXe est également de 10 mètres, pouvant cependant être portée à 12 m sur une partie du volume bâti et sous conditions.

La qualité urbaine et paysagère

Les dispositions relatives à la qualité architecturale et à l'aspect des constructions sont relativement classiques pour des espaces d'activités. Le règlement s'est attaché à éviter les impacts négatifs dans le paysage, que ce soit par les matériaux utilisés ou des couleurs trop agressives.

A l'exception du sous-secteur UXa1 et des secteurs UXb et UXc où cette disposition n'est pas réglementée, 10% au minimum de la superficie du terrain doit être maintenue perméable.

3.4.6. LA ZONE AUL



L'espace concerné

Localisée au Nord de l'autoroute A14, la zone AUL est une zone d'urbanisation future dont la vocation est l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que d'habitat ; le territoire concerné fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs

Les principes de l'aménagement futur de cet espace sont organisés dans les orientations d'aménagement qui le recouvrent. Les dispositions du règlement sont relativement peu contraignantes pour les projets futurs tout en les encadrant.

Les principes réglementaires

La destination des constructions

Les équipements d'intérêt collectif et services publics et les habitations sont autorisées dans la zone AUL. Toutefois, la destination première de cet espace étant à l'accueil d'équipements, les habitations compléteront ce programme en fonction de l'importance des équipements qui seront localisés dans la zone et des disponibilités foncières résiduelles ainsi que le prévoient les OAP pour ce secteur.

Les règles morphologiques

Les règles de morphologie sont définies pour aboutir à des gabarits de constructions assez similaires au tissu urbain camboricien. Elles sont accompagnées des dispositions de l'OAP qui s'intéressent notamment à l'insertion des projets futurs dans leur environnement. :

- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives latérales et de fond de terrain. Le retrait minimum qui est de 4 mètres par rapport aux limites séparatives à l'intérieur e la zone est porté à 8 mètres par rapport à ses limites extérieures. Cette disposition retenue s'applique en particulier par rapport au quartier pavillonnaire voisin sur Poissy ;
- L'emprise au sol des constructions doit être au plus égale à 40 % de la superficie totale du terrain ;
- La hauteur maximum admise des constructions est fonction de l'importance au sol de ladite construction. Elle est de :
    - 10,50 mètres si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 250 m² ;
    - 8 mètres si l'emprise au sol de la construction est inférieure ou égale à 250 m² ;
    - 3 mètres mesurés à l'égout du toit pour les bâtiments annexes d'une emprise inférieure à 25 m2.
- La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10,50 mètres. Toutefois, les OAP prévoient que les constructions doivent avoir des gabarits bas au contact des quartiers pavillonnaires voisins existants sur Poissy, des constructions progressivement plus hautes, de l'ordre de R+2, pourront être créées plus au Sud.

La qualité urbaine et paysagère

Les dispositions relatives à la qualité architecturale et à l'aspect des constructions sont similaires à celles qui sont prévues dans les espaces urbanisés de Chambourcy ;

La part des terrains devant être maintenue perméable est de 40%.

3.4.7. LA ZONE AUXA



Les espaces concernés

Située dans la plaine Nord à l'Ouest de la route de Poissy, la zone AUXa est une zone d'urbanisation nouvelle destinée depuis 2009 à l'implantation d'un établissement de type hospitalier. Cette destination est maintenue.

Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme est d'encadrer les conditions d'insertion des futures constructions dans leur environnement ; les OAP apportant des éléments complémentaires sur les conditions d'insertion.

Les principes réglementaires

La destination des constructions

Les destinations des constructions prévues dans la zone AUXa sont adaptées à l'évolution des grands équipements de santé qui, notamment, externalisent certaines fonctions qui leur sont liées ou nécessaires. Dans cet esprit, les destinations admises sont :

- Les établissements de santé, d'action sociale et d'enseignement ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'hébergement, de commerce, d'activité de service et d'activité tertiaire, à condition d'être liés ou nécessaires au fonctionnement des catégories d'établissement ci-dessus visés.

Les règles morphologiques

Les règles de morphologie sont définies pour intégrer au mieux ce futur équipement majeur dans l'espace de développement de la plaine Nord de Chambourcy qui fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation :

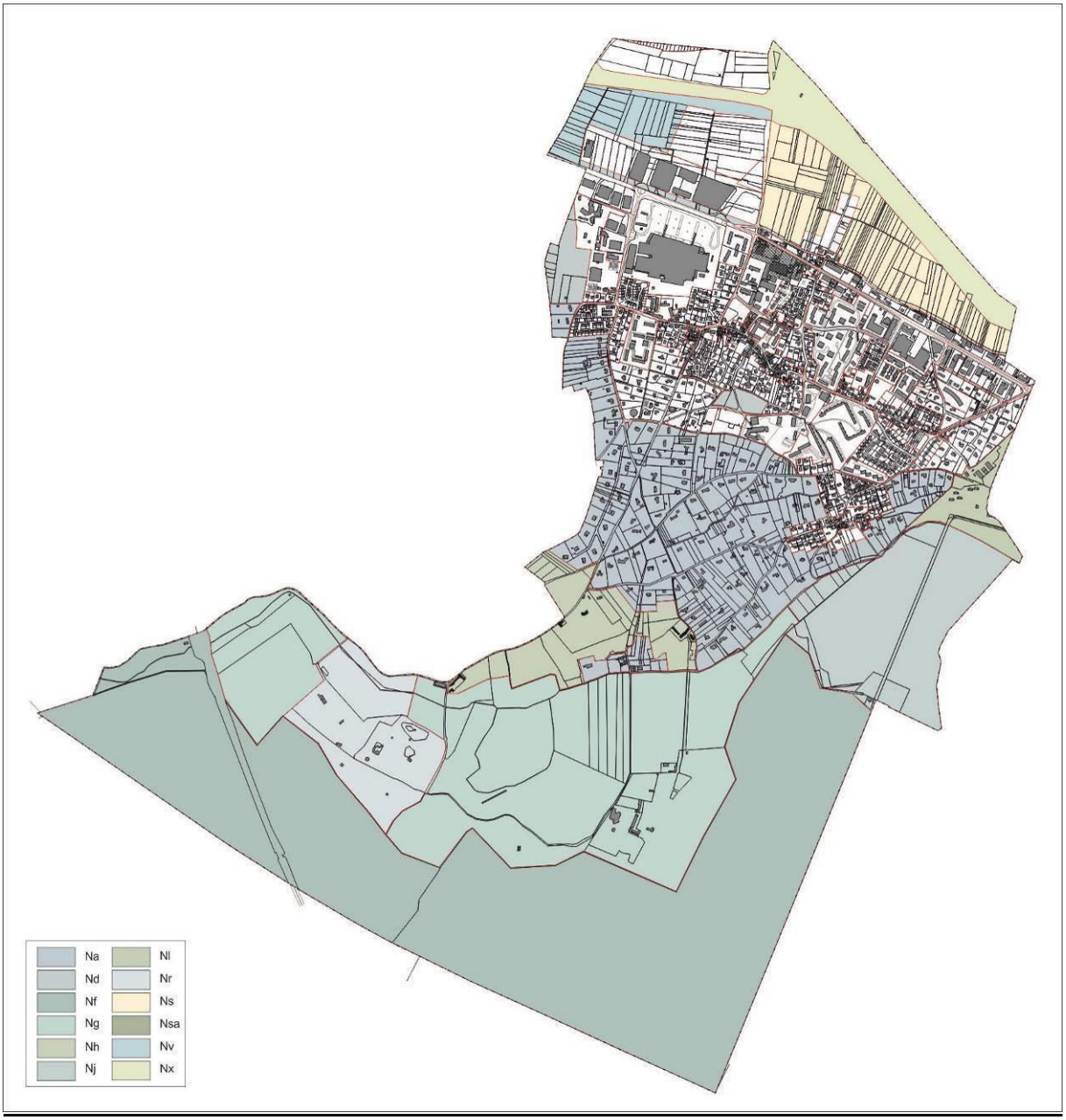
- Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres minimum de l'alignement
- Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives des terrains ;
- La hauteur maximum admise des constructions est limitée à 14 mètres. Toutefois une hauteur portée à 17 mètres peut être admise sur une partie des volumes bâtis, si elle est justifiée par des contraintes techniques ponctuelles inhérentes à l'activité qu'ils abritent.

La qualité urbaine et paysagère

Les dispositions relatives à la qualité architecturale et à l'aspect des constructions, bien que relativement peu contraignantes, sont définies pour intégrer au mieux les futures constructions dans la continuité du cadre bâti camboricien ;

Les dispositions relatives à la qualité paysagère et à la place des espaces verts ou libres sont prévues dans le cadre plus général de l'OAP plaine Nord.

3.4.8. LA ZONE N



Les espaces concernés

La zone N correspond aux espaces protégés en raison de leur caractère naturel, de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et/ou écologique.

Elle est scindée en différents secteurs afin d'adapter les modalités de protection aux différents types d'espaces naturels de Chambourcy et, par conséquent, à leurs différents modes de gestion et d'usage, et cela, afin de mieux les pérenniser. 11 secteurs sont ainsi définis :

- Le secteur Na correspond au coteau Sud où sont implantées des constructions d'habitation dispersées dans un environnement naturel ;
- Le secteur Nd correspond au parc Dufresny, au parc de sports et au verger conservatoire ;
- Le secteur Nf correspond à l'espace forestier Sud de la forêt de Marly ;
- Le secteur Ng, correspond au site du golf de Joyenval ;

- Le secteur Nh correspond au site du haras et de la châtaigneraie de Retz ;
- Le secteur Nj correspond au site de la plaine de la Jonction ;
- Le secteur Nl correspond au site du lycée agricole ;
- Le secteur Nr correspond au site du Désert de Retz ;
- Le secteur Ns correspond aux espaces de la plaine Nord-Est à vocation agro-écologique. Il comprend le sous-secteur NSa où les constructions à destination agricole sont autorisées ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles
- Le secteur Nv correspond aux espaces du lieu-dit les Vergers de la Plaine ;
- Le secteur Nx correspond aux emprises des autoroutes A13 et A14 ainsi qu'à leurs abords.

Les objectifs

L'objectif de la règle d'urbanisme, pour le secteur concerné est de :

- Garder le caractère et le paysage naturel de ces espaces ;
- Tenir compte des particularités des secteurs qui composent cette zone naturelle en favorisant leur gestion durable ;
- Permettre les évolutions dès lors qu'elles sont nécessaires et qu'elles ne s'opposent pas au maintien du caractère naturel de la zone.

Les principes réglementaires

Afin de préserver le caractère naturel de cette zone, les constructions nouvelles sont généralement interdites et les extensions des constructions existantes limitées ou mesurées. Sont autorisés notamment :

- Dans toute la zone, les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes ;
- Dans le secteur Na, les extensions en continuité des constructions à destination d'habitation dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire de 50 m² ;
- Dans le secteur Nd, sont admises les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics liés à l'accueil du public, au gardiennage et la gestion des jardins publics ;
- Dans le secteur Nr, la réhabilitation ou la reconstruction à l'identique des bâtiments originels tels que décrits dans les cahiers de G. L. Lerouge ainsi que les constructions nécessaires au fonctionnement du site et à l'accueil du public ;
- Dans le sous-secteur Nsa qui leur est réservé, les constructions à destination agricole.

3.5 - LES DISPOSITIONS PARTICULIERES

3.5.1. LA TRAME VERTE

Les espaces boisés classés

Dans l'objectif de la protection des massifs boisés, une disposition spécifique est inscrite aux plans de zonage (plans 4.2 et 4.2a). Il s'agit de la protection dite des espaces boisés classés (EBC).

Cette protection et ses effets sont définis par les articles L. 113-1 et R. 113-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'article L. 113-2 précise que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et entraîne, sauf exception, le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Espace boisé classé
(extrait du plan de zonage)



Les éléments de paysages à protéger

Outre le classement en zone N des espaces naturels, les réflexions qui ont été menées au cours de la révision du PLU se sont attachées à identifier les principaux éléments constitutifs de la trame verte de Chambourcy inscrits dans le tissu urbain constitué pour préserver des continuités écologiques et valoriser le cadre de vie des habitants.

Il s'est agi de repérer dans la ville les espaces interstitiels préservés d'urbanisation et bénéficiant d'aménagements ou de traitements adaptés.



Conformément à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ce dispositif a été retenu :

- Dans le tissu ancien du village, plus précisément dans la zone UA
- Dans les grands ensembles, plus précisément dans la zone UC

En revanche, ce dispositif n'a pas été retenu dans la zone UB où l'enjeu de préservation du caractère végétal se joue essentiellement au travers de l'emprise au sol maximum des constructions et du taux de surface perméable plutôt qu'à préserver des parts d'espaces verts délimitées.,

Les arbres protégés

Quelques arbres monumentaux et très impactants dans le paysage sont identifiés et portés dans le plan de zonage. Leur protection est organisée en application des dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme qui empêche leur abattage, sauf pour des raisons phytosanitaires justifiées.

3.5.2. LE PATRIMOINE BATI

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, inscrits et classés, le PLU de Chambourcy complète le dispositif de protection du patrimoine bâti en prévoyant des dispositions particulières de protection au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

- D'une part, il s'agit de l'ensemble du tissu villageois du centre ancien du village ainsi que du hameau de Montaigu
- D'autre part, il s'agit de bâtiments et édifices isolés ou constituant un ensemble cohérent.

Ces éléments du patrimoine bâti sont identifiés et délimités aux plans de zonage. Leur liste, leur localisation précise et les prescriptions de nature à assurer leur protection figurent dans la partie 3 annexée au règlement.

En outre, les principaux murs pleins situés en limite d'espaces publics et appareillés en pierre meulière sont identifiés, localisés au plan de zonage, et protégés en application du même article du code de l'urbanisme.

Patrimoine bâti et édifices à protéger (extrait du plan de zonage)



3.5.3. LES LINEAIRES DE RDC ACTIFS

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le PLU prévoit des dispositions en faveur du maintien et du développement du commerce de détail et de proximité ainsi que de la présence d'activités artisanales enville.

Face à la nécessité de maintenir la dynamique du village et la présence de ses activités et services pour la qualité quotidienne des habitants, le règlement définit des « linéaires de rez-de-chaussée actifs » dans le cœur de village où le commerce et l'artisanat doivent être maintenus voire renforcés dans la mesure du possible. Cette disposition s'applique à toute construction le long de ces linéaires et prévoit :

- l'interdiction du changement de destination vers du logement des rez-de-chaussée qui ont une autre destination (commerce ou artisanat par exemple) ;
- la réalisation de locaux non affectés au logement (commerces, services ou artisanat) au rez-de-chaussée de constructions nouvelles sur ces linéaires.

Linéaire de rdc actif (extrait du plan de zonage)



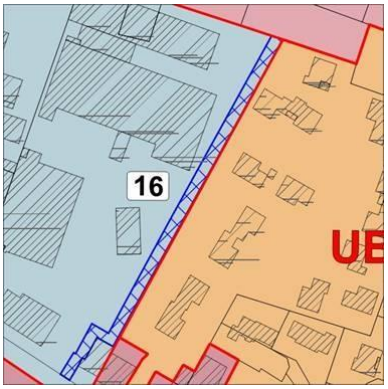
3.5.4. LES EMPLACEMENTS RESERVES

Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, concernent des terrains, ou parties de terrain, privés que les collectivités (commune, Département) souhaitent acquérir pour y réaliser ou faire réaliser un équipement d'intérêt collectif : une voie, un ouvrage public, une installation d'intérêt général, un espace vert.

Le terrain ou la partie de terrain faisant l'objet de la réserve est inconstructible pour tout autre projet que l'équipement prévu.

Les emplacements réservés sont délimités sur le plan de zonage par une trame particulière et identifiés par un numéro qui renvoie à un tableau figurant également sur le plan de zonage. Ce tableau indique la destination de l'équipement ainsi que la collectivité bénéficiaire de la réserve.

Emplacement réservé (extrait du plan de zonage)



4. L'EVOLUTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU de Chambourcy a été approuvé par le Conseil municipal le 21 mars 2005. Bien qu'il ait connu plusieurs remaniements[1] depuis cette date, ce document est ancien et devait nécessairement être remanié en profondeur :

Dans un contexte réglementaire et législatif nouveau, avec, en particulier, les lois du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement et du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR) qui ont conduit à moderniser profondément la partie réglementaire du code de l'urbanisme. En outre, le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF) approuvé en 2013 édicte des dispositions avec lesquelles les documents d'urbanisme locaux doivent être compatibles ;

Dans un contexte local qui a évolué, que ce soit par des projets qui ont abouti et qui ont été réalisés, la restructuration de la RD113 notamment, ou par de nouvelles ambitions pour la ville.

Ainsi, prescrit en 2015, le projet de révision du PLU a pour ambitions :

- d'inscrire le document d'urbanisme dans ce nouveau contexte législatif et règlementaire,
- de mettre en œuvre les grands objectifs d'urbanisme poursuivis par les dispositifs législatifs, règlementaires ainsi que par les dispositions des documents d'ordre supérieur, le SDRIF en particulier,
- de mettre en œuvre les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Chambourcy, à savoir préserver le particularisme camboricien entre ville et nature.

4.1- LES EVOLUTIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Ainsi que cela est expressément formulé dans le document du PADD (pièce n°2 du dossier de PLU), celui-ci *« s'inscrit dans la continuité des objectifs définis lors de l'élaboration du PADD du PLU de 2005 complétés en 2009 lors de sa révision simplifiée, l'actualisation du PADD est l'occasion de formaliser une réflexion globale sur les objectifs d'aménagement et d'urbanisme pour la décennie à venir. Le fondement donné au projet de la commune est confirmé :*

« Préserver le particularisme camboricien entre ville et nature »

- Les orientations générales du projet ont cependant été remaniées et complétées, en particulier :
  - pour exposer les lignes directrices du projet pour l'aménagement et la préservation de la plaine Nord ;
  - pour prendre en compte l'évolution des projets locaux et en préciser les orientations, en matière d'équipements publics, de déplacements, … ;
  - concernant les sujets de la diversité de l'habitat et de la limitation de la consommation des espaces ;
  - concernant la vision globale de la commune pour la préservation durable de son organisation urbaine et de la place prépondérante de la trame verte dans l'ensemble de son territoire.
- Le chapitrage des orientations générales du PADD a été modifié pour mieux exprimer les nouvelles orientations du projet

[1] une révision simplifiée, plusieurs modifications et procédures de déclaration de projet ayant entrainé sa mise en compatibilité

Les chapitres des orientations générales du PADD	
PADD de 2005, modifié en 2009	PADD du projet révisé
1 - Conserver l'échelle d'un espace de vie répondant aux besoins des habitants - Maîtriser la densité - Diversifier l'habitat - Soutenir la vie commerciale de proximité - Concevoir des Équipements collectifs adaptés aux besoins actuels et futurs 2 - Améliorer les conditions de circulation et de déplacements - Adapter la voirie à l'importance du trafic automobile - Mieux organiser la circulation automobile - Favoriser les transports collectifs - Offrir une meilleure attractivité pour les déplacements à pied ou en vélo 3 – Mettre en valeur le patrimoine et le cadre de vie - Valoriser le val du ru de Buzot - Préserver le village ancien et les hameaux - Gérer les espaces libres, au nord de la RN 13 4 - Tirer profit des infrastructures routières pour un développement économique, durable et diversifié - Créer le parc d'activités des Vergers de la Plaine - Moderniser le centre commercial - Diversifier les activités - Améliorer la qualité des constructions à usage d'activités	1– Une échelle de l'espace de vie à conserver - Permettre un développement raisonne - Accueillir un habitat diversifié qui s'inscrit dans la continuité d'un cadre résidentiel préservé - Soutenir la vie commerciale de proximité - Concevoir des équipements collectifs adaptés aux besoins actuels et futurs 2 – Mobilité - Améliorer les conditions de déplacements - Mieux organiser la circulation - Favoriser les transports collectifs - Offrir une meilleure attractivité pour les déplacements à pied et à vélo - Gérer le stationnement 3 – le cadre de vie entre patrimoine et nature - Protéger et mettre en valeur le patrimoine - Maintenir une harmonie entre l'urbanisation et le cadre de nature - Préserver durablement la qualité de l'environnement 4 – Un pôle économique dans la microrégion - Poursuivre le développement économique - Poursuivre la requalification des abords de la RD 113

4.2 - LES EVOLUTIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le PLU révisé renforce la place des orientations d'aménagement et de programmation dans ses dispositifs opposables. Il comporte quatre OAP tandis que le PLU de 2005 et révisé partiellement en 2009 n'en comportait qu'une seule.

Reprise des OAP Route de Mantes - Avenue Francis Pédron

Les orientations d'aménagement et de programmation pour le secteur « route de Mantes - rue Francis Pédron » dont le projet a fait l'objet de la modification n°2 du PLU approuvée le 11 septembre 2017 sont reprises dans le dossier de révision avec des adaptations relativement mineures qui concernent essentiellement l'implantation et la limite des constructions.

Création d'une OAP pour le secteur Croix-Blanche

Le secteur dit « Croix Blanche », classé en zone ULb au plan de zonage, fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation afin de réorganiser les nombreux équipements publics présents sur cet espace de 4 hectares. Comportant des écoles, un gymnase, des salles polyvalentes et des lieux culturels, la refonte de ce quartier permettra également d'améliorer les circulations et de sécuriser l'accès à un espace de polarité locale de par les équipements publics qui y sont implantés.

L'extension et la recomposition des OAP pour le secteur de la Plaine Nord

Le PLU de 2005 prévoyait déjà des OAP dans la partie Ouest de la plaine Nord, celles-ci ont été développées et précisées dans le cadre de la révision simplifiée de 2009 pour permettre et organiser l'implantation du futur hôpital d'une part, la création du pôle économique des Vergers de la Plaine d'autre part.

Le PLU révisé :

- Reprend ces orientations en les adaptant à l'évolution du contexte
- Étend le périmètre de l'OAP à l'ensemble de la Plaine Nord :
  - au Nord de l'autoroute A14 pour y accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que de l'habitat ;
  - à l'Est de la route de Poissy pour y organiser la gestion durable de sa vocation agro-écologique.

Création d'orientation d'aménagement et de programmation thématique Trame verte

Dans le PLU révisé, la création d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique sur tout le territoire camboricien a l'ambition de préciser et de rendre opposables l'organisation générale de la structure urbaine du territoire camboricien et la préservation de sa trame verte.

4.3 - LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT – ZONAGE ET REGLEMENT ECRIT

Les modifications du plan de zonage

Les modifications du zonage concernent essentiellement :

- La transformation des zones UG, UH et UJ en secteurs de la zone UB qui regroupe ainsi l'ensemble des espaces urbains à dominante de maisons individuelles ;
- La création de la zone d'urbanisation future AUL au Nord de l'autoroute ;
- La création de secteurs supplémentaires dans les zones urbaines UA, UL et UX, ainsi que dans la zone naturelle N ;
- Des ajustements des contours dans l'ensemble des zones.

Les modifications du règlement

Ces modifications sont liées aux évolutions du zonage ou/et correspondent à des dispositions règlementaires nouvelles :

La zone UA

La zone UA correspondant au centre ancien du village est maintenue dans son contour de même que les dispositions relatives à sa protection en application de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (ancien article L123-1-5 du même code).

Un secteur UAa a été ajouté à cette zone dans l'objectif d'apporter plus de diversité des fonctions urbaines, habitat et activités, dans cet espace situé aux abords de la RD113 en prolongement du centre-ville.

La zone UB

Cette zone fusionne et remplace les zones UG, UH et UJ du PLU de 2005 en maintenant cependant leurs spécificités par la règlementation de leurs secteurs, respectivement UBg, UBh et UBj.

Du point de vue règlementaire, les dispositions du nouveau PLU permettent davantage de densification dans ces espaces, ceci d'autant plus que les dispositions relatives à la dimension minimum des terrains pour qu'ils soient constructibles et aux COS (coefficient d'occupation des sols) ont été supprimées conformément à la Loi ALUR.

Les zones UC et UL

Les zones UC essentiellement destinée à l'habitat collectif et UL essentiellement destinée à des équipements sont maintenues. Leurs contours ont été ajustés et une plus grande précision apportée avec d'une part la création de secteurs supplémentaires et, d'autre part, des règles remaniées.

La zone UX

La zone UX à destination d'activités économiques est maintenue. Elle est cependant enrichie d'une plus grande précision des dispositions règlementaires en fonction de la situation des espaces qui la composent :

- Le secteur UXa correspondant aux espaces à dominante d'activités économiques aux abords de la RD113, partie Est est divisée en 5 sous-secteurs ;
- Deux nouveaux secteurs ont été créés, UXe et UXf. Ils concernent les espaces d'activités dans la plaine Nord, en partie Nord-Ouest de la RD113.

Les zone à urbaniser : AUL et AUXa

Une nouvelle zone à urbaniser a été créée pour les espaces situés au Nord de l'autoroute A14. Dénommée AUL, elle a pour objet d'accueillir des équipements et des habitations.

La zone AUXa qui avait été créée pour l'accueil de l'équipement de santé dans la plaine Nord est maintenue dans cette destination.

La zone N

La zone naturelle N continue à recouvrir la majorité du territoire de Chambourcy. Ses principaux remaniements concernent :

- Une plus grande distinction entre les secteurs pour qu'ils soient mieux adaptés aux enjeux liés à leur occupation,
- Une réduction de sa surface, corrélativement liée aux extensions de l'urbanisation : la création de la zone AUL et l'agrandissement de la zone d'activités aux abords de la RD 13 de part et d'autre du pôle économique des Vergers de la Plaine ;
- La création d'un secteur Nsa réservé à l'accueil de bâtiments à destination agricole, permettant simultanément, d'éviter de voir des constructions de cette destination éparpillées dans la plaine.

Les dispositions particulières

Des dispositions particulières maintenues

Les dispositions particulières figurant au plan de zonage sont pour la plupart maintenues :

- La protection des arbres les plus remarquables (6 étaient et restent identifiés) ;
- La protection des murs de pierre meulière ;
- La protection du patrimoine bâti. Cependant, les éléments qui étaient identifiés dans le centre ancien ont été ôtés de la liste, leur protection étant assurée dans le cadre du dispositif de protection global pour l'ensemble de la zone UA.

Les linéaires de rdc actifs

Des linéaires de rdc actifs sont prévus dans le PLU révisé pour maintenir le commerce de proximité et l'artisanat en centre-ville. Ce dispositif n'existait pas au PLU de 2005.

Les EBC

Les EBC ont été modifiés :

- Les grands espaces boisés des zones naturelles sont maintenus sous ce régime de protection ;
- Les EBC qui figuraient dans les zones urbaines sont retirés, cette protection forte s'opposant bien souvent à la bonne gestion de ces espaces verts boisés en site urbain.

Les emplacements réservés

Comparativement au plan de zonage de 2005, les ER qui ont été réalisés sont retirés tandis que ceux qui ne l'ont pas été sont maintenus.

Deux nouveaux ER sont ajoutés :

- L'un en entrée de ville Est pour la réalisation d'un carrefour giratoire, celui-ci permettant à terme une meilleure fluidité de la circulation venant de l'Est pour emprunter le Vieux chemin de Mantes ;
- L'autre en prolongement de l'avenue de la Renaissance à l'Ouest dans la plaine.

4.4 - LES SURFACES DES ZONES ET LEUR EVOLUTION

Le bilan de l'évolution des surfaces des zones entre le PLU de 2009 et le nouveau PLU de 2018 montre une augmentation de 15,7 hectares de l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) compensée par la réduction de la zone naturelle (N).

Les principales raisons de ces évolutions sont :

- La création de la zone AUL au Nord de l'autoroute A14 d'une superficie de 9,5 hectares ;
- L'extension de la zone d'activités économiques aux abords de la RD113, de part et d'autre du pôle commercial des Vergers de la Plaine avec la création des secteurs Xe et UXf ; l'espace des Vergers de la Plaine était classé en zone à urbaniser à l'époque du PLU de 2009, le bilan entre la zone AUX de 2009 et les secteurs UXe et UXf de 2018 correspondant à 4,8 hectares.
- La différence résiduelle de 1,2hectaares correspond à des ajustements de contours des zones par la re délimitation de leurs limites à l'axe des voies en particulier.

Les principales évolutions des zones urbaines concernent :

- L'augmentation pour une dizaine d'hectares des surfaces de la zone UX qui s'explique par le reclassement en zone Urbaine du site des Vergers de la Plaine et de ses extensions ;
- Quelques modifications dans le classement de terrains, chemin de la Marnière notamment avec le reclassement en zone résidentielle des terrains du centre technique municipal :
- De nombreux ajustements des limites des zones et des secteurs, notamment par la re délimitation à l'axe des voies.

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

5. LA CAPACITE D'ACCUEIL ET LES POTENTIALITES DE DEVELOPPEMENT

5.1- LA TRADUCTION DES ORIENTATIONS DU PROJET DANS L'AMENAGEMENT ET LE DEVELOPPEMENT DU TERRITOIRE

Le projet porté par le PLU et formalisé dans ses dispositions s'inscrit dans les objectifs d'équilibre, de qualité et de protection, fixés par l'article L101-2 du code de l'urbanisme et traduit les orientations générales voulues par la commune pour l'avenir de son territoire. En ce sens, le PLU peut être synthétisé selon les axes suivants :

La recherche de l'équilibre pour l'aménagement de l'espace camboricien :

- Dans la typologie du cadre bâti : habitat collectif et habitat individuel, tissu aggloméré et tissu plus aéré en périphérie urbaine ;
- Entre les espaces bâtis, urbanisés ou à urbaniser, et les espaces du territoire maintenus en espace naturel ;
- Dans la diversité des fonctions en favorisant le développement des activités économiques autant que l'habitat ;

La priorité donnée à la densification des espaces urbanisés, les extensions de l'urbanisation ne se faisant que dans la mesure où les espaces urbains constitués ne permettent pas d'assurer le développement nécessaire, ni d'accueillir les éléments, programmes, constructions et installations, qui ne peuvent pas prendre leur place dans le tissu urbain constitué.

Le souci de la qualité urbaine et de celle des espaces naturels :

- En préservant la forme et la typologie du cadre bâti, qu'il s'agisse du tissu villageois du centre ou de la typologie des quartiers de maisons individuelles en périphérie ;
- En préservant les espaces naturels et veillant au maintien de leur qualité grâce à des dispositions adaptées à leurs particularités ;

La nécessité du développement, que ce soit pour renforcer le pôle économique que constitue Chambourcy, pour permettre la mise en œuvre de la politique de diversité poursuivie par la commune, ou encore pour accueillir des installations et équipements nécessaires à l'échelle micro-régionale.

Le développement des chapitres ci-après a pour objets :

- De présenter la cohérence globale du projet dans sa traduction simultanée de l'ensemble des objectifs ;
- D'expliquer et de justifier la compatibilité des dispositions du PLU avec celles de documents de norme supérieure, celles du SDRIF (densification et consommation d'espaces) et celles de la Loi ALUR (diversité de l'habitat).

5.2 - L'INTENSIFICATION URBAINE ET LES CAPACITES D'ACCUEIL

5.2.1. LA DENSIFICATION DES ESPACES URBANISES

Le PLU prévoit et organise les possibilités de densification du tissu urbain constitué tout en veillant au maintien des équilibres entre les différentes typologies d'habitat. Deux types d'espaces sont concernés par la densification de l'habitat :

- Des espaces où la densification se fera par l'évolution de cadre bâti ;
- Des espaces où l'intensification urbaine se fera par mutation du tissu urbain.

La densification par évolution du cadre bâti

Les potentiels de densification de l'habitat s'analysent de façon différente selon les types d'espaces résidentiels : le tissu villageois, le tissu pavillonnaire, les secteurs des ensembles de logements collectifs

Le centre ancien, la zone UA

Le centre aggloméré ancien présente relativement peu de potentiels de densification dans la mesure où le projet est au maintien de sa morphologie en limitant de façon générale les possibilités d'évolution des constructions à leur enveloppe bâtie déjà constituée.

Hormis par la construction des rares terrains encore libres, les possibilités d'augmentation du parc de logements sont limitées aux changements de destination de surfaces de plancher existantes, ou à des démolitions-reconstructions avec un programme qui comprendrait davantage de logements.

Le tissu pavillonnaire, la zone UB

La commune est attachée à la préservation du tissu pavillonnaire et de son caractère aéré et végétalisé. Ceci ne s'oppose pas à la possibilité de voir ces quartiers se densifier légèrement dès lors qu'ils ne connaissent pas de mutation radicale, les constructions devant rester basses.

Le PLU permet une relative densification de l'habitat dans ces espaces au travers de nouvelles dispositions qui y sont plus favorables ; ces leviers règlementaires concernent en particulier l'évolution de l'emprise au sol maximum admise et celle de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il est à noter que ces dispositions modifiées s'ajoutent à celles qui sont issues de la Loi ALUR, laquelle a rendu les règles de surface minimum des terrains et de COS inopposables. Compte tenu de l'ensemble de ces dispositions, il est estimé que la zone UB a une capacité d'accueil de l'ordre de 60 constructions supplémentaires, ou logements puisque cette zone correspond presque exclusivement à des maisons individuelles.

Les ensembles de logements collectifs, la zone UC

Le tissu des ensembles de logements collectifs, classé en zone UC au zonage du PLU, est entièrement urbanisé à l'exclusion du « secteur Route de Mantes - rue Francis Pédron » qui fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain (cf. chapitre 5.2.2 ci-après « les secteurs de projets » portant au départ sur 308 logements).

5.2.2. LES SECTEURS DE PROJET

La plus importante opération de renouvellement urbain est celle évoquée ci-dessus en zone UC prévue dans le secteur « Route de Mantes - rue Francis Pédron » qui doit se dérouler en plusieurs phases :

- la première qui correspond au secteur central est en cours ; elle comprend 140 logements ;
- la seconde, située à l'Ouest du secteur à l'angle des deux voies, en comprend 102, la demande de permis de construire est en cours d'instruction. Cette phase pourrait comporter environ 30 logements supplémentaires en cas de transfert de l'ESAT ;
- la troisième qui correspond à la partie Est du secteur est prévue en phase ultérieure : 66 logements y sont prévus a minima, le programme pouvant toutefois évoluer vers un nombre plus important de logements, dépassant 70.

Ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) et d'un règlement adapté par son classement en secteur UCd de la zone UC du PLU.

D'autres opérations de renouvellement urbain, probablement de moindre importance, pourraient voir le jour dans le futur sur divers terrains dont ceux proches de la RD113. C'est dans cette optique qu'un secteur UAa a été créé aux abords de cette route et au droit du centre-ville pour ouvrir ces terrains à la mixité fonctionnelle habitat et activités alors qu'ils étaient uniquement destinés aux activités économiques au PLU précédent. Le potentiel estimé dans ces secteurs diffus pourrait représenter de l'ordre de 30 logements.

5.2.3. LE BILAN CHIFFRE

Les capacités d'accueil en logements supplémentaires du tissu urbain à vocation résidentielle constitué sont synthétisées selon 2 types de chiffrages :

- Le nombre connu de logements qui correspond à des opérations programmées, seule celle du secteur 2 est indiquée, pour les 308 unités du projet de base ;
- Le potentiel estimé qui a été déterminé à partir des disponibilités foncières résiduelles, terrains libres ou issus de division ou de regroupements. Cette analyse a pu être établie notamment pour les secteurs pavillonnaires. Le nombre estimé est forcément imprécis puisque les espaces concernés peuvent, en théorie, admettre un nombre plus important de logements
- En bilan, le nombre de logements attendus dans les prochaines années dans le tissu urbain constitué se situe entre 375 et 380 ; cette prévision reste prudente et part du principe qu'environ la moitié des constructions potentielles ne se feront pas.

Espaces concernés		Capacité d'accueil en nombre de logements			
		Projets connus	Potentiel	Connu + potentiel	Réel attendu
Tissu constitué	Zone UA		30	30	20
	Zone UB		60	60	30
Renouvellement urbain	UC/ Secteur 2	308	40	348	308
	Autres sites		30	30	20
TOTAUX		308	160	468	378

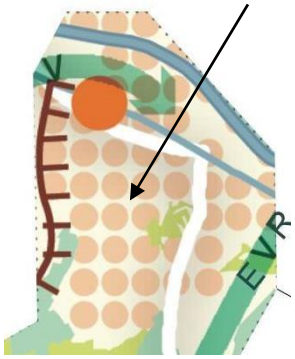
5.2.4. L'ADEQUATION DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS DU SDRIF

La carte de destination générale des sols du SDRIF classe les espaces urbains de Chambourcy en « espaces urbanisés à optimiser » (figurés par des ronds de couleur saumon clair), pour lesquels, au terme des orientations écrites figurant au chapitre 2.2 de la partie écrite du SDRIF : « à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% :

- de la densité humaine (somme de la population et de l'emploi) ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La densité des espaces d'habitat correspond à la surface de plancher totale des constructions rapportée à la surface totale de ces espaces. L'augmentation de cette densité peut trouver sa traduction dans l'augmentation du parc de logements.

Espaces urbanisés à optimiser du SDRIF



Il résulte du décompte notifié par l'administration préfectorale que l'on dénombre dans la commune 2291 logements en 2017, l'augmentation minimale de 10% de ce parc représente 229 logements.

Avec 375 à 380 logements supplémentaires prévus dans le bilan chiffré, la capacité de densification des espaces urbains résidentiels de Chambourcy représente, plus de 16% d'augmentation du parc de logements, soit un chiffre bien supérieur au minima prévu par le SDRIF.

5.3 - L'EXTENSION DE L'URBANISATION

5.3.1. LES MOTIFS DES BESOINS D'EXTENSION

La densification des espaces urbanisés ne permet pas à elle seule de répondre aux enjeux d'aménagement et de développement de la commune sur son territoire :

1°) La création du pôle économique des Vergers de la Plaine a grandement amélioré le paysage de la RD113 en même temps qu'elle a permis le développement des activités économiques et de l'emploi ; elle a cependant laissé des espaces en friche de part et d'autre le long de la route. La poursuite de cet aménagement et la requalification des abords de la RD113 s'imposent. Ces espaces à ouvrir à l'urbanisation représentent une surface totale de 4,2 Ha, respectivement 1,4 Ha du côté Est et 2,8 Ha du côté Ouest du pôle économique.

2°) Le projet d'implantation d'un établissement de santé d'intérêt micro-régional est maintenu. Le PLU révisé conserve les 8,8 hectares de terrain qui lui sont nécessaires en zone à urbaniser, cette surface étant augmentée des 6000m2 environ du terrain en forme de pointe à l'Est côté route de Poissy qui étaient prévus pour accueillir une gare routière en 2009. Il est à noter que face aux incertitudes de localisation d'une gare routière dans le secteur, le PLU ouvre des possibilités alternatives pour pouvoir utiliser ce terrain à fin d'activités économiques.

3°) Dans le même objectif de pouvoir accueillir des équipements d'intérêt supra communal, il est envisagé d'implanter des constructions ou/et installations liées ou nécessaires aux réseaux des transports publics dans la plaine. C'est notamment dans cette perspective que la commune a acquis en 2018 un vaste terrain de 9,5 Ha environ au Nord de l'autoroute A14. Ce terrain était propriété de la SAPN dans le contexte de la création de l'autoroute. Ce terrain lui devenant inutile a été laissé à l'état de friche de sorte que son urbanisation sera sans conséquence sur la consommation des espaces agricoles ou à caractère naturel de qualité. Le PLU prévoit de pouvoir accueillir également sur cet espace la construction de logements, perspective nécessaire pour pouvoir atteindre dans des conditions satisfaisantes le niveau de 400 logements supplémentaires visé par le PADD.

5.3.2. LE BILAN CHIFFRE

Au total, l'ensemble de ces espaces d'extension de l'urbanisation couvrent 23,1 Ha.

Espaces concernés		Superficie – consommation d'espaces
Localisation	Destination principale	
Abords de la RD113	Economique	4,2 Ha
Nord de l'avenue de la Renaissance	Etablissement de santé	8,8 Ha
Nord de l'avenue de la Renaissance	Gare routière / Economique,	0,6 Ha
Nord de l'A14	Equipements / Habitation	9,5 Ha
	Total	23,1 Ha

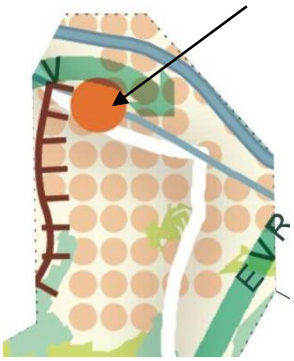
Ces 23,1 Ha ne correspondent pas à une consommation d'espace naturel d'une surface équivalente ainsi que le prévoient les orientations d'aménagement et de programmation. En effet :

- Dans le sous-secteur 2 des OAP qui correspond aux espaces destinés à l'accueil de l'établissement de santé, un recul de 100 mètres de l'axe de l'autoroute est imposé pour l'implantation des constructions., 30 à 40 mètres de ce recul est situé dans les terrains à urbaniser et resteront prioritairement paysagés ;
- Dans le sous-secteur 3 des OAP qui correspond aux espaces situés au Nord de l'autoroute, une bande boisée de 25 mètres environ sera maintenue en écran le long de l'autoroute, les constructions futures étant implantées avec un recul minimum qui varie de 55 à 65 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute ;
- Dans ce même sous-secteur 3 des OAP, il est imposé de maintenir une bande de 20 mètres végétalisée en bordure de la RD113 en entrée de ville.

5.3.3. L'ADEQUATION DU PROJET AVEC LES DISPOSITIONS DU SDRIF

La carte de destination générale des sols du SDRIF localise un « secteur d'urbanisation préférentielle » approximativement dans la Plaine Nord de Chambourcy (figuré par une pastille de couleur orange), pour laquelle, aux termes des orientations écrites figurant au chapitre 2.3 de la partie écrite du SDRIF : « « chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares que les communes et les groupements de communes peuvent ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme et des projets »

Secteur d'urbanisation préférentielle du SDRIF



En prévoyant 23,1 hectares d'extension de l'urbanisation dans les prochaines années, le projet de PLU est en parfaite adéquation avec ces orientations du SDRIF.

5.4 - LA MIXITE SOCIALE DE L'HABITAT

5.4.1. RAPPEL DE LA SITUATION DE CHAMBOURCY

Au 1er janvier 2017, la commune disposait de 455 logements sociaux, soit un taux de 19,86% par rapport à ses 2291 résidences principales.

Bien que ce taux soit important au regard de beaucoup de communes de typologie équivalente que Chambourcy, ce taux reste en-deçà des dispositions prévues par l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation initié par l'article 55 de la Loi ALUR et modifié par la loi « Egalité et Citoyenneté » qui porte obligation aux communes de disposer de 25% de logements sociaux par rapport à leur parc de résidences principales.

La commune présente ainsi un déficit de 117 logements locatifs sociaux par rapport au taux de 25 % prévu par la Loi.

5.4.2. LES ORIENTATIONS ET DISPOSITIONS DU PLU

Le programme du « Secteur 2 »

La réalisation du projet d'aménagement du secteur « route de Mantes-rue Francis Pedron » va avoir un impact important sur la diversité du logement sur la commune, particulièrement sur son parc de logements sociaux.

Le programme de construction prévu dans le Secteur 2 de projet (voir le sous-chapitre 5.2.3 précédent) comprend 116 logements locatifs sociaux

Espaces du secteur 2	Nombre de logements	
	Nombre total	Logements sociaux
Sous-secteur Centre	140	42
Sous-secteur Ouest	102	55
Sous-secteur Est	66	19
Total	308	116

Avec 591 logements locatifs sociaux pour 2599 résidences principales, la part de logements locatifs de la commune va passer à 22%

Les autres leviers de réalisation de logements sociaux

Plusieurs dispositions sont prévues dans le projet du PLU pour augmenter la part de logements sociaux dans la commune et tendre vers un taux de 25% du parc de résidences principales

Les dispositions du PLU

Le règlement du PLU impose une part de 30% minimum de logements sociaux en cas de réalisation d'un programme de plus de 12 logements. Cette disposition s'impose également en fonction du seuil de surface de plancher (SDP) en la différenciant selon les zones : 1500 m² de SDP dans la zone UB et 800m2 de SDP dans les autres zones.

Par nature ces opérations ne peuvent pas être chiffrées avant d'être connues.

Le sous-secteur d'aménagement au Nord de l'autoroute A14

Les terrains au Nord de l'autoroute, d'une superficie de 9,5 hectares environ et classés en zone à urbaniser AUL pourront accueillir des habitations et des équipements.

La commune propriétaire de ces terrains pourra maitriser les programmes de construction des logements, notamment pour leur diversité qui pourrait aller au-delà du taux de 30% minimum fixé dans le règlement. C'est notamment dans et objectif que la commune a fait l'acquisition de ces terrains.

Le potentiel de constructibilité dans ce secteur permettra à la commune d'atteindre d'une part le niveau de 400 logements supplémentaires visé dans le PADD et d'autre part le pourcentage de logements locatifs sociaux qu'elle doit respecter aux termes de la loi.

Chambourcy
Plan local d'urbanisme



1.3 – Rapport de présentation
Partie 3 : Évaluation environnementale

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 1er juillet 2019 et annulé par le jugement du tribunal administratif de Versailles n° 1906779 du 15 octobre 2021

Dossier de PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2022

1. Rappel du cadre réglementaire de l'évaluation environnementale et du contexte ---- 3
1.1 Le cadre réglementaire de l'évaluation environnementale ---- 3
1.2 Dans le cas du PLU de Chambourcy ---- 3
2. Approche méthodologique mise en œuvre dans le cadre de l'Évaluation environnementale du PLU de Chambourcy ---- 5
2.1 Contenu de l'évaluation environnementale ---- 5
2.2 Approche générale ---- 6
2.3 Évaluation environnementale du projet (PADD) ---- 7
2.4 Évaluation environnementale des pièces réglementaires (règlement écrit, zonage et OAP) ---- 7
2.5 Une approche spatialisée ---- 9
3. Lecture des enjeux environnementaux ---- 10
3.1 Espace 1 : « la ville », incluant les sous-secteurs (« cœur de ville », ensembles collectifs, zones pavillonnaires…) ---- 10
3.2 Espace 2 : zones « Naturelles » (Golf, forêt, désert du Retz, amont du val de Buzot…) ---- 13
3.3 Espace 3 : « Plaine Nord » incluant les sous-secteurs « corridor RD 113 », le terrain de l'hôpital, la plaine agricole, le Nord de l'A 14.15
4. Évaluation environnementale du Plan d'Aménagement et de Développement Durables ---- 17
4.1 Compatibilité entre enjeux environnementaux et projet de la commune ---- 17
4.2 Synthèse ---- 23
5. Évaluation environnementale des pièces réglementaires ---- 25
5.1 L'OAP n°4 « L'équilibre ville – nature et la trame verte » ---- 26
5.2 Évaluation, par secteur et par thématiques des pièces réglementaires ---- 29
6. Point global sur la consommation foncière ---- 81
7. Note d'incidences Natura 2000 ---- 90
8. Prise en compte des documents supra-communaux ---- 94
8.1 Le Schéma Directeur d'Île-de-France ---- 95
8.2 Le SRCE d'Île-de-France ---- 100
8.3 Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUif) ---- 103
8.4 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 105
8.5 Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) Seine-Normandie ---- 107
9. Indicateurs de suivi ---- 108
10. Résumé non technique ---- 112
10.1 Pourquoi une évaluation environnementale ? ---- 112
10.2 Le contenu de l'évaluation environnementale ---- 113
10.3 Approche méthodologique générale ---- 114
10.4 Évaluation environnementale du PADD ---- 117
10.5 Évaluation environnementale sur les secteurs de développement ---- 118
10.6 Évaluation environnementale du zonage et du règlement ---- 122
10.7 Etude d'incidences Natura 2000 ---- 124
10.8 Prise en compte des documents supra-communaux ---- 125
10.9 Conclusion ---- 126

1. Rappel du cadre réglementaire de l'évaluation environnementale et du contexte

1.1 Le cadre réglementaire de l'évaluation environnementale

La nécessité de prendre en compte les incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement est formulée par la loi SRU du 13 décembre 2000 dite « Solidarité et Renouvellement Urbain », qui rend obligatoire l'étude des incidences des PLU sur l'environnement. De fait, l'environnement dans toutes ses composantes se retrouve au cœur des objectifs assignés aux PLU, au même titre que les autres considérations d'aménagement du territoire. La loi SRU et ses décrets d'application ont également posé les bases d'une évaluation au regard de l'environnement en prévoyant que le Rapport de Présentation comporte un État Initial de l'Environnement (EIE), une évaluation des incidences des orientations sur l'environnement et un exposé de la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Suite à la loi SRU, la directive européenne de juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement (directive EIPPE) a introduit une évaluation environnementale des plans et programmes. Cette directive prévoit que l'évaluation environnementale soit intégrée au rapport de présentation des documents d'urbanisme, et précise les documents de planification locale soumis à cette évaluation. Il s'agit notamment de certains PLU, selon l'importance de la commune, l'ampleur du projet de développement et le risque d'incidences sur des sites NATURA 2000.

Dès lors, l'évaluation environnementale constitue une véritable démarche à l'intérieur du PLU visant à garantir une qualité environnementale du projet d'urbanisme au regard des sensibilités du territoire. Les dispositions légales relatives à l'évaluation environnementale sont aujourd'hui codifiées au Chapitre IV, à l'article L104-1 (et suivants) du Code de l'Urbanisme. Ce dernier précise notamment les modalités d'application de la procédure d'évaluation environnementale pour les PLU susceptibles de créer des incidences sur l'environnement. Hors de ces critères, dont la lecture relève de l'appréciation des services de l'État, la procédure d'évaluation environnementale est remplacée par une étude des incidences de type loi SRU. Celle-ci est moins exhaustive et n'est pas soumise à l'avis de l'Autorité environnementale.

Le Grenelle de l'Environnement, et tout particulièrement la loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 12 juillet 2010, introduit des évolutions importantes dans le Code de l'Urbanisme. La lutte contre le changement climatique, l'adaptation à ce changement, la maîtrise de l'énergie, la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, la préservation de la biodiversité à travers la conservation et la restauration des continuités écologiques deviennent des objectifs explicites des documents d'urbanisme.

1.2 Dans le cas du PLU de Chambourcy

Dans le cas présent, l'évaluation environnementale du PLU de Chambourcy fait suite à la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) du 23 Janvier 2017 qui, après examen au cas par cas, a porté obligation de réaliser une évaluation environnementale de la révision du plan local d'urbanisme de Chambourcy, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

Les motivations de la MRAE quant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale du document d'urbanisme sont formulées dans la décision du 23 Janvier 2017, et sont reprises ci-dessous :

- L'identification d'enjeux environnementaux forts au travers de l'Etat Initial de l'Environnement
  - Fonctionnalités écologiques de la forêt de Marly
  - Continuités écologiques à préserver
  - Présence du ru de Buzot et à l'existence potentielle de zones humides à ses abords, au sens des enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France
  - Préservation du paysage, du fait des contraintes liées aux sites classés de la « Plaine de la Jonction », de la « Vallée du ru de Buzot » et du « Bois avoisinant le ru de Buzot » et aux sites inscrit du « Désert de Retz » et du « Hameau de la Tuilerie et de Montaigu »
  - Risque naturel d'inondation aux abords du ru de Buzot (arrêté du 2 novembre 1992)
  - Pollutions et nuisances générées par les infrastructures routières du réseau magistral qui traversent les espaces urbanisés ou à urbaniser de la commune
- Le projet de PLU vise notamment à permettre une croissance démographique de quelque 800 habitants
- Le SDRIF identifie sur le territoire de Chambourcy un enjeu d'optimisation des espaces urbanisés, alors que le PADD prévoit de limiter la densification du tissu urbanisé, et que les autres éléments joints à la demande ne montrent pas comment le PLU communal contribuera à l'objectif régional de limitation de la consommation d'espaces
- Le projet vise à maintenir la consommation d'espaces naturels ou agricoles prévue dans le PLU en vigueur
- Le PLU en vigueur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale
- Le secteur identifié pour accueillir des activités liées au transport collectif (dont des dépôts de bus) jouxte un quartier d'habitations de la commune voisine de Poissy
- Le secteur identifié dans le PLU en vigueur pour « l'accueil de l'hôpital » et toujours concerné par une consommation prévue d'espaces naturels se situe à proximité de canalisations de transport de gaz, non mentionnées dans la demande, situation qui crée des contraintes d'urbanisme compte tenu des risques pour la population
- La mise en œuvre du PLU de Chambourcy révisé est susceptible d'avoir une incidence sur l'atteinte des objectifs régionaux de limitation de la consommation d'espaces, sur l'exposition de la population à des risques technologiques et à des nuisances sonores ainsi que sur la cohérence écologique du territoire

Dans ce cadre, l'évaluation environnementale doit mettre en évidence que les points ci-dessus, soulevés par la MRAE, sont pris en compte dans l'élaboration du projet communal et sa traduction réglementaire.

2. Approche méthodologique mise en œuvre dans le cadre de l'Évaluation environnementale du PLU de Chambourcy

2.1 Contenu de l'évaluation environnementale

L'application de la procédure « d'évaluation environnementale » nécessite d'intégrer au rapport de présentation les éléments suivants, repris de l'article R.153-1, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme et replacés ici dans l'ordre logique du déroulement et de la formalisation de l'évaluation :

- Une description de la manière dont l'évaluation a été conduite (approche méthodologique)
- Une analyse de « l'Etat Initial de l'Environnement »
- Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées »
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »
- Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre du L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ».
- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse « des résultats de l'application du plan notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation »
- Un « résumé non technique »

2.2 Approche générale

Le cabinet GAMA Environnement, en charge de l'évaluation environnementale, est intervenu en cours de démarche, alors que la PADD avait fait l'objet d'un débat et que les pièces réglementaires étaient en cours de construction.

Ainsi, l'évaluation environnementale n'a pas participé à une intégration continue des questions environnementales dès le démarrage de l'étude.

Le travail s'est organisé de la manière suivante :

- Une prise de connaissance des réflexions en cours, sur la base :
    - des documents produits (EIE, PADD…)
    - des documents de portée supérieure (SDRIF, SRCE…)
    - des échanges avec le bureau d'urbanistes (cabinet SCURE) et la maîtrise d'ouvrage

  L'objectif était de pouvoir comprendre à la fois les enjeux du territoire (environnementaux notamment) et la philosophie de projet de la commune de manière à évaluer le PLU en connaissance de cause.
- Une 1ère lecture « évaluation environnementale » sur la base d'une version avancée des pièces réglementaires, façon à identifier les éventuels points de vigilance sur lesquels le projet doit être revu ou justifié

Le travail d'évaluation a consisté avant tout à :

- Examiner les impacts potentiels du PLU sur l'environnement, assez tôt pour les corriger en cours de démarche
- Faire des propositions (alternatives, correctives, compensatoires) au regard des incidences pressenties et en s'inscrivant dans la doctrine « Eviter – Réduire – Compenser »
- Sensibiliser la commune sur les enjeux de fond et de forme, sur les implications des choix opérés en matière d'environnement
- Justifier des choix effectués eu égard aux enjeux, aux contraintes éventuelles, aux possibilités (ou non) de mettre en œuvre des mesures alternatives, mais aussi en fonction du projet porté par la collectivité

2.3 Évaluation environnementale du projet (PADD)

L'évaluation environnementale du PADD consiste à :

- Évaluer la cohérence entre les orientations affichées au PADD et les enjeux issus du diagnostic. L'exercice consiste à mettre face à face les enjeux environnementaux avec les orientations du projet de manière à visualiser si ces dernières répondent bien aux enjeux ou a minima vérifier qu'elles ne s'inscrivent pas en contradiction
- Démontrer que le scénario de développement projeté se justifie au regard :
  - des évolutions passées
  - de la capacité d'accueil de la commune
  - des besoins selon le profil démographique

2.4 Évaluation environnementale des pièces réglementaires (règlement écrit, zonage et OAP)

L'évaluation environnementale des pièces réglementaires comprend :

- Une évaluation par thématique, du règlement et du zonage sur les secteurs déjà urbanisés, les zones agricoles et naturelles
- Une évaluation des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU

Évaluation par grande thématique du règlement (écrit et graphique)

Pour chaque thématique, seront exposés :

- Les incidences potentielles d'un projet, en fonction de « ce que permet » le PLU (dans l'absolu)
- Les mesures prises dans le projet de PLU pour annuler, réduire ou compenser ces incidences potentielles, ou apporter une plus-value quant à la prise en compte d'un enjeu en particulier
- Les points de vigilances ou incidences résiduelles pouvant nécessiter des compléments
- Les éventuelles justifications quant à l'absence d'alternative possible

Les grandes thématiques traitées dans le cadre de la présente évaluation sont les suivantes (non hiérarchisées) :

- Les milieux naturels et la biodiversité (incluant le regard sur la Trame Verte et Bleue)
- Les paysages et le patrimoine
- La ressource en eau
- Les risques et les nuisances
- La mobilité et les déplacements
- La question « climat / énergie »
- La consommation de foncier

Évaluation des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU (OAP sectorielles)

Est entendu par « secteur susceptible d'être touché de manière notable » un terrain visé par un aménagement ou dont le zonage permet une évolution significative de l'utilisation du sol. Seront principalement étudiés ici les espaces faisant l'objet d'une OAP sectorielle.

Sur ces espaces, l'analyse croisera :

- les sensibilités ou enjeux propres au secteur
- les mesures prévues dans le PLU (OAP) pour y répondre

Une synthèse vient ensuite conclure sur la bonne prise en compte (ou non) des enjeux spécifiques à chaque secteur et sur les éventuels impacts résiduels nécessitant une adaptation.

2.5 Une approche spatialisée

Dans le cadre de la présente démarche, nous avons choisi de décliner par grands secteurs la démarche générale d'évaluation.

La commune de Chambourcy recouvre différents espaces (cœur historique, plaine Nord, grands collectifs, quartiers pavillonnaires, espaces « naturels »…) avec des profils et des enjeux variés.

Le parti pris est donc de porter un regard sur 3 grands espaces de manière à évaluer le projet au regard des enjeux et des possibilités d'évolutions spécifiques à ces 3 espaces :

Espace 1 : Partie centrale comprenant :

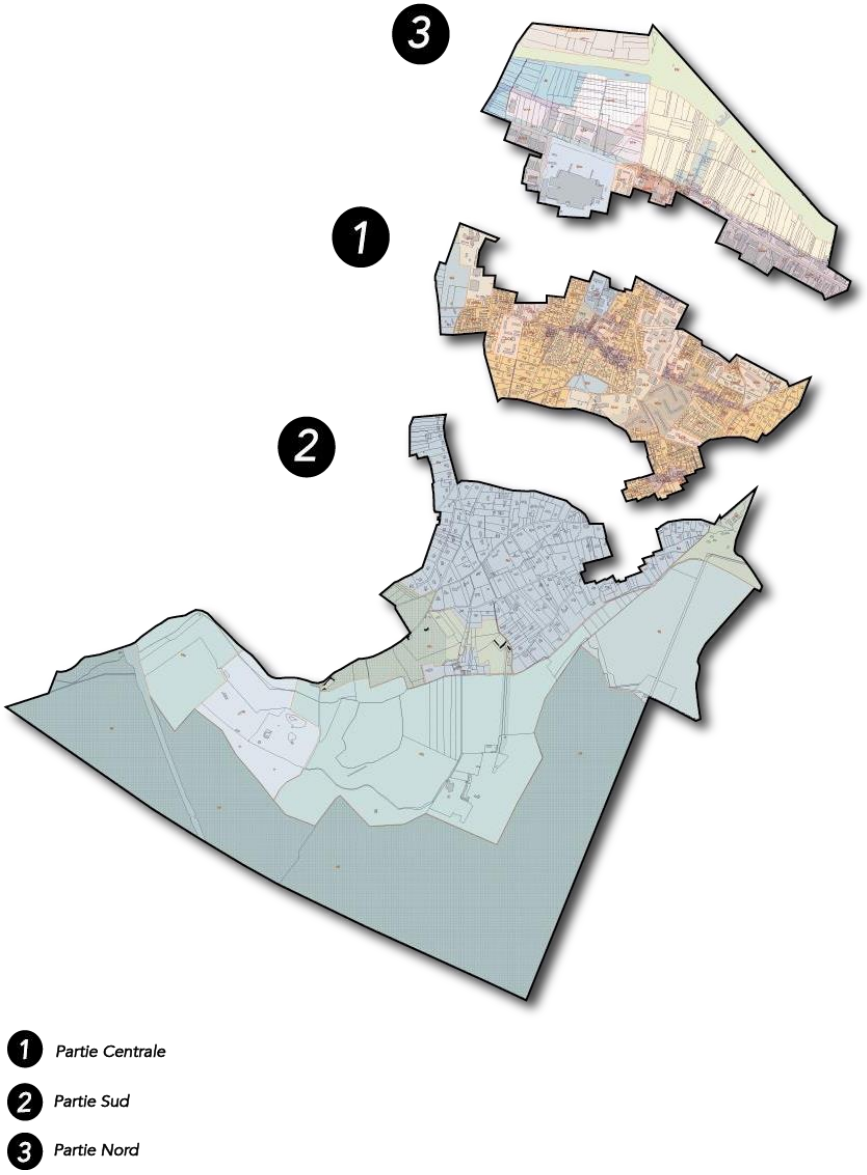
- Le cœur historique
- Les zones pavillonnaires urbaines
- Les ensembles collectifs
- Les secteurs d'équipements

Espace 2 : Partie Sud « naturelle » comprenant :

- La zone « de transition », d'habitat peu dense (secteur des villas)
- Les zones « naturelles » (Golf, forêt, désert du Retz, amont du val de Buzot…)

Espace 3 : Partie Nord comprenant :

- Le corridor RD 113
- Le terrain de l'hôpital
- La plaine agricole
- Le nord de l'A 14



3. Lecture des enjeux environnementaux

Conformément à la méthode de travail présentée ci-avant, sont listés ci-dessous, de manière sommaire, les enjeux environnementaux perçus :

- Par grands espaces (1, 2 et 3)
- Par thème

Ces enjeux constituent une sorte de référence à partir de laquelle sont évalués les choix de développement de la commune et leur traduction réglementaire dans le futur PLU.

Il s'agit également d'une synthèse permettant une appropriation rapide pour le lecteur des sensibilités ou enjeux environnementaux auxquels doit répondre le PLU.

3.1 Espace 1 : « la ville », incluant les sous-secteurs (« cœur de ville », ensembles collectifs, zones pavillonnaires…)

	Enjeux / vulnérabilités
Les milieux naturels et la biodiversité	- Préserver le cadre de verdure et la biodiversité ordinaire des secteurs résidentiels par ex. : - jardins privés en secteur pavillonnaire - îlots verts de respiration comme le parc entourant la maison du peintre André Derain par exemple - trame végétalisée arborée au niveau des grands ensembles de la châtaigneraie - le verger conservatoire, en transition avec l'espace agricole

	Enjeux / vulnérabilités
Les paysages et le patrimoine	- Préserver l'identité du cœur de ville, recouvrant un attrait architectural, et jouant un rôle patrimonial fort (implantation historique de la commune) - Conserver la qualité des paysages et plus largement du cadre de vie, sources d'attractivité pour la commune, dont la devise est « la ville à notre porte, la nature à notre portée » - Conserver une lisibilité et une cohérence urbaine entre les différents quartiers recouvrant des formes bâties, architecturales et urbaines distinctes et bien identifiées au travers du diagnostic (différents secteurs pavillonnaires en fonction des densités notamment) - Prendre soin de conserver les fenêtres sur le paysage depuis les points hauts, à la fois vers le Sud (val de Buzot, forêt de Marly…) et vers le Nord (vallée de Seine) - Protéger / mettre en valeur les éléments de petit patrimoine type murs, arbres remarquables, vestiges de vergers, ou verger encore bien conservés…
L'eau et l'assainissement	- Permettre une bonne gestion quantitative des eaux pluviales en secteur urbain, relativement imperméabilisé (traitement minéral des espaces publics d'agrément, emprise au sol, imperméabilisation des espaces libres à la parcelle…). Cet enjeu doit être adapté en fonction des différents secteurs urbanisés. - S'assurer de la capacité des infrastructures (réseaux, STEP, capacité de rétention des eaux pluviales…) à faire face au projet de développement communal

	Enjeux / vulnérabilités

Les risques et les nuisances	- Maîtriser les risques et nuisances spécifiques à la partie résidentielle du territoire :
	  - Nuisances sonores en lien avec le trafic automobile, au niveau du cœur historique, mais aussi sur les voies de desserte des secteurs pavillonnaires par exemple
	  - Nuisances et/ou conflits d'usage en lien avec l'implantation d'activités peu compatibles avec la proximité des habitations

La mobilité et les déplacements	- Faire face aux problèmes de circulations ou de stationnement sur certains secteurs peu pourvus ou contraints du fait du dimensionnement des voies (grande rue notamment)
	- Actionner les différents leviers (directs et indirects) offerts par le PLU pour inviter les habitants, actifs ou visiteurs de la commune, à l'utilisation des modes de transport alternatifs à la voiture (modes doux et transports en commun) :
	  - Développement résidentiel proche des secteurs équipés, desservis par les transports en commun…
	  - Chercher à optimiser l'offre en transports en commun (itinéraires en sites propres ?)
	  - Connexions et accessibilité des secteurs résidentiels aux emplois et aux commerces de proximité
	  - Proposition d'une offre de logements tournée vers des actifs pouvant travailler sur place
	  - Développement d'équipements en faveur des modes doux, connectés au riche patrimoine local de cheminements, venelles, sentes…

Le climat et l'énergie	- Maîtriser, selon l'enjeu des lieux, l'impact paysager des dispositifs de production d'énergie renouvelable (au niveau du cœur historique plus particulièrement) - Permettre via les projets de renouvellement ou les règles du PLU les travaux visant à améliorer la performance énergétique des logements ou des équipements énergivores
La consommation de foncier	- Viser, par une réflexion portée sur le potentiel en secteur urbanisé, à limiter au maximum les projets de constructions de logements en extension urbaine

3.2 Espace 2 : zones « Naturelles » (Golf, forêt, désert du Retz, amont du val de Buzot…)

	Enjeux / vulnérabilités
Les milieux naturels et la biodiversité	- Ne pas renforcer l'effet fragmentant des espaces bâtis, notamment sur les espaces pavillonnaires aérés du sud de la commune, jouant un rôle de transition entre les espaces « naturels » non bâtis du sud et les secteurs résidentiels plus denses - Protéger les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, ENS…) - Veiller à ne pas accentuer la pression humaine sur les milieux « naturels » et la biodiversité ordinaire (fragmentation, pollution…), dans une notion « d'acceptabilité du milieu » sur des secteurs moins équipés (assainissement autonome) - S'inscrire en compatibilité avec les documents de portée supérieure (SDRIF et SRCE) qui identifient un grand corridor écologique au sud de la commune (Forêt de Marly, Val de Buzot, plaine de la Jonction…).
Les paysages et le patrimoine	- Conserver la valeur naturelle et paysagère de la partie sud de la commune - Préserver les points de vue sur le val de Buzot et la forêt de Marly - Protéger un patrimoine riche et reconnu par un zonage adapté à l'entretien et à la mise en valeur des lieux (désert de Retz, Châtaigneraie, forêt de Marly…)
L'eau et l'assainissement	- Protéger la ressource en eau, au niveau du Buzot et de ses abords (milieux humides) - Permettre des installations et occupations du sol compatibles avec l'absence de l'assainissement collectif sur cette partie de territoire - Ne pas contraindre les éventuels travaux ou actions de restauration / mise en valeur du ru du Buzot (effacement d'ouvrage, traitement des berges…)
Les risques et les nuisances	- Se prémunir du risque d'inondation (biens et personnes) aux abords du ru
La mobilité et les déplacements	- Anticiper les éventuels problèmes de circulation et de nuisances associées dans l'optique d'une ouverture au public du désert de Retz.

	Enjeux / vulnérabilités
Le climat et l'énergie	- Conserver et permettre un entretien des espaces boisés ou des éléments de la trame arborée recouvrant un rôle de puits carbone - Permettre la valorisation du solaire, à l'intérieur des grandes parcelles, sur un versant Nord du Buzot, exposé Sud
La consommation de foncier	- Ne pas contraindre le bon fonctionnement du lycée agricole et horticole de Saint-Germain-en-Laye par une prise en compte de ses besoins, particulièrement sur les terrains utilisés par cet établissement au niveau de la plaine de jonction

3.3 Espace 3 : « Plaine Nord » incluant les sous-secteurs « corridor RD 113 », le terrain de l'hôpital, la plaine agricole, le Nord de l'A 14.

	Enjeux / vulnérabilités
Les milieux naturels et la biodiversité	- S'inscrire en compatibilité avec les documents de portée supérieure (SDRIF et SRCE) qui identifient un corridor écologique qui longe le sud de l'A 14 - Amorcer une réflexion sur une mutation / valorisation, favorable à la biodiversité, des espaces agricoles relativement enclavés au nord du Vieux Chemin de Mantes
Les paysages et le patrimoine	- Dans une approche globale, poursuivre la valorisation de l'image de la commune sur des sites stratégiques tels que les entrées Est et Ouest de la commune sur la RD 113, et sur l'ensemble du corridor RD 113 - Anticiper, si possible, l'impact paysager d'aménagements ou d'équipements de grande ampleur - Permettre une bonne intégration de la voiture dans le paysage, aux abords de la RD 113 notamment
L'eau et l'assainissement	- Anticiper, si possible, l'impact « assainissement » et « alimentation en eau potable » d'aménagements ou d'équipements de grande ampleur - Gérer les eaux pluviales à l'échelle des nouvelles opérations par des aménagements paysagers qui participent à la bonne intégration des aménagements
Les risques et les nuisances	- Limiter l'exposition des nouveaux logements aux nuisances sonores le long de la RD 113 et de l'A 14 (emplacement, conception, isolation…) - Veiller également à ce que les installations autorisées sur les zones visées ne génèrent pas de nuisance supplémentaire pour les riverains. C'est notamment le cas pour les terrains au nord de l'A 14 - Permettre une bonne cohabitation des différentes occupations sur des zones à vocation multiples. - Prendre en compte le passage de la canalisation de gaz sur les « terrains de l'hôpital »

	Enjeux / vulnérabilités
La mobilité et les déplacements	- Poursuivre le développement le long de la RD 113, dans la continuité du PLU précèdent, tout en assurant une desserte efficace qui ne contraint pas la circulation sur la RD 113 et qui n'augmente pas les risques accidentogènes
Le climat et l'énergie	- Profiter de projets de grande ampleur pour y intégrer une réflexion « climat / énergie », sur la performance des bâtiments ou l'approvisionnement énergétique (énergies renouvelables)
La consommation de foncier	- Maîtriser la consommation foncière et être en mesure de la justifier au regard des projets de développement, de l'attractivité de la commune, des infrastructures en place… - Limiter les impacts d'un développement en extension sur les exploitations agricoles concernées

4. Évaluation environnementale du Plan d'Aménagement et de Développement Durables

4.1 Compatibilité entre enjeux environnementaux et projet de la commune

Dans le tableau ci-dessous, sont mis face à face les orientations du PADD (colonne de gauche) et les enjeux environnementaux issus de l'EIE. L'objectif est de vérifier que le projet politique, prend en compte et répond aux enjeux définis préalablement.

Orientations du PADD	*Enjeux environnementaux correspondants*
• **1 - Une échelle de l'espace de vie à conserver** ○ 1.1 – Permettre un développement raisonné ▪ Retrouver une croissance régulière ▪ Rester en deçà de 7000 habitants à l'horizon 2030 ▪ Rééquilibrer la répartition de la population active entre catégories socio-professionnelles par l'accueil de jeunes ménages ○ 1.2 – Accueillir un habitat diversifié qui s'inscrit dans la continuité d'un cadre résidentiel préservé ▪ adopter une croissance du parc de logements cohérente avec les objectifs démographiques (environs 400 logements) ▪ adapter la destination de l'habitat aux diverses catégories de demande (jeunes, personnes âgées…) et en lien avec la loi SRU (objectif de passer de 20 % à 25 % de logements sociaux) ▪ préserver les équilibres entre les différentes typologies d'habitat (conserver la répartition entre habitat individuel et collectif, protéger le caractère aéré des secteurs pavillonnaires…)	▪ Préserver l'identité du cœur de ville, recouvrant un attrait architectural, et jouant un rôle patrimonial fort (implantation historique de la commune) ▪ Conserver une lisibilité et de cohérence urbaine entre les différents quartiers recouvrant des formes bâties, architecturales et urbaines distinctes et bien identifiées au travers du diagnostic (différents secteurs pavillonnaires en fonction des densités notamment) ▪ Proposer une offre de logements tournée vers des actifs pouvant travailler sur place de façon à réduire le recours à la voiture

Orientations du PADD	*Enjeux environnementaux correspondants*
• **1 - Une échelle de l'espace de vie à conserver (suite)** o 1.3 - Soutenir la vie commerciale de proximité… ▪ une politique de stationnement adaptée aux besoins de la clientèle et des commerces ▪ des actions en faveur d'un regroupement des commerces de proximité pour renforcer leur polarité ▪ des mesures pour une plus grande qualité de l'aspect des boutiques et plus de cohérence entre leurs formes d'enseignes au bénéfice de l'attractivité o 1.4 - Concevoir des équipements collectifs adaptés aux besoins actuels et futurs ▪ la rénovation ou la reconstruction des équipements scolaires et sportifs rue de la Croix Blanche ▪ la valorisation / utilisation de l'espace Derain ▪ la couverture complète du territoire communal par les infrastructures de communication (fibre optique)	▪ Connexions et accessibilité des secteurs résidentiels aux emplois et aux commerces de proximité ▪ Inciter ou permettre via les projets de renouvellement ou les règles du PLU les travaux visant à améliorer la performance énergétique des logements ou des équipements énergivores

Orientations du PADD	*Enjeux environnementaux correspondants*
• **2 - Mobilité – améliorer les conditions de déplacements** ▪ 2.1 - Mieux organiser la circulation ▪ Poursuivre l'adaptation de la voirie à l'importance du trafic sur la RD 113 ▪ Faciliter les accès à l'école à partir de la Grande Rue et favoriser une réduction de la circulation sur cette voie étroite ▪ 2.2 – Favoriser les transports collectifs (recherche d'itinéraires en sites propres) ▪ 2.3 – Offrir une meilleure attractivité pour les déplacements à pied et à vélo ▪ Améliorer la continuité, la sécurité et l'agrément des parcours, créer des circulations douces pour des usages de loisir et de déplacements du quotidien ▪ Prévoir des stationnements pour les vélos aux différents endroits stratégiques ▪ 2.4 – Gérer le stationnement ▪ Apporter une réponse appropriée aux différents types de stationnement (livraisons, clients, personnels employés, résidents, visiteurs, …) avec pour double objectif de faciliter les activités, notamment dans le centre-ville, et de ne pas nuire à la fluidité de la circulation et à la sécurité des piétons (nouvelle offre sur les secteurs tendus, mutualisation, normes minimales pour les commerces…)	▪ Maîtriser les nuisances sonores en lien avec le trafic automobile (au niveau de cœur de ville et à proximité des axes très fréquentés comme la RD 113, l'A 14…) ▪ Faire face aux problèmes de circulations ou de stationnement sur certains secteurs contraints du fait du dimensionnement des voies (grande rue notamment) ▪ Actionner les différents leviers (directs et indirects) offerts par le PLU pour inviter les habitants, actifs ou visiteurs de la commune, à l'utilisation des modes de transport alternatifs à la voiture (modes doux et transports en commun) : - Développement résidentiel proche des secteurs équipés, desservis par les transports en commun… - Chercher à optimiser l'offre en transports en commun - Connexions et accessibilité des secteurs résidentiels aux emplois et aux commerces de proximité - Développement d'équipements en faveur des modes doux, connectés au riche patrimoine local de cheminements, venelles, sentes…

Orientations du PADD	*Enjeux environnementaux correspondants*
• **3 – Le cadre de vie entre patrimoine et nature** ▪ 3.1 – Protéger et mettre en valeur le patrimoine ▪ mise en œuvre de protections particulières en fonction de l'intérêt local du patrimoine au travers des modalités fixées dans le document d'urbanisme ▪ des actions publiques en termes de mise en valeur et d'aménagement des éléments les plus significatifs du patrimoine culturel et historique (Désert de Retz et Maison André Derain) ▪ Permettre des travaux de restauration, ou nécessaires à une ouverture au public ▪ 3.2 – Maintenir une harmonie entre l'urbanisation et le cadre de nature ▪ Equilibre espaces de nature et espaces urbanisés (entre bâti et espaces libres en ville, transition avec la partie sud…) ▪ Modération de la consommation d'espaces naturels ou agricoles (environ 23 ha sont pré-ciblés au PADD) ▪ Principe de gestion à la parcelle des eaux pluviales, dans la mesure du possible ▪ Prise en compte de la fonction écologique du territoire et de la place de la nature dans le développement urbain (trame verte urbaine)	▪ Conserver la qualité des paysages et plus largement du cadre de vie, sources d'attractivité, dont la devise est « la ville à notre porte, la nature à notre portée » ▪ Protéger un patrimoine riche et reconnu de par un zonage adapté à l'entretien et à la mise en valeur des lieux (désert de Retz, Châtaigneraie, forêt de Marly…) ▪ Protéger / mettre en valeur les éléments de petit patrimoine type murs, arbres remarquables, vestiges de vergers, ou verger encore bien conservés… ▪ Préserver le cadre de verdure et la biodiversité ordinaire des secteurs résidentiels (jardins privés, trame boisée…) ▪ Ne pas renforcer l'effet fragmentant des espaces bâtis, notamment sur les espaces pavillonnaires aérés du sud de la commune ▪ Porter une réflexion sur le potentiel foncier en secteur urbanisé, maîtriser la consommation foncière et la justifier ▪ Maîtriser, selon l'enjeu des lieux, l'impact paysager des dispositifs de production d'énergie renouvelable ▪ Permettre une bonne gestion quantitative, en amont, des eaux pluviales en secteur urbain ▪ Amorcer une réflexion sur une mutation / valorisation, favorable à la biodiversité, des espaces agricoles relativement enclavés au nord du Vieux Chemin de Mantes

Orientations du PADD	*Enjeux environnementaux correspondants*
• **3 – Le cadre de vie entre patrimoine et nature (suite)** ▪ 3.3 – Préserver durablement la qualité de l'environnement ▪ Gestion harmonieuse des eaux sur l'ensemble du Val de Buzot ▪ Cohérence avec la charte du ru de Buzot ▪ Conservation des espaces à vocation agricole au sud de l'A14 ▪ Respect du SDRIF et du SRCE	▪ Prendre soin de conserver les vues depuis les points hauts, à la fois vers le Sud (val de Buzot, forêt de Marly…) et vers le Nord (vallée de Seine) ▪ Protéger la ressource en eau, au niveau du Buzot et de ces abords (milieux humides) ▪ Ne pas contraindre les éventuels travaux ou actions de restauration / mise en valeur du ru du Buzot (effacement d'ouvrage, traitement des berges…) ▪ Se prémunir du risque d'inondation (biens et personnes) aux abords du ru ▪ Permettre le bon fonctionnement du lycée agricole et horticole de Saint-Germain-en-Laye par une prise en compte de ses besoins

Orientations du PADD	*Enjeux environnementaux correspondants*

▪ **4 – Un pôle économique dans une micro-région**
▪ 4.1 – Poursuivre le développement économique
  ▪ Conforter les activités en place
  ▪ Diversifier les enseignes le long de la RD 113
▪ 4.2 – Poursuivre la requalification des abords de la RD 113
  ▪ Une qualité architecturale affirmée et exigée
  ▪ Une cohérence des enseignes et de la publicité
  ▪ Une réduction de la visibilité des automobiles en stationnement
  ▪ Une plus grande sécurité pour les usagers (notamment en modes doux)
  ▪ Une végétalisation des espaces tant pour les abords de la route que sur les domaines privés
  ▪ Une organisation urbaine qui ouvre des vues depuis la RD (fenêtres)
	▪ Dans une approche globale, poursuivre la valorisation de l'image de la commune sur des sites stratégiques tels que les entrées Est et Ouest de la commune sur la RD 113, et sur l'ensemble du corridor RD 113
	▪ Anticiper, si possible, l'impact paysager d'aménagements ou d'équipements de grande ampleur
	▪ Permettre une bonne intégration de la voiture dans le paysage, aux abords de la RD 113 notamment
	▪ Poursuivre le développement le long de la RD 113, dans la continuité du PLU précèdent, tout en assurant une desserte efficace qui ne contraint pas la circulation sur la RD 113 et qui n'augmente pas les risques accidentogènes

4.2 Synthèse

Dans son écriture, le PADD répond aux enjeux environnementaux pré-identifiés par secteurs et exposés plus haut.

Une réflexion poussée est menée sur la préservation, à différentes échelles et en fonction des espaces, du cadre « naturel » et paysager de la commune.

En secteur résidentiel, la commune souhaite :

- Préserver le caractère du cœur de ville tout en optimisant sa fonctionnalité (en matière de mobilité notamment) pour conserver sa vitalité
- Conserver une répartition équilibrée dans la production de logements avec la volonté d'adapter l'offre à la demande et de conserver le caractère verdoyant et aéré de ces espaces (jardins privés en secteur pavillonnaire, parcs et espaces arborés…)

Le patrimoine en place est protégé, voire valorisé au travers de l'intervention de la commune.

Le projet porté par la commune vise à laisser une place à la « nature en ville » et à créer des passerelles ou transitions douces avec les espaces naturels au sud du territoire (val de Buzot, forêt de Marly…).

La préservation des espaces naturels au Sud vise également à :

- S'inscrire en compatibilité avec les documents de portée supérieure qui identifient des continuités écologiques
- Protéger les vues ouvertes vers le Val de Buzot et la forêt
- Préserver la fonctionnalité écologique des éléments de trame verte et bleue en place (trame arborée, milieux humides…)
- Se prémunir du risque d'inondation aux abords du ru de Buzot
- Protéger des espaces reconnus recouvrant un potentiel (désert de Retz)

Des réponses sont également apportées pour faire face aux différentes problématiques « déplacement » selon les contraintes et vocations des différents secteurs et avec une volonté de réduire la place de la voiture et les nuisances induites.

Plus globalement, le scénario démographique projeté et la production de logements en lien se veulent raisonnables, mais sont néanmoins significatifs. Des réflexions sont amorcées par la commune pour réaliser ces logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle avec plusieurs secteurs de renouvellement recouvrant une capacité d'accueil importante. Il conviendra de voir dans la suite de cette évaluation si les secteurs visés sont en mesure de répondre au scénario démographique tout en intégrant les objectifs de limitation des nuisances, de préservation du cadre de vie et de limitation des consommations foncières (cf. évaluation des pièces réglementaires).

Sur la partie Nord du territoire, il est néanmoins prévu un développement important avec notamment :

- La poursuite du développement commercial « les vergers de la plaine », qui peut se justifier par la vitalité des enseignes actuelles
- L'accueil d'équipements très importants comme l'hôpital, dont l'impact est potentiellement important (paysage, déplacements, rejets d'eaux usées, déchets, risques liés à la canalisation de gaz…), mais difficiles à caractériser à ce stade et sans information complémentaire. Notons simplement que l'emprise réservée est d'environ 9 ha. Notons également que « l'enjeu hôpital » dépasse largement le territoire communal. L'opportunité, la faisabilité et la pertinence d'un tel projet sont à observer à une échelle élargie et par les acteurs compétents.
- Les terrains au nord de l'A14, propriété de la commune, sont affichés au PADD comme secteur essentiellement voué à l'accueil d'équipements publics, ainsi que des logements diversifiés. L'emprise est là encore importante (près de 10 ha) même s'il ne s'agit pas de terrain à vocation agricole ou recouvrant un enjeu écologique particulier

À ce titre, l'analyse des pièces réglementaires devra à la fois :

- **Vérifier la bonne traduction des principes du PADD**
- **Préciser les impacts éventuels ou justifications apportées sur les secteurs de développement**

5. Évaluation environnementale des pièces réglementaires

L'évaluation environnementale des pièces réglementaires (zonage, règlement, OAP) consistera à :

- Mettre en exergue les leviers mobilisés pour répondre aux enjeux ou incidences potentielles
- Soulever les points de vigilance et proposer, en cas d'incidence résiduelle, des mesures alternatives, correctives ou compensatoires selon la doctrine « éviter – réduire – compenser »

Comme évoqué ci-dessus, l'évaluation environnementale se fera par thématique et à l'échelle des 3 « espaces » sur lesquels ont été définis les enjeux environnementaux.

Notons que l'évaluation de certains impacts nécessite d'être envisagée globalement, à l'échelle du projet communal dans son ensemble (consommation de foncier notamment).

En conclusion de la présente évaluation environnementale, le résumé non technique devra permettre de faire un retour sur les principales conclusions de l'analyse, que ce soit par thématique, par espace, mais aussi de manière globale et transversale.

Avant de rentrer dans l'évaluation thématique et sectorisée, est analysée dans un 1er temps l'OAP n° 4 « L'équilibre ville – nature et la trame verte », qui porte sur l'ensemble du territoire.

Cette OAP permet de comprendre la philosophie générale du projet quant à la prise en compte de la trame verte ou trame paysagère pour chacune des grandes composantes du territoire, en cohérence avec le fondement du projet communal inscrit au PADD qui est de « préserver le particularisme camboricien entre ville et nature ».

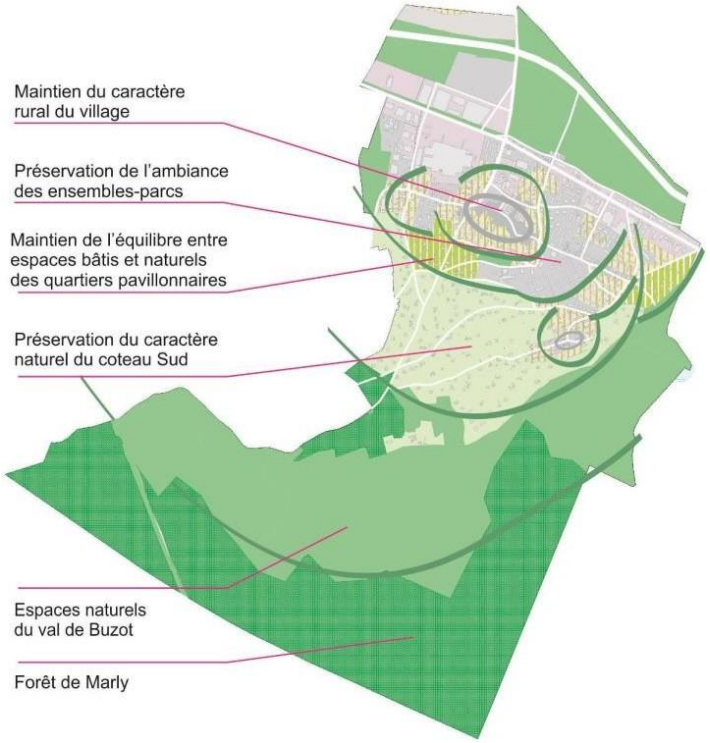
Les orientations décrites dans cette OAP sont elles-mêmes traduites de façon plus prescriptive dans le zonage et dans le règlement du PLU, comme nous aurons l'occasion de le voir dans la présente évaluation.

5.1 L'OAP n°4 « L'équilibre ville – nature et la trame verte »

Avant de rentrer dans l'analyse thématique, est porté un regard sur l'OAP « L'équilibre ville – nature et la trame verte » qui couvre l'ensemble du territoire et qui présente la philosophie générale du projet quant à la place de la « nature en ville » :

Les orientations sur l'ensemble du territoire :

- Une présence du végétal de plus en plus marquée à mesure de l'éloignement du cœur aggloméré de la ville, en cohérence avec l'histoire du développement communal et l'occupation actuelle du territoire
- Un équilibre entre le renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé, revitalisation du centre
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques



Les orientations détaillées sur des secteurs particuliers :

Secteur	*Au Nord de la RD 113*	*Cœur aggloméré de village*	*Les quartiers pavillonnaires du bourg*
Orientations générales	- Protection des espaces à vocation agricole à l'Est de la route de Poissy - Possibilité de développement économique et d'implantations d'équipements en continuité avec ce qui était déjà prévu dans le précédent PLU	- Maintien du caractère et de la morphologie villageoise - Valorisation du végétal pour conserver un caractère « rural »	- Maintien de l'équilibre entre les espaces bâtis et les espaces à caractère « naturel » - Perméabilité du sol et du front bâti
Commentaires évaluation	Protection des espaces agricoles à l'Est cohérente avec les orientations du PADD visant à maîtriser la consommation de foncier et à protéger la vocation agricole du secteur. Nécessite d'évaluer plus précisément dans le zonage et l'OAP « plaine Nord » les implications éventuelles du développement projeté à l'ouest de la route de Poissy, notamment au regard de la « continuité écologique » identifiée au SDRIF.	Orientation en lien direct avec celle du PADD sur le cœur historique.	Ces orientations sont en lien avec la volonté communale de : - Conserver les formes bâties actuelles, héritées du développement passé - Gérer les transitions entre ville et « campagne » - Préserver un cadre de verdure en ville Toutefois, la présente orientation induit une limitation des possibilités de « densification » sur ces espaces. La nécessité de produire des logements tout en maîtrisant la consommation foncière devra donc trouver une traduction par ailleurs.

Secteur	*Les ensembles collectifs du bourg*	*Les quartiers aérés de grandes maisons*	*Les espaces partiellement bâtis de demeures dispersées (coteau Sud du val de Buzot, désert de Retz…)*
Orientations générales	- Garder les caractéristiques d'insertion dans le tissu urbain et les ambiances d'ensembles-parcs, conférées par la présence de vastes espaces végétalisés et d'arbres - Densification raisonnée	- Préserver les espaces végétalisés qui constituent la trame verte de ces quartiers et qui entretiennent les continuités écologiques	- Garder le caractère et le paysage « naturel » de ces espaces
Commentaires évaluation	Les espaces verts et arborés en accompagnement des grands ensembles participent au charme de la commune, à son cadre de vie, à son attractivité et au souhait des habitants de Chambourcy de rester sur place. Le maintien de ce cadre paysager a également des vertus pour l'épanouissement de la biodiversité ordinaire en ville.	En secteur bâti, avec des voies de desserte et des clôtures ou des murs qui entourent les propriétés, le terme de « continuité écologique » doit être relativisé. Les espaces visés ont une vocation à la fois de transition avec l'espace urbanisé et d'espaces végétalisés favorables à l'épanouissement d'une certaine biodiversité ordinaire (oiseaux, petits mammifères…).	Le caractère « naturel » et patrimonial des lieux est ici un enjeu fort et bien intégré par la commune, aux portes de l'agglomération parisienne.

La présente OAP vise à réaffirmer la philosophie globale du projet Camboricien de protection de l'identité communale et du cadre de vie par une approche adaptée sur chaque espace, en lien avec les enjeux patrimoniaux, paysagers et environnementaux, et avec une volonté de conserver des respirations végétalisées.

La suite de l'évaluation environnementale doit permettre d'appréhender :

- **la bonne traduction de ces principes dans les pièces réglementaires, à une échelle plus fine**
- **l'adéquation entre le développement projeté (plus de 400 logements, l'accueil d'activités et d'équipements), la volonté affichée de maîtriser la densité sur certains secteurs et de limiter la consommation de foncier d'autre part.**

5.2 Évaluation, par secteur et par thématiques des pièces réglementaires

Sont mises en avant dans les tableaux ci-dessous, par espace et par thème, les réponses spécifiques apportées par le PLU pour répondre aux enjeux environnementaux listés préalablement.

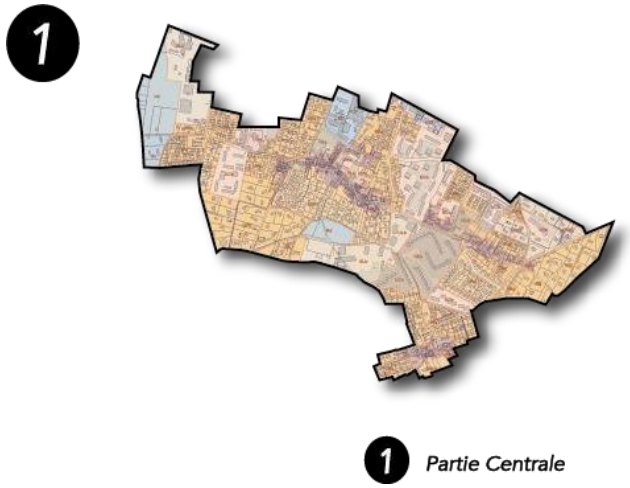
Selon les incidences pressenties, sont également soulevées des « remarques / vigilances / incidences probables / propositions complémentaires ».

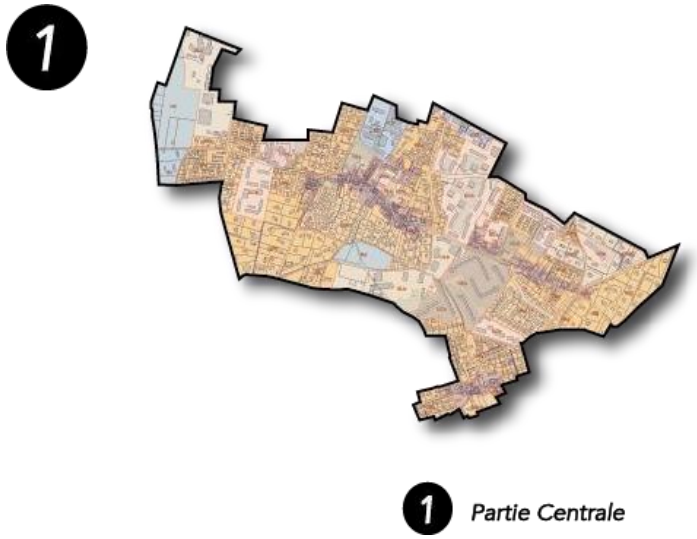
Les OAP spécifiques à chacun des 3 « espaces » font l'objet d'une analyse dédiée, reprenant :

- les enjeux liés au projet d'aménagement, mis en perspective avec le projet global de la collectivité
- les enjeux ou sensibilités du fait de la configuration du site, des éléments présents sur le site ou aux abords
- les orientations prévues pour favoriser la prise en compte des enjeux et plus largement du projet

Espace 1 : « la ville », incluant les sous-secteurs (« cœur de ville », ensembles collectifs, zones pavillonnaires, zones d'équipements…)

Rappel des zones concernées :

Secteur 1	***Zones associées***
Espace 1 : La ville (secteurs à vocation résidentielle, de commerces et d'équipements) : • Le cœur historique • Les zones pavillonnaires urbaines • Les ensembles collectifs • Les secteurs d'équipements  1 Partie Centrale L'Espace 1 comprend le secteur « Croix blanche » qui fait l'objet d'une OAP.	La zone UA qui correspond au centre aggloméré traditionnel du village, le long de la grande rue et de la rue de Gramont, ainsi qu'au niveau du « hameau » de Montaigu. La zone UXd correspond à des espaces d'activités tertiaires à proximité du cœur de ville La zone UB, principalement résidentielle, correspond aux espaces dominés par l'habitat individuel : • UBg : correspond à un tissu de maisons individuelles relativement groupées • UBh : correspond à un tissu traditionnel de maisons individuelles isolées sur leur terrain et entourées par leur jardin • UBj est le moins dense La zone UC principalement destinée à des ensembles d'habitats collectifs : • UCa : correspond à la résidence de la Châtaigneraie inscrite dans un espace de verdure • UCc : correspond au site de la maison de retraite qui relève de la destination d'équipements d'intérêt collectif • UCe : correspond aux collectifs implantés en forme de fer à cheval autour de l'esplanade de la mairie • UCb : correspond aux autres sites de la zone où sont répartis des immeubles ou ensembles d'immeubles collectifs

Secteur 1	*Zones associées*
Espace 1 : La ville (secteurs à vocation résidentielle, de commerces et d'équipements) : • Le cœur historique • Les zones pavillonnaires urbaines • Les ensembles collectifs • Les secteurs d'équipements  L'Espace 1 comprend le secteur « Croix blanche » qui fait l'objet d'une OAP.	Les zones UL principalement destinée à recevoir des aménagements ou constructions à destination d'équipements collectifs d'intérêt général : • ULa : correspond essentiellement au collège André Derain et aux constructions des équipements sportifs à l'ouest de la commune, en limite avec Aigremont • ULc : correspond aux espaces de la mairie et de l'église paroissiale dans le centre ancien • ULd : correspond à la maison des associations et son parc à l'angle de la rue de Gramont et de la rue du Clos de la Famille • ULe : correspond à la maison André Derain et son parc à l'ouest du cœur de ville • ULb, communément appelée « secteur de la Croix Blanche » : correspond en grande partie aux espaces des écoles primaires et autres équipements du centre-ville (gymnase, salle polyvalente …) La zone Nd qui correspond au parc Dufresny, au parc de sports et au verger conservatoire.

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)

Le paysage et le patrimoine	*<u>Au zonage :</u>*
	- Délimitation fine des secteurs urbanisés (UA, UBg, UBh, UBj, UL…) en fonction de leur vocation et de leurs caractéristiques architecturales et urbaines (densité, implantation, typologie d'habitat) pour un règlement adapté :
	  - UA : cœur historique et petit secteur dense aux caractéristiques urbaines similaires
	  - UBg, UBh, UBj : secteurs pavillonnaires de densités variables
	  - UCa, UCd, UCe : grands ensembles ou secteurs d'habitat historique
	- Utilisation du zonage Nd pour :
	  - Protéger le parc Dufresny et conserver les vues lointaines sur la vallée de Seine
	  - Protéger le verger conservatoire, témoin de l'histoire de la commune (arboriculture)
	- Réflexion sur les possibilités en renouvellement urbain permettant la requalification de secteurs inclus dans le tissu et limitant par là même le besoin en extension et les impacts paysagers induits (cf. OAP « Croix Blanche »)
	- Protection au zonage des éléments de la trame paysagère via les Espaces Paysagers Protégés (EPP), au niveau des ensembles de la Châtaigneraie ou du parc de la maison André Derain par exemple
	- Protection de murs, le long du parc de la maison André Derain ou rue de Joyenval notamment
	- Protection au titre de l'art. L 151-23 du CU de 6 arbres remarquables, dans la continuité du PLU en vigueur.
	<u>Au règlement :</u>
	En zones UA :
	- Protection de l'ensemble du cœur historique (UA) au titre de l'article L.151-19 du CU afin d'y éviter une densification excessive incompatible avec le caractère villageois de la commune. Ne sont autorisées en UA que les :
	  - réhabilitations de bâtiments existants et les nouvelles constructions en replacement de bâtiments démolis
	  - aménagements apportant une réelle amélioration de l'existant, respectant l'esprit du bâti d'origine et de l'environnement immédiat.

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)

Les paysages et le patrimoine	<u>*Au règlement :*</u>
	En zones UA :
	- Règles d'implantation, d'emprise au sol et de hauteur, cohérentes avec l'existant et la volonté de conserver les formes bâties caractéristiques du cœur historique :
	  - Maintien de l'implantation du bâtiment originel en cas de reconstruction et possibilité d'implantation en limite séparative pour assurer la continuité du front bâti
	  - Hauteurs maximales définies pour éviter les décrochés et respecter les volumes en place
	- Possibilité de refus du PC ou d'accord sous réserve de prescriptions « si le projet, par sa situation, son volume, son aspect, son rythme ou sa coloration, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains »
	- Incitation à des choix sobres tenant compte de l'environnement immédiat en matière de couleurs, de modénatures…
	- Intégration des panneaux solaires dans le plan de la toiture et traitement (taille des modules, couleur) en harmonie avec les autres matériaux utilisés pour la couverture
	
	En zones UB :
	- Activités admises sous réserve d'intégration au volume du bâtiment d'habitation
	- Règles d'implantation (retrait par rapport aux limites d'emprise publique, aux limites séparatives, aux autres constructions sur un même terrain) et d'emprise au sol cohérentes avec les caractéristiques du tissu pavillonnaire actuel et avec la volonté affichée par la commune de maîtriser son évolution

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)

Les paysages et le patrimoine	*De manière générale, sur l'ensemble de la zone U à vocation principale d'habitat (UA, UB, UC) :*
	- Cohérence des règles relatives à l'aspect extérieur des bâtiments (toitures, ouvertures, façades, clôtures…) avec les caractéristiques des bâtiments existants, dans la continuité de ce que prévoit le PLU en vigueur, et en évitant l'utilisation de couleur ou de matériaux pouvant impacter notablement le paysage urbain
	- Incitation à un traitement soigné des espaces libres (tenant compte des espaces riverains, de l'organisation du bâti…), favorable à l'insertion paysagère des aménagements et à l'amélioration du cadre de vie (Art. UA 4 : Nature en ville)
	- Traitement qualitatif des limites d'emprise publique en lien avec les règles d'implantation, de protection des murs, de gestion des clôtures…
	- Obligation d'aménagements paysagers et de plantations d'arbres favorables à une place accrue du végétal en ville :
	  - Plantation et/ou aménagement paysager obligatoire des espaces libres et des délaissés des aires de stationnement
	  - Obligation de plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 200 m² de terrain libre et d'arbres de haute tige selon la taille des aires de stationnement

Planche illustrative :



Espaces verts en Espaces Paysagers Protégés (EPP) au sein des ensembles de la Châtaigneraie



Parc Dufresny, avec vue sur la vallée de Seine, zoné en Nd



Cœur historique avec front bâti continu à l'alignement de la rue, zoné en Ua



Mur entourant le parc de la maison André Derain, protégé au titre de l'art. L 151-23 du CU et protection du parc en EPP

Synthèse :

Ainsi, un soin particulier est apporté pour s'inscrire dans les orientations définies pour :

- Protéger le caractère du bourg ancien
- Conserver les formes urbaines, bâties, architecturales spécifiques à chaque lieu (cœur historique, zones pavillonnaires, ensembles collectifs…), héritées du développement passé
- Conforter / renforcer la place du végétal en ville. Notons simplement un léger recul de la surface en EBC comparativement au PLU en vigueur, qui se justifie par le fait que les EBC qui figuraient dans les zones urbaines sont retirés (remplacés par des Espaces Paysagers Protégés), cette protection forte s'opposant bien souvent à la bonne gestion de ces boisements en site urbain
- Protéger ponctuellement les éléments de petit patrimoine revêtant un enjeu

À ce titre, le PLU tel qu'il est conçu sur les secteurs visés répond bien aux enjeux définis précédemment.

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
Les milieux naturels et la biodiversité	Préambule : en secteur urbain, la notion de trame verte ne doit pas être entendue au sens de « continuité écologique », du fait des nombreux obstacles qui peuvent entraver les déplacements de la petite faune notamment, mais plutôt au sens de « trame paysagère » ou « trame végétale », néanmoins favorable au maintien ou au développement d'une biodiversité ordinaire. L'ensemble des dispositions réglementaires évoquées ci-dessus (cf. partie paysage et patrimoine), favorables à la persévération et l'épanouissement de la « nature en ville », concourent au maintien d'une biodiversité « ordinaire ». Les leviers mobilisés peuvent être résumés ainsi : - L'utilisation du Nd au niveau du Parc Dufresny et l'identification au zonage des Espaces Paysagers Protégés (EPP) pour préserver les cœurs d'îlots, les parcs publics, des espaces verts de résidences. Ces espaces jouent un rôle d'aération du tissu et d'accueil privilégié pour la biodiversité locale (oiseaux notamment) - Le maintien d'une part significative d'espaces libres perméables à la parcelle et l'incitation à un traitement qualitatif et végétal de ces espaces libres - Des obligations de plantations (listées précédemment) qui s'inscrivent dans une logique de restauration / consolidation de la trame végétale urbaine

Synthèse :

En secteur urbain, les questions relatives à la biodiversité ordinaire et au paysage sont étroitement liées. Les leviers actionnés pour conserver des aérations ou îlots de verdure sont favorables à l'épanouissement d'une diversité végétale et animale dite ordinaire en ville.

À ce titre, le règlement et zonage du PLU dans leur forme actuelle répondent aux enjeux « biodiversité » sur les espaces visés.

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
La ressource en eau	Est affiché le principe d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération, et avec un rejet limité au réseau : - « Toute construction ou installation doit privilégier la gestion des eaux pluviales à la parcelle » - « Afin de limiter les apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux pourront être exigées (chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins de rétention...) » - Pour les opérations groupées, « les aménagements réalisés doivent viser la limitation des débits évacués par l'implantation de bassins de rétention ». À ce niveau, il pourrait être intéressant que le règlement incite à l'utilisation de techniques d'hydraulique douce et/ou imposer une bonne insertion paysagère des bassins tampon Plusieurs dispositifs sont favorables à la bonne gestion des eaux pluviales, parmi lesquels (cf. tableau page suivante) : - Des règles d'emprise au sol qui font « la part belle » aux espaces libres - Une emprise minimale de la superficie des espaces libres perméable La combinaison entre la conservation d'une part importante d'espaces libres à la parcelle et l'obligation d'une part minimale d'espaces libres perméable favorise la gestion in situ des eaux pluviales par infiltration. Ce principe de limitation de l'imperméabilisation fait d'ailleurs l'objet d'un paragraphe dédié dans les dispositions générales du règlement où il est rappelé que « l'objectif visé est de contrôler les aménagements à la surface du sol qui font obstacle au processus de percolation naturelle des eaux ». Notons toutefois que les revêtements comptabilisables en « perméables » (gravier, pavés non joints, dalles gazon…) n'ont pas tous le même pouvoir filtrant. - La végétalisation des toitures-terrasses, favorable à la gestion des eaux de pluie, est admise en zone UAa et Uc par exemple (toitures-terrasses autorisées dès lors qu'elles sont végétalisées sur 80% au minimum de leur surface) Plus généralement, l'ensemble des dispositions réglementaires évoquées ci-dessus (cf. partie paysage et biodiversité), favorables à la conservation d'espaces verts végétalisés concourent à la bonne gestion des eaux pluviales par : - Préservation d'espaces filtrants, voire tampon - Interception et transpiration du couvert végétal

Tableau récapitulatif des règles d'emprise et de part minimale d'espaces libres perméables :

	UA	UAa	UBg	UBh1	UBh2 et UBj	UCa	UCc	UCd	UL
Emprise au sol maximale	75 %	90 %	35 %	22 %	16 %	40 %	40 %	40 %	40 %
Part minimale d'espaces libres perméables	Non réglementée	Non réglementée	50 %	60 %	70 %	40 %	40 %	Non règlementée	20 %

Synthèse :

Le projet PLU prend bien en compte la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales en secteurs urbanisés, en favorisant une infiltration en amont de manière à :

- Limiter les volumes à prendre en charge
- Préfiltrer naturellement les eaux de pluie
- Réduire les risques de ruissellement en aval

Les réflexions engagées sur des secteurs en renouvellement (« Croix blanche » par exemple) doivent permettre de profiter des infrastructures en place et bien dimensionnées (réseaux notamment).

À ce titre, le PLU répond aux enjeux relatifs à la gestion de la ressource en eau sur le secteur 1.

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
Les risques et les nuisances	*Prévention des risques :* Rappelons en préambule que l'ensemble des règles listées ci-dessus, favorables à une gestion à l'amont des eaux pluviales concourent à limiter les risques d'inondation par ruissellement, dans le cas d'épisodes pluvieux intenses notamment. *Prise en compte des nuisances :* - Est rappelée dans les dispositions générales la nécessité d'un isolement acoustique particulier selon les dispositions fixées par décret, dans les secteurs affectés par le bruit d'une infrastructure de transport terrestre classée - Ne sont autorisées en zone U à vocation principale d'habitat que les destinations et utilisations du sol « 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 » - Plusieurs dispositifs sont prévus pour limiter le recours à la voiture et favoriser une bonne circulation des véhicules dans un cœur historique relativement contraint, avec comme objectif notamment de réduire les nuisances induites (cf. partie mobilité ci-après)

Synthèse :

Le projet PLU prend bien en compte les éventuels risques et nuisances spécifiques à la partie urbanisée résidentielle de la commune.

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
La mobilité et les déplacements	Plusieurs leviers sont mobilisés en zone U à vocation principale d'habitat et d'équipements pour favoriser les alternatives à la voiture et plus particulièrement les modes doux : - Des opérations en renouvellement urbain (« croix blanche »), privilégiant des secteurs inclus dans le tissu, proches des commerces, services, équipements et de la desserte en transport en commun - Une mixité fonctionnelle (adaptée aux zones UA, UB et UC) destinée à recevoir, en plus de l'habitat, les activités et services relevant des fonctions de centre-ville, et pouvant être admis en secteurs pavillonnaires - Des obligations en matière de réalisation de stationnements vélos (cf. dispositions figurant dans la partie 1 du règlement, chapitre 5.9), en compatibilité avec ce que prévoit le PDUif Des emplacements réservés sont prévus pour répondre aux besoins de : - Redimensionnement de certaines voies : ER n°5 « élargissement de la rue Joyenval et de la route d'Aigremont - Développement de nouveaux itinéraires doux, par exemples (cf. tableau des Emplacements Réservés) : - ER n°6 : Cheminement piétonnier entre la sente de Joyenval et la route d'Aigremont - ER n°8 : Cheminement piétonnier de la rue de Montaigu à la sente de la décharge de l'Aqueduc Au niveau du cœur historique, des dispositions sont prises pour répondre à l'enjeu identifié de favoriser les circulations automobiles et piétonnes sur un espace contraint par des voies étroites. Par exemple, sont imposées : - La réalisation d'abris destinés à accueillir les bacs à ordures ménagères et en limite de voirie, un espace destiné à leur mise en attente de collecte, pour ne pas entraver la circulation sur le trottoir et la chaussée. - La réalisation d'un nombre minimal de places de stationnement (selon la taille du logement) de manière à éviter un report sur l'emprise publique

Synthèse :

La question des mobilités est bien prise en compte au regard des éléments exposés ci-dessus. Seront appréhendés les impacts plus locaux (entrées / sorties) sur les secteurs de renouvellement, via l'analyse de l'OAP « Croix Blanche » notamment.

Notons simplement comme point de vigilance que les règles d'emprise au sol dans les espaces pavillonnaires ne permettent pas leur densification, et donc leur desserte en transport en commun.

Planche illustrative :



Allée des petits pas, reliant la rue de la Croix Blanche à l'ensemble de la Châtaigneraie



Ci-dessus et ci-dessous : Illustrations de voies étroites du cœur historique, incompatibles avec un trafic trop important, et avec un stationnement limité…



Passage du bus au niveau de la rue des Têtelottes



	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
Le climat et l'énergie	De manière générale, l'ensemble des règles évoquées précédemment favorables à la préservation d'espaces libres traités passagèrement et à la plantation d'arbres sur les espaces privés et publics contribuent à : - Maintenir des ambiances tempérées et à lutter contre la formation d'îlots de chaleur urbains - Favoriser le rôle de « puits carbone » des végétaux Par ailleurs, les mesures évoquées ci-dessus en faveur des modes doux s'inscrivent aussi dans une logique plus globale de limitation des émissions de Gaz à Effet de Serre et de lutte contre le changement climatique. Pour favoriser la performance énergétique des bâtiments existants, sont notamment prévus en secteur résidentiel : - Des dispositions particulières permettant de dépasser, sous conditions (épaisseur, bonne intégration architecturale), l'emprise au sol maximale pour la réalisation de travaux d'isolation par l'extérieur - La possibilité d'avoir recours à des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires par ex.), avec des prescriptions spécifiques pour leur bonne intégration en zone UA plus particulièrement Les règles de reculs (relativement importantes) imposées en zone pavillonnaire doivent en théorie permettre un accès à l'ensoleillement favorable à la limitation des consommations de chauffage. Néanmoins, le peu de « flexibilité » offert par les règles d'implantation peut également contraindre ponctuellement l'optimisation des apports solaires. *Proposition complémentaire :* - En secteur pavillonnaire, permettre des dispositions particulières d'implantation dans le cas d'une justification bioclimatique (accès au soleil, ombres portées sur les parcelles voisines…)

Synthèse :

En conclusion, la question climat / énergie est bien prise en compte dans le projet de PLU, via 3 principaux leviers :

- La protection du patrimoine végétal qui joue un rôle de « puits carbone » et de régulateur de température en ville
- L'initiation d'une opération de renouvellement (Croix blanche) avec des actions ciblées sur le patrimoine bâti énergivore (cf. OAP)
- Des règles favorables, ou qui ne viennent pas contraindre, les travaux visant à limiter les consommations d'énergie sur bâtiments existants

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
La consommation de foncier	<u>Point de vigilance :</u> Les règles d'emprise au sol font « la part belle » aux espaces libres et contraignent, de fait, la possibilité de densification des secteurs pavillonnaires. Ces règles pourraient être perçues comme contradictoires avec l'enjeu d'optimisation des espaces urbanisés inscrit au SDRIF. Sur ce point, la justification de la commune s'appuie sur 3 principaux points : - Une production de logements qui se fait par ailleurs, en réponse aux besoins exprimés au PADD, et de manière maîtrisée au travers de projets d'envergure en renouvellement urbain (Secteur 2) - La volonté de préserver des secteurs pavillonnaires aux caractéristiques distinctes, hérités d'un développement particulier à la commune de Chambourcy - La préservation d'une trame végétale riche, chère aux habitants, favorable à la biodiversité en ville et qui permet une transition douce avec les espaces peu denses et « naturels » au sud du territoire Sur les espaces pavillonnaires, des dispositions particulières sont prises pour faciliter l'évolution des logements existants en autorisant une implantation autre que celle admise lorsqu'il s'agit de travaux d'extension ou de surélévation de constructions existantes à la date d'approbation du PLU implantées différemment de la règle fixée.

<u>Synthèse :</u>

Les règles d'emprise au sol, particulièrement sur les espaces pavillonnaires (16 % en zone UBj par ex.), pourraient contrarier la faisabilité de certains projets en densification douce (création de logement suite à division parcellaire notamment). Notons toutefois que les emprises au sol en zone pavillonnaire ont été revues à la hausse en cours de démarche suite aux échanges avec la commune. Elles étaient initialement de 20 % en UBh1 et 12 % en UBj contre respectivement 22 % et 16 % dans la version finale du projet de PLU.

Sans être contradictoire avec l'enjeu de préservation d'un cadre de vie verdoyant, l'augmentation de l'emprise au sol en zone UB pourrait permettre une production de logements en corrélation avec :

- L'optimisation des espaces urbanisés, demandée par le SDRIF
- Le potentiel d'environ 60 logements au sein des espaces pavillonnaires, identifié au rapport de présentation pour justifier la satisfaction des objectifs du PADD

OAP Croix Blanche :

OAP	*Enjeux / objectifs / contraintes*	*Réponses apportées dans l'OAP*	*Points de vigilance / impacts résiduels*
Surface : 4 ha **Zonage : ULb**	• Profiter de l'aménagement pour moderniser et mettre aux normes certains équipements (écoles, gymnase, voirie…) • Concevoir un aménagement compatible avec la sensibilité des équipements en place (scolaires principalement), en termes de nuisances notamment • Conserver le cadre verdoyant du secteur, les espaces de respiration et la trame arborée • Réussir la couture avec les espaces riverains • Fluidifier et sécuriser l'accès aux écoles, notamment aux moments des entrées et sorties pour ne pas générer des nuisances ou des problèmes de circulation sur et à proximité du site	• Intervention sur les bâtiments des écoles « bleue » et « verte » qui pourrait se traduire dans une opération de démolition-reconstruction • Reconstruction du gymnase de la Chataigneraie • Aménagement des voiries avec élargissement de la rue de la Croix Blanche sur le terrain communal pour mieux gérer les flux • Obligation de « conserver au Secteur de la Croix Blanche son cadre de verdure » : au règlement graphique, une partie Sud-est du secteur est en EPP, en continuité des espaces arborés au niveau des ensembles collectifs de la « Châtaigneraie »	

En conclusion, l'OAP « Croix Blanche » encadre bien la restructuration de ce secteur d'équipements, en permettant :

- une modernisation favorable à des bâtiments plus adaptés aux besoins
- une préservation des espaces verts de respiration en lien avec les espaces riverains
- une anticipation et une prise en compte de la problématique « déplacement »

Pourrait éventuellement être affichée dans l'OAP un niveau de performance énergétique élevé des futurs bâtiments (réhabilités ou reconstruits).

Synthèse (espace 1) :

De manière générale, le zonage et le règlement tels qu'ils sont conçus, répondent aux enjeux environnementaux identifiés en cours de démarche et ne génèrent pas d'impact notable, comparativement au document d'urbanisme en vigueur.

L'ensemble des dispositifs favorables à la préservation / consolidation de la trame paysagère urbaine répondent à plusieurs objectifs :

- Maintien du cadre verdoyant cher aux habitants de Chambourcy
- Préservation d'une « trame verte » favorable à l'accueil et l'épanouissement d'une biodiversité ordinaire en secteur urbain
- Conservation d'espaces filtrants végétalisés, sur les espaces publics et privés, pour une gestion à l'amont des eaux pluviales
- Maintien d'espaces verts arborés favorables à la création d'ambiances tempérées (limitation du phénomène d'îlot de chaleur), à la captation de Gaz à Effet de Serre et à l'épuration de l'air

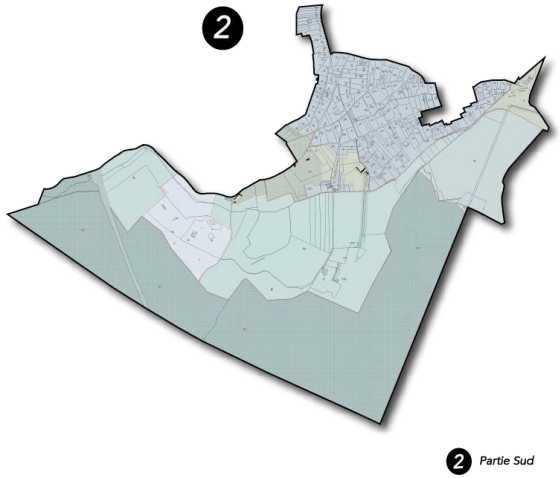
Le corollaire est que les possibilités d'évolution du tissu pavillonnaire sont limitées, contraignant la densification douce et l'évolution des logements en fonction des besoins. L'objectif poursuivi par la commune est de conserver les caractéristiques (densité notamment) de chaque « sous-secteur » pavillonnaire. À ce titre, notons que la multiplication des zones ne concoure pas à une appréhension facile du zonage.

Etant données l'absence d'extension urbaine vouée à l'habitat dans le projet de zonage et les possibilités limitées de densification du tissu pavillonnaire, un regard sera porté dans la suite du document sur les possibilités d'accueil (en renouvellement notamment) qui permettent de répondre aux objectifs de production de logements inscrits au PADD.

Les enjeux patrimoniaux et paysagers en lien avec les secteurs résidentiels du bourg sont bien pris en compte (parc, verger conservatoire, murs, arbres remarquables, maison André Derain, conservation des points de vue…).

La question des mobilités fait également l'objet de dispositifs pour répondre aux enjeux spécifiques à la commune et en réponse au PADD (emplacements réservés et stationnements vélo favorables aux modes doux par exemple).

Espace 2 : espaces bâtis « en transition » et espaces « naturels »

Espace 2	***Zones associées***
Espace 2 : espaces bâtis « en transition » et espaces « naturels » • Les zones « de transition » d'habitat peu dense (Na) • Les zones « naturelles » (Golf, forêt, désert du Retz, val de Buzot…)  2 Partie Sud	Le secteur 2 est couvert intégralement par la zone N, qui correspond aux espaces protégés en raison de leur caractère naturel, de la qualité des sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et/ou écologique. Elle comprend les « sous-zones » suivantes : • Na : correspond au coteau Sud où sont implantées des constructions d'habitation • Nd : correspond au parc Dufresny, au parc de sports et au verger conservatoire • Nf : correspond à l'espace forestier • Ng : correspond au site du golf de Joyenval • Nh : correspond au site du haras et de la châtaigneraie de Retz • Nj : correspond au site de la plaine de la Jonction • Nl : correspond au site du lycée agricole • Nr : correspond au site du Désert de Retz

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
Les paysages et le patrimoine	La délimitation des zones N permet à la fois de : - Préserver les espaces paysagers et de nature sur l'ensemble de la partie sud du territoire (val de Buzot, forêt de Marly…), en cohérence avec les enjeux écologiques locaux et de continuité écologique identifiée à une échelle supra-communale au SRCE et au SDRIF - Gérer la transition paysagère avec les espaces agricoles et naturels sur la commune de Aigremont Le découpage de la zone N en 8 secteurs indicés permet d'adapter les aménagements admis tout en respectant l'esprit des lieux et la qualité paysagère et patrimoniale intrinsèque à chaque site. Par exemple : - un secteur spécifique au désert de Retz (Nr) permettant la « La réhabilitation ou la reconstruction à l'identique des bâtiments originels tels qu'ils sont décrits dans le XIIIème cahier des Jardins Anglo-Chinois de G.L. LEROUGE (juillet 1785), et les aménagements ou constructions nécessaires au fonctionnement des activités liées à l'ouverture au public du site (sécurité, billetterie, boutique, restauration légère…) ». Par ailleurs, le Désert de Retz fait partie des 2 sites inscrits de la commune qui seront reportés au plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP). - un secteur reprenant les limites du haras et de la châtaigneraie de Retz permettant l'émergence de projets d'hôtellerie, de restauration, de loisir (sans nouvelle construction) - une transition souhaitée par la commune entre les zones urbaines au Nord et les secteurs « naturels » au Sud, via la zone Na qui couvre le secteur « des villas », peu dense (parcelles bâties d'une surface > à 5 000 m2), à l'intérieur duquel ne sont autorisés que les « travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes ». Les possibilités de construction limitées en zone N (en dehors de celles nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics) concourent la préservation des vues. Les règles d'implantation sont adaptées au caractère « naturel » ou très peu construit de la zone, et poussent à des choix réfléchis d'intégration prenant en compte la topographie notamment. En dehors des grands espaces boisés, aucun élément de type arbre remarquable, bosquet, alignement d'arbres… participant soit à agrémenter, soit à structurer le paysage n'est repéré et protégé au titre de l'art. L151-23 du CU.

Planche illustrative :



Exemple de verger « hérité » encore bien visible sur le secteur des « villas » (zoné en Na)



Golf de Joyenval (Val de Buzot), zoné en Ng



Vue dégagée sur le Val de Buzot et la forêt de Marly-le-Roy (Nf) en arrière-plan



Vue sur la Défense en direction de Paris, depuis le territoire

Planche illustrative :



Entrée du domaine de la Châtaigneraie de Retz (Nh)



Boisement proche de la Châtaigneraie de Retz (couvert par un EBC)

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)

Les milieux naturels et la biodiversité	- Une protection des espaces forestiers (forêt domaniale de Marly-le-Roi et forêt Départementale des Tailles d'Herbelay) via un classement (EBC) et un zonage Nf pour la forêt de Marly. Ces deux espaces sont identifiés par les documents supra-communaux (SDRIF et SRCE), ainsi que dans l'EIE, comme des réservoirs et corridors à préserver. Suite aux remarques formulées par l'état, la délimitation des lisières des massifs de plus de 100 ha a été ajustée à partir d'analyses de photos aériennes récentes pour mieux répondre aux dispositions du SDRIF.
	- Un zonage N de l'ensemble du Val de Buzot associé à des règles de recul des constructions (15 m) par rapport à l'axe du ru permettent la préservation des milieux humides en partie basse (croisement du zonage avec « l'enveloppe d'alerte zones humides » d'Iles de France). Dans l'ensemble, le zonage sur le val de Buzot permet de :
	  - De limiter les risques de dégradation des milieux en place (destruction ou pollution de la ressource en eau par exemple)
	  - De garantir la faisabilité des travaux de restauration du cours d'eau
	- Outre l'aspect paysager, le souhait de transition entre ville et espaces « naturels » via la zone Na est également justifié par la commune pour permettre une certaine perméabilité favorable l'épanouissement de la nature en secteur bâti. Par ailleurs, la commune souhaite s'inscrire dans la continuité du PLU en vigueur qui zone déjà se secteur en N.
	De manière générale, l'utilisation du zonage N sur l'ensemble de la partie Sud de la commune permet de :
	- Préserver les espaces recouvrant un rôle à la fois de réservoir de biodiversité et de corridor (en lien avec la plaine de la jonction notamment)
	- Protéger les espaces humides multifonctionnels (gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement)
	Comme vu ci-dessus, aucun élément de paysage constitutif de la trame verte, de type arbre remarquable, bosquet, alignement d'arbres… n'est repéré et protégé au titre de l'art. L151-23 du CU en dehors des massifs boisés.
	Proposition complémentaire :
	Envisager, en zone Na, d'inciter à un traitement végétal et non clôturé des limites d'emprise publique et séparatives, dans une logique de perméabilité favorable à la trame verte

Globalement, et en dehors des remarques complémentaires formulées dans la présente évaluation, l'emprise du zonage N et les règles associées sur chaque sous-zone s'inscrivent en cohérence avec les enjeux environnementaux définis précédemment.

Le choix de la zone Na ne permet aucune densification, mais s'appuie sur la volonté communale d'une transition paysagère Nord / sud et d'un droit à construire très réduit sur des secteurs sensibles et peu équipés, dans la continuité du PLU actuel.

Suite à des échanges avec les propriétaires et les exploitants du Golf en phase d'arrêt du projet de PLU, les possibilités d'évolution à l'intérieur de la zone Ng se trouvent encore limitées :

- Pas d'exhaussement et affouillements du sol dans le cadre des aménagements du golf et de la régularisation du cours du ru de Buzot
- Pas d'aménagement ni d'extension mesurée éventuellement accompagnés de changement de destination, des constructions existantes, à des fins d'équipements à vocation culturelle, sportive, de loisir, de commerce et d'hôtellerie et/ou restauration

Planche illustrative :



Espace « naturel » en fond de Val du Buzot (zoné en Na)



Partie amont du Val de Buzot, accolée au désert de Retz (Nr)



Traitement relativement pauvre de limite parcellaire (haie mono-spécifique) en zone Na



Clôture en limite parcellaire pouvant contraindre la circulation de la petite faune

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
L'eau et l'assainissement	Les possibilités limitées de construction en zone N concourent à ne pas accentuer la pression sur la ressource : - le caractère « naturel » des lieux, faiblement artificialisé, facilite la gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales par infiltration - L'impossibilité de construire de nouvelles maisons, notamment en zone Na, réduit fortement la possibilité de rejets d'eaux usées supplémentaires (en secteur d'assainissement non collectif) - La préservation des zones humides en bord de ru permet de profiter de leurs fonctionnalités (stockage et épuration naturelle des eaux de ruissellement). La totalité de l'enveloppe d'alerte zones humides est couverte par un zonage N qui limite fortement le droit à bâtir en bord de ruisseau (cf. illustrations page suivante), ce à quoi il faut ajouter un recul minimal de 15 m imposé au règlement Il convient néanmoins d'anticiper les éventuelles pressions supplémentaires induites par une ouverture au public du Désert de Retz et le développement d'une activité hôtellerie / restauration sur le domaine de la châtaigneraie (consommation d'eau potable et rejets d'eau usée…). À ce titre, les dispositions générales du règlement prévoient que « toute construction ou installation nouvelle ou existante doit respecter pour son alimentation en eau potable et son assainissement les dispositions en vigueur et plus particulièrement celles du règlement communal d'assainissement annexé au PLU ». *Proposition complémentaire :* Imposer un traitement paysager et en revêtement perméable des espaces de stationnement sur l'ensemble de la zone N, sauf incompatibilité avec l'usage des lieux.

Planche illustrative :



Ru de Buzot, canalisé

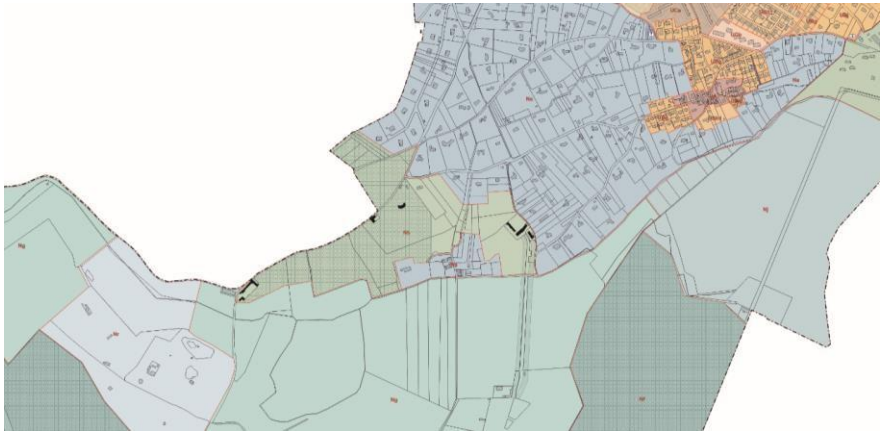
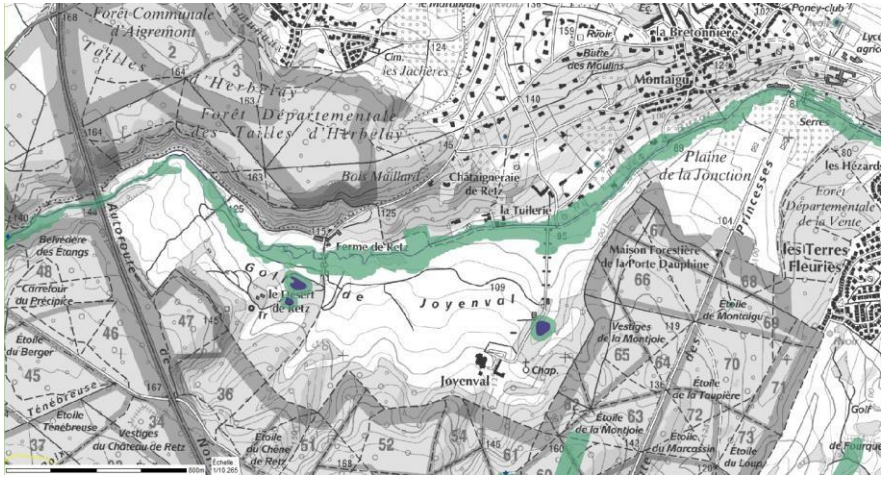


Illustration de la prise en compte dans le zonage (ci-dessus) de la « couche d'alerte » zones humides (ci-dessous)



Aménagements paysagers autour du Buzot, au sein du Golf

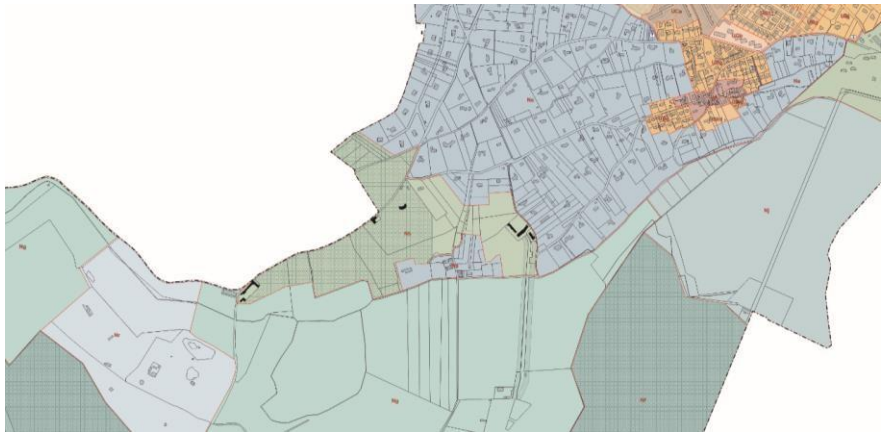


	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
La mobilité et les déplacements	Le dimensionnement de l'allée Frédéric Passy ne paraît, à ce jour, pas compatible avec une croissance significative du trafic générée par l'ouverture au public du Désert de Retz. Néanmoins, le rapport de présentation précise que l'ouverture au public se ferait de manière maîtrisée. Les visites seraient organisées sur pré-inscription par groupes afin de réguler les flux compte tenu que les voiries qui y mènent ne sont pas adaptées à un trafic important.
Les risques et les nuisances	Le zonage N et l'implantation des constructions en recul de 15 m par rapport à l'axe apparent du ru de Buzot, doit éviter l'exposition des personnes et des biens au risque d'inondation. Outre les dispositions du présent règlement, l'arrêté préfectoral du 9 novembre 1992 valant Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi) sont intégrées dans les annexes du PLU. Le zonage et le règlement sur les secteurs concernés sont compatibles avec l'arrêté en question. Les aménagements autorisés dans l'ensemble de la zone ne doivent pas exposer les habitants à des nuisances supplémentaires.
Climat / air / énergie	La protection des espaces boisés contribue à les conforter dans leur rôle de poumon vert, favorable à la qualité de l'air et à la captation de gaz à effet de serre.

Planche illustrative :



Allée Frédéric Passy, reliant le désert de Retz



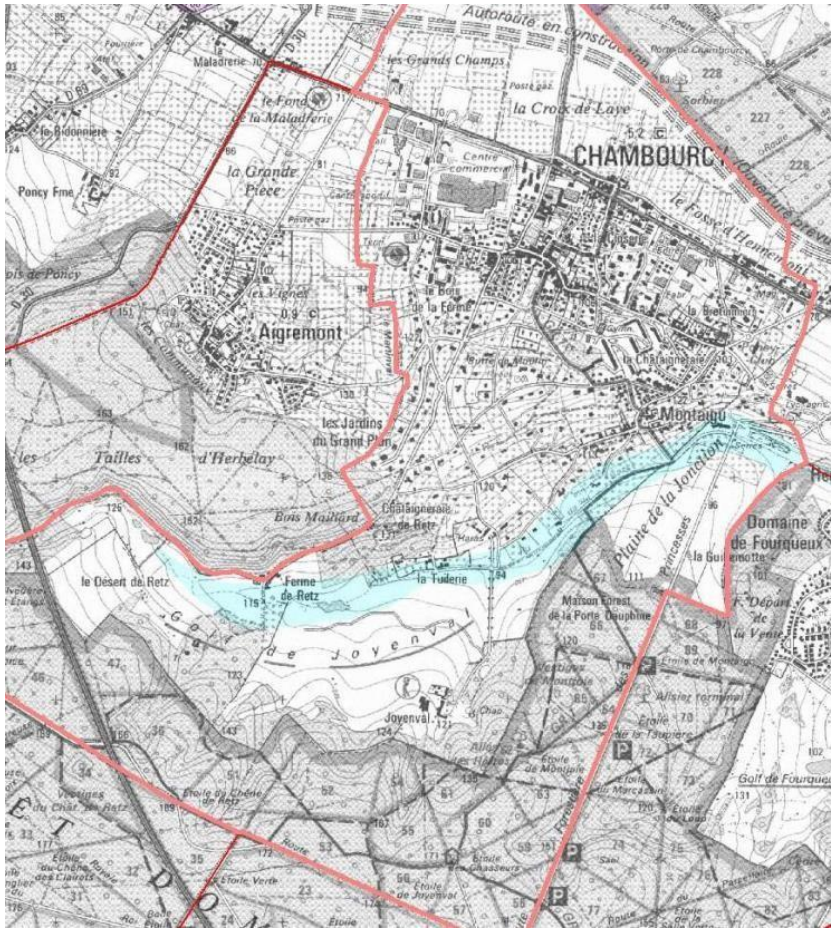


Illustration de la prise en compte dans le zonage (ci-dessus) de la zone soumise à risque d'inondation délimitée dans l'arrêté préfectoral du 9 novembre 1992 (ci-contre)

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
Consommation de foncier	Le choix de zoner le secteur « des villas » en Na induit, de fait, la mise « sous cloche » de cet espace qui ne pourra être densifié, et qui ne pourra donc pas participer à la production de logements pour réaliser le projet communal. Il s'agit là d'un choix assumé par la collectivité qui souhaite : - S'inscrire dans la continuité du PLU existant. Le choix d'autoriser des « villas » sur cet espace est historique et il convient aujourd'hui de l'encadrer - Conserver le cadre de vie verdoyant et aéré du secteur - Opérer une transition douce entre les secteurs urbains et « naturels » de la commune - Limiter le développement d'un secteur peu équipé (en assainissement non collectif) et relativement éloigné du centre

Synthèse (Espace 2) :

Globalement, l'utilisation du zonage N sur l'ensemble du secteur analysé protège le caractère « naturel » et/ou patrimonial des espaces visés.

Plus largement, le zonage en N inscrit le sud de la commune dans un contexte naturel et forestier plus large, en compatibilité avec le SDRIF et le SRCE qui identifient ces espaces à l'intérieur d'un réservoir de biodiversité et d'un corridor écologique d'intérêt supra-communal.

Le zonage Nf (forêt domaniale de Marly) et l'utilisation de l'outil EBC apportent une garantie supplémentaire pour la protection des espaces boisés qui structurent la trame verte.

Le découpage de la zone Na tendance à complexifier la lecture et l'appropriation du document. Néanmoins, la déclinaison de la zone N en « sous-zones » permet d'appliquer des règles spécifiques :

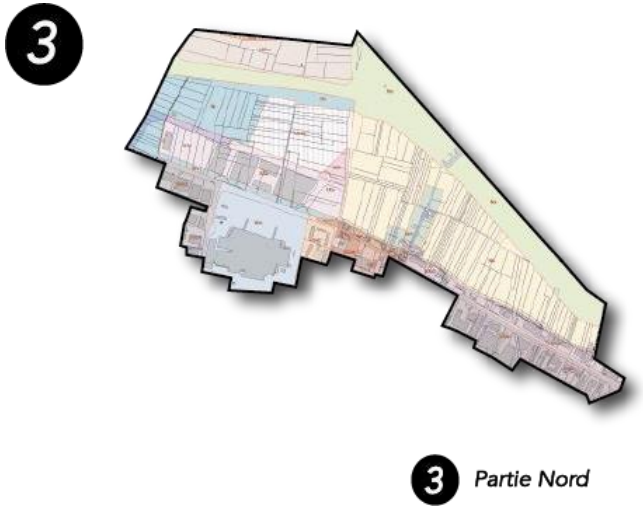
- Aux richesses écologiques et patrimoniales en place (désert de Retz, domaine de la Châtaigneraie…)
- Aux différents modes d'occupation du sol (forêt, secteur bâti peu dense...)

Le choix d'avoir autorisé des villas en zone Na est assumé par la collectivité qui souhaite conserver cette transition douce avec les espaces naturels de la commune, comme c'est déjà le cas dans le PLU en vigueur.

Notons simplement en points de vigilance :

- le fait que la commune doit d'ores et déjà anticiper les effets d'une ouverture au public du Désert de Retz, permise par le PLU en projet. En pratique, aucun projet de cette nature n'est sensé voir le jour à court terme. Toutefois, le choix a été fait de prévoir cette possibilité de valoriser un site remarquable, peu connu du grand public, et recouvrant un potentiel certain.
- la non-protection (via l'art. L 151-23 du CU) des éléments de paysage (bosquets, alignements, d'arbres, arbres isolés…) qui participent à la qualité paysagère des lieux et à la consolidation de la trame verte. À ce titre, soulignons que le type d'utilisation du sol (golf par ex.) et les protections en place (site inscrit du Désert de Retz) apportent déjà un certain nombre de garanties quant au maintien des éléments arborés.

Espace 3 : « Plaine Nord » incluant les sous-secteurs « corridor RD 113 », le terrain de l'hôpital, la plaine agricole, le Nord de l'A 14 (règlements écrit et graphique)

Espace 3	***Zones associées***
Espace 3 : La plaine Nord, comprenant : • Le corridor RD 113 et les zones commerciales associées • Le terrain de l'hôpital • La plaine agricole • Le nord de l'A 14 « L'espace 3 » comprend les OAP « Secteur 2 » et « Plaine Nord ». 	Les zones U à vocation mixte, en dehors du secteur 1 : • UCd : correspond aux espaces du « Secteur 2 » (« Secteur Francis Pedron – route de Mantes »), qui fait l'objet d'une OAP. • AUL : au nord de l'autoroute A14 dont la vocation est l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que d'habitat Les zones UX (principalement tertiaires et artisanales) : • UXa : correspond aux espaces d'activités qui se sont développés le long de la RD 113 du côté Est de la ville • UXb : correspond aux espaces d'activités développés à l'ouest de la ville, essentiellement le long du Chemin de la Remise • UXc : correspond aux espaces des grands commerces au sud de la RD 113 du côté Ouest de la ville… • UXe : correspond aux espaces à vocation d'activités et de commerces au nord de la RD 113, à l'entrée Ouest de la ville • UXf : correspond à un espace de forme triangulaire au nord de l'avenue de la Renaissance, en bordure Ouest de la route de Poissy La zone AUXa est une zone d'urbanisation nouvelle destinée à l'implantation d'établissements à vocation de santé, d'enseignement ou d'action sociale La zone Nx qui couvre l'emprise de l'autoroute. La zone Nv qui correspond aux espaces du lieu-dit les Vergers de la Plaine La zone Ns qui correspond aux espaces de la plaine Nord-Est à vocation agro-écologique.

Notons que la présente évaluation du règlement est largement complétée par l'analyse de l'OAP « Plaine Nord » qui couvre l'ensemble du secteur.

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
Les paysages et le patrimoine	Rappel des enjeux paysagers principaux relatifs au secteur : - Soigner l'entrée de ville et requalifier la traversée du « corridor RD 113 » - Mieux insérer la voiture dans le paysage, particulièrement sur la partie Est du « corridor RD 113 » - Gérer les transitions entre des espaces recouvrant des destinations diverses - Être en mesure de bien intégrer ou de maîtriser l'impact paysager des grands équipements - Protéger / valoriser les espaces agricoles situés au nord de la RD 113 et à l'Est de la route de Poissy Le long du « corridor RD 113 », le zonage délimite différentes zones pour appliquer un règlement adapté au plus juste des besoins sur des espaces recouvrant des formes urbaines et architecturales diverses, et en lien avec des fonctions multiples. Par exemple : - La zone Uxa sur la partie Est du corridor, liée aux espaces d'activités tournés essentiellement vers l'automobile - La zone UAa, avec des formes bâties qui rappellent le bourg de la commune. L'objectif est de permettre une recomposition de cet espace en cohérence avec le tissu villageois du centre-ville. Y sont autorisées les extensions mesurées des bâtiments existants dans la mesure où elle ne porte pas atteinte aux qualités paysagères et architecturales du bâti ancien. - La zone UCd « secteur 2 » sur laquelle un projet est en cours (cf. OAP), devant participer à restructurer la RD - La zone Ns qui protège les espaces agricoles situés au nord de la RD 113 et à l'Est de la route de Poissy avec délimitation d'un sous-secteur NSa où sont permises les constructions agricoles pour mieux maîtriser les impacts paysagers induits - La zone UXe pour le développement de la zone commerciale, avec l'objectif de poursuivre la requalification de l'entrée de ville Une transition paysagère entre la RD 113 et les zones commerciales (UXe) en frange Nord, est prévue au zonage via la zone Nv. L'OAP « plaine Nord » vient également préciser des éléments quant au traitement des abords de la RD 113. Il est prévu au règlement (dispositions particulières au secteur UXe) que « les espaces libres le long de la RD 113 sur 20 mètres seront paysagés, plantés et traités avec un soin tout particulier ».

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit) / point de vigilance et propositions complémentaires
Les paysages et le patrimoine	Plusieurs dispositions réglementaires sont favorables à la cohérence urbaine et paysagère des lieux (liste non exhaustive) : - Recherche d'une harmonie de traitement des façades commerciales (couleurs douces, traitement de la façade commerciale dans la seule hauteur du rez-de-chaussée, intégration réfléchie en fonction du « bâtiment d'accueil ») - Volonté d'un traitement soigné des espaces libres aux abords de la construction « afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale » Des dispositifs sont également prévus pour favoriser l'insertion de la voiture dans le paysage, par exemple : - La possibilité de parkings sur les toits-terrasses dès lors qu'un dispositif architectural les masque à la vue des piétons et des riverains - La nécessité que les dalles de couverture des stationnements souterrains puissent supporter un aménagement végétalisé - Une part minimale de surface allouée au stationnement pour éviter les reports sur l'emprise publique. C'est notamment le cas pour les constructions à destination d'activités automobiles où « la surface des aires de stationnement doit au moins être égale à 150 % de la surface de plancher des constructions, en plus des aires dédiées à la présentation des automobiles à vendre ». - Une obligation de stationnement des véhicules dans des ouvrages enterrés ou semi-enterrés au niveau des zones commerciales (UXe) - Une obligation de planter des arbres de haute tige et d'aménager des écrans végétaux autour des parcs de stationnement de plus de 300 m².

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit) / point de vigilance et propositions complémentaires
Les paysages et le patrimoine	**Les aménagements prévus, ou rendus possibles par le règlement des zones AUXa, UXf et AUL peuvent impacter fortement le paysage :** • L'emprise de la zone AUXa (8 ha) vouée à l'implantation d'établissements à vocation de santé, d'enseignement ou d'action sociale et les règles de hauteurs notamment (17 m) permettent un aménagement relativement imposant, en secteur ouvert de plaine et visible depuis des axes fréquentés. • La configuration (en triangle) et la constructibilité de la zone UXf, même en l'absence de projet d'hôpital, pose question • La zone AUL au nord de l'autoroute A14 dont la vocation est d'accueillir de l'habitat et des équipements ouvre un droit à bâtir relativement important et difficile à quantifier à ce stade. Pour autant l'impact paysager serait a priori limité compte tenu de la préservation des franges arborées Nord et Sud. La présente analyse est complétée plus loin par la lecture de l'OAP « Plaine Nord » qui apporte des précisions. **À ce stade, notons simplement que les impacts projetés liés à la constructibilité des zones AUXa, UXf et AUL sont potentiellement importants.**

Planche illustrative :



Ci-dessus et ci-dessous : Entrée de ville Ouest



Ci-dessus et ci-dessous : Entrée de ville Est







Forte présente de la voiture (vieux chemins de Mantes) en lien avec les activités en place



Forte présence de la voiture (RD 113) en lien avec les activités en place



Aménagements paysagers au niveau du centre commercial « les vergers de la Plaine »



Transition paysagère entre les bâtiments commerciaux et la RD 113



Terrains au nord de l'A 14 (zonés en AU) avec bande boisée en frange Nord et Sud



Terrains de l'hôpital (zone AUXa)

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit) / points de vigilances et propositions complémentaires
Les milieux naturels et la biodiversité	Le zonage Nv en franges Ouest et Nord des zones UXe et AUXa, prolongé par la zone Ns, vise à s'inscrire en compatibilité avec le corridor écologique identifié au SDRIF, au sud de l'A 14. L'idée est de conserver une continuité entre les espaces agricoles à l'Est de route de Poissy et la plaine agricole sur la commune Aigremont, elle-même en lien avec les espaces boisés plus au Sud. **Néanmoins, la réalisation d'un projet** d'établissements à vocation de santé, d'enseignement ou d'action sociale **sur la zone AUXa viendrait réduire l'épaisseur du corridor identifié au SDRIF, même si les règles de recul depuis l'A 14 et les dispositions de l'OAP imposent de conserver un couloir « non bâti ».** Ce point fait l'objet d'un regard plus précis dans la partie dédiée à la compatibilité du projet de PLU avec les documents supra-communaux. Le zonage Ns correspond à une volonté de la commune d'anticiper une mutation de l'activité agricole vers « l'agro-écologie », plus favorable à l'épanouissement d'une diversité paysagère et biologique, mais sans que le règlement puisse impulser une réelle dynamique en la matière. Le zonage Ns permet de limiter le risque de fragmentation de l'espace agricole par des constructions. En revanche, aucun dispositif ne vient protéger les petits bosquets ou bande boisées multi-strates pouvant recouvrir un intérêt pour la préservation de la trame verte et bleue sur la zone Ns. À ce titre, il pourrait être envisagé l'utilisation de l'article L 151-23 du CU pour préserver certains de ces petits boisements. Ce choix n'a pas été fait pour laisser plus de flexibilité dans le cadre d'une mutation de l'activité agricole et d'une recomposition de cet espace. Rappelons enfin que les orientations générales du règlement en faveur d'un traitement paysager et végétal des espaces publics et privés, concourent, comme sur l'ensemble du territoire et sans pouvoir en quantifier les effets réels, à favoriser l'épanouissement d'une biodiversité ordinaire. **La présente analyse est complétée plus loin par la lecture de l'OAP « Plaine Nord » qui apporte des précisions.**

Planche illustrative :

Ci-dessous : espace agricole mixte (cultures, maraichage…) et petits bosquets ou bande boisées multi-strates recouvrant un intérêt pour la préservation de la trame verte et bleue locale (zoné en Ns dans le projet de PLU).









	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
L'eau et l'assainissement	Comme le montre le tableau ci-dessous, les emprises au sol permises sur les zones concernées sont relativement limitées, mais le règlement ne prévoit quasiment pas de part minimale d'espace libre perméable. Ainsi, l'imperméabilisation des terrains en zone UX ou AUXa est potentiellement élevée, en cohérence avec l'occupation actuelle et la vocation de ces zones. Il en résulte un volume d'eau pluviale important à gérer en cas de fortes pluies. La vocation des zones rend difficile l'application d'une superficie minimale « perméable » sur les espaces libres. À ce titre le PLU prévoit plusieurs leviers pour permettre une meilleure gestion des eaux pluviales sans contraindre les activités, par ex. : - La végétalisation des toitures-terrasses est acceptée, mais sans être incitée. - La nécessité que les dalles de couverture des stationnements souterrains puissent supporter un aménagement végétalisé

Tableau récapitulatif des règles d'emprise et de part minimale d'espaces libres perméables :

	AUL	UXa	UXb	UXc	UXe	UXf	AUXa
Emprise au sol maximale	40 %	70 %	40 %	40 %	Cf. OAP	Non réglementée	Non réglementée
Part minimale d'espaces libres perméable	20 %	Non réglementée	Non réglementée	Non réglementée	10 %	10 %	Non réglementée

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
L'eau et l'assainissement	Pour les mêmes raisons que celles évoquées plus haut, les aménagements prévus ou permis par le règlement des zones AUXa, UXf et AUL peuvent impacter notablement les gestions de l'eau : - Gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales par une artificialisation forte d'espaces aujourd'hui perméables - Demande forte en eau potable et rejets importants d'eaux usées au niveau de l'hôpital notamment Ces impacts sont à ce stade difficiles à quantifier et à caractériser, mais peuvent être importants.

Plus globalement, les dispositions communes au règlement précisent en matière de gestion des eaux pluviales que :

« A l'occasion du renouvellement urbain on visera une gestion des eaux pluviales intégrée à l'aménagement. L'infiltration (des eaux non polluées) et la retenue à la source sont à privilégier.

Afin de concourir à l'objectif de non-rejet au réseau de collecte public, on visera le recours aux techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (fossés et noues, tranchées, puits d'infiltration, structures réservoirs, bassins de retenue et d'infiltration, …). »

Un regard complémentaire est porté via l'OAP « Plaine Nord ».

	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
La mobilité et les déplacements	**Pour les mêmes raisons que celles évoquées plus haut, les aménagements prévus ou permis par le règlement des zones AUXa, UXf et AUL peuvent impacter notablement la mobilité sur le secteur « plaine Nord » :** - **Le projet d'hôpital induit nécessairement un accroissement notable du trafic se répercutant à différentes échelles (stationnement sur site, accès, transit sur la RD 113…).** À ce titre, la zone UXf est prévue pour l'accueil d'une gare routière desservant l'hôpital et devant limiter l'accès en voitures individuelles. Sans pouvoir être plus précis à ce stade, l'évaluation globale des impacts en lien avec un projet d'hôpital devra être réalisée dans le cadre d'une procédure pré-opérationnelle d'études d'impacts. La vocation multiple de la zone au nord de l'A14 permet une grande diversité d'aménagements, sur une surface importante, avec des incidences variables et potentiellement importantes en matière de déplacement. **Il convient de souligner que les terrains visés disposent d'une desserte limitée et que les projets qui viendront s'y implanter devront tenir compte de cet aspect**. Sur le reste de la plaine Nord, les enjeux « déplacement » sont intégrés de la manière suivante : - Une limitation / mutualisation des accès sur la RD 113 pour garantir une fluidité de circulation et réduire le risque accidentogène. À ce titre, 3 emplacements réservés (13, 14, 15) sont prévus pour faciliter les entrées / sorties sur la RD 113 et permettre une desserte efficace des zones d'activités attenantes. On notera particulièrement l'ER 14 qui vise à améliorer la desserte par les arrières des zones commerciales (en UXe) et de l'éventuel hôpital. - Une volonté de na pas enclaver les espaces agricoles à l'Est de la route de Poissy en conservant et en élargissant les accès (ER n°13 pour élargir le chemin de la forêt) - Une gestion du stationnement sur site, pour éviter les reports sur l'emprise publique et les problèmes de circulation induits - Un nombre minimal de stationnements vélos, selon la vocation des lieux, favorable au développement des modes doux **Un regard complémentaire est porté via les OAP « Plaine Nord » et « Secteur 2 ».**

Planche illustrative :



Chemin de la Rangée donnant sur la rue d'Aigremont, reliant le secteur au nord de l'A 14 à l'entrée de ville sur la RD 113



Ci-dessus et ci-dessous : espaces cyclables prévus lors de l'aménagement de la zone commerciale « les Vergers de la Plaine »d



	Réponses PLU (zonage et règlement écrit)
Les risques et les nuisances	De même que pour les autres thèmes, les nuisances induites par le projet d'hôpital, et les potentialités offertes sur la zone AUL sont difficiles à prévoir ou à mesurer du moins. Ainsi, un projet d'établissement hospitalier génère nécessairement un trafic de véhicules (voitures, bus, ambulance…) qui peuvent engendrer des nuisances sonores, même si le terrain est relativement éloigné des secteurs résidentiels de la commune. Ce n'est pas le cas des terrains en limite Nord de l'A14 sur lesquels le PLU permet la construction de logements, même relativement proche de l'A 14. A ce titre, l'évaluation environnementale peut anticiper sans les caractériser les nuisances subies par les futurs habitants de ce secteur en lien notamment avec le trafic autoroutier (pollutions, bruits). **Le terrain « hôpital » se situe à proximité de canalisations de transport de gaz, situation qui crée des contraintes d'urbanisme compte tenu des risques pour la population.**
Climat / Air / Énergie	De même que pour les autres thèmes, les impacts des projets envisagés sur les zones AUXa, UXf, AULn et UXe sont potentiellement très importants en matière de consommation d'énergie et de dégagement de gaz à effet de serre, mais difficiles à anticiper précisément avec les informations disponibles dans le projet de PLU. Rappelons à ce titre qu'il s'agit de zones sensées accueillir des équipements et des activités économiques dont le rayonnement est supra-communal et dont les impacts devront être évalués au regard d'enjeux qui dépassent le projet de la commune. *Propositions complémentaires :* Imposer sur la zone UXe, relativement dynamique et attractive, des constructions dont la performance énergétique dépasse les normes imposées (dans l'OAP).

L'impact des projets au nord de la RD 113 sur la consommation de foncier, est appréhendé de manière globale, à l'échelle de l'ensemble du territoire, dans une partie dédiée (cf. partie « Point global sur la consommation foncière »).

OAP n°1 : Le secteur de la route de Mantes – Rue Francis Pedron (aussi appelé « secteur 2 » dans le présent document)

OAP	*Enjeux / objectifs / contraintes*	*Réponses apportées dans l'OAP*
Surface : 2 ha **Zonage : UXa et UCd**	• Maîtriser la production de logements (nombre / typologies) pour répondre au développement projeté par la commune • Optimiser l'utilisation du terrain pour maximiser la production de logements en renouvellement urbain et accueillir l'ESAT • Limiter les nuisances générées par le trafic depuis la RD • Structurer la route (implantation et hauteur des bâtiments) de manière à créer un effet de rue et donner le sentiment aux automobilistes d'être en ville • Dans la même logique, marquer l'angle entre la rue Francis Pedron et la route de Mantes • Permettre une desserte efficace, sécurisée et sans entrave à la circulation sur la RD • Gérer le stationnement in situ pour éviter les reports sur l'emprise publique et les éventuelles nuisances induites • Réussir la couture avec l'existant (ne pas impacter outre mesure les parcelles riveraines) • Travailler à une bonne intégration dans l'environnement immédiat et participer au travers de ce projet à la requalification progressive de la route de Mantes • Conserver des aérations et traiter passagèrement les espaces libres en cohérence avec la philosophie générale du projet urbain de Chambourcy	• Une production de logements significative (300 unités) et diversifiée (30 % de logements sociaux sur les secteurs Est, Centre et Ouest) répondant aux objectifs du PADD et sans consommation foncière en extension • Un maximum de 3 accès pourra être créé depuis la RD pour desservir l'opération (1 par sous-secteur), avec une incitation à la mutualisation de ces accès pour limiter les impacts induits (circulation, sécurité…) • Ces accès devront être dimensionnés de manière à fluidifier / sécuriser les entrées / sorties • L'intégralité du besoin en stationnement (résidents, visiteurs) sera réalisée sur l'assiette de l'opération. Un minimum de places est indiqué à l'OAP selon la vocation des lieux, la taille des logements… • Les règles d'implantation et de hauteur répondent aux enjeux de structuration de l'espace public sans porter atteinte aux espaces riverains • La constitution d'un front bâti permet un « urbanisme écran » qui limite les nuisances sonores sur les arrières • Des percées visuelles offrent des aérations et la possibilité d'aménager qualitativement des espaces libres relativement surfaciques. Il ne s'agit pas de « délaissés », mais bien d'espaces verts en accompagnement des constructions, avec la possibilité d'y planter des arbres, d'y gérer une partie des eaux pluviales…

Synthèse :

L'OAP sur le secteur visé s'inscrit à la fois dans le projet global de la commune pour répondre au besoin de logements (en renouvellement) et participer à la requalification du corridor RD 113, mais également aux enjeux locaux sur et aux abords des terrains visés.

La définition d'orientations d'aménagement très précises apporte de réelles garanties sur la qualité du projet final, son insertion sur le site et la prise en compte des éventuelles incidences négatives.

À ce titre, il ressort que le projet tel qu'il est envisagé n'induit pas d'impact négatif de nature à le remettre en cause.

OAP n°3 : L'aménagement et le développement de la Plaine Nord

Le secteur de la plaine Nord correspond à la partie du territoire de la commune située au nord de la RD 113.

Il peut être divisé en différentes sous-entités renvoyant à des enjeux variés :

- Le « terrain de l'Hôpital », qui devait accueillir le Centre Hospitalier de Poissy Saint-Germain-en-Laye, qui a nécessité une évolution rapide du PLU dans le cadre de sa révision simplifiée en 2009, sans concrétisation du projet à ce jour.
- Le pôle commercial des vergers de la Plaine qui accueille des enseignes reconnues au sein d'un centre commercial qui a profondément changé le paysage en entrée de ville le long de la RD 113
- Les espaces agricoles compris entre l'autoroute et le vieux chemin de Mantes en partie Est, et sur les arrières des « vergers de la plaine » en partie Ouest
- Les terrains au nord de l'A 14, autrefois propriété de la SAPN, n'ayant pas fait l'objet de projet ou d'installation spécifique et appartenant aujourd'hui à la commune

L'évaluation porte un regard ciblé sur chacune des entités ci-dessus, au regard des enjeux et des réponses apportées dans l'OAP « Plaine Nord ».

Sous-secteur	*Enjeux / objectifs / contraintes*	*Réponses apportées dans l'OAP*

Les « vergers de la plaine »	• Poursuivre la requalification de l'entrée de ville Ouest (sur des espaces aujourd'hui peu qualitatifs) et s'inscrire en continuité des derniers aménagements par :
	  • une extension et une harmonisation de la vocation commerciale des lieux
	  • une réflexion sur la « qualité architecturale » des bâtiments, l'intégration des enseignes, l'aménagement des abords ; particulièrement les espaces compris entre les bâtiments et la RD 113 ,et en frange Ouest…
	• Gérer la desserte des nouveaux magasins et l'accroche sur la RD 113 et limiter leur impact sur la circulation…
	• Garder à l'esprit le projet d'hôpital (non abandonné par la commune) sur les arrières
	• Ne pas « couper » le corridor écologique identifié par le SDRIF, en limite Ouest de la commune
	• Intégrer les reculs obligatoires depuis la RD ou s'en affranchir en apportant les justifications nécessaires
		• La préservation d'environ 1,5 ha en frange Ouest (zonage N) avec obligation d'un traitement paysager de très grande qualité sur cet espace
		• Une réduction du recul imposé depuis la RD au motif d'une continuité à assurer avec :
		  • les bâtiments en place (magasin ZODIO)
		  • les aménagements paysagers à caractère « naturel » réalisés en bord de RD 113 sur 20 m de profondeur
		• Une continuité du front commercial rythmé par des séquences et des percées visuelles au travers du pôle économique vers le cœur de la plaine et l'hôpital
		• Des choix architecturaux qui doivent s'inscrire en cohérence avec les bâtiments en place
		• Un principe d'échelonnement des hauteurs depuis la RD 113 jusqu'à l'hôpital (12 m puis 17 m)
		• Une desserte assurée par l'arrière (Avenue de la Renaissance) de manière à limiter le nombre d'accès sur la RD 113, mieux gérer les accès à chaque enseigne et à laisser une place moindre à la voiture dans le paysage
		• Un stationnement souterrain ou sur les arrières, invisible depuis la RD 113
		• 10 % minimum d'espace restant perméable à la parcelle

Ainsi, le développement de la zone commerciale des Vergers de la Plaine induirait une consommation notable d'espaces (1,3 ha et 2,2 ha de part et d'autre des bâtiments actuels). Cependant, l'extension de cette zone apparaît justifiable au regard :

- De l'enjeu environnemental et agricole limité voire nul sur une partie des terrains visés
- De la cohérence de cet aménagement avec le projet communal et le développement récent de la commune
- Des orientations définies qui apportent de réelles garanties quant à la qualité paysagère du projet
- De la plus-value apportée à l'entrée de ville par les opérations récentes sur ce secteur

Sous-secteur	*Enjeux / objectifs / contraintes*	*Réponses apportées dans l'OAP*
Les terrains de l'Hôpital et la gare routière	• Garder la vocation de la zone, dans la continuité du PLU en vigueur et en attente d'un positionnement des décideurs • Ne pas « couper » le corridor écologique identifié par le SDRIF en frange Sud de l'A 14 • Intégrer correctement le futur bâtiment sur le site prévu • Anticiper, dans la mesure du possible, et sur la base des informations disponibles les impacts potentiels de différentes natures en lien avec le projet • Questionner l'impact réglementaire de la canalisation de gaz sur la faisabilité du projet	• Un recul minimal de 100 m des 1ers bâtiments par rapport l'autoroute, à traiter passagèrement et devant garantir le maintien du « corridor SDRIF » • Un renforcement de la desserte en TC (gare routière), prévue dans le cadre du projet d'Hôpital, mais pouvant bénéficier à l'ensemble du secteur Plaine Nord voire au-delà • Un projet de parking relai couplé à la gare routière pour favoriser l'échange multimodal • Une desserte voiture en partie mutualisée avec celle de la zone commerciale (Avenue de la Renaissance) • Il est envisagé que des liaisons douces puissent venir compléter le dispositif général de desserte routière sur la zone commerciale et les terrains de l'hôpital, en complément de la desserte TC et en cohérence avec les règles imposant du stationnement vélo

Comme évoquée plus haut, la construction d'un établissement de santé et de l'ensemble des infrastructures que cela induit, se traduirait par une consommation foncière et une artificialisation notable. En outre, les impacts associés au projet pourraient être de différentes natures et potentiellement importants (déplacements, paysage, gestions des déchets, des eaux usées…).

Par ailleurs, la prise en compte de la continuité verte identifiée au SDRIF est à relativiser du fait que la réalisation d'un projet viendrait comprimer fortement le « passage ».

La vocation de la zone UXf, prioritairement vouée à une gare routière, mais pouvant accueillir des activités tertiaires en cas de non réalisation du projet de gare routière, ouvre là aussi à des incidences variées.

Sans plus de détail sur le projet, la présente évaluation environnementale ne peut que :

- Anticiper des incidences diverses et potentiellement négatives sans être en mesure de les caractériser précisément
- Renvoyer au positionnement des décideurs qui auront la responsabilité d'évaluer à une échelle « macro » si les besoins, les enjeux, et les alternatives possibles justifient la construction de l'hôpital à cet endroit
- Renvoyer à une étude d'impacts en phase pré-opérationnelle

Sous-secteur	*Enjeux / objectifs / contraintes*	*Réponses apportées dans l'OAP*
Les terrains au nord de l'A 14	• Amorcer une réflexion sur des terrains « délaissés », mais recouvrant un potentiel foncier certain • Protéger des nuisances générées depuis l'A 14 et protéger les habitants au nord du terrain (Poissy) des éventuelles nuisances générées par la future utilisation du sol • Inscrire le projet dans une logique de continuité urbaine avec les espaces urbanisés de Poissy, en lien avec la commune de Poissy • Conserver et s'appuyer sur les franges paysagères, épaisses et opaques, pour l'intégration paysagère du projet et une meilleure gestion des nuisances • Anticiper les complications en lien avec une desserte limitée	• Un double accès à l'Est et à l'Ouest avec une desserte principale depuis la route de Poissy à l'Est • Un axe central est-ouest irriguant le terrain • Une volonté d'engager une étude sur la faisabilité d'une liaison douce en surlargeur sur le pont de la route de Poissy, en cohérence avec le PADD qui prévoit de favoriser le franchissement en mode doux de l'A 14 • Une volonté de préservation des franges végétales • Un programme mixte d'équipements complété par des habitations basses, avec une implantation privilégiée des équipements en frange Sud, en tampon par rapport à l'autoroute • Une dissociation spatiale entre logements et équipements • Un minimum de 20 % de surface conservée perméable entre les deux bandes boisées au Nord et au Sud

Même si des principes sont clairement affichés pour prévenir les nuisances et faciliter l'intégration paysagère des futurs aménagements (protection des bandes boisées par ex.) ; la programmation attendue reste relativement floue et ne permet pas d'évaluer précisément :

- Les incidences environnementales qui peuvent être variables et potentiellement significatives sur un secteur de cette étendue
- La corrélation entre le nombre de logements projeté et le scénario affiché au PADD
- L'adéquation entre le trafic induit et la desserte limitée
- La bonne cohabitation entre équipements et habitations

À ce stade, l'évaluation environnementale est simplement en mesure de :

- Prévoir l'artificialisation de 10 ha, même si une part notable restera végétalisée et que le terrain ne recouvre pas d'enjeu agricole ou naturel fort
- S'interroger sur le choix de cet espace pour répondre au projet communal. En effet, le secteur est éloigné du cœur de ville de Chambourcy et viendra vraisemblablement peu participer à la « vie communale » (utilisation des équipements et commerces du bourg par ex.). Les nouveaux habitants seront tournés vers Poissy.
- Pointer l'exposition des futurs habitants aux nuisances générées depuis l'A 14, notamment sur la bande « mixte » située le long de l'A 14 et permettant l'accueil de logements

Sous-secteur	*Enjeux / objectifs / contraintes*	*Réponses apportées dans l'OAP*
Les terrains agricoles au Nord du vieux chemin de Mantes	• Prévenir les impacts possibles sur l'activité agricole et plus particulièrement sur les exploitations concernées, à la fois sur les terrains qui restent à vocation agricole et sur les terrains visés par un projet d'envergure (Hôpital) • Inscrire la réflexion en continuité avec la plaine de la Jonction • Garantir l'accès aux parcelles exploitées • Penser l'interface entre les arrières de bâtiments d'activités, sur le vieux chemin de Mantes, et les espaces agricoles • Anticiper ou permettre l'accueil d'activités agricoles novatrices ou complémentaires dans le cadre de la mutation du monde agricole et d'un enclavement de plus fort des espaces agricoles de la commune (en friche pour une partie d'entre eux) • Préserver un espace tampon conséquent entre l'autoroute et les parties urbanisées de la commune • S'inscrire en compatibilité avec le SRDIF et le SRCE qui identifient un corridor écologique à cet endroit	• Une partie Est de la plaine réservée à des activités « agro-écologiques », de proximité (production maraîchère, légumière de plein champ, arboricole, floristique…) Selon la philosophie présentée dans l'OAP, l'objectif d'une agriculture plus diversifiée et aux débouchés locaux vise à : • Profiter aux populations proches • Créer un « patchwork paysager » où pourront alterner des végétaux bas de plein champ, des végétaux semi-hauts ou hauts (arbres fruitiers en lien avec l'agriculture originelle sur ce territoire) • Une desserte principale, préservée et valorisée (via un emplacement réservé notamment) aux espaces agricoles, via le chemin de la forêt • Un principe d'implantation des installations nécessaires à l'activité agricole, uniquement aux abords du chemin de la forêt pour éviter le mitage et faciliter l'accès aux bâtiments • Des principes simples d'architecture visant à permettre une bonne intégration en paysage ouvert (couleurs, hauteurs, volumes, écrans végétaux…)

La volonté affichée de revalorisation (paysagère, écologique…) d'espaces agricoles qui pour une part sont en friches, est intéressante, même si le PLU reste un outil limité et très indirect pour influencer la valorisation de ces espaces.

L'accès principal unique autour duquel se concentrent les possibilités de construction favorise une desserte efficace et une intégration paysagère maîtrisée des nouvelles constructions.

Synthèse :

L'OAP « Plaine Nord » permet de préciser les attendus sur les différents secteurs concernés. Elle fixe des principes d'intégration paysagère, de préservation d'espaces libres ou tampon, de mise en valeur d'éléments végétaux existants, de protection / valorisation des espaces agricoles, de gestion et de sécurisation des déplacements… En ce sens, elle vient compléter les dispositions des règlements écrits et graphiques et s'affirme comme une plus-value permettant de mieux maîtriser les impacts induits en cas de réalisation des différents projets attendus au nord de la RD 113.

Néanmoins, l'ampleur des projets et les superficies concernées permettent d'ores et déjà de prévoir des impacts significatifs liés à leur mise en œuvre, ceci dans plusieurs domaines (paysage, déplacements, gestion l'eau, risques et nuisances…).

Le manque de précisions quant aux caractéristiques des projets attendus, sur les zones AUXa, UXf et AUL notamment, font qu'il est difficile de mesurer et de préciser les impacts induits à ce stade.

L'opportunité de réaliser le projet d'hôpital en mettant en équilibre les enjeux, les incidences probables et les alternatives possibles, sera à déterminer par les acteurs compétents et à une échelle élargie.

L'évaluation environnementale souhaite porter l'attention sur 2 points en particulier :

- La possibilité d'urbaniser la zone UXf, même si le projet d'hôpital est abandonné, qui ouvre un droit à bâtir important sans justification précise
- La justification de la zone AUl au regard du projet communal, qui pourrait être précisée notamment pour sa vocation secondaire d'accueil de logements

6. Point global sur la consommation foncière

L'approche « par espace » ne permet pas d'appréhender globalement le besoin foncier nécessaire au développement de la commune. Ainsi, l'objet de cette partie est de porter un regard d'ensemble sur la consommation foncière induite ou rendue possible par le projet de PLU.

Cette analyse s'appuie à la fois sur notre compréhension du projet de territoire et sur les justifications du rapport de présentation.

Elle reprend les points déjà soulignés dans l'approche sectorisée qui précède.

L'évaluation de la consommation foncière permise par le projet de PLU se fera au regard de différents critères :

- La superficie ouverte à l'urbanisation, à savoir les terrains non urbanisables ou non urbanisés aujourd'hui, mais identifiés comme tels dans le projet
- La « valeur » environnementale et/ou agricole des terrains visés
- La corrélation entre le projet de développement (besoins) et la consommation foncière projetée

Surfaces concernées :

Le projet de PLU permet l'ouverture à l'urbanisation de nombreux espaces, non urbanisés à ce jour, ou non urbanisable dans le PLU en vigueur :

Zones	*Surface*	*Urbanisables dans le PLU de 2005*	*En partie urbanisée ou artificialisée*
AUL	9,5 ha	Non	Non
AUXa	8,8 ha	Oui, pour un projet d'hôpital	Non
UXf	1 ha	Oui, pour un projet d'hôpital	Non
UXe	11 ha	En partie	Oui, par les enseignes commerciales déjà installées et l'espace de dépôt vente en frange Ouest. La zone UXe ouvre un droit à l'urbanisation sur environ 4,2 ha, dont près d'1,5 ha déjà artificialisés, soit une urbanisation potentielle de 2,7 ha actuellement libres
ER 14	0,8 ha (en Nv)	Non	Non

Ainsi, le projet de PLU :

- Ouvre un droit à urbaniser sur environ 14,5 ha supplémentaires par rapport au PLU de 2005, sachant qu'une surface importante était déjà ciblée « à urbaniser » dans le PLU en vigueur
- permet l'urbanisation d'environ 23 ha actuellement inoccupés (terrains libres en friche ou en cultures)

Vocation et sensibilités des secteurs :

Zones	*Surface*	*Vocation*	*Sensibilités (cf. partie relative à l'OAP « Plaine Nord »)*
AUL	9,5 ha	Accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que d'habitat	Espace enclavé potentiellement difficile à desservir selon les aménagements attendus. Espaces exposés aux nuisances générées depuis l'autoroute. Terrain non exploité par l'agriculture, qui recouvre une valeur écologique a priori faible du fait de son enclavement et malgré la présence de franges boisées (pas d'inventaire terrain réalisé)
AUXa	8,8 ha	Oui, pour un projet d'hôpital	Terrains en cultures et situés sur le corridor écologique identifié au SDRIF
UXf	1 ha	Accueil d'une gare routière en lien avec le projet de l'hôpital	Délaissé ne recouvrant pas de fonction agricole ou écologique particulière
UXe	11 ha	Espaces à vocation d'activités et de commerces au nord de la RD 113, à l'entrée Ouest de la ville, en complément de de la zone commerciale actuelle des « Vergers de la Plaine »	Zone pour partie urbanisée ou artificialisée avec des délaissés restants

Ainsi, l'urbanisation potentielle d'environ 22,8 ha supplémentaires se justifie essentiellement par des projets d'équipements publics d'envergure ou de développement économique, et non pour la construction de nouveaux logements. Pour préciser ce constat et commenter le tableau ci-dessus, notons que :

- Le projet d'hôpital couvre une surface importante (près de 9 ha) qui ne peut être argumentée à l'échelle du projet communal de Chambourcy. À ce titre, l'opportunité et les contours d'un tel projet devront être évalués par les instances compétentes en la matière. Notons simplement que le projet d'hôpital, déjà affiché dans le PLU de 2005, n'a pas abouti à ce jour. La superficie concernée doit donc être interprétée comme un « potentiel »

- La zone UXf (1 ha), liée dans un 1er temps à l'hôpital, peut néanmoins être urbanisée si le projet d'établissement de santé, d'enseignement ou d'action sociale ne voit pas le jour. En effet, le règlement prévoit que « si la destination équipement public comportant une gare routière se trouve écartée, le secteur UXf pourra avoir comme destination des activités de service, commerces ou bureaux, de préférence en lien avec les catégories d'équipements admises sur la zone qui le jouxte au Nord-Ouest ». La probabilité d'urbanisation de cette zone est donc supérieure à la AUXa. Par ailleurs, la configuration de la zone UXf pose question quant à la bonne intégration paysagère des futurs aménagements s'ils ne sont pas liés à l'hôpital.
- La zone AUL couvre une surface importante qui doit être relativisée au regard des éléments suivants :
  - La faible valeur agronomique et environnementale (a priori) du secteur
  - La surface réellement urbanisable qui doit prendre en compte le recul depuis l'autoroute et la nécessité de préserver en majeure partie les bandes boisées comme le stipule l'OAP

  Néanmoins, l'ouverture de ce secteur ne trouve pas de justification au travers d'un projet bien identifié. La vocation de la zone reste relativement floue et permet de surcroît l'accueil de logements dans des proportions difficiles à déterminer à la lecture du projet de PLU.
- L'extension de la zone UXe suit plusieurs logiques qui justifient son bien-fondé :
  - Requalification / mise en scène de l'entrée de ville
  - Consolidation de la dynamique commerciale sur un secteur porteur

Au regard des éléments exposés ci-dessus, le projet de PLU prévoit une consommation d'espace relativement importante à l'échelle de la ville de Chambourcy. Ce constat peut néanmoins être relativisé par :

- **Des projets qui dépassent largement le cadre communal**
- **Des terrains qui pour certains recouvrent un intérêt agricole et/ou environnemental très limité voir nul (zone AUL)**
- **Une consommation d'espace qui ne signifie pour autant une artificialisation de l'ensemble. Les règles de recul depuis les axes routiers et l'OAP imposent de laisser des espaces libres traités passagèrement**

En complément de la présente analyse, le lecteur est invité à se reporter au chapitre 5.3.1 de la partie 2 du rapport de présentation.

Compatibilité entre projet de développement et consommation foncière :

Comme évoqué, ci-dessus, la consommation d'espace en extension de l'enveloppe bâtie existante s'explique principalement par l'accueil d'équipements et d'activités économiques.

Ceci sous-entend que l'accueil de nouveaux logements (400 affichés au PADD) pour satisfaire le développement démographique projeté se fait à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante (hors zone AUl).

L'approche chiffrée du potentiel en densification s'appuie dans le rapport de présentation sur des estimations (cf. tableau page suivante) :

- Sur la densification par évolution du cadre bâti :
  - En zone UA, relativement contrainte, où les possibilités d'augmentation du parc de logements sont limitées aux changements de destination de surfaces de plancher existantes, ou à des démolitions-reconstructions (difficile à appréhender). Le nombre de logements attendus est donc limité à 20 environ.
  - En zone pavillonnaire UB, par densification douce suite à division parcellaire notamment. À ce titre, un potentiel d'environ 60 logements est identifié sur lequel l'évaluation environnementale s'interroge au regard des règles d'emprise au sol (16 % en UBj) qui semblent être un frein pour sa réalisation concrète. A ce titre, n'est compatibilité qu'un « réel attendu » de 30 logements qui correspond à la moitié du potentiel
  - En zone Uc « grands ensembles » ou des espaces libres pourrait potentiellement permettre la construction de nouveaux logements, mais sans que cela apparaisse clairement dans le projet
- Sur les secteurs de projet identifiés en renouvellement (« secteur 2 » notamment)

Le bilan présenté au rapport de présentation est le suivant :

Espaces concernés		Capacité d'accueil en nombre de logements			
		Projets connus	Potentiel	Connu + potentiel	Réel attendu
Tissu constitué	Zone UA		30	30	20
	Zone UB		60	60	30
Renouvellement urbain	UC/ Secteur 2	308	40	348	308
	Autres sites		30	30	20
TOTAUX		308	160	468	378

Ainsi, le total d'environ 378 logements corrobore l'objectif du PADD. Néanmoins, l'évaluation environnementale porte une attention sur :

- **La non comptabilisation de logements qui pourraient être construits en zone AUL, comme le permet le règlement**
- **L'incertitude qui entoure la réalisation de ce potentiel, en lien avec les règles de constructibilité en UB et l'absence de projet de renouvellement clairement identifié autre que sur le « secteur 2 ». Notons que le potentiel a déjà été revu à la baisse en cours de démarche**

En conclusion de cette partie, notons que :

- **le projet de PLU étend significativement la superficie urbanisable et pourrait dans l'absolu permettre l'urbanisation de plus de 20 ha aujourd'hui en friche ou en culture**
- **Certains terrains (UXe) visés trouvent une justification au travers de la dynamique économique locale ou par des enjeux supra-communaux qu'il est compliqué d'appréhender dans le cadre du présent travail (AUXa)**
- **La zone AUL interroge au regard de la déconnexion du secteur par rapport au centre et de la possibilité d'y construire des logements**
- **La réalisation de l'objectif de production de logements à l'intérieur de l'enveloppe bâtie constitue un point positif. Toutefois, le potentiel identifié ne garantit en rien sa concrétisation, qui est pourtant nécessaire à la satisfaction des enjeux de renouvellement de la population.**

7. Approche comparée du projet de PLU avec un scénario « au fil de l'eau »

L'objectif est ici de porter un regard synthétique sur les apports ou impacts induits par le projet de PLU en comparaison à un scénario de maintien du document actuellement en vigueur et donc de poursuite des dynamiques observables aujourd'hui.

Il n'est pas question dans cette partie de rentrer dans une approche chiffrée visant à modéliser et à quantifier précisément des impacts pour les comparer. Le niveau élevé d'incertitude quant à l'évolution à court et moyen terme du territoire rendrait cette approche « hasardeuse » et probablement déconnectée de la réalité de terrain. Sera donc préférée une approche sensible visant à commenter les implications probables du projet de PLU en comparaison à un prolongement de la situation actuelle.

Comme pour l'ensemble du document, il est proposé ici de fonctionner par thème :

	Impacts comparés
Les milieux naturels et la biodiversité	Comme évoqué précédemment le projet de PLU s'appuie largement sur les réflexions déjà menées lors du précèdent exercice. A ce titre, le zonage Na des grandes parcelles bâties en transition avec le Val de Buzot vient conforter la situation existante. Les espaces naturels du Sud de la commune sont bien préservés dans la continuité de ce qui ce qui est permis aujourd'hui. L'OAP thématique TVB s'affirme comme une plus-value en comparaison au PLU actuel pour mieux prendre en compte la nature en ville. Sur la partie urbanisée de la commune, la protection des « espaces verts » et des éléments de verdure (zone ND, EPP, L 151-23), associée à une actualisation du règlement écrit, viennent protéger au mieux les éléments de nature en ville tels qu'ils existent aujourd'hui et en profitant des outils actuellement mis à disposition par le code de l'urbanisme. En revanche le développement prévu au niveau des Verger de la plaine et de l'hôpital vient amincir le corridor écologique identifier au SDRIF.

	Impacts comparés
Les paysages et le patrimoine	Sur la question des paysages et du patrimoine, le PLU peut être perçu comme une plus-value pour les raisons suivantes : - Des OAP plus précises et adaptées au contexte qui viennent cadrer la mise en œuvre opérationnelle des projets pour une meilleure insertion - Une extension de la zone commerciale des vergers de la plaine qui vient qualifier l'entrée Ouest de la commune - Une réflexion engagée sur les arrières des activités automobiles au niveau du vieux chemin de Mantes, même s'il est difficile de trouver une traduction concrète dans le PLU - Une actualisation des protections paysagères et patrimoniales sur les parties historiques et « naturelles » de la commune Néanmoins, notons que : - La plus-value des futures opérations nécessitera une mise en œuvre soignée dont il est toujours difficile de préjuger à ce stade - La possible émergence d'un projet d'équipement de santé induira nécessairement un impact paysager fort en secteur ouvert (projet déjà permis par le PLU de 2005)
L'eau et l'assainissement	Comme évoqué ci-dessus, le projet de PLU ne permet pas une évolution importante de la partie « naturelle » de la commune (au Sud) avec une protection de l'ensemble du Val de Buzot qui doit aussi concourir à une préservation de la ressource en eau sur ce secteur. Sur la partie urbanisée de la commune, le projet de PLU renforce les dispositions favorables à une gestion à la parcelle des eaux pluviales limitant ainsi les problèmes quantitatifs (saturation des réseaux, inondations…) et qualitatifs (transfert de polluants). Néanmoins et même s'il est aussi prévu dans le PLU en vigueur, notons que le projet d'équipement de santé induit nécessairement un impact très fort en matière de gestion quantitative (AEP) et qualitative (eaux usées) de la ressource en eau.

	Impacts comparés
Les risques et les nuisances	Le projet de PLU tel qu'il est conçu n'augmente pas les risques naturels (inondation notamment) et tente de maitriser les nuisances par une volonté de mieux gérer le trafic automobile. Par ailleurs, les risques et nuisances liées au projet d'établissement de santé, d'enseignement ou d'action sociale sont réelles et potentiellement élevés mais déjà induits par le PLU de 2005. En revanche, la constructibilité du terrain au Nord de l'A 14 et l'ambition d'y accueillir du logements expose les futurs habitants à des nuisances émises depuis l'A 14, ce que ne permet pas le PLU actuel.
La mobilité et les déplacements	Le projet de PLU prévoit des dispositifs pour essayer de réduire l'utilisation de la voiture sur son territoire et particulièrement sur des espaces contraints comme au niveau du centre historique. Il n'apparait pas judicieux d'analyser la mobilité à l'échelle de la commune, le trafic sur certains axes (RD 113) étant le fait d'un transit sur lequel le PLU n'a pas de prise. Pour autant, le PLU peut contribuer à accentuer le trafic sur la RD 113 au regard des projets d'équipement de santé et d'extension de la zone commerciale. A ce titre, l'OAP définie sur le Nord du territoire vise à limiter les effets des futurs projets sur cet axe. Enfin, l'urbanisation du terrain au Nord de l'A 14, non prévue dans le PLU de 2005l, pose aussi question au regard des accès et de la programmation peu précise en matière d'accueil de nouveaux logements et d'équipements.
La consommation de foncier	Comme évoqué dans la partie « consommation foncière », le projet de PLU ouvre un droit à urbaniser sur environ 14,5 ha supplémentaires par rapport au PLU de 2005. A ce titre, le projet est plus impactant que le PLU en vigueur même si la consommation d'espace peut trouver des justifications dans la nécessité de produire du logement pour limiter la dynamique actuelle de vieillissement et pour favoriser une plus grande mixité sociale.

Globalement, le projet de PLU s'inscrit dans la continuité des réflexions engagées pour le PLU de 2005. Le projet vient conforter la protection des espaces naturels de la commune et la préservation des espaces résidentiels dans une logique de valorisation du cadre de vie qui prévalait déjà en 2005. Au Nord de la RD 113, le projet d'hôpital qui n'a pas vu le jour avec le PLU de 2005, est conforté, avec des impacts comparables, même si le SRCE et le SDRIF sont venus préciser les enjeux en place avec notamment le passage d'une liaison verte.

En revanche, la mobilisation des terrains au Nord de l'A 14 s'affirme comme une nouveauté du projet de PLU qui induit des impacts supplémentaires (exposition aux nuisances) sans que la justification ne soit clairement établie entre besoins et programmation.

8. Note d'incidences Natura 2000

Le territoire n'est couvert par aucun site Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches sont les suivants (cf. présentation des sites page suivante) :



FR1110025 - Etang de Saint Quentin	*Type :* ZPS *Distance par rapport au territoire :* 9,5 km *Description :* L'étang de Saint-Quentin-en-Yvelines a été créé au XVIIe siècle dans le cadre d'un réseau hydraulique destiné à alimenter en eau les fontaines du château de Versailles. L'eau y est amenée par diverses rigoles et aqueducs depuis les étangs de Holonde et de saint-Hubert en forêt de Rambouillet. Le niveau des eaux de l'étang à continuellement varié à la fois pour des raisons naturelles (saisonnières ou annuelles) ou artificielles (volume de déverse, impact des bombes de la seconde guerre mondiale sur le fond de l'étang). Les variations du niveau sont à l'origine de l'intérêt écologique du site et c'est l'un des hauts lieux de l'ornithologie francilienne. L'intérêt majeur du site repose sur l'avifaune. Plus de 220 espèces, dont 70 nicheuses y ont été observées depuis 40 ans. Parmi elles, le groupe des « limicoles » présente un intérêt particulier. Ces petits échassiers migrateurs se nourrissent sur les vases découvertes des bords de l'étang lors de leurs haltes printanières et automnales. *Vulnérabilité :* Principalement les activités humaines sur et aux abords du site. ***Incidences du projet de PLU :*** **La déconnexion du site par rapport au territoire de Chambourcy, qui s'explique à la fois par la distance, mais aussi par l'absence de lien fonctionnel (hydrologique notamment), fait que le projet de PLU de Chambourcy n'induit aucun impact direct ou indirect sur le site Natura 2000 en question.**

FR1102013 - Carrière de Guerville	*Type :* ZSC *Distance par rapport au territoire :* 20 km *Description :* Il s'agit d'une ancienne carrière dont les activités d'extraction ont permis le développement de milieux pionniers variés et en constante évolution. De nombreux éboulis crayeux présents sont alimentés par l'effondrement régulier d'une falaise. Le Sisymbre couché a pu se développer sur ces éboulis. Actuellement, les activités d'extraction ayant cessé, la carrière est en cours de réaménagement. Un programme d'aménagement a été établi en concertation avec le Conservatoire botanique national du bassin parisien afin de conserver la population de sisymbre. *Vulnérabilité :* Principalement en lien avec les conditions de gestion / conservation du site. ***Incidences du projet de PLU :*** **La richesse du site tient aux conditions particulières que l'on y rencontre, au regard notamment des activités passées. À ce titre, l'éloignement du territoire de Chambourcy fait que le projet de PLU n'aura pas d'incidence directe ou indirecte sur la qualité du site et les enjeux écologiques en lien.**

FR1112013 - Sites de Seine-Saint-Denis	*Type :* ZPS *Distance par rapport au territoire :* 19 km *Description :* La particularité du site tient à la combinaison entre son caractère très urbain et la richesse avifaunistique qu'il recouvre. Ainsi, onze espèces d'oiseaux citées dans l'annexe 1 de la directive « Oiseaux » fréquentent de façon plus ou moins régulière les espaces naturels de Seine-Saint-Denis, qu'elles soient sédentaires ou de passage. Quatre de ces espèces nichent régulièrement dans le département : le Blongios nain (nicheur très rare en Ile-de-France), le Martin-pêcheur d'Europe, la Bondrée apivore et le Pic noir (nicheurs assez rares en Ile-de-France). *Vulnérabilités :* Urbanisation / zones industrielles et commerciales / pollutions sonores et atmosphériques / piétinement et surfréquentation. ***Incidences du projet de PLU :*** **La vulnérabilité du site est liée essentiellement à l'urbanisation dense aux abords des secteurs visés et à ce que cela suppose en matière de risque de dégradation d'habitat, de gêne pour les oiseaux… Au regard du contexte urbain dans lequel s'insère le site Natura 2000, ce qui se passe sur un territoire éloigné de plus de 15 km n'aura pas d'impact direct ou indirect sur les richesses et enjeux de la ZPS.**

En conclusion, le projet de PLU de la ville de Chambourcy n'aura aucune incidence négative, directe ou indirecte, sur le réseau Natura 2000, au regard notamment :

- De l'éloignement des sites Natura 2000 les plus proches par rapport au territoire (au moins 10 km)
- De l'absence de lien fonctionnel (hydrologique, corridor vert) entre le territoire et les sites visés
- Des vulnérabilités de chaque site qui sont plus liées à ce qui se passe sur ou aux abords immédiats

9. Prise en compte des documents supra-communaux

Au regard des éléments présentés précédemment, l'objectif est ici de vérifier que le PLU prend bien en compte les orientations de portée supérieure qui s'impose à lui. Ne seront étudiés dans le cadre de l'évaluation environnementale que les principaux documents déclinant des orientations spécifiques à l'environnement et à l'énergie, à savoir :

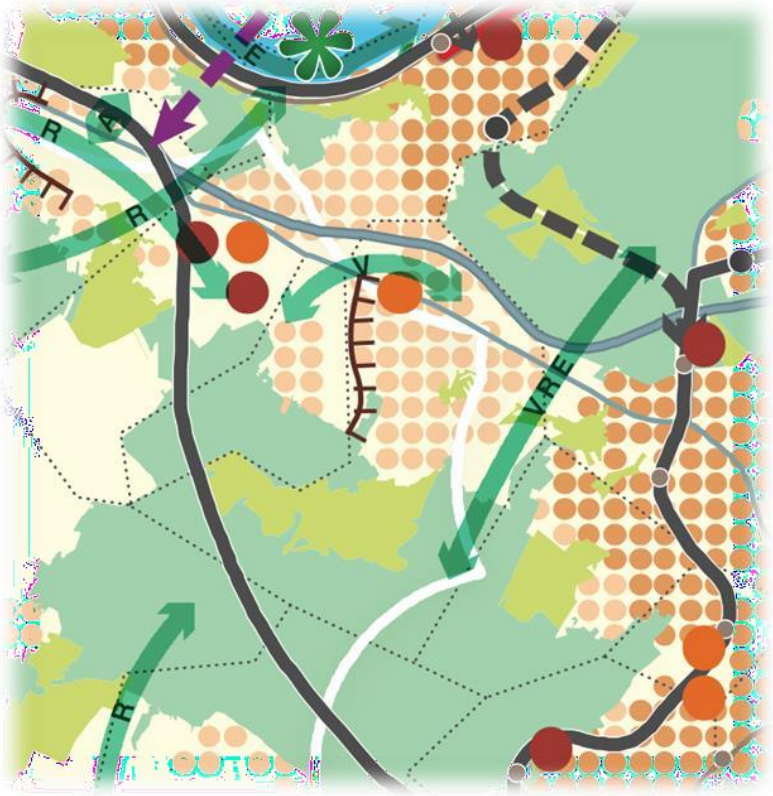
Documents	*Rapport du PLU avec le document*
Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret en Conseil d'État, le 27 décembre 2013	Compatibilité
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, adopté le 21 octobre 2013	Prise en compte
Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUif), approuvé le 19 juin 2014	Compatibilité
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016 -2021.	Compatibilité

La compatibilité du PLU avec les autres documents supra-communaux est également examinée dans la partie « justifications » du rapport de présentation, complémentaire à la présente partie.

9.1 Le Schéma Directeur d'Île-de-France

L'évaluation de la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF fait l'objet d'un argumentaire dédié dans la partie « justifications » du présent rapport de présentation, auquel le lecteur peut se reporter.

L'évaluation environnementale vise ici à appréhender en quoi le projet de PLU répond, ou ne vient pas contredire, les orientations du SDRIF recouvrant un enjeu environnemental. Sont reprises ci-dessous les orientations du SDRIF spécifiques au territoire de Chambourcy.



Des espaces à préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
  - E : Continuité écologique
  - V : Liaison verte
  - R : Espace de respiration

Des espaces à polariser et équilibrer

- Les espaces urbanisés à optimiser
- Les secteurs d'urbanisation préférentielle

Dans le tableau ci-dessous, sont portés pour chaque orientation du SDRIF (colonne de gauche), les éléments de prise en compte (ou non) du projet de PLU :

Orientations du SDRIF	***Réponse du PLU de Chambourcy***
Un front urbain d'intérêt régional est identifié sur la frange Ouest du territoire avec pour objectifs, notamment de : - Fixer une frontière à l'urbanisation - Renforcer l'image et l'identité de l'espace urbain - Préserver les unités agricoles, boisées et naturelles - Garantir les continuités et liaisons entre ces unités - Maintenir des espaces de respiration	Les leviers mobilisés pour préserver le front urbain en frange ouest sont les suivants : - Un zonage Nd du parc des sports et du verger conservatoire, qui assurent un rôle de transition entre les secteurs urbanisés (ULa et UB) et les espaces agricoles sur la commune d'Aigremont - Une extension du pôle économique et commercial « les Vergers de la Plaine », zonée en UXe. L'objectif général est de poursuivre la requalification de l'entrée de ville et de constituer un front bâti clairement identifié dans la continuité des espaces bâtis situés de l'autre côté de la RD 113 - Une OAP qui vient préciser les conditions d'insertion paysagère des nouveaux bâtiments d'activités en zone UXe (recul, traitement des abords de la RD 113, hauteurs…) ; cf. OAP « Plaine Nord » - Un zonage Nv en frange ouest de la zone commerciale « les Vergers de la Plaine ». L'idée est de réduire au maximum le droit à bâtir au-delà du front bâti
Les espaces agricoles, boisés, naturels, verts ou de loisir à préserver et à valoriser.	- Un zonage N de la totalité de la partie sud du territoire, comprenant la forêt de Marly, les espaces préservés et arborés du désert de Retz, du Golf, de la Châtaigneraie de Retz… la plaine de la jonction, et les espaces bâtis les moins denses (Na) où seules les extensions sont permises - Un zonage Ns de la zone agricole de la plaine Nord-est, comprise entre la RD 113 eu Sud, la route de Poissy à l'Ouest et l'A 14 au Nord. Est affichée pour cet espace au travers du règlement et de l'OAP « Plaine Nord » une vocation « agro-écologique » (cf. OAP) - Une OAP « Trame Verte et Bleue » qui réaffirme les objectifs de la commune de préservation des espaces « naturels » et de transition progressive entre ces espaces et les secteurs urbanisés

Orientations du SDRIF	*Réponses du PLU de Chambourcy*
Les continuités à préserver et à valoriser. Deux continuités sont identifiées : - Le corridor qui relie la forêt de Marly à celle de Saint-Germain-en-Laye par la plaine de la jonction, identifié à la fois comme « continuité écologique », « liaison verte » et « espace de respiration » - Le corridor qui longe le sud de l'A14	*Concernant le corridor « plaine de la Jonction » :* - Aucune extension d'urbanisation sur la plaine de la jonction - Un zonage N de l'ensemble de la plaine de la jonction, dans la continuité des espaces naturels situés au Sud À noter toutefois la zone Nl qui permet « les constructions, installations et travaux à destination d'équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement et les constructions à destination d'hébergement qui y sont liées », pour répondre aux besoins du lycée agricole tout proche. Les possibilités offertes par le règlement ne devraient toutefois pas générer de coupure remettant en cause la continuité écologique de la plaine de la jonction *Concernant le corridor le long de l'A 14* : - La constitution d'un front bâti et la conservation d'un espace tampon en frange Ouest du territoire, comme présenté ci-dessus - Un zonage Ns de la zone agricole « Nord-est », à vocation « agro-écologique », qui doit s'inscrire en lien avec la plaine agricole d'Aigrement, via la zone Nv - L'OAP « plaine Nord » qui précise dans son schéma (flèche verte) la nécessité de conserver une continuité en frange Sud de l'A 14, en lien notamment avec le recul à observer depuis l'autoroute

Un point de vigilance est néanmoins porté à l'attention du lecteur au travers de cette évaluation sur le fait que la zone AUXa, destinée à l'implantation d'un établissement hospitalier, vient réduire fortement la largeur du corridor identifié comme à préserver par le SDRIF.

À ce titre, et pour relativiser la remarque ci-dessus, notons que :

- Le projet de PLU contribuerait à réduire la largeur du corridor, mais sans le rompre, le principe d'une continuité verte à conserver étant inscrit dans l'OAP « Plaine Nord »
- La zone AUXa s'inscrit dans la continuité du PLU actuellement en vigueur (antérieur au SDRIF) qui prévoit déjà, et dans les mêmes limites, un espace d'accueil pour le projet d'hôpital
- L'emprise du projet d'hôpital qui reste difficile à déterminer à ce stade et sans étude plus précise
- La fonctionnalité du corridor est à relativiser au regard de :
    - sa non traduction dans la carte d'objectifs du SRCE, postérieur au SDRIF
    - l'enclavement de la zone Ns et son absence de lien évident avec la plaine de la Jonction

La nécessaire compatibilité avec le SDRIF peut toutefois amener à réfléchir sur des solutions complémentaires :

- Réduction de la zone AUx dans sa partie Nord
- Conservation dans l'OAP « Plaine Nord » d'une bande plus large et traitée de manière adaptée en fonction des enjeux de continuité

Orientations du SDRIF (dans l'ordre de la légende)	*Réponses du PLU de Chambourcy*
Des espaces à polariser et à équilibrer : - Les espaces urbanisés à optimiser (augmentation de 10 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat) - Les secteurs d'urbanisation préférentielle	**Sur ce point, le lecteur est invité à lire la partie « justifications » du rapport de présentation.** Notons toutefois que, en dehors des espaces de renouvellement clairement identifiés pour l'accueil de nouveaux logements (Secteur 2 par ex.), il reste difficile d'appréhender à quel niveau le PLU permet l'optimisation des espaces urbanisés, au regard notamment : - Des règles d'emprise au sol qui limitent, a priori, la densification des espaces pavillonnaires - De l'absence d'objectif chiffré d'accueil de logements sur des espaces où le règlement permet la construction d'habitations (zone AUL)

De manière générale, la compatibilité du projet de PLU par rapport au SDRIF est expliquée dans la partie « justification » du rapport de présentation.

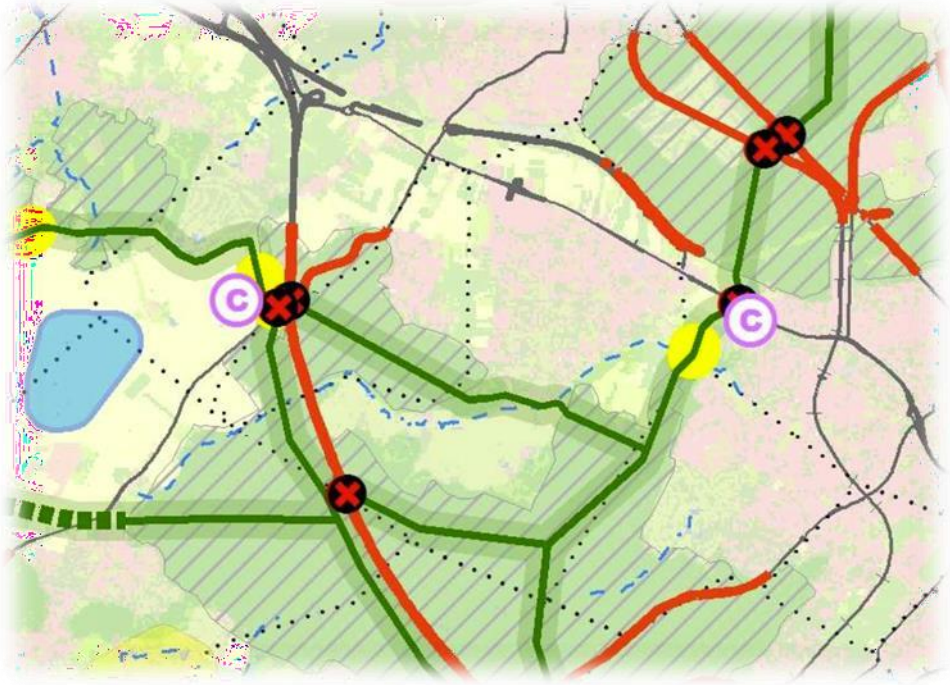
Notons toutefois en conclusion de l'analyse ci-dessus que le projet de PLU contribue bien à la protection des espaces naturels du sud de la commune, des espaces agricoles au Nord-est et du corridor écologique empruntant la plaine de la jonction, en compatibilité avec ce que demande le SDRIF.

Deux points de vigilance sont tout de même soulevés, qui pourront faire l'objet de précisions ou de compléments :

- L'optimisation du foncier au sein de l'enveloppe bâtie pour l'accueil de nouveaux logements
- La préservation / valorisation du corridor qui longe le sud de l'A 14 (déjà en partie traitée dans l'OAP)

9.2 Le SRCE d'Île-de-France

Sont reprises ci-dessous les orientations du SRCE spécifiques au territoire de Chambourcy :



Légende des objectifs de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue

Corridor à préserver ou restaurer :

- Corridors de la sous-trame arborée
- Autres cours d'eau intermittents à préserver ou à restaurer
- Autres connexions multitrames

Eléments à préserver :

- Réservoirs de biodiversité

Autres éléments d'intérêt majeur :

- Lisière agricole des boisements de plus de 100 ha

Eléments fragmentants à traiter prioritairement :

- Coupures des réservoirs de biodiversité par des infrastructures majeures ou importantes
- Points de fragilité des corridors arborés

Orientations du SRCE	*Réponses du PLU de Chambourcy*
Préserver ou restaurer les corridors de la sous-trame arborée (2 sur le territoire) : - Corridor reliant la forêt de Marly à celle de Saint-Germain-en-Laye, via la plaine de la jonction - Corridor reliant la forêt départementale des Tailles d'Herbelay au 1er corridor par le val de Buzot	Se reporter à l'argumentaire « SDRIF » concernant le corridor reliant la forêt de Marly à celle de Saint-Germain-en-Laye, via la plaine de la jonction. Pour le second, le zonage N de la totalité de la partie Sud du territoire vient conforter la possibilité d'un corridor plus direct de la sous-trame arborée reliant la forêt des Tailles d'Herbelay à la plaine de la jonction par le val de Buzot. Il convient d'ajouter à cela que les protections complémentaires au PLU (ENS, site inscrit du Désert de Retz) et l'occupation du sol (golf notamment) concourent au martien du caractère arboré du val de Buzot.
Préserver ou restaurer les autres cours d'eau intermittents à préserver ou à restaurer (Buzot)	Le zonage N du Val de Buzot, la prise en compte des milieux potentiellement humides en lien (couche d'alerte) et le recul de 15 m imposé pour toute construction depuis le ruisseau doivent permettre : - De préserver le cours d'eau et ses abords - De ne pas entraver les actions de restauration qui seraient engagées
Préserver ou restaurer les autres connexions multitrames (lien entre les forêts de Marly et Saint-Germain-en-Laye via la plaine de la jonction)	Se reporter à l'argumentaire relatif à la préservation du corridor empruntant la plaine de la jonction.
Préserver les réservoirs de biodiversité (ZNIEFF 2 « La forêt de Marly »)	L'utilisation du zonage N et de l'outil EBC doivent permettre de préserver l'équilibre et les richesses de la ZNIEFF 2 « La forêt de Marly »
Autre élément d'intérêt majeur : Lisière agricole des boisements de plus de 100 ha (plaine de la jonction)	Se reporter à l'argumentaire relatif à la préservation du corridor empruntant la plaine de la jonction.

Orientations du SRCE	*Réponses du PLU de Chambourcy*
Traiter prioritairement : - les coupures des réservoirs de biodiversité par des infrastructures majeures ou importantes (A 13 et A 14 localement) - Traiter prioritairement les points de fragilité des corridors arborés (passage de la RD 113 au niveau de la plaine de la jonction)	Le PLU ne dispose pas de levier opérationnel fort obligeant à la réalisation d'ouvrage type « écoducs » permettant à la faune de traverser des infrastructures routières majeures ou importantes

De manière générale et dans la limite de ce que permet le code de l'urbanisme, le projet de PLU prend bien en compte les orientations du SRCE. En compléments des dispositions présentées ci-dessus, rappelons également que le projet comprend une OAP globale dédiée à la protection de la trame verte et bleue sur l'ensemble du territoire.

9.3 Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUif)

De manière générale, pour juger la comptabilité du PLU avec le PDUif, nous invitons le lecteur à se reporter aux parties de l'évaluation environnementale relatives à la thématique « mobilité ».

Ne sont reprises ci-dessous que les orientations du PDUif spécifiques au territoire de Chambourcy et pouvant trouver une traduction dans le PLU :

Orientations	*Réponses du PLU de Chambourcy*
Défi n°1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs	- Délimitation de plusieurs Espaces Réservés (n°6 et 8 par ex.) visant à créer de nouvelles voies douces connectées au réseau existant - Obligation de réalisation d'un minimum de stationnements vélos, selon la destination ou la sous-destination (partie 5.9 des dispositions générales), en compatibilité avec les minimas indiqués au PDUif - Réflexion générale portée au travers du règlement et des OAP sur la pacification / sécurisation des déplacements, notamment aux abords de la RD 113 (limitation / mutualisation des accès). Assurer la sécurité des usagers est le 1er impératif pour inciter à l'utilisation de modes actifs - L'identification d'espaces en renouvellement (« Secteur 2 »), proches des commerces et services, et de la desserte en transport en commun. À ce titre, les logements qui pourraient être construits au nord de l'A 14 se situeraient à environ 7 minutes à vélo de la gare RER de Poissy - L'identification d'une zone dédiée (UXf) pour l'accueil d'une gare routière en lien avec le projet de l'Hôpital, l'idée étant d'anticiper la gestion des flux en lien avec cet équipement majeur
Actions 1.1 : Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs doux	
Défi n°2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs	
Action 2.4 : Un réseau de bus plus attractif	
Action 2.5 : Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité	

Orientations	*Réponses du PLU de Chambourcy*
Défis n°3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	Cf. page précédente
Action 3/4.1 : Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs	
Action 3/4.2 : Résorber les principales coupures urbaines	L'OAP « Plaine Nord » vise notamment à limiter l'effet de coupure de la RD 113 pour faciliter les échanges entre la partie « résidentielle » de la commune et les secteurs à vocation économique et commerciale. Notons que la volonté affichée de pouvoir construire des logements en zone AUL ne prend pas en compte l'effet de coupure de l'A 14 par rapport au reste du territoire. Les futurs habitants de la zone seront, de fait, tournés vers la commune de Poissy même s'il reste possible de franchir l'A 14.
Action 3.1 : Aménager la rue pour le piéton	Comme évoqué ci-dessus, plusieurs dispositifs sont prévus pour sécuriser et encourager les modes actifs. Néanmoins, le réaménagement de voies existantes en faveur des modes doux se fera progressivement selon l'usage et la configuration des lieux (partage, marquage au sol, site propre…).
Action 4.1 : Rendre la voirie cyclable	
Action 4.2 : Favoriser le stationnement des vélos	Obligation de réalisation d'un minimum de stationnements vélos, selon la destination ou la sous-destination (partie 5.9 des dispositions générales), en compatibilité avec les minimas indiqués au PDUif

De manière générale, le projet de PLU est compatible avec les orientations du PDUif.

9.4 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

De manière générale, pour juger la comptabilité du PLU avec le SDAGE, nous invitons le lecteur à se reporter à la partie de l'évaluation environnementale relative à la thématique « gestion de la ressource en eau » (plus haut dans le document).

La compatibilité du PLU est ici analysée au regard des 8 défis définis dans le SDAGE 2016-2021 :

<table>
<tr><th>Défis du SDAGE</th><th>Réponses apportées dans le PLU</th></tr>
<tr><td>Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</td><td rowspan="3">Sur la partie urbanisée :
- Localisation des futurs logements, équipements, activités… sur les secteurs desservis par l'assainissement collectif pour une meilleure maîtrise des rejets au milieu récepteur. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes, ou des eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet
- Une gestion privilégiée des eaux pluviales à la parcelle qui doit limiter le risque de prise en charge et de transfert de polluants par les eaux de ruissellement

Plusieurs leviers permettent de limiter le risque de pollution diffuse des eaux superficielles au niveau du Buzot :
- Zonage N du Val de Buzot = prise en compte des zones humides et de leur rôle épurateur (sur la base de « l'enveloppes d'alerte zones humides » en Ile-de-France)
- Règle de recul minimal (15 m) par rapport au ruisseau</td></tr>
<tr><td>Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</td></tr>
<tr><td>Défi 3 : Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants</td></tr>
<tr><td>Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</td><td>Aucun point de captage ou périmètre associé ne concerne le territoire de Chambourcy.</td></tr>
<tr><td>Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</td><td>Le zonage N du Val de Buzot prend bien en compte la présence éventuelle de zones humides aux abords du cours d'eau (sur la base de « l'enveloppe d'alerte zones humides » en Ile-de-France).</td></tr>
</table>

Défis du SDAGE	*Réponses apportées dans le PLU*
Défi 7 : Gestion de la rareté de la ressource en eau	Les possibilités ouvertes par le PLU pour l'accueil de nouveaux habitants, mais surtout d'activités et d'équipements d'ampleur (hôpital, extension de la zone commerciale…), rendent difficile la quantification des nouveaux besoins en eau potable. À ce titre, des garanties pourraient être apportées par Syndicat Intercommunal pour l'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) des eaux de Feucherolles, quant à la disponibilité de la ressource et à la capacité des infrastructures en place.
Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation	Le zonage N du Val de Buzot et la règle de recul depuis le cours d'eau répondent à la nécessité de ne pas exposer les personnes et les biens au risque d'inondation en fond de vallon. Il faut ajouter à cela l'arrêté préfectoral du 9 novembre 1992 valant Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi), intégré dans les annexes du PLU Sur la partie urbanisée, plusieurs dispositifs sont prévus pour mieux gérer quantitativement les eaux pluviales et le risque d'inondation induit. La gestion à la parcelle des eaux de pluie est privilégiée par des règles d'emprise en sol et de conservation d'espaces libres de pleine terre, favorables à l'infiltration.

En conclusion, le projet de PLU de Chambourcy est compatible avec les grandes orientations du SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands. Rappelons toutefois que l'impact sur la ressource, de l'aménagement d'un hôpital reste difficile à appréhender à ce stade.

9.5 Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) Seine-Normandie

Pour évaluer la prise en compte du risque d'inondation dans le projet de PLU, le lecteur peut se reporter à l'analyse thématique « risque » déclinée précédemment par partie de territoire (1, 2 et 3)

Sur le risque d'inondation et la prise en compte du PGRI, notons que le PLU de Chambourcy :

- Prévoit nombre de dispositions visant à une gestion en amont des eaux pluviales, que ce soit sur les secteurs urbains ou plus naturels de la commune (superficies minimales « perméables » sur les espaces libres par exemple). Cette gestion amont doit notamment permettre de limiter les volumes à prendre en charge et les désordres induits en aval
- Prévoit un zonage N généreusement dimensionné sur le Val de Buzot, permettant à la fois de réduire l'exposition des biens et de personnes au risque d'inondation mais aussi de préserver les zones tampons en cas de débordement. Est par ailleurs imposé un recul de 15 m par rapport au Buzot pour toute construction
- Intègre en annexe l'arrêté préfectoral du 9 novembre 1992 valant Plan de Prévention des Risques d'inondation (PPRi)

Au regard des éléments rappelés ci-dessus, la mise en œuvre du PLU de Chambourcy n'apparait pas contradictoire avec les objectifs du PGRI présentés dans l'Etat Initial de l'Environnement.

10. Indicateurs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée de vie.

La conduite d'un bilan ou d'une évaluation au bout de 6 ans de mise en œuvre nécessite que soient mis en place, dès l'élaboration du PLU, des outils permettant le suivi de ses résultats. Les dispositions retenues pour assurer le suivi doivent être présentées dans le rapport de présentation.

Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels le document d'urbanisme est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts.

Des indicateurs ont donc été définis pour permettre le suivi des incidences positives et négatives du PLU sur le court à moyen terme. Rappelons qu'il ne s'agit pas de construire un tableau de bord exhaustif de l'état de l'environnement. Il faut avant tout cibler les indicateurs reflétant l'impact du document d'urbanisme sur les enjeux environnementaux identifiés, ce dispositif devant rester proportionné au document d'urbanisme et aux moyens de la collectivité.

Sont listés dans le tableau pages suivantes les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement.

Pour chaque indicateur sont précisés l'enjeu ou l'incidence potentielle qui s'y rapporte, l'unité de mesure, la disponibilité (où se les procurer ?) et la périodicité (combien de temps entre chaque mise à jour ?).

Tableau d'indicateurs :

Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité
Consommation de foncier en extension	Suivre sur la durée de vie du PLU la consommation de terrain en lien avec ce que permet le document	ha	Interne	6 ans
Nombre de constructions en densification au sein des espaces pavillonnaires, suite à division parcellaire	Appréhender sur la durée du PLU : - La participation ou non de ce type de constructions au projet de développement - La mobilisation (ou non) du potentiel identifié, et dans quelles proportions - Les freins réglementaires (emprise au sol, reculs…) à la mise en œuvre d'une densification douce des secteurs pavillonnaires	Nb	interne	6 ans
Population (nombre d'habitants)	Vérifier sur la durée de vie du PLU : - la bonne réalisation du scénario démographique - la réalisation concrète des possibilités de construction offertes par le PLU - la corrélation entre nombre de logements produit et progression démographique	Nb	Interne	6 ans
Logements (nombre de résidences principales)				
Nombre d'exploitations agricoles travaillant sur le territoire	Appréhender à la fois : - Le dynamisme de l'activité - La diversification des pratiques en lien avec la vocation agro-écologique affichée dans l'OAP	Nb	Interne	6 ans
SAU sur la commune		ha	RGA Chambre d'agriculture	6 ans

Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité
Linéaires de cheminements doux (ou partagés) créés ou requalifiés	Vérifier, par exemple, la réalisation de sections manquantes, matérialisées dans le zonage par des emplacements réservés.	m	Interne	6 ans
Fréquentation des chemins ou pistes cyclables (à préciser par la collectivité en fonction des sections étudiées)	Suivre l'évolution des pratiques en la matière, vers une utilisation plus importante des modes actifs	Nb	Internes (si des comptages sont réalisés)	3 ans
Fréquentation de la maison Derrien (nombre de visiteurs)	Appréhender : - l'intérêt porté au site, en lien avec l'investissement réalisé par la ville - les bénéfices indirects de cette fréquentations (image, commerces…)	Nb	interne	1 ans
Fréquentation du désert de Retz (nombre de visiteurs)	Dans le cas d'une ouverture au public, suivre : - L'attractivité du site - Les effets « collatéraux » d'une fréquentation du site, en lien avec le nombre de visiteurs (en termes d'accès notamment)	Nb	interne	1 ans
Fréquentation du centre commercial des « vergers de la plaine » (nombre de visiteurs)	Suivre le dynamisme de cet espace, avant et après l'extension prévue dans le zonage.	Nb	Estimation du centre commercial	1 ans
Nombre de commerces actifs sur les linéaires identifiés	Vérifier le dynamisme commercial sur les linéaires visés et l'éventuel bénéfice de la règle édictée au PLU.	Nb	interne	3 ans
Nombre d'arbres de haute tige plantés dans le cadre d'opérations sur des espaces publics	Vérifier la traduction opérationnelle du souhait affiché par la ville d'espaces publics végétalisés	Nb	interne	3 ans
Surface de toiture végétalisée	Appréhender en quoi le règlement permet, incite ou limite le recours à ce type de dispositif.	m^2	Interne (PC)	3 ans
Nombre de voitures par ménage	Appréhender l'évolution des pratiques en matière de déplacement.	Nb	INSEE	6 ans
Utilisation de transports en commun		Nb	RATP	1 ans

Définition de l'indicateur	Enjeux / incidences	Unité	Disponibilité	Périodicité
Nombre de stationnements vélo réalisés par la mairie sur l'espace public ou en accompagnement des équipements	Appréhender la politique plus ou moins incitative de la mairie pour la diversification des modes de déplacements, en lien notamment avec les objectifs affichés dans son projet de territoire.	Nb	interne	3 ans
Consommation énergétique des bâtiments publics	Appréhender à la fois : - L'évolution des pratiques des occupants des bâtiments publics (logique de sobriété énergétique) - L'effet plus ou moins bénéfique de travaux de réhabilitation ou de démolition / reconstruction de certains bâtiments publics (logique d'efficacité énergétique)	kwh	interne	6 an
Consommation énergétique de l'éclairage public		kwh	interne	6 an
Part d'énergie renouvelable dans la facture énergétique de la commune.	Mesurer les efforts fait par la collectivité pour faire appel à des source d'énergie plus propre.	%	interne	1 an
Nombre de sinistres déclarés en mairie en lien avec un débordement du Buzot	Confirmer que le projet de PLU n'induit pas d'exposition supplémentaire des biens et des personnes au risque d'inondation le long du Buzot.	Nb	interne	3 ans
Nombre de désordres identifiés par les services relatifs à la gestion des eaux pluviales (inondations localisées, saturation des réseaux…)	Vérifier que les règles constructives du projet de PLU, favorisent, ou n'induisent pas de problème supplémentaire quant à la prise en charge des eaux pluviales.	Nb	interne	1 ans
Nombre de plaintes enregistrées en mairie en lien avec le bruit du trafic routier	Appréhender dans quelles mesures le PLU n'induit pas de nuisance supplémentaire, en lien avec le trafic routier	Nb	interne	1 ans

11. Résumé non technique

Le résumé non technique reprend l'architecture du rapport d'évaluation environnementale pour lister dans l'ordre et de façon synthétique les principales conclusions de l'analyse.

11.1 Pourquoi une évaluation environnementale ?

Dans le cas présent, l'évaluation environnementale du PLU de Chambourcy fait suite à la décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) du 23 Janvier 2017 qui, après examen au cas par cas, a porté obligation de réaliser une évaluation environnementale de la révision du plan local d'urbanisme de Chambourcy, en application de l'article R.104-28 du code de l'urbanisme.

Les motivations de la MRAE quant à la nécessité de réaliser une évaluation environnementale du document d'urbanisme sont formulées dans la décision du 23 Janvier 2017, et sont reprises ci-dessous :

- L'identification d'enjeux environnementaux forts au travers de l'Etat Initial de l'Environnement
  - Fonctionnalités écologiques de la forêt de Marly
  - Continuités écologiques à préserver
  - Présence du ru de Buzot et à l'existence potentielle de zones humides à ses abords, au sens des enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France
  - Préservation du paysage, du fait des contraintes liées aux sites classés de la « Plaine de la Jonction », de la « Vallée du ru de Buzot » et du « Bois avoisinant le ru de Buzot » et aux sites inscrit du « Désert de Retz » et du « Hameau de la Tuilerie et de Montaigu »
  - Risque naturel d'inondation aux abords du ru de Buzot (arrêté du 2 novembre 1992)
  - Pollutions et nuisances générées par les infrastructures routières du réseau magistral qui traversent les espaces urbanisés ou à urbaniser de la commune
- Le projet de PLU vise notamment à permettre une croissance démographique de quelques 800 habitants
- Le SDRIF identifie sur le territoire de Chambourcy un enjeu d'optimisation des espaces urbanisés, alors que le PADD prévoit de limiter la densification du tissu urbanisé, et que les autres éléments joints à la demande ne montrent pas comment le PLU communal contribuera à l'objectif régional de limitation de la consommation d'espaces
- Le projet vise à maintenir la consommation d'espaces naturels ou agricoles prévue dans le PLU en vigueur
- Le PLU en vigueur n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale
- Le secteur identifié pour accueillir des activités liées au transport collectif (dont des dépôts de bus) jouxte un quartier d'habitations de la commune voisine de Poissy
- Le secteur identifié dans le PLU en vigueur pour « l'accueil de l'hôpital » et toujours concerné par une consommation prévue d'espaces naturels se situe à proximité de canalisations de transport de gaz, non mentionnées dans la demande, situation qui crée des contraintes d'urbanisme compte tenu des risques pour la population

- La mise en œuvre du PLU de Chambourcy révisé est susceptible d'avoir une incidence sur l'atteinte des objectifs régionaux de limitation de la consommation d'espaces, sur l'exposition de la population à des risques technologiques et à des nuisances sonores ainsi que sur la cohérence écologique du territoire

À ce titre, l'évaluation environnementale du projet de PLU a été réalisée, notamment, au regard des vigilances formulées par la MRAE dans son avis.

11.2 Le contenu de l'évaluation environnementale

Le présent rapport d'évaluation comprend les éléments suivants, repris de l'article R.153-1, alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, et auxquels le lecteur peut se reporter :

- Une description de la manière dont l'évaluation a été conduite (approche méthodologique)
- Une synthèse de « l'Etat Initial de l'Environnement » sous forme de tableaux « constats enjeux »
- Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées ».
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement
- Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »
- Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre du L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ».
- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse « des résultats de l'application du plan notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation »
- Un « résumé non technique »

11.3 Approche méthodologique générale

Le bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale, est intervenu en cours de démarche, alors que la PADD avait fait l'objet d'un débat et que les pièces réglementaires étaient en cours de construction.

Ainsi, l'évaluation environnementale n'a pas participé à une intégration continue des questions environnementales dès le démarrage de l'étude.

Le travail s'est organisé de la manière suivante :

- Une appropriation du contexte territorial et environnemental (Etat Initial de l'Environnement notamment)
- Une prise de connaissance des réflexions en cours, sur la base :
  - des documents produits (EIE, PADD…)
  - des documents de portée supérieure (SDRIF, SRCE…)
  - des échanges avec le cabinet d'urbanistes et la maîtrise d'ouvrage

  L'objectif était de pouvoir comprendre à la fois les enjeux du territoire (environnementaux notamment) et la philosophie de projet de la commune de manière à pourvoir évaluer le PLU en connaissance de cause.
- Une 1ère lecture « évaluation environnementale » sur la base d'une version avancée des pièces réglementaires, de façon à identifier les éventuels points de vigilance sur lesquels le projet doit être revu ou justifié

Le travail d'évaluation a consisté avant tout à :

- Examiner les impacts potentiels du PLU sur l'environnement, assez tôt pour les corriger en cours de démarche
- Faire des propositions (alternatives, correctives, compensatoires) au regard des incidences pressenties et en s'inscrivant dans la doctrine « Eviter – Réduire – Compenser »
- Sensibiliser la commune sur les implications des choix opérés en matière d'environnement
- Justifier des choix effectués eu égard aux enjeux, aux contraintes éventuelles, aux possibilités (ou non) de mettre en œuvre des mesures alternatives, mais aussi en fonction du projet porté par la collectivité

Des allers-retours avec le maître d'ouvrage, par le relai de l'urbaniste en charge d'accompagner la commune notamment, ont permis de faire remonter un certain nombre de points de vigilance ou de propositions complémentaires qui ont pour partie été intégrés.

L'évaluation environnementale s'est déclinée par thème et par espace.

En effet, la configuration du territoire et le projet de territoire nous ont invités à analyser les pièces réglementaires du document à l'échelle des 3 parties de commune suivantes (cf. carte-ci contre) :

Espace 1 : Partie centrale comprenant :

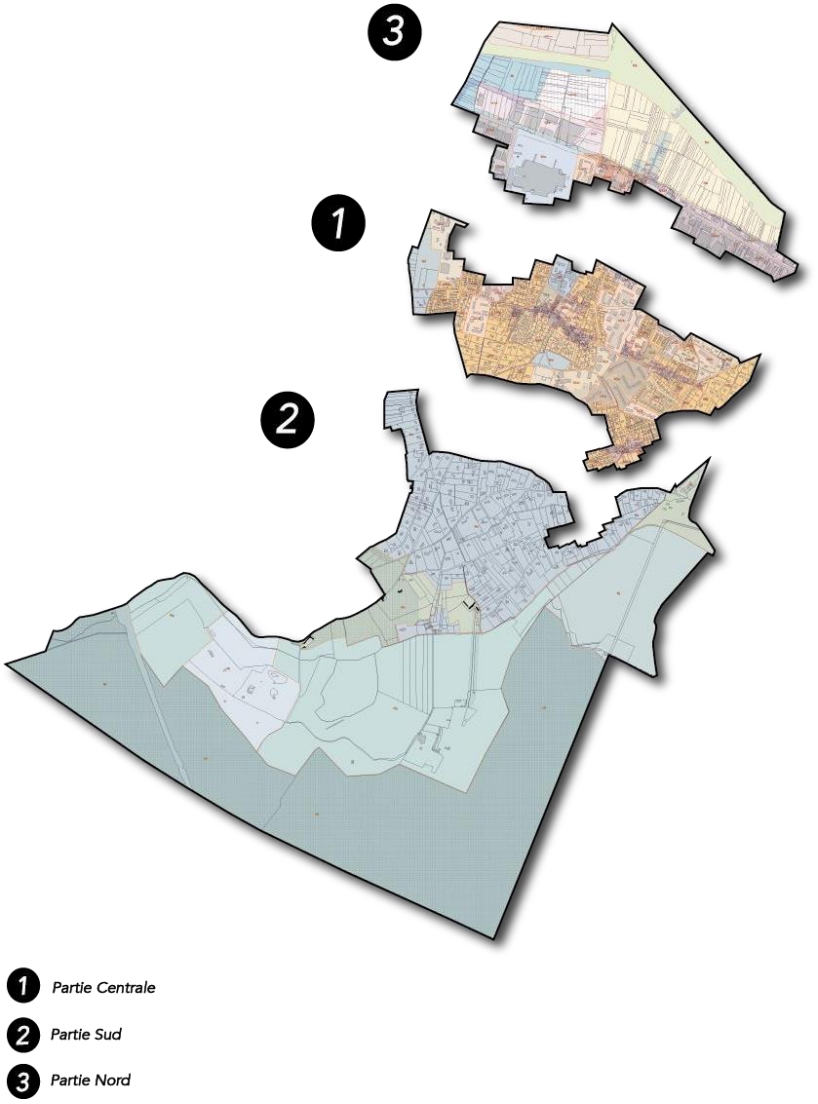
- Le cœur historique
- Les zones pavillonnaires urbaines
- Les ensembles collectifs
- Les secteurs d'équipements

Espace 2 : Partie Sud « naturelle » comprenant :

- Les zones « de transition », d'habitat peu dense (secteur des villas)
- Les zones « naturelles » (Golf, forêt, désert du Retz, amont du val de Buzot…)

Espace 3 : Partie Nord comprenant :

- Le corridor RD 113
- L'espace d'accueil d'établissements à vocation de santé, d'enseignement ou d'action sociale
- La plaine agricole
- Le nord de l'A 14



Chaque partie de territoire à fait l'objet d'une lecture des enjeux et d'une analyse sur les thèmes suivants :

- Les milieux naturels et la biodiversité (incluant le regard sur la Trame Verte et Bleue)
- Les paysages et le patrimoine
- La ressource en eau
- Les risques et les nuisances
- La mobilité et les déplacements
- La question « climat / air / énergie »
- La consommation de foncier

Pour autant, et dans sa rédaction, l'évaluation environnementale permet de prendre la distance nécessaire pour porter un regard global, sur l'ensemble du territoire, et en croisant les thèmes.

La préservation de la trame verte et bleue et l'analyse de la consommation foncière font l'objet d'une approche élargie prenant en compte le projet dans son ensemble.

À l'inverse, les secteurs de développement ont fait l'objet d'une analyse plus précise au regard des évolutions permises sur ces terrains.

Le présent résumé non technique doit permettre de conclure sur une approche globale et transversale qui croise les échelles d'analyse et les thèmes étudiés.

11.4 Évaluation environnementale du PADD

Dans son écriture, le PADD répond aux enjeux environnementaux.

Une réflexion poussée est menée sur la préservation, à différentes échelles et en fonction des espaces, du cadre « naturel » et paysager de la commune.

En secteur résidentiel, la commune souhaite :

- Préserver le caractère du cœur de ville tout en optimisant sa fonctionnalité pour conserver sa vitalité
- Conserver une répartition équilibrée dans la production de logements avec la volonté d'adapter l'offre à la demande et de conserver le caractère verdoyant et aéré de ces espaces (jardins privés en secteur pavillonnaire, parcs et espaces arborés…)

Le patrimoine en place est protégé, voire valorisé.

Le projet porté par la commune vise à laisser une place à la « nature en ville » et à créer des passerelles ou transitions douces avec les espaces naturels au sud du territoire (val de Buzot, forêt de Marly…).

La préservation des espaces naturels au sud vise également à :

- S'inscrire en compatibilité avec les documents de portée supérieure qui identifient des continuités écologiques
- Protéger les vues ouvertes vers le Val de Buzot et la forêt
- Préserver la fonctionnalité écologique des éléments de trame verte et bleue en place (trame arborée, milieux humides…)
- Se prémunir du risque d'inondation aux abords du ru de Buzot
- Protéger des espaces reconnus (désert de Retz)

Des réponses sont également apportées pour faire face aux différentes problématiques « déplacement » selon les contraintes et vocations des différents secteurs et avec une volonté de réduire la place de la voiture et les nuisances induites.

Plus globalement, le scénario démographique projeté et la production de logements en lien se veulent raisonnables, mais sont néanmoins significatifs. La commune souhaite réaliser ces logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle avec des secteurs de renouvellement recouvrant une capacité d'accueil significative.

Sur la partie Nord du territoire, il est néanmoins prévu un développement important avec :

- La poursuite du développement commercial « les vergers de la plaine », qui peut se justifier par la vitalité des enseignes actuelles
- L'accueil d'équipements très importants comme l'hôpital, dont l'impact est potentiellement important (paysage, déplacements, rejets d'eaux usées, déchets, risques liés à la canalisation de gaz…), mais difficiles à caractériser à ce stade et sans information complémentaire.
- Les terrains au nord de l'A14, propriété de la commune, sont affichés au PADD comme secteur essentiellement voué à l'accueil d'équipements publics, ainsi que des logements diversifiés.

11.5 Évaluation environnementale sur les secteurs de développement

Le projet PLU cible des secteurs de développement relativement étendus. Il en résulte :

- Un droit à urbaniser sur environ 14,5 ha supplémentaires par rapport au PLU de 2005, sachant qu'une surface importante était déjà ciblée « à urbaniser » dans le PLU en vigueur
- L'urbanisation potentielle d'environ 23 ha actuellement inoccupés (terrains libres en friche ou en cultures)

Ces secteurs de développement se situent en majeure partie au Nord de la RD 113. Il s'agit des zones :

- AUL : 9,5 ha pour l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que d'habitat
- AUXa : 8,8 ha voués au projet d'hôpital, déjà prévu dans le PLU en vigueur
- UXf : correspond à un espace de forme triangulaire au nord de l'avenue de la Renaissance, en bordure ouest de la route de Poissy. Prioritairement vouée à une gare routière en lien avec le projet d'hôpital, cette zone peut néanmoins accueillir des activités tertiaires en cas de non réalisation du projet de gare
- UXe pour l'extension de la zone commerciale des « Vergers de la plaine ». Elle couvre 11 ha mais ouvre un droit à l'urbanisation sur environ 4,2 ha, dont près d'1,5 ha déjà artificialisés.

L'évaluation environnementale s'est attachée, sur les secteurs de développement, à appréhender les incidences potentielles des évolutions permises par le projet de PLU.

Toutefois, la caractérisation et la quantification précises de ces incidences restent difficiles au regard des informations disponibles.

L'idée n'était pas ici de rentrer dans une procédure opérationnelle type « étude d'impacts » mais d'alerter au mieux sur des incidences possibles et de les mettre en perspective avec les enjeux du territoire.

Sont reprises dans le tableau ci-dessous les synthèses de l'évaluation environnementale sur les secteurs visés par un développement :

Secteurs	***Synthèse***
Secteur de la route de Mantes, rue Francis Pedron (aussi appelé « secteur 2 »)	L'OAP sur le secteur visé s'inscrit à la fois dans le projet global de la commune pour répondre au besoin de logements (en renouvellement) et participer à la requalification du corridor RD 113, mais également aux enjeux locaux sur et aux abords des terrains visés. La définition d'orientations d'aménagement très précises apporte de réelles garanties sur la qualité du projet final, son insertion sur le site et la prise en compte des éventuelles incidences négatives. À ce titre, il ressort que le projet tel qu'il est envisagé n'induit pas d'impact négatif de nature à le remettre en cause.
Zone UXe (« Les Vergers de la Plaine »)	Le développement de la zone commerciale des Vergers de la Plaine induirait une consommation notable d'espaces. Cependant, l'extension de cette zone apparaît justifiée au regard : - Des orientations définies qui apportent de réelles garanties quant à la qualité paysagère du projet (hauteurs, continuité urbaine, structuration de l'espace, gestion des franges, intégration des voitures, végétalisation…) - De l'enjeu environnemental et agricole limité, voire nul, sur une partie des terrains visés (friches, délaissés ou espaces déjà artificialisés) - De la cohérence de cet aménagement avec le projet et le développement récent de la commune - De la plus-value apportée à l'entrée de ville par les opérations récentes sur ce secteur

Secteurs	*Synthèse*
Zones AUXa et UXf (Les terrains de l'Hôpital et la gare routière)	La construction d'un hôpital, de la gare routière et de l'ensemble des infrastructures que cela induit, se traduirait par une consommation foncière et une artificialisation notable. En outre, les impacts associés au projet pourraient être de différentes natures et potentiellement importants (déplacements, paysage, gestions des déchets, des eaux usées, risques en lien avec les canalisations de gaz…). La réalisation du projet viendrait comprimer le « passage », au niveau de la continuité verte identifiée au SDRIF même si l'OAP prévoit des dispositions pour éviter une coupure. La vocation de la zone UXf, prioritairement vouée à une gare routière, mais pouvant accueillir des activités tertiaires en cas de non réalisation du projet de gare, ouvre là aussi à des incidences variées. Sans plus de détail sur le projet, la présente évaluation environnementale ne peut que : - Anticiper des incidences diverses et potentiellement négatives sans être en mesure de les caractériser précisément - Renvoyer au positionnement des décideurs qui auront la responsabilité d'évaluer à une échelle « macro » si les besoins, les enjeux, et les alternatives possibles justifient la construction de l'hôpital à cet endroit - Renvoyer à une étude d'impacts en phase pré-opérationnelle, qui devra prévoir, le cas échéant, de mesures adaptées pour réduire ou compenser les incidences d'un tel projet Rappelons enfin que la zone vouée à l'hôpital existe déjà dans le PLU en vigueur (qui n'a pas fait l'objet d'évaluation environnementale) et que par conséquent, sur ce point, le projet de PLU n'induit pas d'incidence potentielle supplémentaire en comparaison à la situation actuelle.

Secteurs	*Synthèse (suite)*
Les terrains au nord de l'A 14	Des principes sont clairement affichés dans l'OAP pour prévenir les nuisances et faciliter l'intégration paysagère des futurs aménagements (protection des bandes boisées par ex.). Toutefois, la programmation attendue reste relativement floue et ne permet pas d'évaluer précisément : - Les incidences environnementales directes et indirectes, qui peuvent être variables et potentiellement significatives sur un secteur de cette taille - La corrélation entre le nombre de logements projeté et le scénario affiché au PADD - L'adéquation entre le trafic induit et la desserte limitée À ce stade, l'évaluation environnementale est simplement en mesure de : - Prévoir l'artificialisation de 9 ha, même si une part notable restera végétalisée et que le terrain ne recouvre pas d'enjeu agricole ou naturel fort - S'interroger sur le choix de cet espace pour répondre au projet communal, du fait de son enclavement

Les projets prévus par la ville sont nécessairement de nature à induire des impacts divers et potentiellement importants, au regard de la localisation des zones, de leur emprise, et du type d'installations et d'activités permises. Néanmoins, ce constat doit être relativité de par :

- **La portée des projets (hôpital, pôle commercial des « Vergers de la Plaine » …) qui dépasse largement le cadre communal. À ce titre, l'évaluation « bénéfices / risques » de projets d'une telle envergure doit être réalisée à une échelle élargie et par les acteurs compétents.**
- **Les OAP qui apportent des précisions intéressantes pour mieux cadrer et intégrer les projets dans leur environnement proche et lointain**
- **La volonté de la commune de réaliser la quasi-totalité des logements prévus dans l'enveloppe urbaine existante. Les extensions prévues ne répondent qu'à des projets de développement économique ou d'équipements (sauf la zone AUL qui peut accueillir des logements)**
- **La probabilité de réalisation des projets. Rappelons que le PLU de 2009 prévoit déjà le projet d'hôpital, qui n'a toujours pas abouti à ce jour**

11.6 Évaluation environnementale du zonage et du règlement écrit

En dehors des secteurs visés par un développement, le reste de territoire est couvert par un zonage et un règlement qui permettent de répondre à la fois aux enjeux environnementaux et aux orientations du projet communal.

Notons dans un 1er temps que la collectivité souhaite réaliser la quasi-totalité de la production de logements répondant à l'objectif démographique à l'intérieur de l'enveloppe bâtie actuelle. Ce choix répond simultanément à plusieurs enjeux du territoire, parmi lesquels :

- La limitation de la consommation de foncier (à relativiser au regard des secteurs de développement prévus)
- La préservation des espaces naturels (au sud), des continuités écologiques en lien, et des espaces agricoles situés au Nord de la RD 113 et à l'Est de la route de Poissy
- L'optimisation des espaces urbanisés, demandée dans le SDRIF, qui s'accompagne de dispositions favorables aux déplacements doux (stationnements vélo, emplacements réservés pour l'aménagement de liaisons douces…)
- La recherche d'une proximité et d'une mixité fonctionnelle favorable à une utilisation des modes actifs et à une limitation des nuisances liées au trafic (au niveau du bourg notamment)
- La possibilité de mieux maîtriser l'intégration paysagère des futures opérations, sur des espaces moins exposés aux vues (à relativiser en fonction des contexte)
- La non exposition supplémentaire des habitants au risque d'inondation aux abords du Buzot…

La production des logements à l'intérieur de l'enveloppe bâtie constitue un point positif et un choix fort de la collectivité. L'évaluation environnementale soulève néanmoins 2 points :

- L'incertitude qui entoure la réalisation du potentiel en « renouvellement / densification », en lien avec les règles de constructibilité en UB et l'absence de projet de renouvellement clairement identifié autre que sur le « secteur 2 ». Notons à ce titre que le potentiel a été revu à la baisse en cours de démarche pour être au plus près de la réalité
- Les éléments de justification sur la consommation foncière ne prennent pas en compte la possibilité offerte par le règlement de construire des logements sur la zone AUL

Une volonté forte de la commune était aussi de maintenir, aux portes de Paris, un cadre de vie qualitatif et verdoyant, en cohérence avec l'histoire du territoire et pour répondre à des objectifs d'attractivité, de qualité du cadre de vie…

Pour ce faire, de nombreux leviers réglementaires ont été mobilisés répondant à des enjeux variés :

- Une OAP « L'équilibre ville – nature et la trame verte » qui présente la philosophie générale du projet quant à la place de la nature en ville
- Une protection de l'ensemble du Sud de la commune par un zonage N qui couvre la forêt de Marly, le Golf, le Val de Buzot et les zones humides associées, en lien avec la plaine de la jonction et la forêt de Saint-Germain-en-Laye

- Un zonage N décliné pour répondre aux enjeux spécifiques à chaque secteur, permettant la valorisation de certains espaces (désert de Retz par ex.) ainsi qu'une transition progressive entre espaces naturels et urbanisés (zone Na)
- À l'intérieur des zones U :
  - Une protection des espaces de respiration et des éléments arborés
  - des règles d'emprise au sol, des surfaces minimales en pleine terre à la parcelle, et des obligations en matière de plantations, de traitement des espaces libres… qui font la « part belle » au végétal

Le maintien d'un cadre verdoyant en secteur naturel et urbain doit notamment permettre :

- Le maintien d'un cadre de vie verdoyant cher aux Camboriciens
- L'épanouissement d'une biodiversité ordinaire
- La possibilité de continuités, entre ville et nature, mais aussi à l'intérieur des espaces urbanisés, favorables à la circulation de la petite faune
- Une meilleure gestion des eaux pluviales pour une maîtrise, quantitative et qualitative, des rejets et des risques associés (inondation, pollutions)
- La protection d'un patrimoine végétal et arboré qui contribue à améliorer la qualité de l'air, à capter les gaz à effet de serre (puits carbone) et à créer des ambiances fraîches en période de fortes chaleurs

Est également porté un soin à la préservation du cadre architectural, historique et paysager à travers les dispositions suivantes :

- Protection / valorisation du caractère du centre et du hameau de Montaigu par un zonage et un règlement spécifique
- Déclinaison et délimitation fine de différents secteurs pavillonnaires pour conserver l'identité de chacun
- Protections ciblées de murs, de jardins…
- Application d'un zonage spécifique sur le désert de Retz pour permettre sa mise en valeur par une ouverture au public
- Des règles favorables à une meilleure intégration paysagère des activités et des voitures le long du « corridor RD 113 »

Dans l'ensemble, et en dehors des zones de développement, les règlements écrit et graphique permettent ainsi de protéger et de mettre en valeur les fondamentaux de l'identité Camboricienne, tout en répondant à des enjeux environnementaux multiples.

Un juste équilibre doit néanmoins être trouvé entre :

- **la volonté de conserver des espaces libres verdoyants**
- **la nécessité de satisfaire le développement démographique à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, donc en densification**

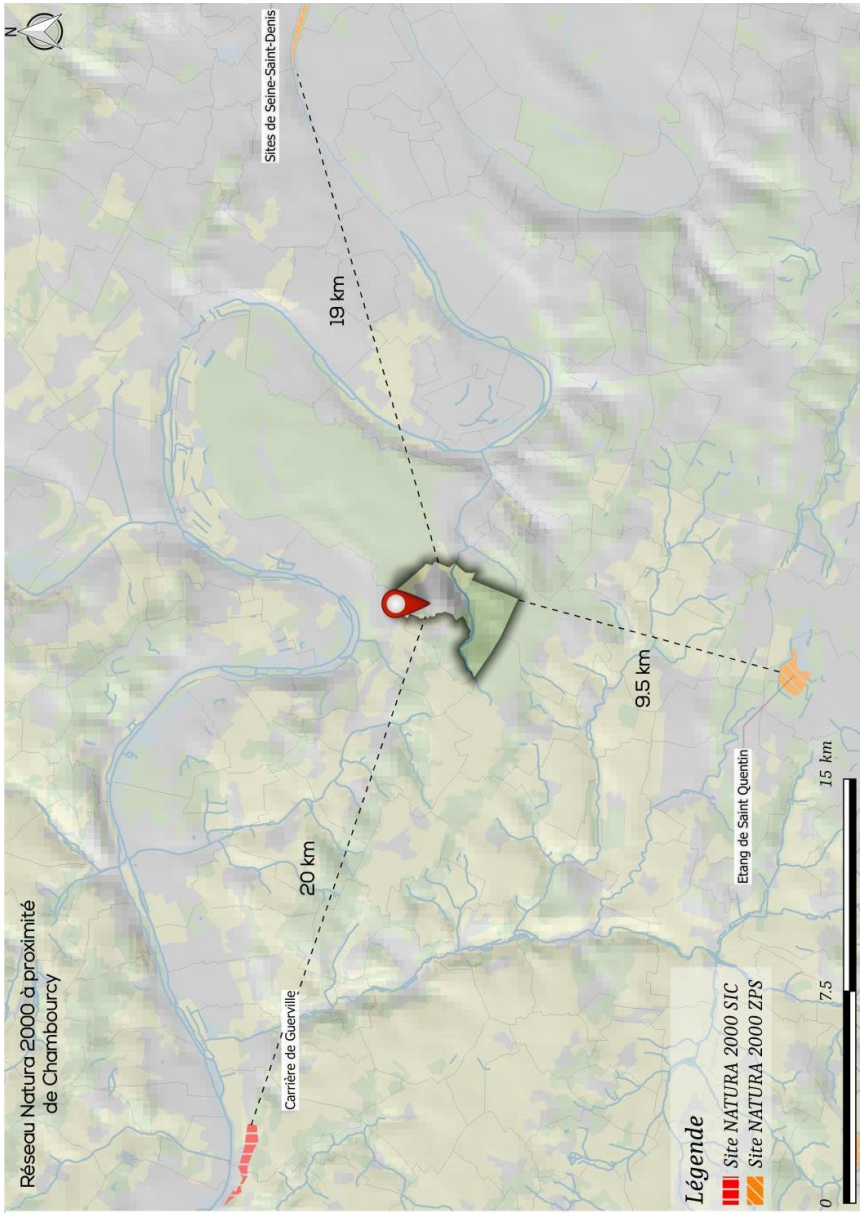
11.7 Etude d'incidences Natura 2000

Le territoire n'est couvert par aucun site Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches sont relativement éloignés. Il s'agit (cf. carte ci-contre) :

- De la Zone de Protection Spéciale « Etang de Saint Quentin », située à environ 9,5 km au Sud du territoire
- De la Zone Spéciale de Conservation « Carrière de Guerville », située à environ 20 km à l'Est du territoire
- De la Zone de Protection Spéciale « Sites de Seine-Saint-Denis », à 19 km à l'Ouest du territoire

L'étude d'incidences Natura 2000 démontre que le projet de PLU de la ville de Chambourcy n'aura aucune incidence négative, directe ou indirecte, sur le réseau Natura 2000, au regard notamment :

- **De l'éloignement des sites Natura 2000 les plus proches par rapport au territoire (au moins 10 km)**
- **De l'absence de lien fonctionnel (hydrologique, corridor vert) entre le territoire et les sites visés**
- **Des vulnérabilités de chaque site qui sont plus liées à ce qui se passe in situ ou aux abords immédiats**



11.8 Prise en compte des documents supra-communaux

En s'appuyant sur l'analyse des pièces réglementaires, l'évaluation environnementale s'est attachée à vérifier la compatibilité ou la prise en compte des documents de portée supérieure.

N'ont été étudiés que les principaux documents déclinant des orientations spécifiques à l'environnement, et pouvant trouver une traduction directe ou indirecte dans le PLU, à savoir :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret en Conseil d'État, le 27 décembre 2013 (rapport de compatibilité)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France, adopté le 21 octobre 2013 (rapport de prise en compte)
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUif), approuvé le 19 juin 2014 (rapport de compatibilité)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016 -2021 (rapport de compatibilité)

La compatibilité du PLU par rapport aux orientations « urbanistiques » du SDRIF (densité par ex.) est étudiée dans la partie « justifications » du rapport de présentation, à laquelle le lecteur peut se référer.

Les orientations paysagères et environnementales du SDRIF, spécifiques au territoire de Chambourcy, trouvent une traduction dans le PLU. Ainsi :

- Le front urbain d'intérêt régional est conservé voire renforcé par l'extension de la zone commerciale des « vergers de la Plaine » qui vient structurer et embellir l'entrée de ville depuis la RD 113. Un zonage N, relativement large et continu en frange ouest vient contraindre les possibilités de constructions au-delà des espaces déjà urbanisés
- Les espaces boisés, « naturels » et de loisir sont protégés et valorisés par des zonages appropriés, tout comme le corridor écologique reliant les forêts de Marly et de Saint-Germain-en-Laye

Seul point de vigilance, le projet d'hôpital, viendrait comprimer la continuité écologique identifiée par le SDRIF en limite Sud de l'A 14. Malgré une surface importante de la zone AU qui remonte presque au niveau de l'autoroute, l'OAP « Plaine Nord » prévoit de conserver un passage qui devra être traité de manière à ne pas créer de coupure.

Le PLU prend bien en compte les orientations du SRCE par la protection des espaces naturels au Sud et des continuités écologiques associées.

Les grandes orientations du PDUif et du SDAGE trouvent aussi, dans la limite des possibilités offertes par code de l'urbanisme des traductions qui permettent, a priori, de rendre le projet compatible.

11.9 Conclusion

Le projet de PLU évalué prévoit un développement relativement important sur la partie Nord du territoire.

Ce développement s'opère sur des surfaces importantes. Le projet :

- **Ouvre un droit à urbaniser sur environ 14,5 ha supplémentaires par rapport au PLU de 2005**
- **Permettrait l'urbanisation d'environ 22 ha actuellement inoccupés (terrains libres, en friche ou en cultures)**

Par ailleurs, les occupations du sol permises ou prévues sur ces espaces sont de nature à générer des incidences diverses et potentiellement importantes même si la présente évaluation ne permet pas de les caractériser précisément étant donné le faible niveau d'information disponible sur la traduction opérationnelle des aménagements projetés.

Toutefois, et comme évoqué à de multiples reprises, les incidences potentielles liées à la mise en œuvre des projets sur les secteurs de développement sont à relativiser, de par :

- **La portée des projets (hôpital notamment) qui dépasse largement le cadre communal.**
- **La probabilité de réalisation de certains projets (hôpital)**
- **Les OAP qui apportent une sécurité et une plus-value pour intégrer les projets dans leur environnement**
- **La volonté de la commune de réaliser l'ensemble des logements prévus dans l'enveloppe urbaine existante (sauf la zone AUL qui peut accueillir des logements)**
- **Le niveau d'enjeu limité de plusieurs terrains**

Les zones AUL et Ux pourraient toutefois nécessiter un complément de justification pour préciser et mieux comprendre les évolutions permises au regard du projet global de la collectivité.

Hors secteurs visés par un développement en extension, les règlements écrit et graphique répondent bien aux enjeux environnementaux spécifiques aux différents lieux de la commune et participent à sa valorisation sur le long terme, notamment par :

- **une mise en valeur du patrimoine végétal, architectural, paysager… de la commune (en secteurs naturels et bâtis)**
- **des dispositifs visant à mieux gérer les eaux pluviales, à favoriser les modes de déplacements actifs, à lutter contre le changement climatique…**

Un juste équilibre devra néanmoins être trouvé entre :

- **la volonté de conserver des espaces libres verdoyants**
- **la nécessité de satisfaire le développement démographique à l'intérieur de l'enveloppe urbaine**

Chambourcy
Plan local d'urbanisme



1.4 - Rapport de présentation

Partie 4 : Etude L. 111-8 du Code de l'urbanisme

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 1er juillet 2019 et annulé par le jugement du tribunal administratif de Versailles n° 1906779 du 15 octobre 2021

Dossier de PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2022

Sommaire

4 **INTRODUCTION**

5 **LE SECTEUR D'ÉTUDE**

6 LE CONTEXTE URBAIN ET ARCHITECTURAL
- La compatibilité avec le SDRIF
- L'accessibilité au site
- Les formes urbaines

9 LE CONTEXTE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL
- Le milieu physique
- Le grand paysage et le paysage local
- Les espaces naturels et la biodiversité

19 LE CONTEXTE DES NUISANCES ET RISQUES
- Les nuisances sonores
- La qualité de l'air
- Les risques naturels
- Les risques anthropiques
- La sécurité routière

28 **LE PROJET D'AMENAGEMENT**
- Le contexte et enjeux du projet d'aménagement
- Le zonage
- Justifications du projet au regard du SDRIF

33 PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ URBAINE ET PAYSAGERE
- Les transitions avec le bâti environnant
- L'inscription du projet dans son environnement
- La préservation de l'environnement et du paysage

39 PRISE EN COMPTE DE L'ACCESSIBILITÉ ET DE LA SÉCURITÉ

41 PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

42 PRISE EN COMPTE DES RISQUES

43 **LA COMPATIBILITÉ DU PLU**

Introduction

La Loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier », a prévu des dispositions pour inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité dans les « entrées de ville » aux abords des grands axes routiers, en y instaurant un principe d'inconstructibilité auquel il ne peut être dérogé qu'en fonction d'une réflexion d'urbanisme globale, édictant des exigences qualitatives pour les contenus, les formes et les conditions paysagères.

Le dispositif législatif se traduit par deux articles du Code de l'Urbanisme, les articles L.111-6 et L.111-8.

- **L'article L.111-6** prévoit qu'« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ».

Le secteur de projet dit de la Plaine Nord, situé au nord de la commune de Chambourcy, s'étend sur plus de 80 hectares et est traversé par deux grands axes classés à grande circulation : au nord par l'autoroute A14 et au sud par la départementale RD113.

Ainsi les dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme sont applicables sur :

- L'ensemble des abords Nord de la RD113, à l'exception des espaces du pôle commercial des Vergers de la Plaine et des terrains bâtis de part et d'autre du chemin de la Forêt, sur une profondeur de 75 mètres par rapport à l'axe de la route ;
- Les abords Nord et Sud de l'autoroute A14 sur une profondeur de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

- **L'article L.111-8** prévoit qu'un document d'urbanisme local (PLU) peut instituer « des règles différentes de celles prévues par l'article L.111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

La présente étude a pour objet de justifier la compatibilité du projet de la Plaine Nord tel que prévu dans le PLU de la commune avec les dispositions définies à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme au regard des spécificités locales.



Application de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme

Le secteur d’étude



Le contexte urbain et architectural

La compatibilité au Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF)

Le SDRIF a pour objectif de maitriser la croissance urbaine et l'utilisation de l'espace. Il définit des secteurs de développement et de préservation.

En matière d'obligation de densification, dans les communes comprenant des espaces urbanisés à optimiser, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat.
La commune de Chambourcy est concernée par cette orientation.

Par ailleurs, la commune de Chambourcy est également concernée par des possibilités d'extension de l'urbanisation à travers l'orientation : **« limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares »** et la pastille **« secteur d'urbanisation préférentiel »** au nord de la RD 113.

En termes de préservation des espaces naturels, le SDRIF identifie une **« liaison verte » à maintenir au sud de l'A14** sur les parcelles actuellement agricoles et boisées au nord du Centre commercial.



Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Le contexte urbain et architectural

L'accessibilité au site

Le périmètre de l'OAP « n°3 Plaine Nord » est **traversé par l'autoroute A14**. Il est délimité au nord par la forêt domaniale de Saint-Germain-en-Laye et par la ville de Poissy et au sud par la **départementale D113**.

Le site d'étude est accessible en véhicule depuis l'autoroute via deux échangeurs : la rue du Pdt Roosevelt à Saint-Germain-en-Laye à l'est et la D30 à l'ouest. Il est également accessible depuis la R113 au niveau du centre commercial des Vergers de la Plaine.

En transport en commun, **le secteur situé au nord de l'A14** est inclus à l'intérieur d'un **rayon de 2 kilomètres à proximité de la gare RER de Poissy** (lignes A et J). En autobus, l'arrêt « Jean Moulin » est essentiellement desservi par la ligne 8 offrant notamment des **liaisons vers la gare de Poissy**.

La partie Sud, autour du centre commercial des Vergers de la Plaine est desservie par les lignes de bus 8, 21 et 52 offrant des **correspondances avec les gares de Saint-Germain-en-Laye (RER A et transilien L) ainsi qu'avec la gare de Poissy (RER A et Transilien J)**.

En termes de **mobilités douces**, la route D113 est dotée de **pistes cyclables** sur l'ensemble de sa portion camboricienne. Le site comporte également des **cheminements piétons** : la rue de la Rangée (dans le prolongement de la rue d'Aigremont) rejoignant le cimetière , et le chemin de la Plaine longeant l'A14.



LEGENDE

- Périmètre de l'OAP
- Rayonnement de la gare de Poissy
- Chemin piéton
- Piste cyclable
- Arrêt de bus

Le contexte urbain et architectural

Les formes urbaines

a. Les abords de la RD113

Le secteur des Vergers de la Plaine longe la route D113 et est caractérisé par un bâti de type commercial de grande surface. La départementale est organisée en 2x2 voies séparées par un terre-plein central et est pourvue d'une piste cyclable en double-sens longeant la route du côté Sud.

Le bâti est implanté en recul par rapport à la voirie, les abords sont plantés et végétalisés sur une bande de 20 mètres.

Dans la portion sud-ouest de la RD113, les enseignes commerciales forment des lots individuels et disposent de leur propre stationnement souvent implanté en façade le long de la route. Au nord, les commerces forment un ensemble plus récent organisé autour d'une place piétonne. Le stationnement y est souterrain ou étagé. L'architecture forme une certaine unité de coloris et de volumétries.

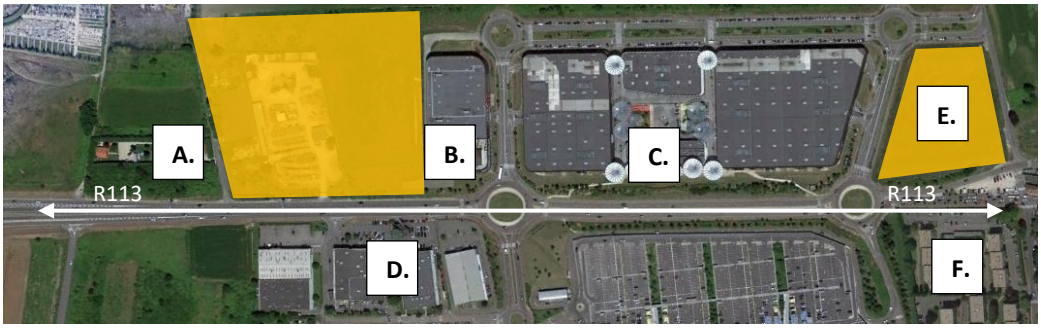
La seule proximité avec une zone résidentielle est située sur la portion Est de la route. La parcelle fait face à une zone d'habitat collectif. Les immeubles, implantés en cœur d'îlot sont localisés en retrait de 25 mètres par rapport à la route et sont orientés est/ouest. La partie de la parcelle longeant la route est aménagée en stationnement.







Profil des abords de la RD113









Le contexte urbain et architectural

Les formes urbaines

b. Les abords de l'A14

La zone située au nord de l'autoroute s'étend sur une superficie d'environ 9 hectares. Elle est délimitée à l'ouest par la rue d'Aigremont qui enjambe l'A14 pour desservir le cimetière des Grands Champs et à l'est par la route de Poissy permettant une connexion avec le centre-ville de Chambourcy.

Située au sein d'un milieu alternant zone herbacée et secteurs boisés, la seule proximité au bâti se trouve le long de la limite Nord du secteur de projet. Il s'agit d'un ensemble de lotissements aménagés en raquette, et constitués d'un habitat pavillonnaire construit dans les années 1980.

Les maisons sont en majorité semi détachées et organisées sous la forme d'un rez-de-chaussée surmonté de combles aménagés. Elles sont placées en cœur de parcelle et agrémentées de jardins.

La taille des parcelles, les hauteurs et les emprises en sol sont donc régulières et similaires sur l'ensemble du quartier : soit une hauteur d'environ 6 mètres pour une emprise au sol inférieure à 40%.

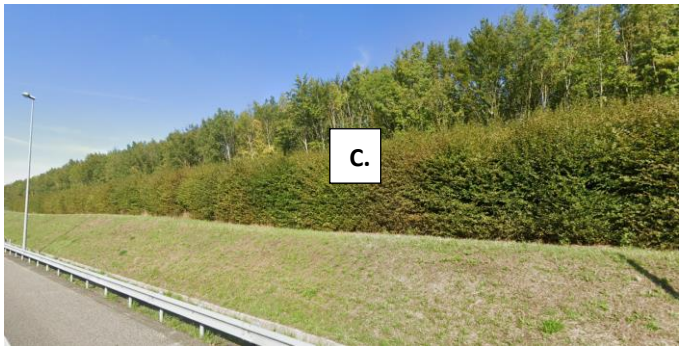
Cet ensemble de maisons est situé en retrait de 150 mètres par rapport à l'axe de l'A14. Le profil depuis la voirie montre que celle-ci est implantée en tranchée et donc située en contrebas de près de 10 mètres par rapport aux terrains qui la bordent.



Profil des abords de l'A14







Le contexte paysager et environnemental

LE MILIEU PHYSIQUE

La topographie

Secteur Nord

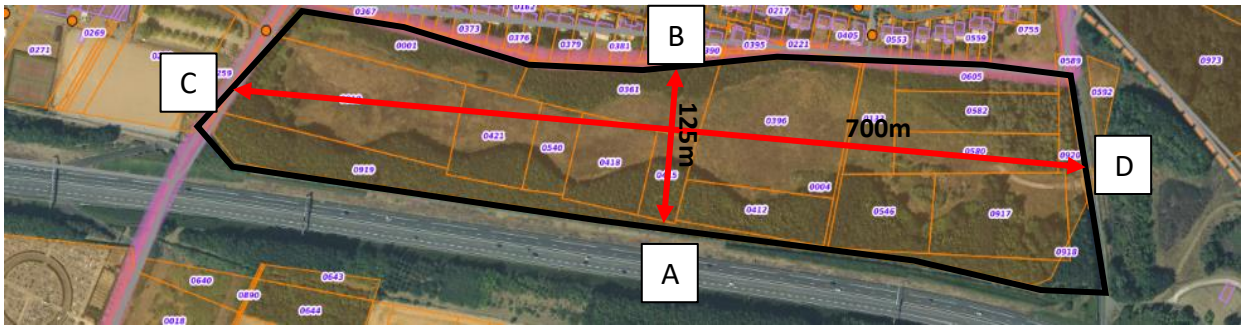
Entre le point A et le point B, l'altitude augmente de 2,3 m sur 125 mètres de longueur. Cependant, l'altitude augmente rapidement sur les cinquante premiers mètres du fait du talus de l'A14, passant de 69 m à 74,4 m d'altitude. Ensuite, l'altitude décroit de 3 m sur la distance comprise entre 50 et 100 mètres de profondeur pour ensuite stagner à une altitude comprise entre 71 et 72 mètres.

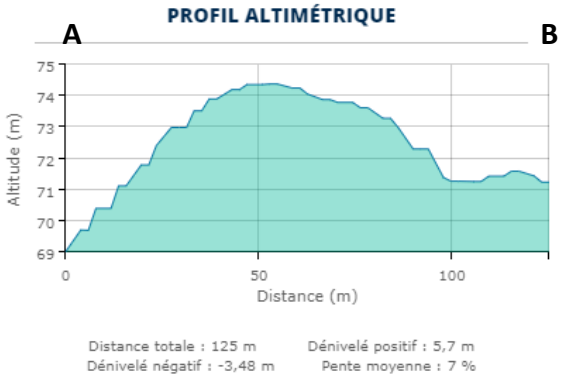
Sur l'axe longitudinal « C/D » l'altitude varie entre 74,8 à 67,5 m. Sur les cents premiers mètres, l'altitude augmente de 4m puis décroit de manière continue.

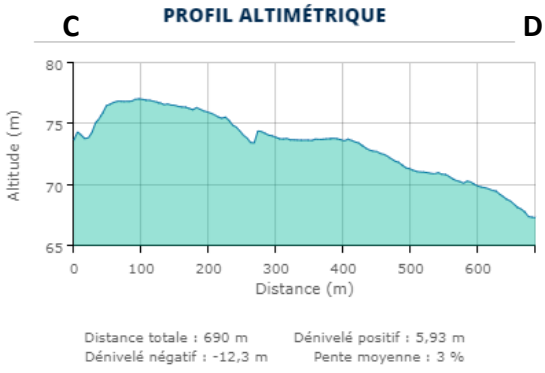
Cette altimétrie n'est pas d'origine naturelle, puisque l'ensemble de la zone a servi de dépôts pour les remblais liés à la réalisation de l'autoroute A14.

En conclusion, le secteur d'étude se trouve sur un « petit plateau » au-dessus de l'autoroute A14.

Topographie du secteur « Nord »







Le contexte paysager et environnemental

LE MILIEU PHYSIQUE

La topographie

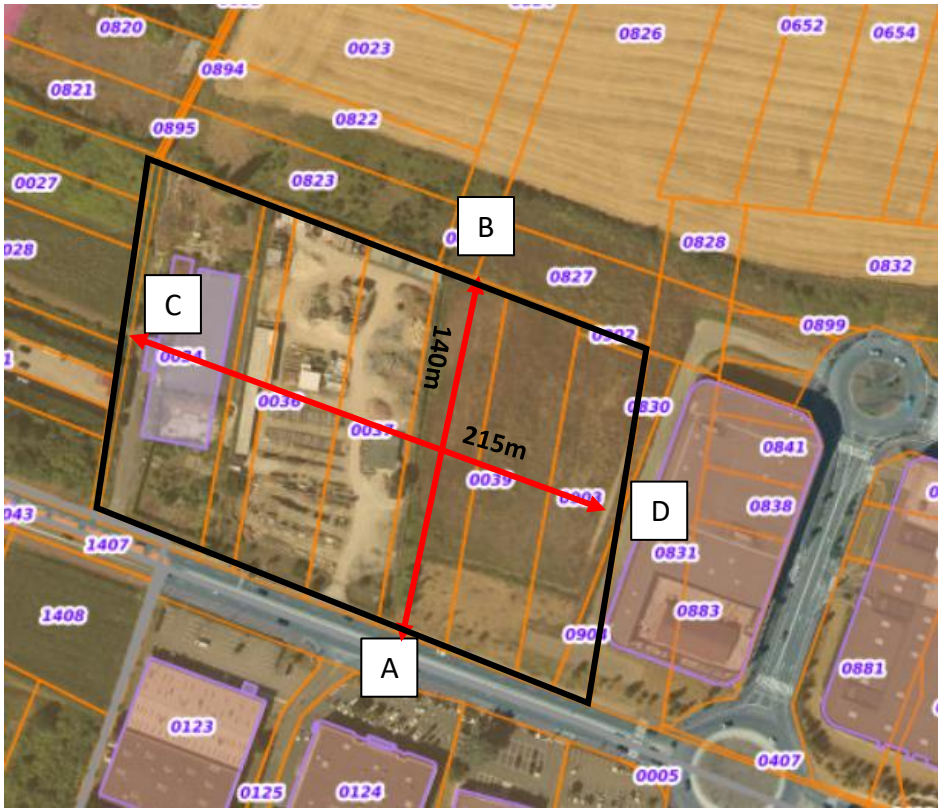
Secteur Sud

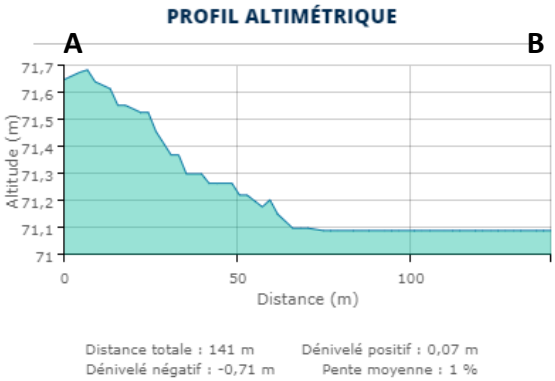
Sur ce sous secteur correspondant au secteur sud-ouest, sur l'axe « A/B » l'altitude varie de 0,5 m sur 140 mètres. L'altitude décroit de 50 cm les 60 premiers mètres puis stagne à cette altitude.

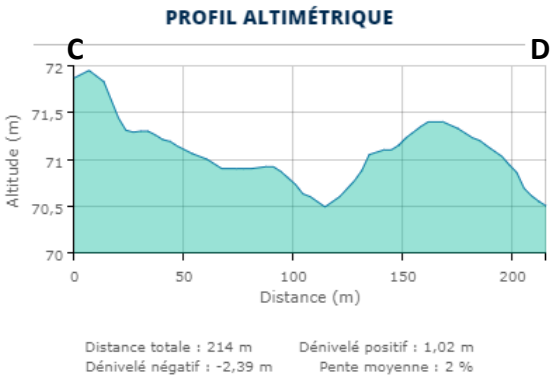
Sur l'axe longitudinal « C/D » l'altitude varie entre 71,8 m et 70,5m. Sur les cent-vingt premiers mètres, l'altitude diminue d' 1,7m . Ensuite l'altitude augmente de moins d'un mètre sur 70m avant de décroitre jusqu'à atteindre les valeurs les plus basses, à savoir 70,5 m.

In fine, l'altitude générale de ce site est plutôt plane et ne présente pas d'enjeu particulier concernant la topographie

Topographie du secteur « Sud »







Le contexte paysager et environnemental

LE MILIEU PHYSIQUE

La topographie

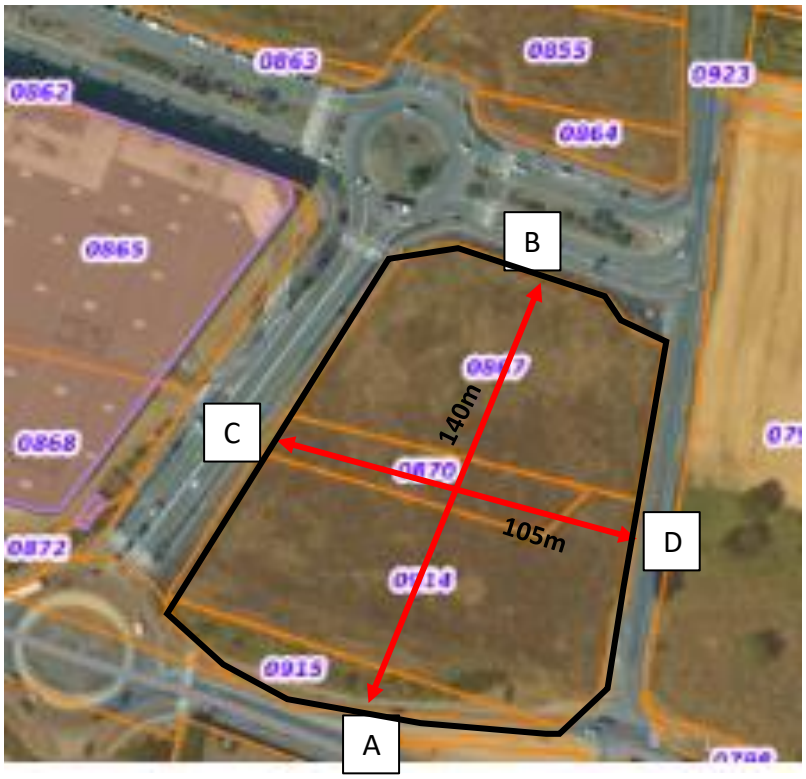
Secteur Sud

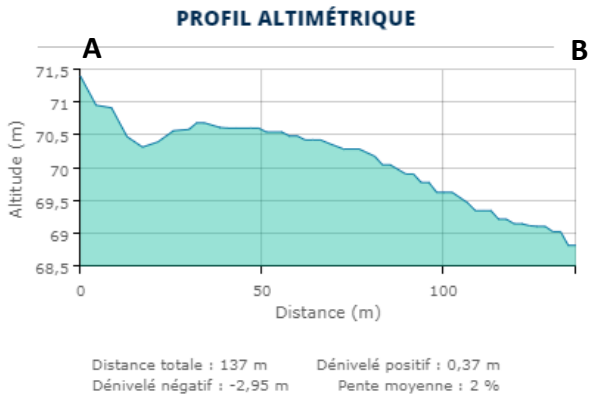
Sur ce sous secteur correspondant au secteur sud-est, sur l'axe « A/B » l'altitude varie de 2,5 m sur 140 mètres. L'altitude décroit d'un mètre les 20 premiers mètres, ce qui est lié à l'aménagement paysager. Ensuite, l'altitude décroit progressivement pour atteindre la valeur de 68,7m.

Sur l'axe longitudinal « C/D » l'altitude varie entre 70 m et 69,7 m. D'après le profil altimétrique, la topographie du site est régulière, variant de moins d'un mètre sur l'ensemble du linéaire.

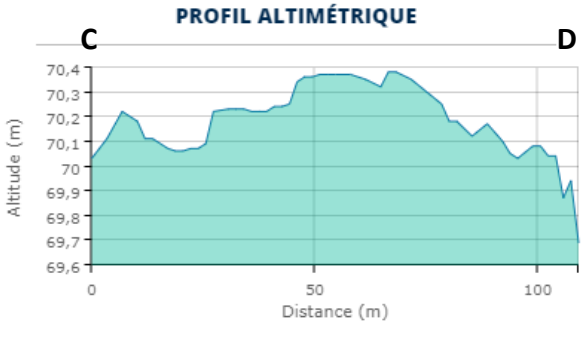
De ce fait, l'altitude générale de ce site est plutôt plane et ne présente pas d'enjeu particulier concernant la topographie

Topographie du secteur « Sud »





Distance totale : 137 m Dénivelé positif : 0,37 m
Dénivelé négatif : -2,95 m Pente moyenne : 2 %



Distance totale : 109 m Dénivelé positif : 0,74 m
Dénivelé négatif : -1,08 m Pente moyenne : 2 %

Le contexte paysager et environnemental

LE MILIEU PHYSIQUE

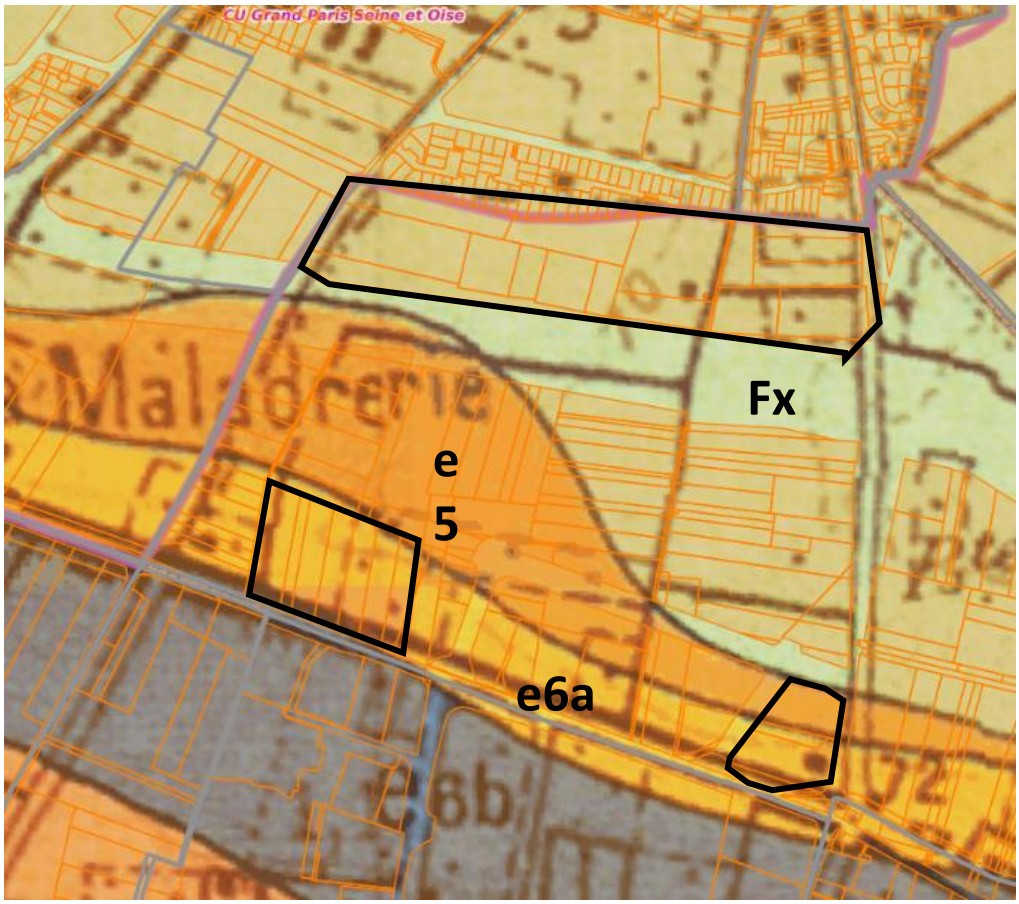
La géologie

Selon l'étude des sols, le contexte géologique est caractérisé par les formations suivantes :

- Remblais et Alluvions anciennes indifférenciés (Fx), constitués de sables, sables limoneux et allant jusqu'à des profondeurs entre 4,8 à 6,2m ;
- Sables de Beauchamp (e6a) constitués de sables fins argileux de teinte verte à grise. Cet horizon s'étend sur une épaisseur de 8,7 à 9 m ;
- Marnes et Caillasses (e5) constituées d'un ensemble de marnes argileuses, jusqu'à 17,28m de profondeur.

La nature des remblais est très hétérogène : sables, graviers, marnes, argiles mais aussi gravats et déchets. De par la géologie du sol, la capacité d'absorption des eaux est limitée sur les secteurs d'étude.

Géologie du secteur de projet



Le site nord de l'A14 a subi deux phases de remblaiement et la zone plantée au nord et au sud du périmètre a fait l'objet d'un aménagement anthropique :

- La première phase a eu lieu au milieu années 1990, pendant la création de l'autoroute (1993 et 1994) au sud de la zone d'étude ;
- La seconde phase a eu lieu à la fin des années 2000 et au début des année 2010, correspondant à la création de l'échangeur situé plus au sud-est de la zone d'étude.

Une décharge publique non autorisée a été exploitée en 1988 sur des parcelles au sud de la zone d'étude. A partir des années 1990, ce terrain a servis pour des dépôts de matériaux, notamment sur la partie Ouest du site le long de la rue d'Aigremont.
Avec la construction de l'autoroute A14, le site a fait l'objet d'un important apport de terres remaniées. Les déblais issus de la construction de l'autoroute ont été déposés sur le site. En 2008, la partie Est du terrain a servis de zone de stockage de matériaux et matériels de construction.

Le contexte paysager et environnemental

LE MILIEU PHYSIQUE

Le climat

Le climat à Chambourcy est un climat tempéré, comme pour le reste de la région d'Ile de France. Il est soumis aux influences océaniques vers l'ouest, et continentales vers l'est ; ces dernières étant atténuées par le réchauffement dû à l'agglomération parisienne.
Les températures moyennes enregistrées à Chambourcy (données officielles entre 1981 et 2010) varient de 19,2°C en juillet à 3,9°C en janvier. L'ensoleillement mesuré par la station de référence est de 1723 heures, avec une évapotranspiration potentielle Penman moyenne de 77,4mm. En ce qui concerne les précipitations, la hauteur moyenne cumulée est de 694,2mm. Elles sont plus importantes durant les mois d'octobre, décembre et mai. L'influence continentale entraîne des épisodes orageux assez fréquents en été. Les vents dominants soufflent du sud-ouest au nord-est. Les rafales de vent sont plus importantes en février, novembre et décembre, avec un maximum de 37 m/s en décembre.

Le phénomène d'îlots de Chaleur Urbain (ICU) est une élévation des températures de l'air et de surface des centres-villes par rapport aux périphéries, particulièrement la nuit. Ces zones ont alors des températures plus élevées que les secteurs environnants et forment maintenant une problématique environnementale complexe.
Dans un contexte de changement climatique, la métropole parisienne est soumise au risque d'îlot de chaleur urbain. Le site de la Porte de Chambourcy est beaucoup moins soumis à l'aléa, étant situé dans un milieu périurbain, entouré d'espaces végétalisés et n'ayant pas subi d'imperméabilisation artificielle. Néanmoins, il n'en reste pas moins vulnérable du fait de l'activité, de la présence des infrastructures routières et de l'urbanisation.

Le contexte paysager et environnemental

LE PAYSAGE

Le grand paysage

Chambourcy est un territoire aux confins de trois grandes entités paysagères.

Apprécié à l'échelle micro régionale, le paysage du territoire de Chambourcy recouvre les caractéristiques de ces trois entités géographiques :

- du côté Est, l'agglomération parisienne continue
- du côté Nord, la vallée de la Seine et ses coteaux
- du côté Sud, des espaces naturels de plateau, de plaine et de vallée

Aux confins de l'agglomération parisienne

A moins de vingt kilomètres à l'Ouest de Paris, Chambourcy est située en frange de l'agglomération parisienne, les forêts de Marly et de Saint-Germain reliées par la plaine de la Jonction marquant la limite de cette urbanisation continue.

La vallée de la Seine et ses coteaux

La partie Nord de la commune est façonnée par la proximité de la Seine dont elle est distante de deux kilomètres environ.

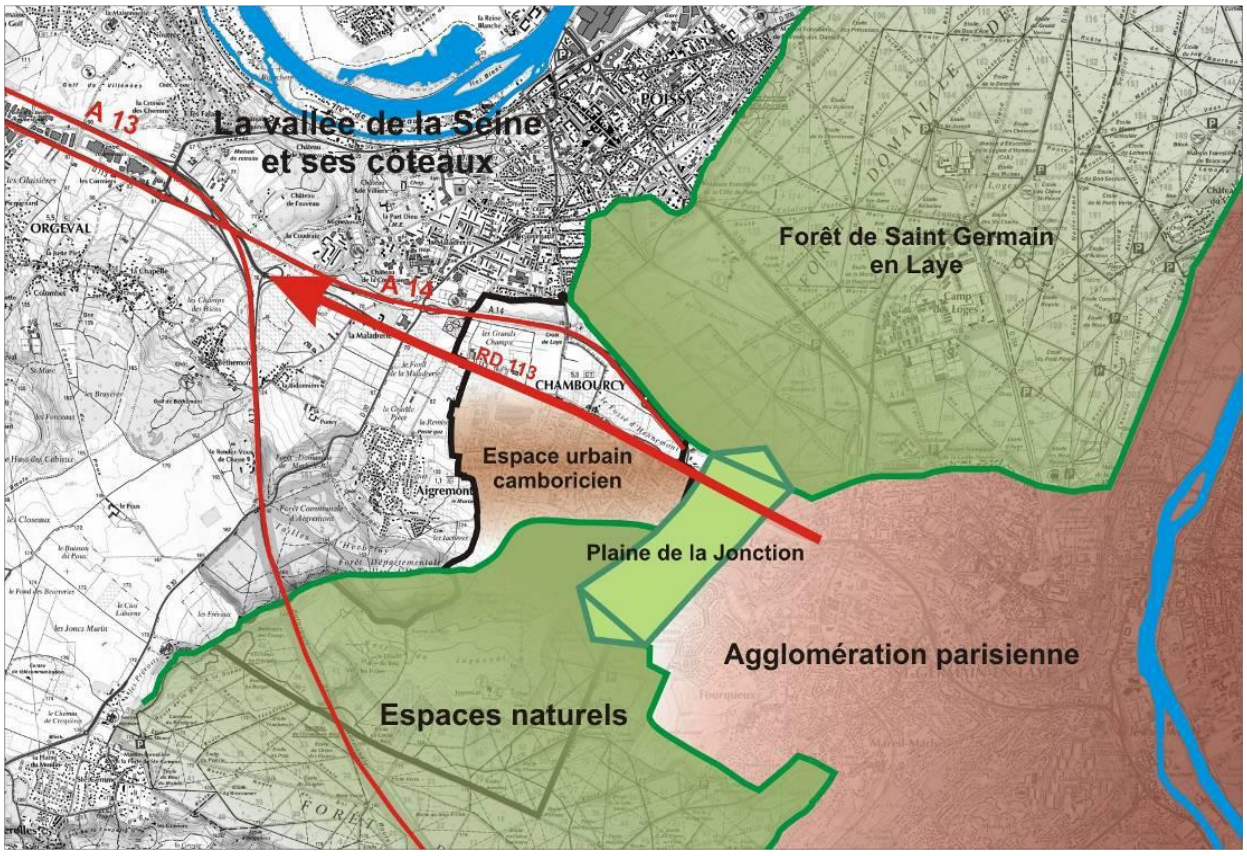
Cette partie de la commune est composée par :

- La plaine Nord à une altimétrie moyenne de 65 mètres NGF environ soit à 40 mètres environ au-dessus du fleuve
- Plus au sud, le coteau qui varie d'un dénivelé de 85 mètres environ, sur lequel la ville s'est développée

Les espaces naturels au Sud

Au sud de la commune, au-delà de la ligne de crête qui marque le sommet des coteaux de Seine, le caractère naturel des paysages domine. Ces espaces de vallées, de plateaux et de plaines se prolongent bien au delà de la commune jusqu'au Mantois via la plaine de Versailles.

Le grand paysage



Le contexte paysager et environnemental

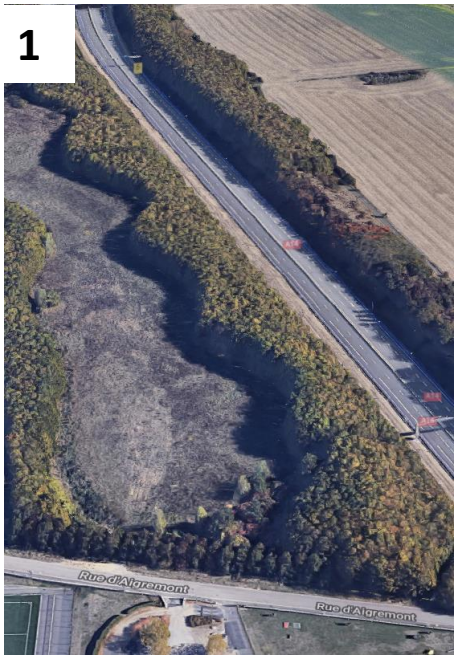
LE PAYSAGE

Le paysage local

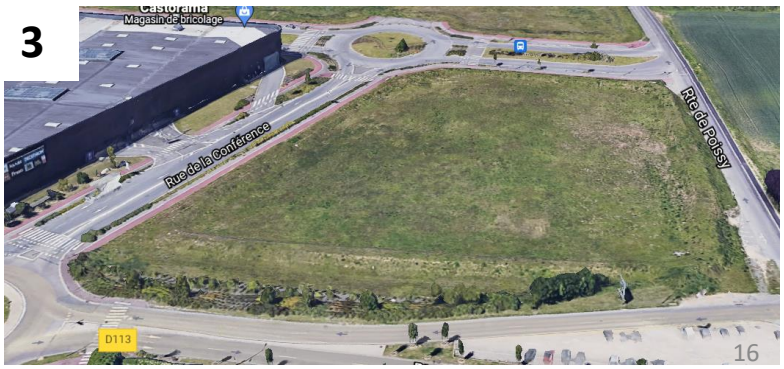
A l'échelle locale, le paysage se décompose en 4 entités :

- la partie Nord est principalement arborée,
- l'autoroute marque une fracture urbaine,
- la partie centrale est une plaine partiellement en friche
- la partie Sud est un espace urbanisé qui se compose principalement d'une zone d'activité.









Le contexte paysager et environnemental

LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

Les espaces naturels

Le site constitue un enjeu écologique considéré comme faible à nul pour les habitats naturels (absence d'habitats d'intérêt européen ou d'habitats patrimoniaux). Les milieux sont dans l'ensemble très communs et sont dans un état de conservation relativement mauvais. En effet, le périmètre du projet porte plusieurs grands types de milieux : des habitats ouverts et semi-ouverts, des habitats forestiers et des habitats artificialisés.

Le site est principalement constitué de prairies et de boisements d'Erables, ces deux milieux occupant près de 90% de la surface totale étudiée.
Aucun habitat caractéristique de zones humides n'a été identifié sur le site : les groupements végétaux et espèces, et les sols ne sont pas indicateurs de zones humides sur l'ensemble du site.

Le paysage local



Le contexte paysager et environnemental

LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

La biodiversité

Le site du projet n'est concerné par aucun zonage réglementaire du patrimoine naturel. En particulier, il n'est pas concerné par un site Natura 2000.

Le site du projet n'est pas dans le périmètre d'une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), mais se trouve à environ 50 mètres de la ZNIEFF de Type II de la Forêt de Saint-Germain-en-Laye, constituant un massif forestier important dans ce secteur. Il est probable qu'un lien fonctionnel d'importance relie l'aire d'étude rapprochée à ce réservoir de biodiversité. D'autres ZNIEFF sont identifiées dans un rayon de 5km du site.

90 espèces floristiques ont pu être identifiées au sein du site. Parmi elles, trois présentent un caractère exotique envahissant : La Renouée du Japon (Reynoutria japonica), le Robinier-faux-acacia (Robinia pseudoacacia) et le Solidage du Canada (Solidago canadensis). Cette dernière espèce est particulièrement bien disséminée au sein des milieux ouverts de l'aire d'étude rapprochée.

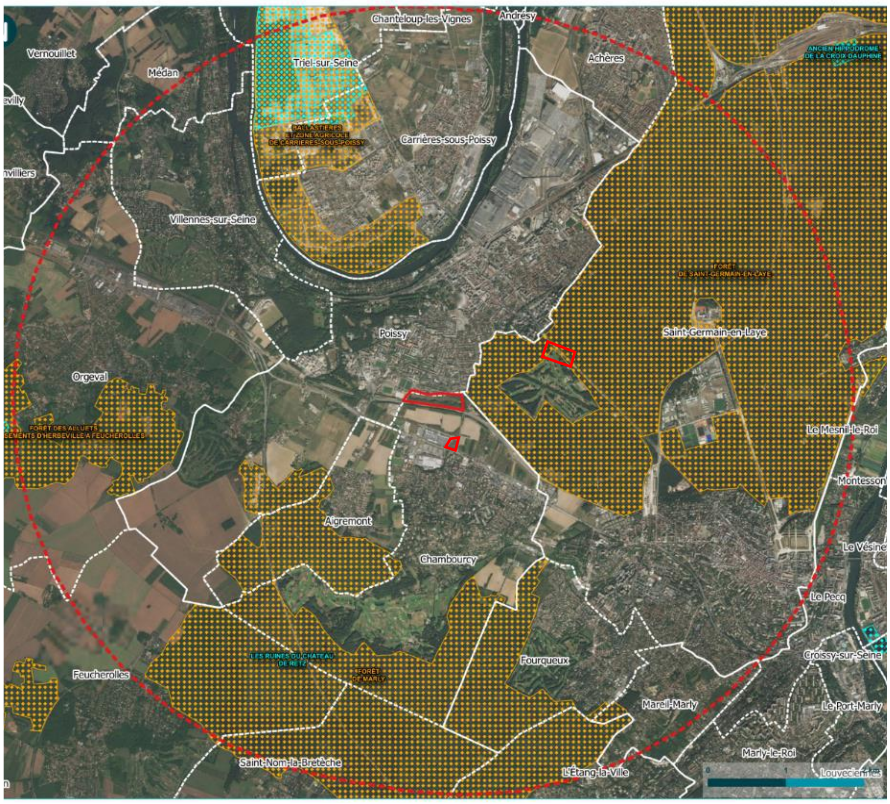
Aucune espèce protégée à l'échelle nationale, régionale ou départementale n'a été identifiée sur le site. Les enjeux floristiques sont globalement faibles sur le site. L'aire d'étude abrite des espèces extrêmement communes.

Les espaces boisés bordant le site représentent environ aujourd'hui 5 hectares. La mise en place du projet nécessitera un défrichement d'environ 2 ha. Les bois ayant moins de 30 ans, il ne s'agit pas d'un boisement dit « mâture », qui nécessiterait une autorisation de défrichement, et d'une grande importance écologique.

Sur le plan faunistique, le secteur en question est attractif pour un grand nombre de ces espèces (chardonneret élégant, faucon crécerelle, chauves-souris, insectes, reptiles etc.) pour lesquelles les enjeux écologiques sont plus importants. Certaines espèces sont remarquables, protégées et/ou quasi-menacées.

Sur la partie Nord du site de projet, la biodiversité présente est issue des espèces plantées sur les pentes et des espèces spontanées qui ont poussé au centre.

Les espaces de protection et d'inventaire de biodiversité



Le contexte paysager et environnemental

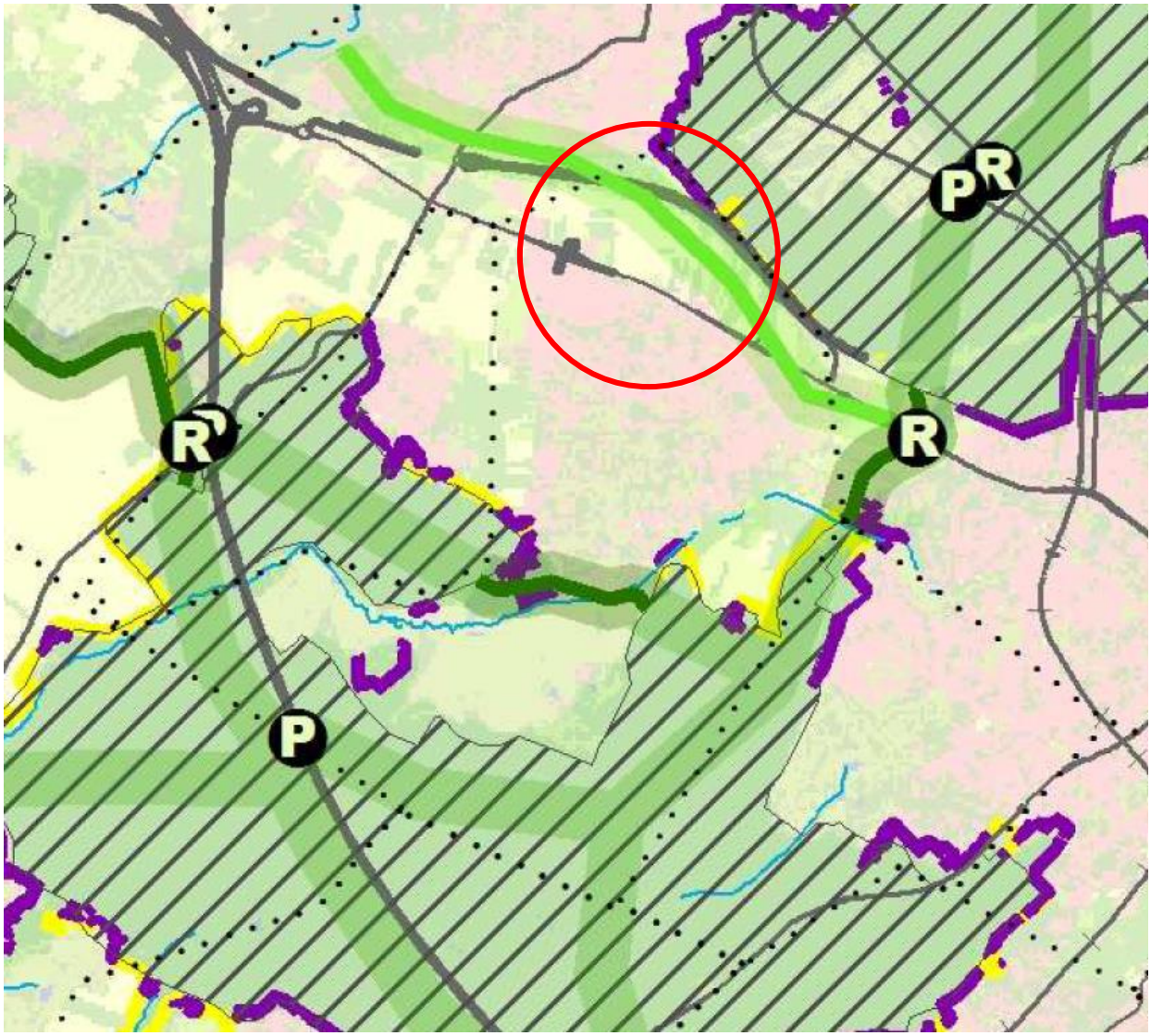
LES ESPACES NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

La trame verte et bleue

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France identifie les continuités écologiques à l'échelle régionale.
Sur le site d'étude, le document identifie des corridors de la sous trame herbacée. Ce corridor est traversé par deux axes routiers majeurs : l'autoroute A14 et la départementale 113. Ces axes sont des obstacles majeurs au bon fonctionnement de la trame verte.

En maintenant la liaison verte préconisée par le SDRIF, la commune permet de maintenir les services rendus par la biodiversité (pollinisation, bénéfices pour l'agriculture etc.) tout en mettant en valeur ces espaces.

Le schéma régional de cohérence écologique



Le contexte des nuisances et risques

Les nuisances sonores

Le secteur Nord

En 2021, une étude acoustique a été réalisée à partir de mesures prises le 3 décembre 2020 sur la parcelle située au nord de l'A14, en limite avec Poissy. Les points de mesures ont été disposés en deux endroits du site tels qu'identifiés sur l'illustration ci-contre réalisée par le bureau d'études RG ingénierie.



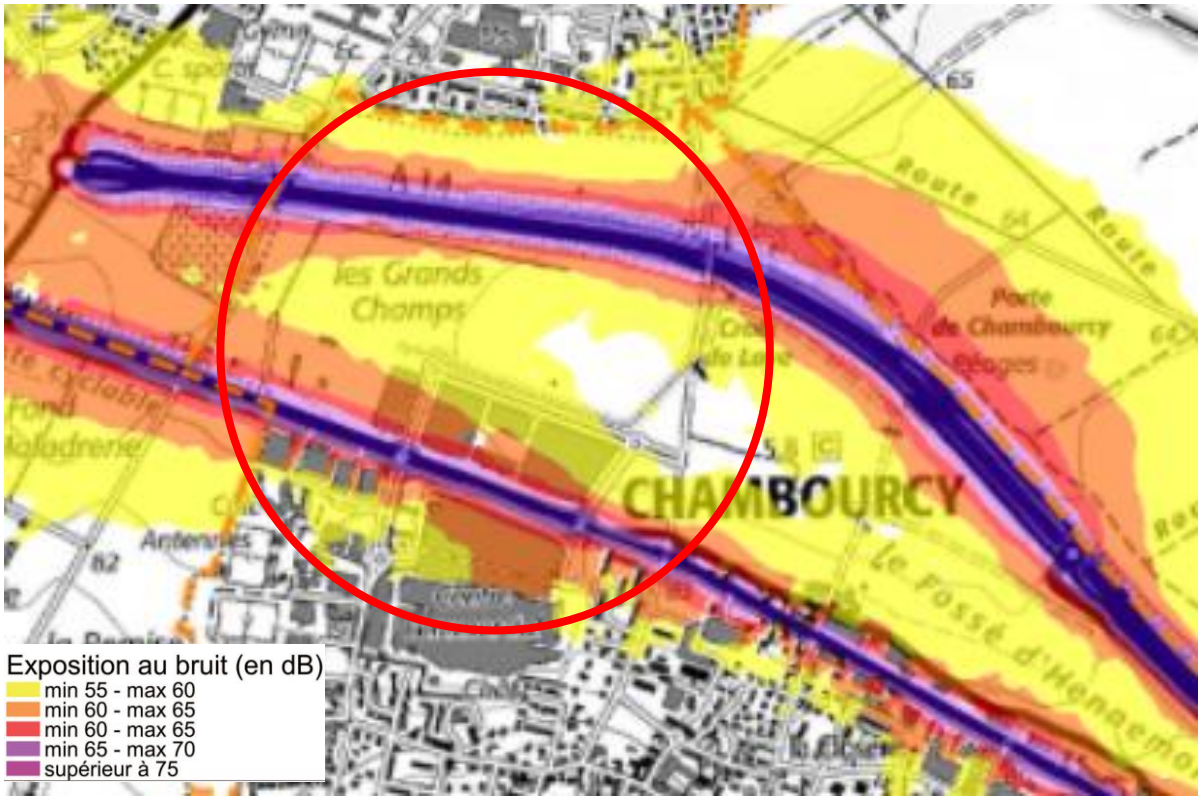
Cette étude révèle des niveaux globaux d'exposition au bruit sur la zone de l'ordre de **49,5 dB en journée et de 41dB la nuit**. L'étude précise que des travaux de forage ont été réalisés en journée à proximité des points de mesures et que ceux-ci ont pu être impactés par ces nuisances sonores supplémentaires.

La carte ci-dessous identifie le niveau d'exposition au bruit le long des axes du département des Yvelines. Selon cette donnée, le site situé au nord de l'A14 serait exposé à des nuisances diurnes minimales de 55dB.

In fine, le site est relativement protégé des nuisances de l'A14, notamment grâce au talus de plus 4 mètres de hauteur qui forme une « barrière naturelle ». Sur ce talus poussent des arbres de hautes tiges assez denses, sur une hauteur et une profondeur importantes, permettant ainsi de préserver le cœur du secteur des nuisances de l'autoroute.

Le secteur Sud

Les abords de la RD113, selon cette même donnée, sont exposés à des nuisances sonores plus importantes et comprises entre 55 et 70dB.



Source : Cartes de type a - Cartes stratégiques de bruit du réseau routier des Yvelines - 2017

Le contexte des nuisances et risques

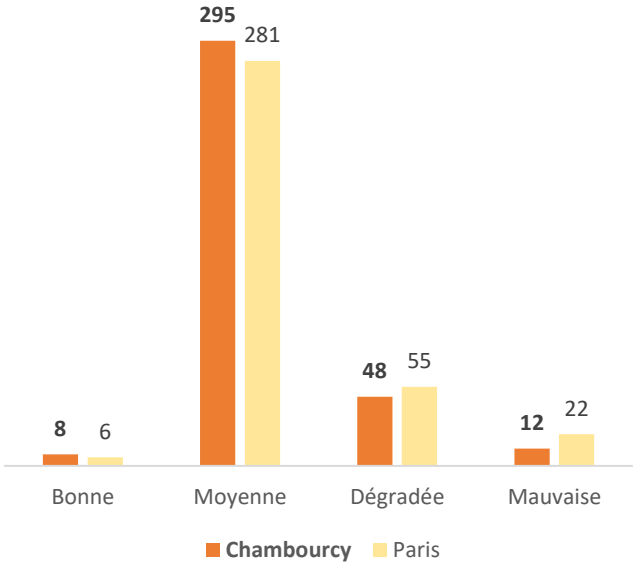
La qualité de l'air

L'association AirParif mesure et surveille la qualité de l'air en Ile-de-France.

En 2021, la qualité de l'air à Chambourcy a été « moyenne ». Le nombre de jours où la qualité de l'air est apparue « dégradée » ou « mauvaise » était de 60, contre 75 à Paris.

Ainsi malgré la présence d'axes de circulation majeurs à Chambourcy, la qualité de l'air mesurée par AirParif affiche des taux de pollutions qui s'inscrivent dans la moyenne des autres communes d'Ile-de-France et sont inférieurs à ceux du centre métropolitain.

A l'exception de ces routes, la commune ne comporte pas d'installation de grande importance ayant un impact négatif sur la qualité de l'air.



Le contexte des nuisances et risques

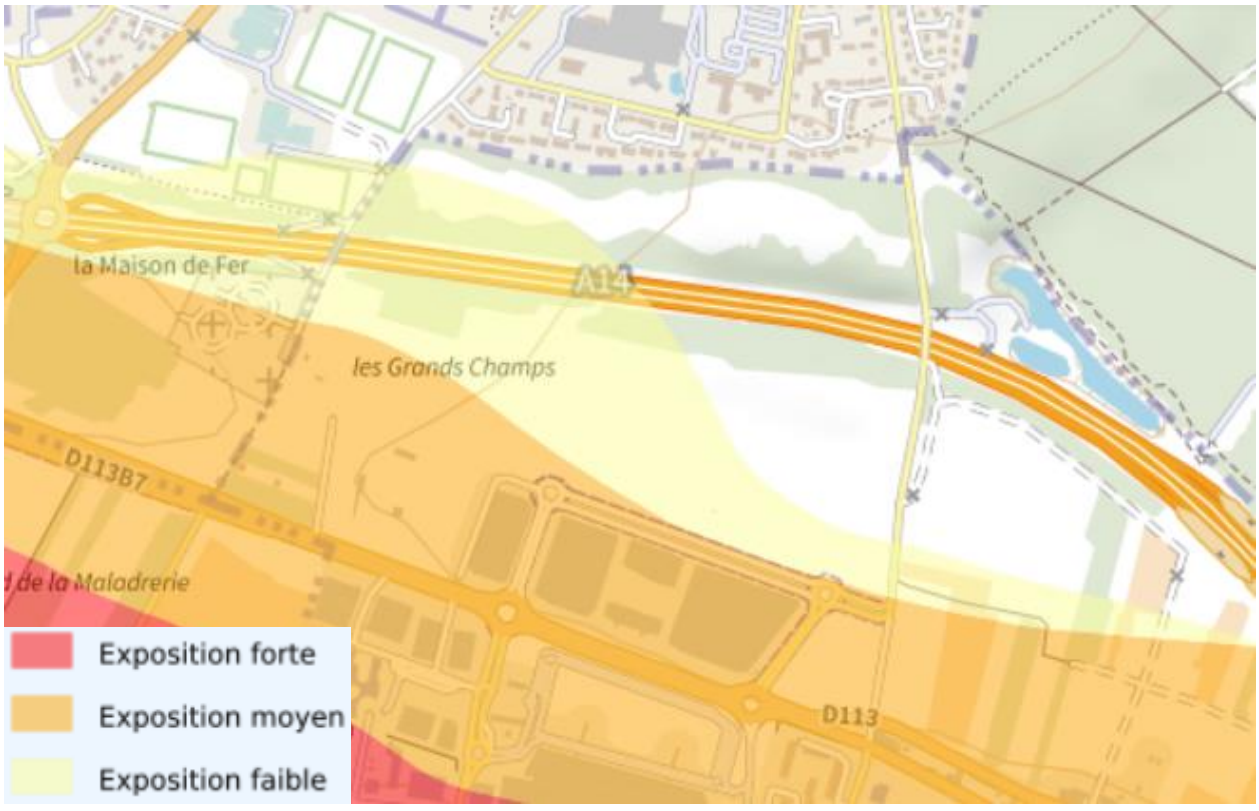
LES RISQUES NATURELS

Le retrait-gonflement des argiles

L'ensemble de la Région Ile-de-France est concernée par ce risque. Les argiles gonflent lorsque l'humidité augmente, et au contraire se rétractent au moment d'épisodes de sécheresse. Ces variations de volume des sols argileux peuvent entraîner des mouvements des terrains d'assise des constructions (problèmes divers au niveau des habitations : fissure des sols et des murs, dislocation des cloisons, rupture des canalisations enterrées...).
Même si la prévention du risque lié au retrait-gonflement des sols argileux n'interdit pas la construction, il faut s'adapter en fonction de la nature du sol rencontré.

Il y a notamment trois points au sujet desquels il faut faire attention :
- aux règles de construction pour le bâti neuf (fondations adaptées, rigidité de la structure, désolidarisation des bâtiments accolés…) ;
- à la gestion de l'eau autour du bâti (récupération des eaux pluviales, réseaux de canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales étanches, drainage à l'écart des fondations du bâti…) ;
- à la gestion des arbres autour du bâti (éloignement des plantations, grillage adapté pour éviter la proximité des racines par rapport au bâti, choix préférentiel de certaines essences…).

La partie Nord de l'autoroute est relativement épargnée par ce risque. Il n'y a qu'une faible partie à l'est qui est faiblement concernée par ce risque. Cependant, les sites d'extension du centre commercial sont moyennement exposés à ce risque.



Le contexte des nuisances et risques

LES RISQUES ANTHROPIQUES

Les sites et sols pollués

Selon la base de données BASOL, qui fait un inventaire des sites et sols pollués ou potentiellement pollués, on retrouve sur la commune de Chambourcy deux sites pollués. Ces sites appellent une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif.
Le premier appartient au centre commercial Carrefour, il est situé le long de la RD113 à proximité des parkings du magasin. Il s'agit de la station-service actuellement en service. De plus, deux anciennes stations se trouvaient à la place de la station de lavage, une première entre 1973 et 1993 (celle -ci comptait 4 cuves d'essences de 30m3 et une cuve de gazoil de 10 m3) et une deuxième exploitée jusqu'en 2009 (on y retrouvait 4 cuves de 100m3). Il s'agit donc de sites traités avec les restrictions d'usage (ces activités sont soumises à autorisation).
Cependant, aucun problème de pollution majeure n'a été notifié. Il n'y a aucun cours d'eau à proximité et la nappe est située à une profondeur de 25m

On retrouve dans la ville un deuxième site classé comme site pollué. Il s'agit de l'ancien relais TOTAL Chambourcy au 45 route de Mantes. Cette station-service était exploitée de 1994 à 2010. Elle possédait 5 réservoirs de liquides inflammables, 4 appareils de distribution ainsi que d'autres équipements annexes comme des postes de dépotage, une borne air et un séparateur d'hydrocarbures. Aujourd'hui le site est traité et ne nécessite pas de surveillance particulière. Les lieux se trouvent dans l'enceinte d'une concession automobile.

Par ailleurs, il n'y a pas de sites BASOL sur le secteur d'étude.



Le contexte des nuisances et risques

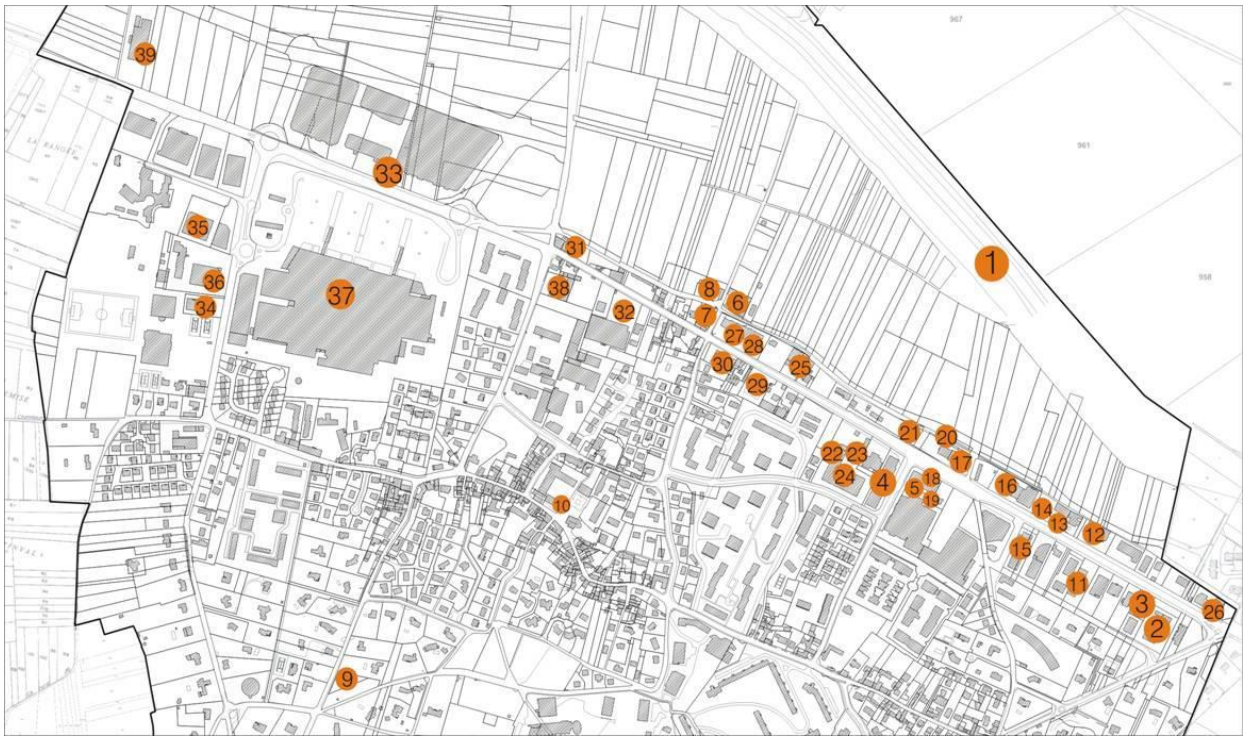
LES RISQUES ANTHROPIQUES

Les sites et sols pollués

Plus généralement, un site dit pollué est un site qui présente une pollution, sur une surface limitée, susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pour les personnes et/ou l'environnement. Celle-ci provient du fait qu'il s'agit souvent d'anciens sites de dépôts de déchets (pour leur future élimination) ou d'infiltration de substances polluantes (épandages de produits chimiques accidentel ou non).

Il n'y a pas de sites BASIAS identifiés sur le secteur d'étude. Néanmoins il y en a 2 qui se trouvent à proximité :

- N°33 : ESSO STANDARD – 80 Routes de Mantes
- N°39 : ARNORLD – Chemin de la Plaine



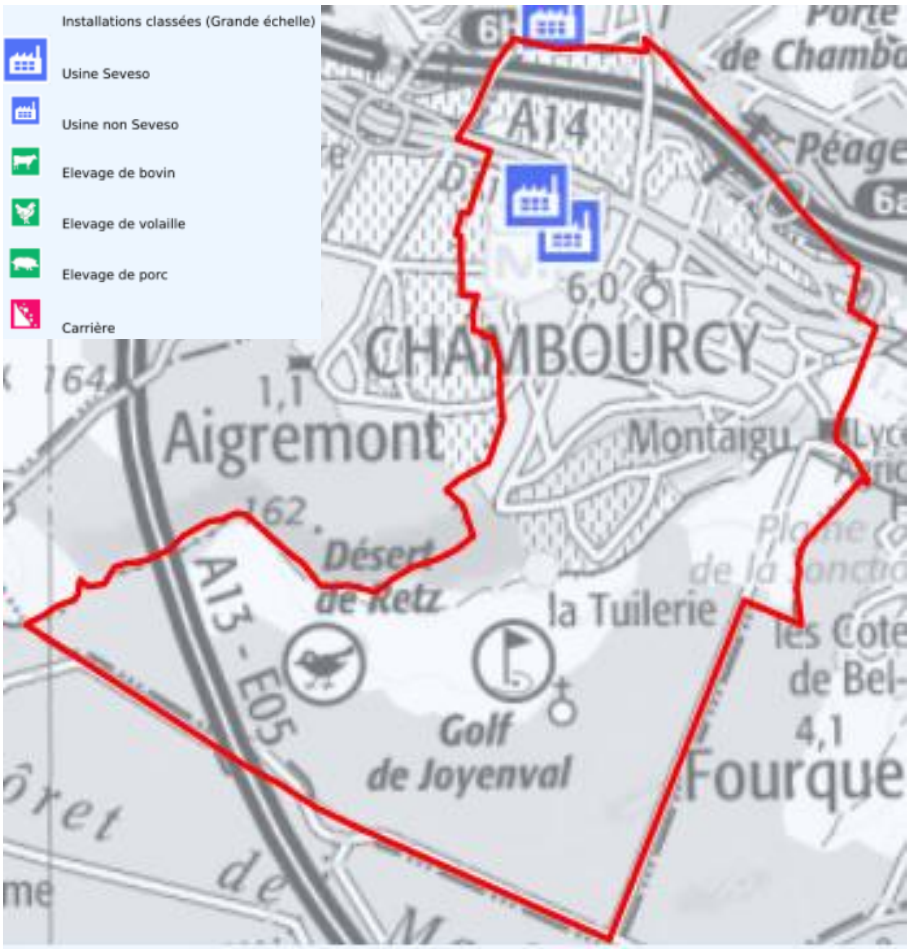
Le contexte des nuisances et risques

LES RISQUES ANTHROPIQUES

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Deux installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont recensées dans la commune. Ces ICPE sont le Centre commercial Carrefour et sa station essence. Elles ne sont pas classées SEVESO et ne présentent que très peu de risque. Sur la commune de Poissy, à 150 mètres à vol d'oiseau du périmètre opérationnel, se situe l'industrie FAREVA (ROCHAS PARFUMS), soumise au régime d'enregistrement. Elle comporte essentiellement le risque d'explosion du local cuverie et l'explosion d'une citerne d'éthanol. La probabilité d'occurrence de ces phénomènes est évaluée comme « très improbable ».

Néanmoins, ce risque est cantonné à la parcelle où se trouve l'usine et ne concerne pas le périmètre d'étude. Ainsi, le site d'étude n'est pas soumis à un risque lié à des installations industrielles à proximité.



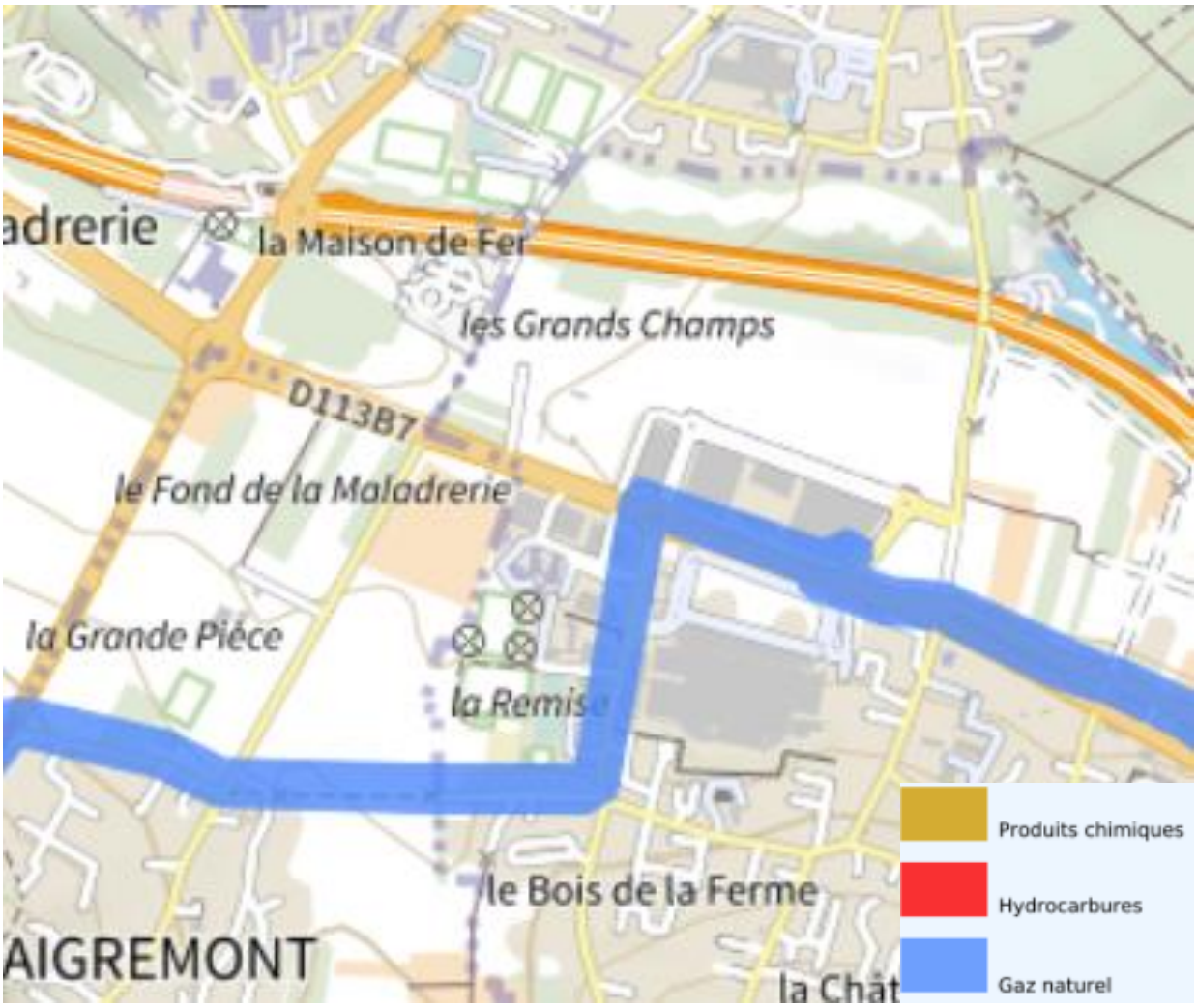
Le contexte des nuisances et risques

LES RISQUES ANTHROPIQUES

Le transport de matières dangereuses

Le risque de Transport de Matières Dangereuses ou risque TMD est lié à la possibilité d'accidents se produisant lors du transport, par voie routière, ferroviaire, aérienne, voie d'eau ou canalisation, de matières dangereuses.

La RD113 est concernée par le Transport de Matières Dangereuses. Cependant, l'aléa d'un incident relatif au transport de matières dangereuses est très rare.
Quand au site nord A14, celui-ci n'est pas soumis à ce type de risque puisqu'il se situe à plus de 300 mètres de la canalisation.



Le contexte des nuisances et risques

LES RISQUES ANTHROPIQUES

La sécurité routière

L'autoroute A14 est un axe structurant à l'échelle de la région. C'est une autoroute 2x2 voies limitée à 110 km/h. L'autoroute A14 supporte un Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA) de 30 200 véhicules par jour dont 4% de poids-lourds.

La départementale RD113 est un axe structurant à l'échelle du département. C'est une départementale 2x2 voies limitée à 50 km/h à proximité du secteur d'étude. La départementale supporte un Trafic Moyen Journalier Annuel (TMJA) de 22 787 véhicules par jour dont 4% de poids-lourds.

Ces axes ne sont pas répertoriés comme spécifiquement accidentogènes sur le département.

La RD 113 a fait l'objet d'un réaménagement dans les années 2010. Cette requalification a permis :

- l'aménagement d'un trottoir côté nord,
- la réalisation d'une piste cyclable à double sens au sud
- la réalisation d'un terre-plein central séparant les 2x2 voies.
- la réalisation de deux ronds-points permettant de sécuriser et de fluidifier la circulation.

Des bandes paysagères sont venues compléter la requalification de ces espaces publics.

Ce réaménagement est venu transformer ce tronçon de la RD113 en véritable boulevard urbain animé.



Le projet d’aménagement



Le projet d'aménagement

LES ENJEUX D'AMÉNAGEMENT

L'OAP n°3 intitulée « L'aménagement et le développement de la plaine Nord » couvre une zone de plus de 80 hectares, soit 10% de la superficie de Chambourcy.

Le secteur fait depuis longtemps l'objet d'ambitions de développement et se trouve ainsi confronté aux **enjeux d'aménagement suivants :**

- L'implantation d'**un Centre Hospitalier ;**
- La création du **pôle commercial des « Vergers de la plaine »**, aujourd'hui en partie développé ;
- Le **dédoublement de la RD113** avec l'aménagement du Vieux Chemin de Mantes ;
- L'**enfrichement des parcelles** et le risque de déprise de l'agriculture.
- Les **terrains au nord de l'A14**, acquis par la municipalité auprès de la SAPN.

Le périmètre de l'OAP a évolué au fil des précédents documents d'urbanisme ayant été en vigueur mais les orientations actuelles s'inscrivent dans une continuité de ces enjeux.

Les orientations générales d'aménagement pour la Plaine Nord sont les suivantes :

- Maintenir les principes directeurs qui avaient guidé l'organisation du secteur et sa desserte viaire ;

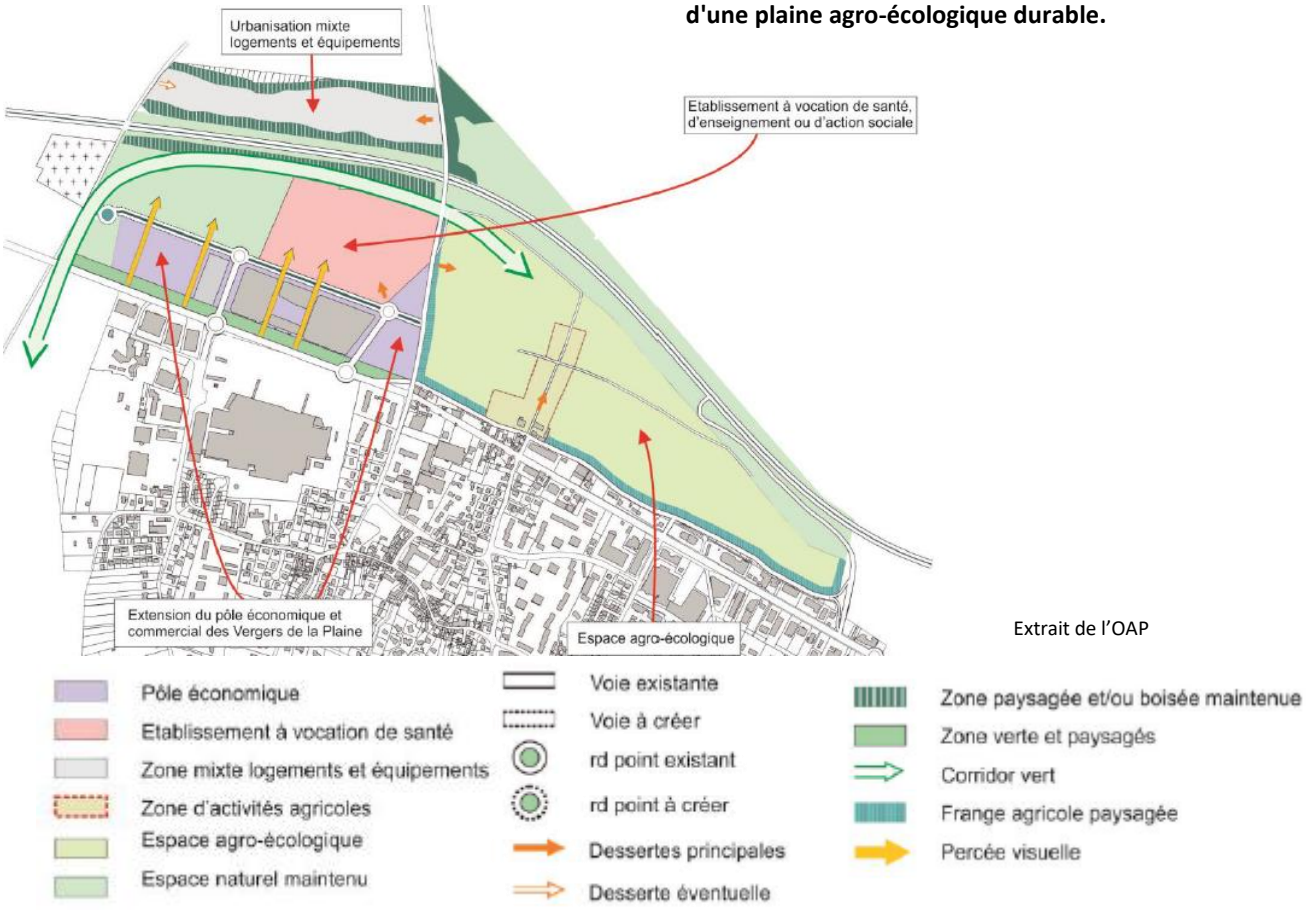
- Garder les composantes du programme initial : le pôle économique, un établissement de santé de type hospitalier, et la gare routière tout en laissant ouverte la localisation de cette dernière compte tenu des échéances de réalisation des projets ;

- **Poursuivre la réalisation du pôle économique** en l'étendant tout en maintenant les principes d'implantation et de qualité architecturale ;

- **Continuer l'aménagement paysager des abords de la RD113** dans le cadre de l'extension de l'urbanisation ;

- **Étendre la réflexion d'aménagement aux espaces situés au Nord de l'autoroute A14** ;

- Confirmer à l'Est de la route de Poissy le **maintien d'une plaine agro-écologique durable.**



Extrait de l'OAP

Le projet d'aménagement

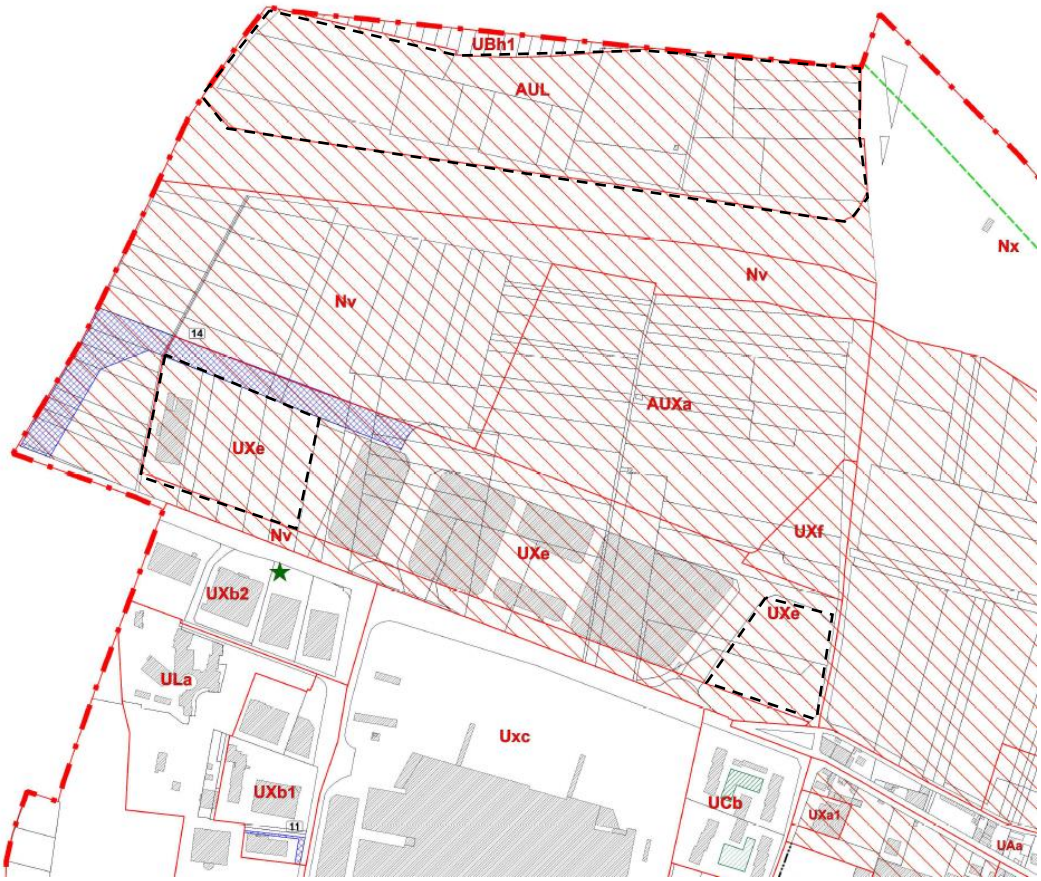
Les zones visées par le projet d'aménagement sont réglementées dans le plan de zonage du PLU en **deux zonages distincts**.

Le secteur situé au nord de l'autoroute A14 est classé en zone AUL, soit une zone d'urbanisation future dont la vocation est l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que d'habitat.

Les constructions autorisées sont réglementées par une hauteur maximale de 10,5 mètres, une emprise au sol de 40% maximum et 20% au minimum de la surface du terrain devant être maintenu perméable.

Les deux secteurs le long de la RD113 sont classées en zone UXe soit une zone urbaine dont la vocation est d'accueillir des activités et des commerces.

Les constructions autorisées sont réglementées par une hauteur maximale de 10 mètres (12 mètres de manière ponctuelle), et 10% au minimum de la surface du terrain doit être maintenu perméable.



Extrait du plan de zonage

Le projet d'aménagement

JUSTIFICATIONS DU PROJET AU REGARD DU SDRIF

Le secteur Nord

La partie Nord de l'OAP (zone AUL du dispositif règlementaire) s'inscrit **dans les possibilités d'extension de l'urbanisation offertes par le SDRIF** à travers notamment l'orientation « limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares » et la pastille « secteur d'urbanisation préférentielle».

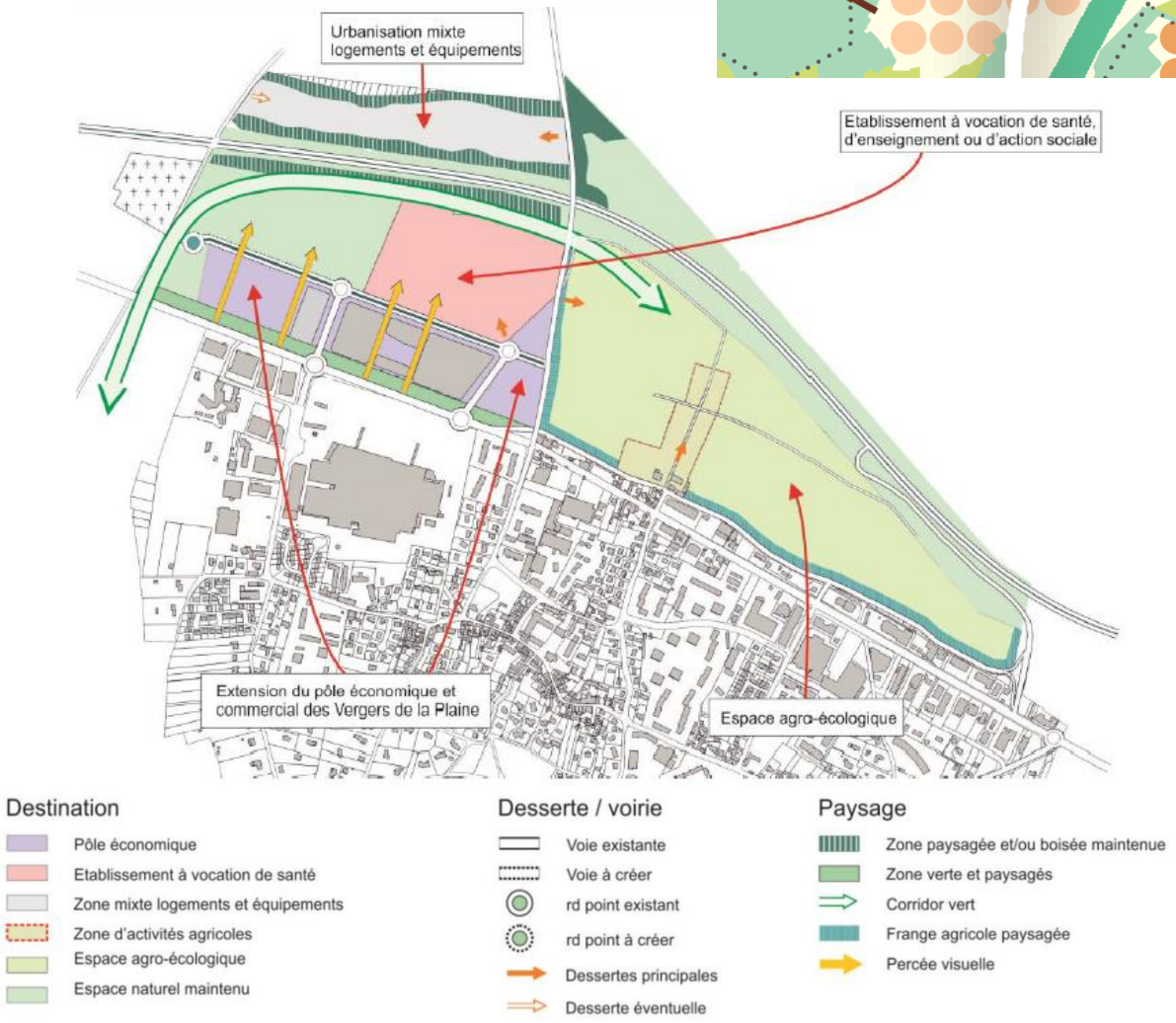
La liaison verte identifiée par le SDRIF ne concerne pas le secteur Nord de l'A14.

Extrait du SDRIF



L'OAP prévoit toutefois de conserver une partie de ce boisement afin de maintenir :

- Un boisement dense pour s'isoler de l'A14 ;
- Un isolement paysagé et arboré en limite avec le lotissement pavillonnaire situé au nord.



Extrait de l'OAP

Le projet d'aménagement

JUSTIFICATIONS DU PROJET AU REGARD DU SDRIF

Le secteur Sud

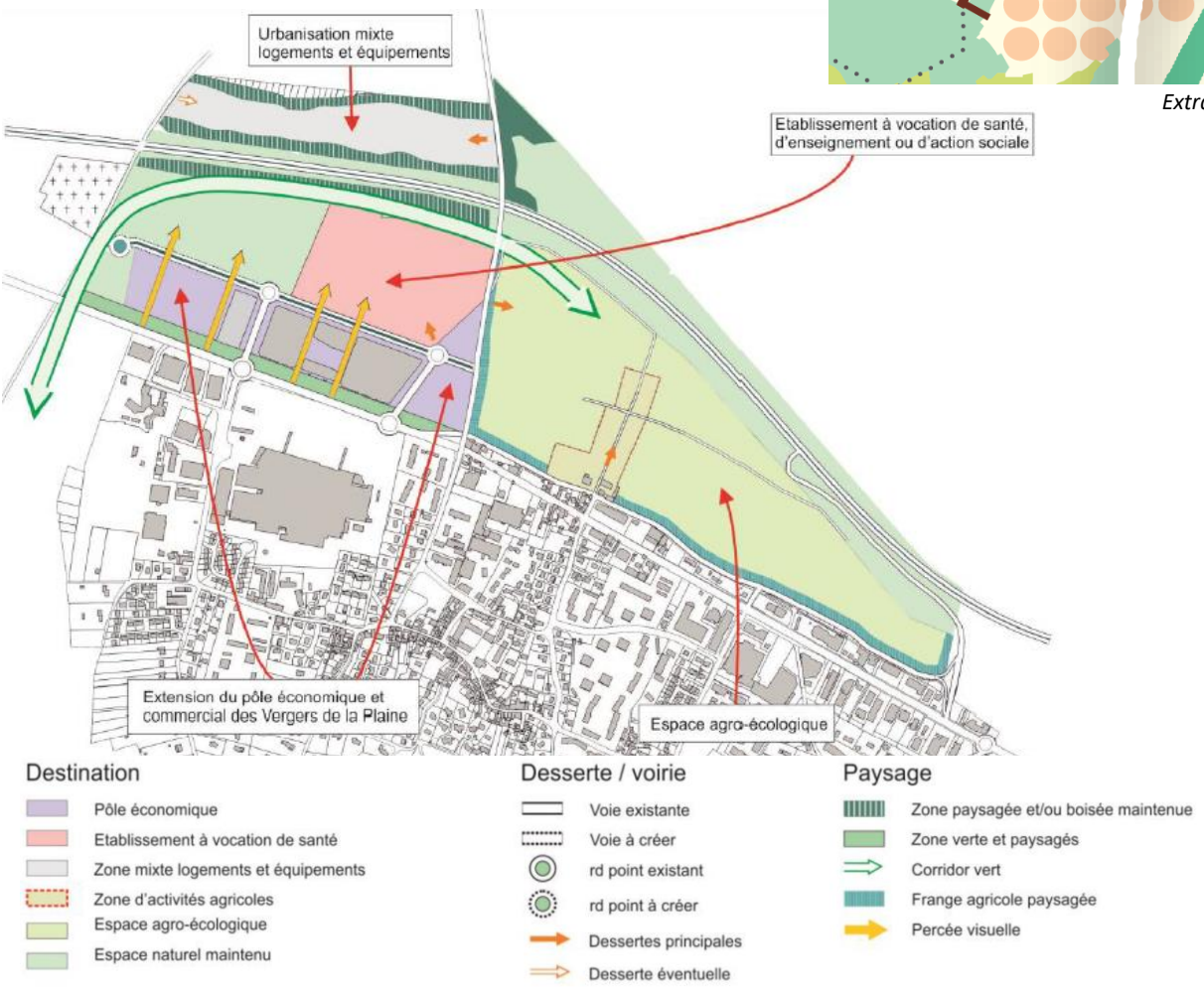
La partie sud de l'OAP (zone UXe du dispositif règlementaire) s'inscrit dans l'objectif du SDRIF relatif à **la densification de l'ordre de 10% de la densité humaine.** En effet, ces secteurs qui ont pour vocation la création d'activités et de commerces contribuent à la création d'emplois et par conséquent à l'augmentation de la densité humaine sur le territoire.
Ces deux secteurs bien que considérés par l'article L. 111-6 en dehors des espaces urbanisés actuels sont des espaces anthropisés (en partie occupés par une activité de vente de matériaux anciens…)

Concernant la liaison verte identifiée par le SDRIF, le projet et de surcroit l'OAP ont pris en compte cette orientation. En effet, la liaison verte est identifiée sur l'OAP et les espaces concernés sont classés en zone Nv (naturelle) et permet donc d'assurer le bon fonctionnement de ce corridor entre la plaine agro-écologique et la plaine d'Aigremont.

Cette mesure a le double avantage d'assurer la continuité du corridor vert tout en conservant un cadre paysager qualitatif isolant les parties urbanisées de l'autoroute.



Extrait du SDRIF



Prise en compte de la qualité urbaine et paysagère

LES TRANSITIONS AVEC LE BÂTI ENVIRONNANT

Le nord de l'A14 :

La zone située au nord de l'A14 est relativement isolée. Seule la limite Nord du site est urbanisée : il s'agit d'une zone d'habitat individuel de faible hauteur et à l'emprise au sol modérée sur le territoire de la commune de Poissy.

La limite entre ces deux zones est marquée par des fonds de parcelles profonds, aménagés en jardins et complétés par une bande boisée épaisse.

L'implantation des futures constructions devra se conformer au règlement de la zone AUL qui précise qu'un retrait d'au moins 8 mètres doit être respecté en limite avec une autre zone.

La hauteur maximale autorisée dans la zone par le règlement de PLU est de 8 mètres ou 10,5 mètres selon l'emprise au sol. L'OAP précise que les constructions les plus hautes auront une hauteur de l'ordre de R+2, soit une hauteur comparable à la hauteur de la cime des arbres.

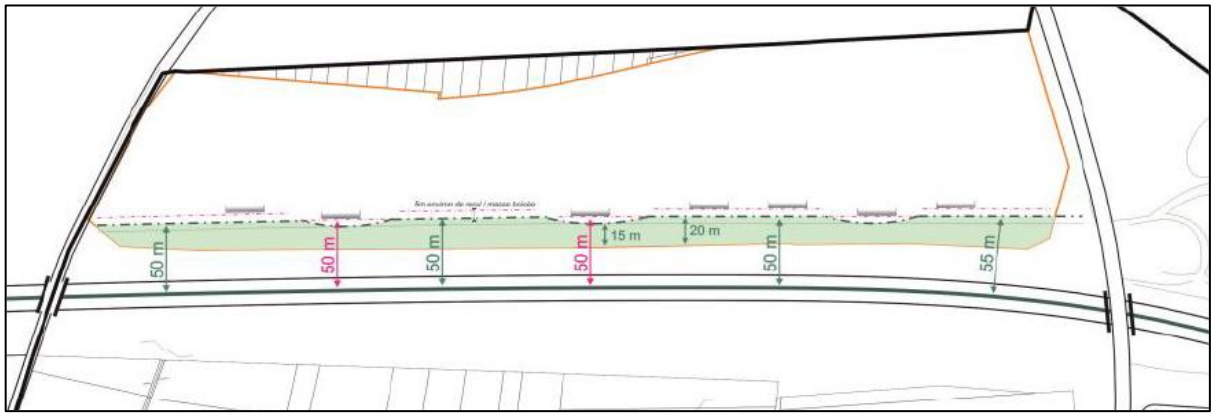
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation précise l'implantation des futures constructions :

- Les constructions d'habitation, de préférence localisées en continuité du quartier pavillonnaire au nord devront rester dans des gabarits bas au contact de ces quartiers pavillonnaires. Des constructions progressivement plus hautes, de l'ordre de R+2, pourront être créées plus au sud.

- Les constructions à destination d'équipements seront de préférence implantées à l'écart du quartier pavillonnaire, le long de l'autoroute. Elles devront rester invisibles depuis ce dernier, grâce à la zone tampon arborée et par leur implantation et leur gabarit de hauteur. La distance minimale entre l'axe de l'autoroute et les constructions sera de 50 à 55 mètres minimum.

- L'OAP souligne que l'autoroute est invisibilisée depuis l'ensemble du terrain du fait de talus couverts d'arbres offrant un dénivelé important entre l'autoroute en contrebas et le secteur de projet situé plus en hauteur.

Extrait OAP n°3 du PLU de Chambourcy

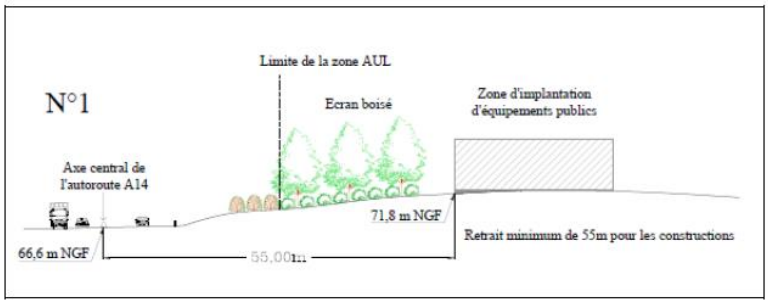


Prise en compte de la qualité urbaine et paysagère

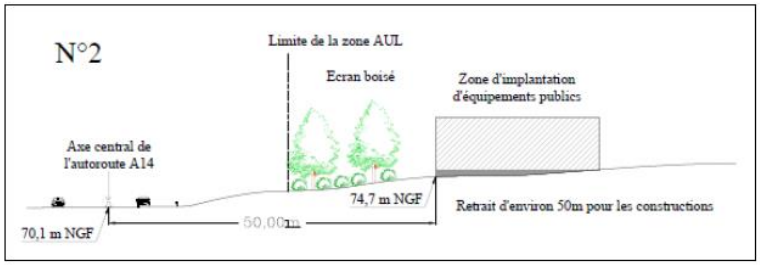
LES TRANSITIONS AVEC LE BÂTI ENVIRONNANT

Recul de l'axe de l'autoroute – vues en coupe

Coupe 1



Coupe 2



Repérage des coupes



Prise en compte de la qualité urbaine et paysagère

LES TRANSITIONS AVEC LE BÂTI ENVIRONNANT

Le secteur Sud – RD113 :

Concernant l'insertion des futures constructions dans le cadre bâti existant, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est assez précise et indique que les nouvelles constructions seront « édifiées selon un ordonnancement parfaitement maitrisé, leur aspect restera discret et les dispositifs d'enseigne et de publicité encadrés par un règlement précis ».

En effet, les constructions nouvelles devront être réalisées en cohérence avec l'aspect et l'implantation du bâti existant des Vergers de la Plaine. Les principes suivants doivent être respectés :

- L'implantation des constructions est libre, toutefois leur façade Sud qui fait face à la RD 113, devra être implantée dans le même alignement en recul de la route que les constructions existantes ;
- L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée, toutefois 10% au moins de chaque terrain devrait être maintenus perméable ;
- Une bande verte paysagée de 20 mètres de profondeur le long de la RD 113 sera préservée (elle correspond à la zone Nv sur le plan de zonage);
- La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres. Toutefois une hauteur portée à 12 mètres peut être admise sur une partie des volumes bâtis, si elle est justifiée par les fonctionnalités inhérentes à la nature du projet et traduite dans une conception architecturale harmonieuse.

Le parti architectural des projets devra être attentif à la cohérence avec le bâti réalisé en première phase :

- Les gabarits des édifices et le jeu des hauteurs, avec une attention particulière portée au traitement qualitatif des volumes et des façades des constructions très visibles en entrée de ville Ouest ;
- Les discontinuités du front bâti sur la RD113 avec des ouvertures visuelles perpendiculaires selon le principe figurant sur le Schéma des orientations d'aménagement ;
- La volumétrie simple des constructions et le choix des coloris, les teintes sombres étant préconisées, pour une intégration visuelle avec les constructions existantes ;
- L'organisation raisonnée et le choix des dispositifs d'enseigne de publicité.





Bande paysagère aménagée le long de la RD113

Prise en compte de la qualité urbaine et paysagère

L'INSCRIPTION DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

Le secteur de projet est situé à la charnière de plusieurs grandes composantes géographiques qui l'entourent :

- Entre deux espaces urbains agglomérés : la ville de Chambourcy du côté Sud et celle de Poissy du côté Nord ;
- Entre de vastes espaces naturels : la forêt de Saint-Germain du côté Nord-Est reliée à celle de Marly par deux corridors verts :
  - Celui de la plaine de la Jonction à l'est de Chambourcy,
  - Celui de la plaine d'Aigremont via la plaine des Vergers à l'ouest de la ville de Chambourcy.

Dans le souci de la meilleure inscription du projet dans son environnement, c'est cette situation géographique particulière qui guide en grande partie les principes de l'organisation du projet et de la répartition spatiale de ses composantes :

- Les extensions de l'urbanisation s'inscrivent en continuité de l'urbanisation existante :
  - En prolongement de l'agglomération de Chambourcy au nord de la RD 113, de part et d'autre du site commercial des Vergers de la Plaine déjà constitué ;
  - En prolongement de l'agglomération de Poissy au nord de l'autoroute A14 ;

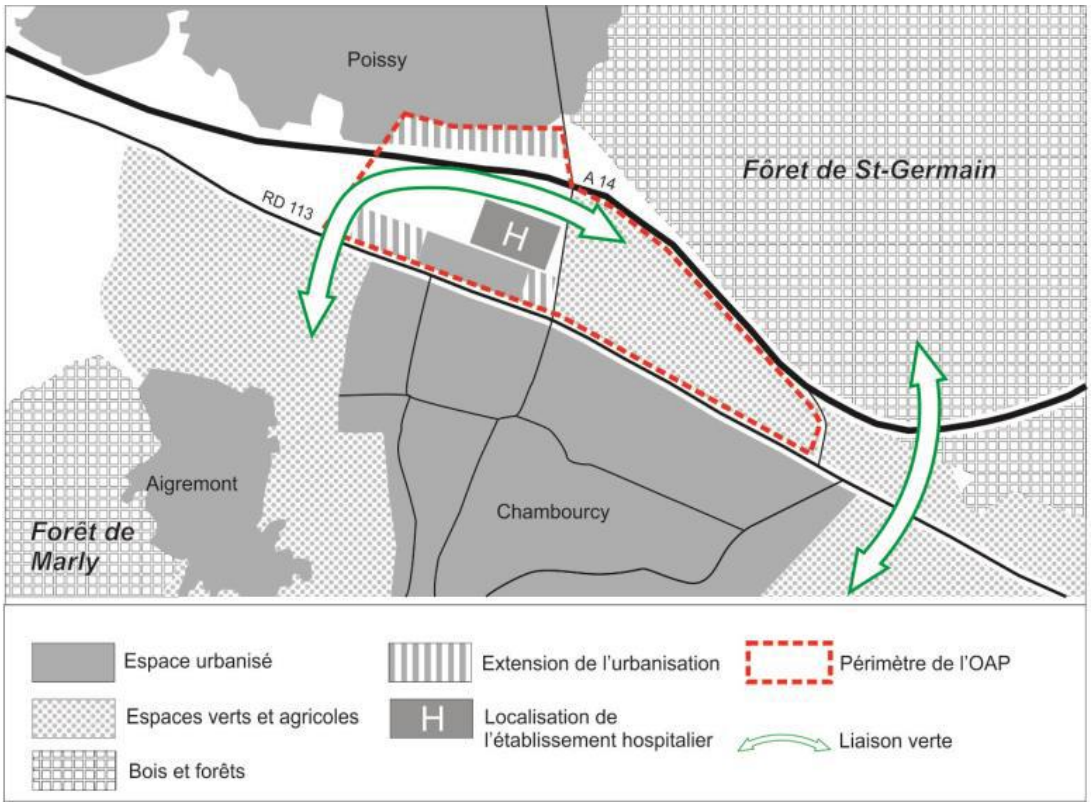
- La partie de la plaine à l'est de la route de Poissy réservée à des activités agroécologiques, en continuité des espaces de la forêt de Saint-Germain et de la plaine de la Jonction ;

- Le site d'accueil pour une convergence d'équipements de santé maintenu au cœur de ce dispositif.

En définitive, pour être en cohérence avec le SRCE et le SDRIF, le projet vient s'articuler autour des éléments de la trame verte en les préservant et en les valorisant.

De plus, le projet sur la partie Sud vient améliorer et organiser le paysage urbain à travers la suppression de la zone de décharge à l'ouest et le renforcement du paysage urbain existant (en s'inscrivant en continuité du pôle économique).

Extrait de l'OAP



Prise en compte de la qualité urbaine et paysagère

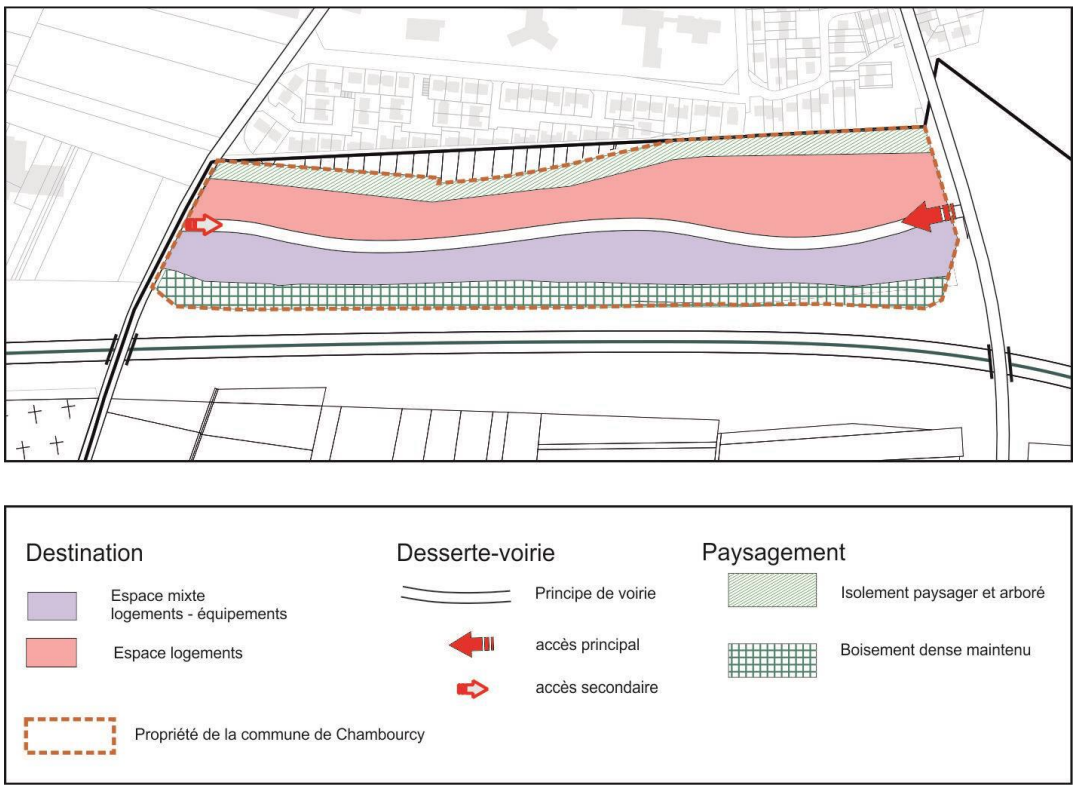
LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Secteur Nord

Sur ce secteur est prévue l'implantation de constructions à destination d'habitation dans la partie Nord du terrain. Ce secteur étant à proximité de l'autoroute, le boisement dense le séparant de l'autoroute A14 est maintenu. Ce boisement permet d'occulter toute vision depuis l'autoroute et joue le rôle de frange paysagère. De plus, le boisement au nord, en limite des jardins des Moisons sur Poissy est également maintenu afin de limiter les impacts visuels.

Pour assurer la bonne intégration paysagère des constructions tout en garantissant un paysage de qualité, une volumétrie maitrisée (R+2) est imposée.
Pour conforter la bonne intégration des constructions dans leur environnement, les constructions pourront, en règle générale, être implantées à une distance de 55 mètres mesurés à partir de l'axe de l'autoroute.
De plus, le projet prévoit un isolement paysager et arboré à proximité de la limite communale sur la partie Nord pour limiter l'impact paysager du projet. De ce fait, le projet est entouré de boisements qui d'une part le rendent invisible de l'extérieur et d'autre part contribuent fortement à la trame verte en assurant un relais avec les réservoirs de biodiversité limitrophes.

Extrait de l'OAP



Prise en compte de la qualité urbaine et paysagère

LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

Secteur entre la RD113 et l'avenue de la Renaissance

Cette partie du projet a pour but l'extension du pôle économique actuel.
Afin de conserver une continuité paysagère avec ce qui a été réalisé pour l'actuel pôle économique, une bande de recul de 20 mètres de profondeur le long de la RD113 devra être plantée en recherchant une grande qualité dans le paysage végétal.
Cette continuité jouera le rôle de frange paysagère et par conséquent permettra de masquer le bâti de la départementale. De plus, ces espaces plantés, de par la diversité de la flore, pourront jouer un rôle d'espace relais dans la trame verte communale.

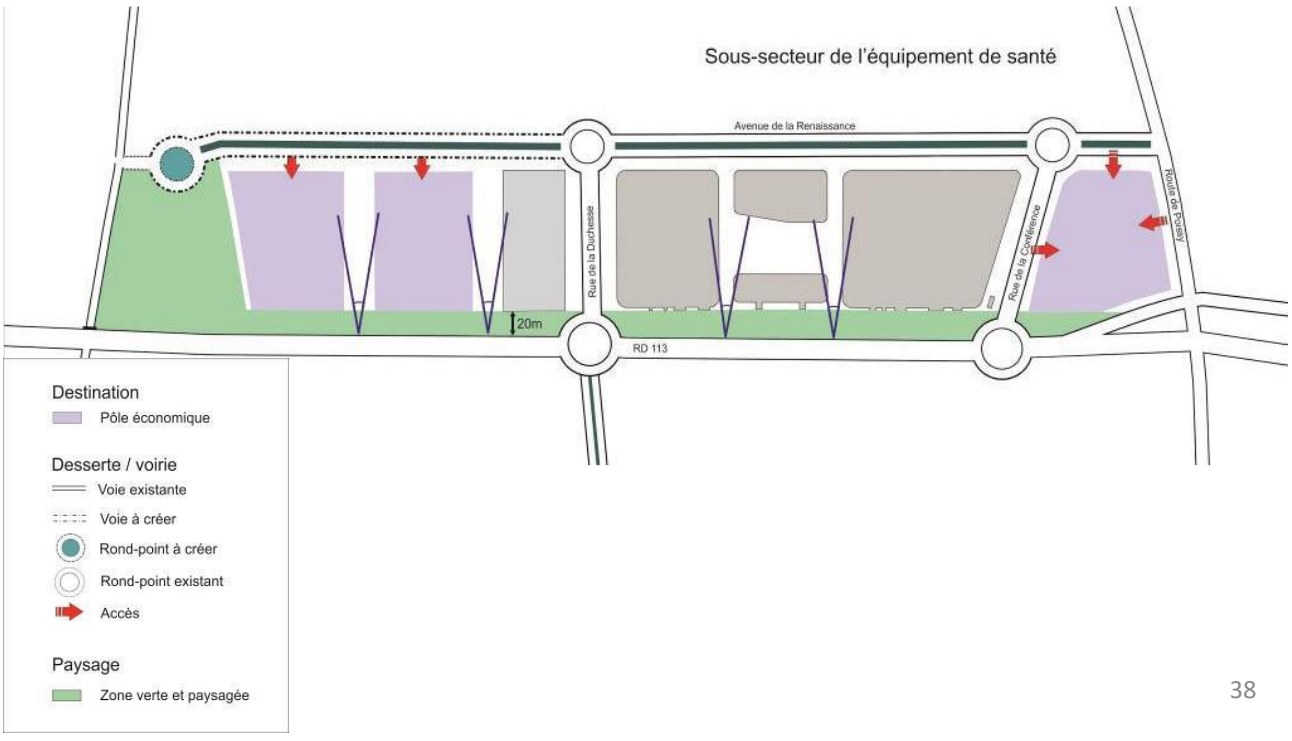
Compte tenu de sa situation, l'espace non constructible à l'ouest de ce sous-secteur devra recevoir un traitement paysager soigné, à maintenir durablement en espace vert et naturel.
De plus, comme le prévoit le SDRIF, une flèche de continuité verte est identifiée. Le projet prévoit de le végétaliser et de l'arborer au mieux de façon à garantir le bon fonctionnement de la trame verte.

Pour garantir l'intégration paysagère des constructions, une marge de recul de 35 à 40 mètres de l'axe de la RD113 est proposée. Ces mesures permettent de prendre en compte la qualité architecturale et la qualité des paysages.

Afin d'améliorer la qualité paysagère du site, le projet prévoit :
- Un espace de plus de 1,5 hectare végétalisé en entrée de ville Ouest ;
- Des percées visuelles régulièrement localisées en intervalle entre les constructions qui ouvrent des perspectives visuelles vers le cœur de la plaine ;
- Un principe d'échelonnement des hauteurs depuis la RD 113 jusqu'à l'équipement de santé : une hauteur maximale de 12 mètres pour le pôle économique et une hauteur maximale de 17 mètres pour l'équipement de santé, sous conditions.

Toutes ces mesures permettent au projet d'être intégré à son paysage et même de l'améliorer de par les propositions respectueuses et en faveur du paysage et de l'environnement.

Extrait de l'OAP



Prise en compte de l'accessibilité et de la sécurité

LES CONDITIONS D'ACCESSIBILITÉ – Le secteur Nord (A14)

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation identifie des principes de desserte pour ce secteur situé au nord de l'autoroute A14.

Ce sous-secteur sera desservi par des accès à l'est et à l'Ouest, dans des conditions d'usage et de fonctionnalité différentes :

- La desserte principale de ce sous-secteur s'effectuera à l'Est depuis la route de Poissy. La réalisation de cet accès devra en assurer le fonctionnement dans de bonnes conditions de sécurité et de fluidité du trafic avec l'aménagement d'un demi rond-point ou d'un système à feux tricolores. En outre, une étude sera engagée pour équiper le pont de la route de Poissy au-dessus de l'autoroute A14, d'une piste supplémentaire en surlargeur réservée aux piétons et aux circulations douces, avec comme objectif de fluidifier le trafic automobile sur les voies existantes du pont.

- Une desserte secondaire pourra être aménagée du côté Ouest vers Poissy via la rue d'Aigremont.

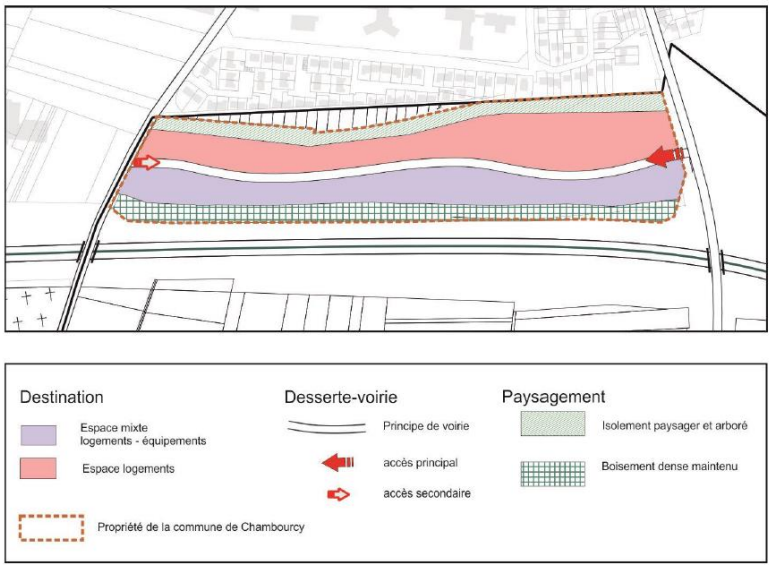
Le secteur sera traversé par un axe Est-Ouest permettant d'irriguer l'ensemble des composantes du projet. En fonction des types d'équipements qui seront implantés et des nuisances de circulation qu'ils pourraient engendrer, un second axe pourra être créé en voie de service dans les espaces des équipements d'intérêt collectif et services publics.

En transports en commun, l'accès principal vers la parcelle se fera également par l'est via la route de Poissy. L'arrêt d'autobus Jean Moulin est présent sur la route de Poissy, il est desservi par les lignes 8, 24, 14 et 26 qui offrent des correspondances avec les gares de Poissy et Saint-Germain-en-Laye.

La ligne 8 assurée par Transdev est la plus fréquentée. Elle forme une boucle entre la gare de Poissy et le centre-ville de Chambourcy, sa fréquence est de 15 minutes et est en service de 6h00 à 20h50.
Le temps de parcours entre l'arrêt Jean Moulin et la gare de Poissy est de 8 minutes.

Concernant la sécurité, le projet est sans conséquence sur la sécurité routière au regard de l'autoroute. Concernant les personnes et le risque de venir s'approcher des voies, des dispositifs de clôtures grillagées pourront être prévus au niveau de l'écran boisé, leur position restant à définir en fonction des projets.

Le schéma des orientations détaillées d'aménagement dans le sous-secteur des espaces situés au Nord de l'autoroute A14



Extrait de l'OAP

Prise en compte de l'accessibilité et de la sécurité

LES CONDITIONS D'ACCESSIBILITÉ – Le secteur sud (RD113)

L'organisation des accès et de la desserte de ce sous-secteur s'effectuera à partir du dispositif déjà réalisé pour le pôle des Vergers de la Plaine, à savoir :

- 2 carrefours giratoires permettant d'accéder à la zone depuis la RD 113 ;
- L'avenue de la Renaissance réalisée en parallèle de la RD en limite Nord du sous-secteur permettant de desservir les terrains.

Ce dispositif est complété par le prolongement de l'avenue de la Renaissance à l'ouest jusqu'à un tournebride giratoire. L'emprise de ce prolongement est à maintenir libre sur une bande de 32 mètres de largeur. Le tournebride pourra être relié à la RD, une emprise de 24 mètres de largeur est à maintenir libre à cet effet en limite communale. Cette organisation de l'espace offre l'opportunité de poursuivre la desserte du secteur.

Aucun accès direct à des terrains ne pourra être réalisé à partir de la RD 113. Concernant les terrains à l'est du pôle des Vergers de la Plaine, leur desserte pourra s'effectuer depuis l'avenue de la Renaissance, depuis la rue de la Conférence ou depuis la route de Poissy.

Les parkings nécessaires aux constructions seront réalisés en ouvrage intégré ou en souterrain, les stationnements publics à l'air libre restant localisés uniquement le long des voies arrière, sans aucun stationnement le long de la RD. Leur nombre minimum est fixé par le règlement du PLU.

Tout projet nouveau, y compris sur un terrain disposant actuellement d'un accès sur la RD113, devra prendre son accès uniquement sur le prolongement de l'avenue de la Renaissance à l'exclusion de la RD.

Aucun accès nouveau, que ce soit pour desservir des terrains ou par des nouvelles voies, ne pourra être créé directement à partir de la RD113. Au contraire, la mise en œuvre des nouveaux projets permettra de supprimer des accès directs existants à des terrains.

En transport en commun

Le site du pôle économique est accessible en transport en commun via l'arrêt « Renaissance ».
L'arrêt est également desservi par la ligne 8 permettant une liaison avec la gare de Poissy en une dizaine de minutes.
La ligne 52 offre également une correspondance avec la gare de Poissy et un passage toutes les 10 minutes.

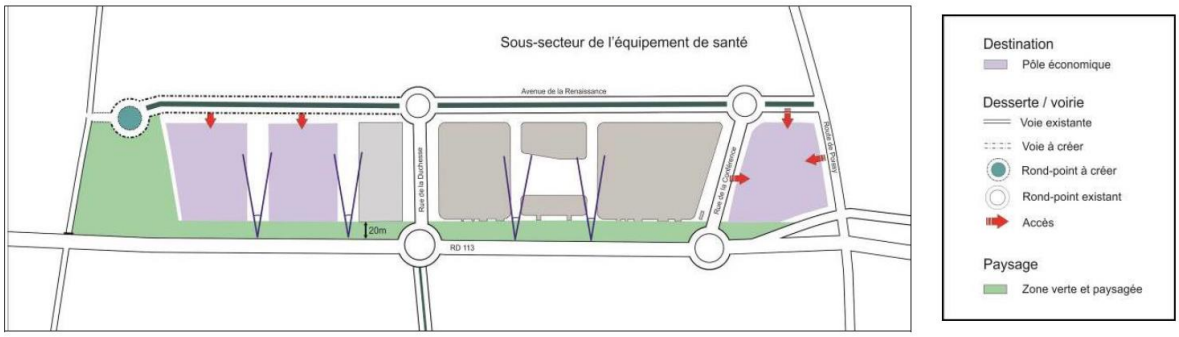
L'emplacement du site est donc stratégique sur le plan de l'accessibilité en transport en commun grâce aux aménagements existants sur le boulevard de la Renaissance. Le site est en effet accessible depuis les communes limitrophes de Poissy et Saint-Germain-en-Laye.

Les mobilités douces

Des pistes cyclables longent la RD113 et le boulevard de la Renaissance. Le site est donc facilement accessible et bien connecté au centre de Chambourcy ainsi qu'à Saint-Germain-en-Laye du fait d'une piste cyclable sécurisée et aménagée en retrait de la voirie.

La bande paysagère créée le long de la portion aménagée de la RD113 sera prolongée le long des nouvelles surfaces urbanisées. Ainsi les déplacements piétons et doux seront facilités et sécurisés car également implantés en retrait de la route départementale.

Schéma des orientations d'aménagement dans le sous-secteur des espaces situés entre la RD 113 et l'avenue de la Renaissance



Extrait de l'OAP

Prise en compte des nuisances

PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

Le secteur Nord A14

Afin d'affiner l'impact en termes de nuisances sonores de l'autoroute A14 sur le site de projet (zone AUL) dont la programmation vise à accueillir de habitations, la commune a mené une étude acoustique réalisée sur le site le 3 décembre 2020 par le bureau d'études RG ingénierie. Cette dernière a révélé des niveaux sonores diurnes de 49,5 dB et nocturnes de 41,5 dB soit en-dessous du seuil de 65 dB (seuil de zones de bruits excessifs).

Afin de garantir des niveaux sonores semblables, le plan local d'urbanisme à travers le dispositif règlementaire identifie plusieurs mesures qui permettront de limiter l'impact sonore de l'autoroute :

- Le projet prévoit de conserver l'écran visuel et sonore composé par la densité importante des boisements depuis l'autoroute sur une profondeur de plus de 20 mètres. Ce boisement dense conjugué au talus permet une isolation naturelle.

- Les futures constructions seront implantées dans la zone la moins impactée par les nuisances sonores. Elles devront se situer à 55 mètres minimum depuis l'axe de l'autoroute. Grâce à une hauteur maximale des constructions limitée à 10,5 mètres, équivalent à la cime des arbres, la diffusion du son sera en partie stoppée par la zone boisée.

- Conformément à la législation en vigueur, les constructeurs de bâtiments, quant à eux, ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (Article L.571-10 du Code de l'environnement). Concernant ce point, c'est le rôle du classement sonore des infrastructures de transports terrestres que de classer les voiries routières et les voies ferrées en fonction des niveaux sonores qu'elles engendrent, et de définir à leurs abords les secteurs où les bâtiments nouveaux auront à être isolés contre le bruit.

Secteur entre la RD113 et l'avenue de la Renaissance

Ce secteur n'est pas voué à accueillir des logements, mais des activités économiques dans la continuité de celles existantes.

Afin de limiter les effets de la pollution de l'air et les nuisances sonores, le projet prévoit que les futures constructions soient implantées en recul de la RD 113.

Ainsi, à l'instar du Centre Commercial des Vergers de la Plaine, les façades principales des activités seront orientées vers le nord c'est-à-dire à l'opposé de la départementale. Cette mesure d'atténuation permet d'éviter aux usagers des lieux d'être confrontés aux nuisances de la route et de profiter d'un espace piéton central.



La bande paysagère d'une profondeur de 20 mètres en continuité de l'existante et le long de la départementale RD 113 aura également un impact positif sur la limitation de ces nuisances. Les constructions auront ainsi un recul de 35 à 40 mètres de l'axe de la RD113.

Enfin, les percées visuelles permettront également de disperser le son et de ne pas créer un couloir de résonnance sur la RD113.

Prise en compte des risques

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le risque de retrait-gonflement des argiles

Au sein des zones exposées (moyen ou fort) au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux identifiées, la réalisation d'études de sol conformément à l'arrêté du 22 juillet 2020 modifié le 24 septembre est obligatoire avant la vente d'un terrain constructible ou la construction ou l'extension d'une habitation.

Seul le secteur entre la RD113 et l'avenue de la Renaissance, est concerné par un risque moyen. Avant tout projet, une étude de sol devra être menée afin de déterminer les techniques particulières de construction à adopter.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ANTHROPIQUES

Les secteurs d'études ne sont pas directement concernés par des risques anthropiques. En effet, les projets ne s'implantent pas sur des sites et sols pollués.

Le projet d'extension du pôle économique est situé à proximité d'installations classées pour l'environnement mais comportant un risque très faible.

La RD113 est concernée par le Transport de Matières Dangereuses. Comme indiqué dans la partie contexte, l'aléa d'un incident relatif au transport de matières dangereuses est très rare.

Quant au site nord A14, celui-ci n'est pas soumis à ce type de risque puisqu'il se situe à plus de 300 mètres de la canalisation.

LA COMPATIBILITÉ DU PLU



La compatibilité du PLU

PRISE EN COMPTE DES RESULTATS DE L'ETUDE PRESCRITE PAR L'ARTICLE L 111-8 DU CODE DE L'URBANISME DANS LE P.L.U. DE LA COMMUNE DE CHAMBOURCY

Le secteur de projet est concerné par la bande inconstructible de 75 mètres depuis l'axe de la RD 113 et de 100 mètres depuis l'axe de l'A14.
L'étude spécifique réalisée au titre de l'article L. 111-8 du Code de l'urbanisme permet de justifier la modulation des règles de recul au regard des spécificités locales.
Ainsi, la limite d'inconstructibilité en rive Nord de l'A14 est réduite à 50 mètres au lieu de 100 mètres depuis l'axe de l'autoroute et la limite d'inconstructibilité en rive Nord de la RD113 est réduite à 35 mètres au lieu des 75 mètres applicables aujourd'hui.

Le PLU traduit la prise en compte des résultats de cette étude au sein de l'OAP opposable n°3 « **L'aménagement et le développement de la plaine Nord ».**

En effet, le projet d'aménagement tel que prévu par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à répondre aux besoins en logements, en équipements et en activités économiques de Chambourcy ainsi qu'à répondre aux objectifs fixés par le Schéma Directeur Régional de la Région Ile-de-France.

La programmation porte une attention particulière à l'insertion architecturale et paysagère des opérations ainsi qu'à la sécurisation des accès et des circulations.

Secteur Nord RD113 :

Les développements sur les abords de la RD113 seront réalisés dans le prolongement des constructions existantes et devront se conformer tant dans leur volumétrie que dans leur aspect au Vergers de la Plaine afin d'assurer une cohérence visuelle et morphologique.
L'OAP précise en effet :

- *« Cet espace a pour vocation d'accueillir des activités économiques et commerciales en renforcement du pôle existant des Vergers de la Plaine »*
- *« Les constructions nouvelles devront être implantées au-delà de la bande de 20 mètres maintenue en espace vert, en limite de cet espace, soit en recul de 35 à 40 mètres de l'axe de la RD113. »*

En termes d'accès et de circulations, les développements économiques sur les abords de la RD113 seront accessibles depuis l'avenue de la Renaissance pour permettre notamment l'implantation d'une bande paysagère de 20 mètres le long de la route et ainsi limiter les nuisances.

L'OAP précise en effet :

- *« Aucun accès nouveau, que ce soit pour desservir des terrains ou par des nouvelles voies, ne pourra être créé directement à partir de la RD113. Au contraire, la mise en oeuvre des nouveaux projets permettra de supprimer des accès directs existants à des terrains. »*

Secteur Nord A14

Les développements envisagés au nord de l'A14 dans le cadre de l'OAP devront respecter une hauteur maximale en R+2 étages permettant une insertion optimale par rapport aux bâtiments voisins et seront invisibilisés par la couverture végétale existante. Leur implantation au nord de la parcelle permettra une exposition minimale aux nuisances sonores et atmosphériques liées à l'autoroute.
L'OAP précise en effet :

- *« Les constructions nouvelles devront être implantées avec un recul minimum de 55 mètres de l'axe de l'autoroute A14 pouvant être ponctuellement réduit à 50 mètres. »*
- *« L'écran boisé sera maintenu sur une épaisseur de plus de 20 mètres »*
- *« Implanter les constructions futures au-delà de cet écran tout en les maintenant masquées tant par les arbres que par leur volumétrie maitrisée et leur aspect discret. »*
- *« Les constructions les plus hautes auront une hauteur de l'ordre de R+2 (cf. sous-chapitre OAP3 - 5.3), soit une dizaine de mètres environ comparable à la hauteur de la cime des arbres. »*

Concernant le secteur au nord de l'A14, son accès principal est prévu via la route de Poissy qui sera adaptée pour y faciliter la circulation.
L'OAP précise en effet :

- *« La desserte principale de ce sous-secteur s'effectuera à l'est depuis la route de Poissy. La réalisation de cet accès devra en assurer le fonctionnement dans de bonnes conditions de sécurité et de fluidité du trafic avec, par exemple, l'aménagement d'un demi rond-point ou d'un système à feux tricolores ».*

Chambourcy
Plan local d'urbanisme



1.5 - Rapport de présentation

Partie 5 : Application de la Loi « Climat et Résilience »
n°2021-1104 du 22 août 2021

PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 1er juillet 2019 et annulé par le jugement du tribunal administratif de Versailles n° 1906779 du 15 octobre 2021

Dossier de PLU approuvé par délibération du conseil municipal en date du 7 décembre 2022

Sommaire

4 INTRODUCTION

5 I. ÉTUDE DE DENSIFICATION

6 Le mode d'occupation du sol général de la commune

7 Les zones d'activités

10 Les équipements publics

12 Le centre-ancien

15 Le tissu pavillonnaire

22 Les ensembles collectifs en zone UC

26 Le secteur de projet

27 Conclusion de l'étude de densification

28 II. ZONES AU : Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

31 III. CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES : Mise en valeur

34 IV. NON IMPERMÉABILISATION DES SOLS : Règles fixées

Introduction

La loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience, dite Loi Climat, intégrée dans le code de l'urbanisme, instaure certaines dispositions d'application immédiate.

Les PLU doivent dorénavant aborder dans leur corps ou dans un document spécifique les aspects suivants :

- **une étude de densification des zones déjà urbanisées** (article L151-5, 5ème alinéa, du code de l'urbanisme) ;
  Le PADD ne peut ainsi plus *« prévoir l'ouverture à l'urbanisation des espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés (…) »*
  Le PLU de Chambourcy ayant été approuvé en 2019 puis annulé par le Tribunal Administratif de Versailles avant la Loi Climat, il ne comporte pas d'étude foncière spécifique. C'est l'objet de la partie de la présente étude intitulée :« Etude de densification » qui analyse les potentiels de densification en prenant en compte la qualité urbaine et la préservation de la biodiversité.

- **l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU** (article L151-6-1 du code de l'urbanisme) ;

  Pour les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP), un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser AU est désormais à prévoir systématiquement, en corrélation avec la *« réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».*

- **l'intégration dans les OAP des actions visant à la mise en valeur des continuités écologiques** (articles L151-6-2 et L151-7 (7°) du code de l'urbanisme)

- **l'obligation pour les constructions nouvelles de maintenir une part fixe de terrain non imperméabilisé** (article L151-22 du code de l'urbanisme)

La présente partie 5 du Rapport de Présentation du PLU a pour objet :

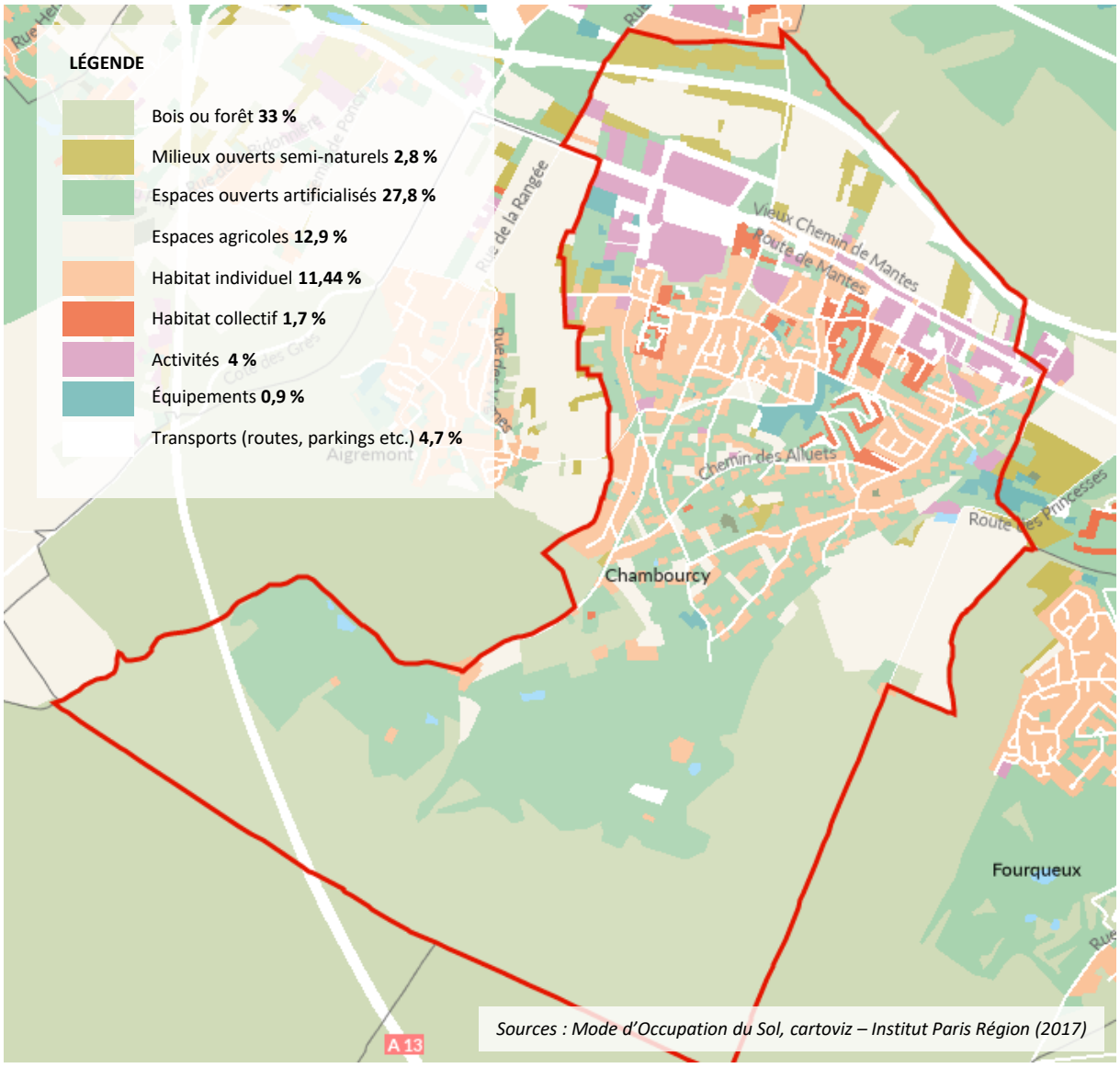
- d'introduire dans le document d'urbanisme, s'ils n' y sont pas déjà, les éléments prescrits par la Loi Climat ;
- de conforter, pour ceux qui y sont déjà, leur présence.

Étude de densification

Au titre de l'article L151-5 du Code de l'urbanisme

I Étude de densification

LE MODE D'OCCUPATION DU SOL GÉNÉRAL (MOS)



L 'analyse du mode d'occupation du sol est réalisée à partir des données de l'Institut Paris Région de 2017.

La commune de Chambourcy est couverte à plus de 60 % par des espaces verts naturels, semi-naturels ou artificialisés. Les espaces urbanisés ne représentent que 23 % de la superficie communale et les espaces agricoles, près de 13 %.

Entre 2012 et 2017, l'occupation du sol à Chambourcy a très peu évolué. Les espaces agricoles ont perdu 3 500m², soit -0,3 % et les espaces d'activité ont baissé de 1 300m² au profit de l'habitat individuel.

Enfin, grâce à l'analyse des photos aériennes, il est possible d'indiquer que le mode d'occupation du sol n'a pas évolué de manière significative depuis 2017.

Chiffres clés :

- → Une commune urbanisée sur 23 % de sa superficie.
- → L'espace dédié à l'habitat individuel est majoritaire et représente 87 % de la surface habitée de la commune.
- → La superficie couverte par l'habitat individuel a légèrement progressé, +0,21 ha depuis 2012.

I Étude de densification

ÉTAT DES LIEUX – Les zones d'activités économiques

Forme urbaine



Vue aérienne sur la zone d'activités commerciales des Vergers de la Plaine

Les zones d'activités de Chambourcy se concentrent le long de la route départementale 113.

Différentes morphologies d'implantation se distinguent dont deux principales : les grandes et moyennes surfaces d'activités implantées au fil du temps le long de la route de Mantes ; ainsi que les Vergers de la Plaine.



Décathlon – Zone des Vergers de la Plaine

Les activités le long de la route de Mantes couvrent la portion Est de la RD113. Elles se caractérisent en majorité par des bâtis commerciaux ou de service de moyenne ou grande surface implantés en fond de parcelle. Les stationnements automobiles sont souvent implantés en façade. Il n'existe pas d'unité volumétrique ou des styles architecturaux.



Le Mail – Route de Mantes

La zone des Vergers de la Plaine se démarque des autres sites d'activité dans la mesure où elle a fait l'objet d'une ZAC, son aménagement ayant ainsi été pensé dans une logique d'ensemble permettant une harmonisation des volumétries et architectures. Les abords de la route sont végétalisés et les stationnements réalisés en sous-sol. Le bâti occupe ainsi une emprise plus importante sur la parcelle.

Le reste du tronçon Ouest de la RD113 se caractérise notamment par un centre-commercial faisant face aux Vergers de la Plaine et dont l'implantation suit la même logique, à l'exception du stationnement qui est implanté en étages.



Garage Citroën – Route de Mantes

I Étude de densification

ÉTAT DES LIEUX – Les activités économiques

La taille des parcelles

La Route de Mantes (tronçon Est) :

La taille des parcelles d'activité varie d'une occupation à l'autre. La taille moyenne des parcelles est d'environ 2 000 m². Toutefois celles-ci peuvent excéder 10 000m² selon le type d'activité et d'occupation du sol.

La zone des Vergers de la Plaine (tronçon Ouest) :

Les parcelles sont étendues et d'une superficie supérieure à 5 000 m².
Seules quelques activités en limite avec Poissy couvrent des parcelles plus petites (2 000 à 5 000 m²). Ces parcelles ont connu une urbanisation plus ancienne et n'ont pas été intégrées dans le périmètre de la ZAC.

L'emprise au sol

La Route de Mantes (tronçon Est) :

L'emprise moyenne du bâti occupe environ 30 à 40 % de la surface de la parcelle. Le reste de la parcelle est imperméabilisé sous forme de stationnement de surface. Les espaces végétalisés sont très peu présents.

La zone des Vergers de la Plaine (tronçon Ouest) :

L'emprise au sol du bâti dans ce secteur est plus importante et couvre en moyenne plus de 50 % de la superficie du terrain.
Ces parcelles, davantage optimisées sont toutefois caractérisées par des espaces végétalisés dans leurs parties non bâties.

Les hauteurs

La Route de Mantes (tronçon Est) :

La hauteur moyenne du bâti est d'environ 4 à 6 mètres.

La zone des Vergers de la Plaine (tronçon Ouest) :

Davantage homogène, la hauteur des constructions dans ce secteur est aussi plus élevée : en moyenne 6 à 8 mètres.

I Étude de densification

ENJEUX – Les zones d'activité économiques

Le PADD

Le PADD traduit la volonté de la commune d'encourager le développement économique. À ce titre, il identifie l'orientation suivante : « Poursuivre la requalification des abords de la RD113 ». Cette requalification a déjà été amorcée via la réalisation des Vergers de la Plaine qui fait l'objet d'une OAP.

Le règlement de PLU en vigueur

Le règlement de PLU distingue 6 secteurs de zones d'activités dans son zonage selon le type d'occupation. Les constructions à usage d'habitation y sont interdites à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des activités du terrain en zone UXa1.

Les activités présentes le long de la route de Mantes sont zonées UXa et correspondent *« aux espaces d'activités qui se sont développés le long de la RD113 du côté Est de la ville »* Beaucoup de ces activités sont liées à l'automobile.

La portion Ouest est partagée entre différents zonages :

- Le secteur UXb, composé des deux sous-secteurs UXb1et UXb2, correspond aux espaces d'activités développés à l'Ouest de la ville, essentiellement le long du Chemin de la Remise ;
- Le secteur UXc correspond aux espaces des grands commerces au Sud de la RD 113 du côté Ouest de la ville ;
- Le secteur UXd correspond à des espaces d'activités tertiaires à proximité du cœur de ville ;
- Le secteur UXe correspond aux espaces à vocation d'activités et de commerces au Nord de la RD 113, à l'entrée Ouest de la ville ;
- Le secteur UXf correspond à un espace de forme triangulaire au Nord de l'avenue de la Renaissance, en bordure Ouest de la route de Poissy.

Emprise maximale au sol autorisée : 40 % sauf :

- Non réglementée (UXa1 , UXc, UXe, UXf)
- Sous réserve de compatibilité à l'OAP (UXe)

Hauteur maximale :

- 7 mètres UXa et UXb
- 10 mètres (UXa1 et autres secteurs).

Pourcentage minimum en pleine terre : 10 % sauf :

- Non réglementé en UXa1, UXb et UXc

Le potentiel de densification

Le potentiel de densification économique au sein des zones d'activités peut être distingué en fonction des deux principales formes urbaines identifiées.

Le secteur de la Plaine des Vergers (zones) offre des possibilités limitées de densification dans la mesure où son foncier est difficilement mutable. Ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement, les développements sont récents et couvrent une emprise au sol importante.
Le site offre des zones UXe encore non bâties et destinées à accueillir des activités dans la continuité de celles existantes et en conformité avec l'OAP couvrant le secteur. Situées sur les abords de la RD113, elles sont concernées par une constructibilité limitée au titre de la Loi Barnier et font donc l'objet d'une étude spécifique complémentaire. Ces parcelles zonées UXe forment aujourd'hui les principales possibilités de développement de nouvelles activités à Chambourcy.

La zone UXc, occupée par un centre-commercial ne peut faire l'objet d'une densification dans la mesure où son activité optimise déjà au maximum les possibilités offertes par le règlement.

La zone UXd, située à proximité du centre-ville est constituée de bureaux. Caractérisée par une faible emprise au sol en comparaison des autres zones d'activités, elle constitue une possibilité de densification légère.

Les autres zones (Uxa, UXb, UXf) peuvent ponctuellement faire l'objet d'une densification via une optimisation des activités présentes, et notamment des espaces de stationnement.

I Étude de densification

ÉTAT DES LIEUX – Les zones d'équipements

Forme urbaine



Vue aérienne – secteur de la Croix-Blanche

Chambourcy dispose de nombreux équipements disséminés sur l'ensemble du territoire communal. Qu'il s'agisse de parcs, d'écoles ou d'édifices patrimoniaux comme la Maison André Derain ou la paroisse Sainte Clotilde, ce foncier est caractérisé par un aménagement urbain et paysager d'exception.

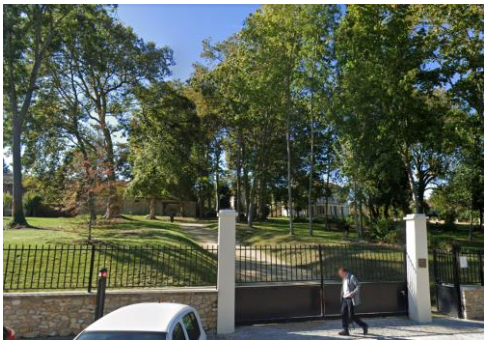
Les équipements de la commune se rattachent à différentes formes urbaines selon l'époque de construction et se distinguent selon leur destination. On peut ainsi distinguer les équipements scolaires des autres équipements historiques.

Les équipements scolaires sont situés à proximité du centre-ancien et à l'ouest de la commune et ont été majoritairement bâtis à partir des années 1980. L'emprise au sol du bâti y est faible et les parcelles étendues et végétalisées. La hauteur y est généralement faible (RDC+1). L'école de la Chataigneraie construite dans les années 1960 fait exception avec des hauteurs plus importantes.

Les équipements historiques sont localisés dans le centre-ancien. Les parcs de la maison des associations et de la maison André Derain sont agrémentés d'arbres de haut jets au sein de jardins paysagés.
La mairie et la Paroisse Sainte Clotilde sont aménagées au sein d'un vaste espace : la place Charles de Gaulle, qui constitue le cœur du village.



Collège André Derain



Parc et maison André Derain

I Étude de densification

ENJEUX – Les équipements

Le PADD

Dans son orientation 1.4 « concevoir des équipements collectifs adaptés aux besoins actuels et futurs », le PADD propose un champ d'action ciblant un ensemble d'équipements, et notamment ceux du site Croix-Blanche concerné par une OAP.

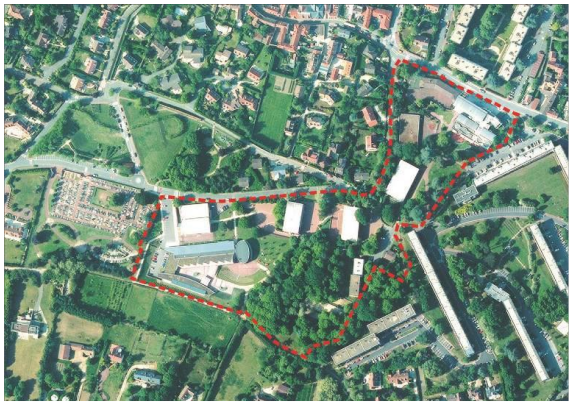
Le règlement de PLU en vigueur

Le règlement identifie 6 secteurs destinés à recevoir des équipements d'intérêt collectif et services publics.

- Le secteur ULa correspond au collège André Derain et aux installations des équipements sportifs à l'ouest de la commune ;
- Le secteur ULb, correspond aux équipements publics de centre-ville ;
- Le secteur ULc correspond aux espaces de la mairie et de l'église paroissiale dans le centre ancien ;
- Le secteur ULd correspond à la maison des associations et son parc ;
- Le secteur ULe correspond à la maison André Derain et son parc à l'Ouest du cœur de ville ;
- Le secteur ULf correspond au site du cimetière de la commune.

Les constructions à destination d'habitation y sont admises.

Emprise maximale au sol autorisée : 40 %
Hauteur maximale : 13,5 mètres
Pourcentage minimum en pleine terre : Non réglementé



La Croix-Blanche – OAP n°2 PLU de Chambourcy

Le potentiel de densification

La zone ULb est couverte par une OAP visant notamment la modernisation de certains équipements de la Croix Blanche. Le gymnase et l'école désaffectée seront ainsi démolis. Le gymnase sera ensuite reconstruit aux normes actuelles. Les écoles « verte » et « bleue » seront rénovées. L'OAP prévoit ainsi de conserver les équipements existants en repensant leurs liaisons et accès au sein d'un cadre de verdure préservé. L'OAP vise donc davantage à une optimisation des équipements présents dans le secteur.

En zone ULd, le parc de la maison des associations est intéressant mais étoilé au règlement graphique pour la protection de ses arbres isolés.

De manière générale, les possibilités de densification au sein des zones d'équipements sont limitées, les parcelles étant étendues mais optimisées.

I Étude de densification

ÉTAT DES LIEUX – Le centre-ancien

Les formes urbaines



Vue aérienne du centre-ancien de Chambourcy

Le centre-ancien est caractérisé par un style vernaculaire hérité du village historique.

La trame viaire est étroite et sinueuse et est axée le long d'une rue principale, la « Grande Rue », autour de laquelle s'arriment les rues secondaires.

La trame bâtie est caractérisée par un bâti ancien très dense d'une hauteur maximale de deux à trois niveaux. Les constructions intègrent souvent un rez-de-chaussée commercial surmonté d'un étage résidentiel et d'un comble aménagé.

Implantée au cœur du centre-ancien dans les années 1970, la place Charles de Gaulle vient rompre avec le tissu villageois pour créer une place orthogonale à l'architecture régulière. Les proportions de cet ensemble qui encadre la mairie s'insèrent toutefois dans le tissu historique par des hauteurs limitées à R+2+C au niveau de la place.



La Grande-Rue

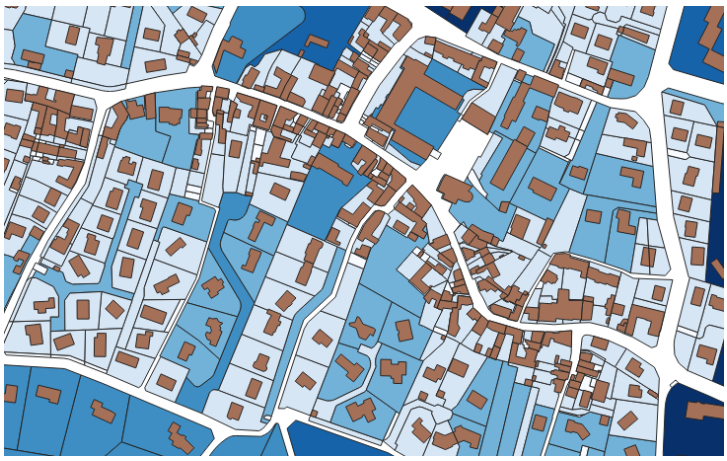


Place Charles de Gaulle

I Étude de densification

ÉTAT DES LIEUX – Le centre-ancien

La taille des parcelles



Dans le centre-ancien, le tissu urbain villageois se caractérise par des parcelles très petites et étriquées, aux formes irrégulières. Les limites de parcelles ne correspondent pas toujours à l'unité foncière.

La taille des parcelles est largement inférieure à 1 000m².

- 1 – 100 m²
- 100 – 1 000 m²
- 1 000 – 2 000 m²
- 2 000 – 5 000 m²
- 5 000 – 10 000 m²
- > 10 000 m²

L'emprise au sol



La petite taille des parcelles par rapport au bâti explique la forte emprise au sol du tissu ancien.

L'emprise au sol du centre-ancien dans la Grande Rue par exemple, est comprise entre 60 et 100 %.

- 0 – 20 %
- 20 – 40 %
- 40 – 60 %
- 60 – 80 %
- 80 – 100 %

Les hauteurs



Les hauteurs dans le centre-ancien sont, mises à part quelques exceptions, assez homogènes et comprises entre un et deux étages, soit RDC+1 ou RDC+2 niveaux.

Seuls quelques bâtiments ont une hauteur plus importante, notamment la place Charles de Gaulle (RDC+3 niveaux, combles inclus).

- RDC
- RDC + 1
- RDC + 2
- RDC + 3
- RDC + 4 et plus

I Étude de densification

ENJEUX – Le centre-ancien

Le PADD

Le PADD exprime un projet attaché à la préservation de son patrimoine et notamment à la préservation d'un cadre bâti ancien qui « contribue au charme villageois de la commune ».

Le règlement de PLU en vigueur

Le centre-ancien est identifié au plan de zonage en tant que zone UA « centres agglomérés traditionnels du village ».

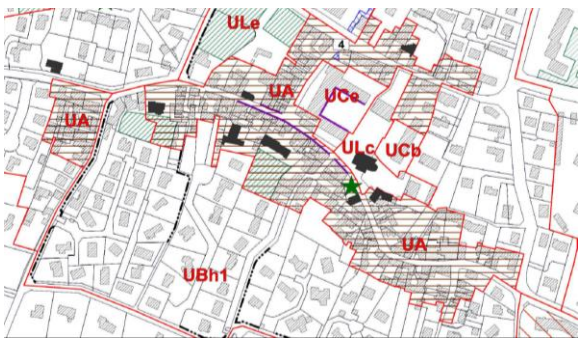
Le PLU prévoit pour cette zone un **maintien de sa morphologie actuelle en limitant les possibilités d'évolution des constructions à leur enveloppe bâtie déjà constituée.** De ce fait, la zone est identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme afin d'y éviter une densification excessive incompatible avec le dimensionnement de sa voirie et de son identité.

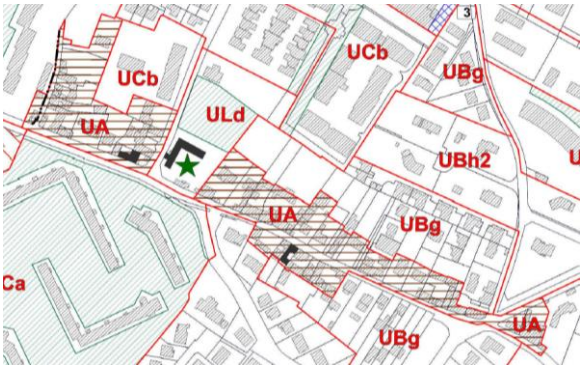
Les règles d'implantation limitent les constructions nouvelles aux extensions dans le prolongement du bâti existant et aux reconstructions restant dans leur implantation actuelle, à l'exception de la zone UAa.

Du fait de la morphologie particulière du site, **l'emprise au sol est élevée et limitée à 75 % maximum**.

En zone UA, **la hauteur maximale autorisée par le règlement est fixée à 9 mètres à l'égout du toit et 12,5 mètres au faîtage.**

La zone UAa, située plus à l'écart du centre-ancien entre les routes de Mantes et du Vieux Chemin de Mantes, offre davantage de possibilités d'évolution. Les dents creuses y sont nombreuses et l'emprise au sol permise est fixée à 90 % maximum. La hauteur maximale y est de 10,5 mètres.







Extraits du Plan de zonage – PLU de Chambourcy

Le potentiel de densification

Les caractéristiques du tissu urbain du centre-ancien de Chambourcy, dense, étroit et de faible hauteur n'offrent que très peu de possibilités de mutation.

Les rares dents-creuses sont aménagées en jardins ou forment des accès menant aux parcelles situées en arrière de la rue principale.

Le maillage sinueux et peu perméable du secteur ne permet pas un accès aisé aux fonds de parcelles moins denses et où une densification pourrait être envisagée.

Le potentiel de densification du centre-ancien est très faible et limité à de petites opérations ponctuelles. Seule la zone UAa, offre des possibilités d'évolution plus importantes.

I Étude de densification

ÉTAT DES LIEUX – Le tissu pavillonnaire

Forme urbaine



Vue aérienne – secteur pavillonnaire

L'habitat pavillonnaire représente 87 % de la surface communale urbanisée, il recouvre toutefois différentes morphologies.

Développé à partir des années 1980, le pavillonnaire de Chambourcy se caractérise par deux morphologies principales : les maisons groupées organisées en lotissements situés autour du centre-ancien et les maisons spontanées en pourtour du centre et en zone naturelle.

Les maisons groupées (UBg) **:** Essentiellement implantés en pourtour du centre-ancien, les lotissements de maisons groupées se caractérisent par une trame viaire large et organisée en impasse ou en raquette. Les constructions ont été développées dans le cadre d'opérations d'ensemble, elles sont implantées en cœur de parcelle et alignées à la voirie.

Le pavillonnaire traditionnel (UBh) : Moins structuré que la zone UBg, le pavillonnaire traditionnel se caractérise par un habitat spontané ou par de petites opérations développées en continuité du tissu du centre-ancien.

Les maisons spontanées (UBj) **:** Cette urbanisation s'est développée au fil des ans en bordure des anciens chemins et sentes agricoles. Les maisons spontanées s'inscrivent au sein d'un environnement très peu dense et sont implantées au cœur de grandes parcelles végétalisées avec des règles d'implantation peu contraignantes.



Allée du Saule – UBg



Sentes des Verges – UBh



Rue de Joyenval - UBj

I Étude de densification

ÉTAT DES LIEUX – Le tissu pavillonnaire

Secteur UBg « maisons individuelles groupées »

La taille des parcelles



En zone UBg, les parcelles sont organisées et leurs tailles régulières. Leur superficie moyenne est de 560 m².

- 1 – 100 m²
- 100 – 1 000 m²
- 1 000 – 2 000 m²
- 2 000 – 5 000 m²
- 5 000 – 10 000 m²
- > 10 000 m²

L'emprise au sol



En zone UBg, le bâtiment occupe en moyenne 20 à 40 % de la superficie de la parcelle.
La construction principale est implantée en retrait par rapport à la rue. Les constructions sont souvent mitoyennes sur au moins un côté.

- 0 – 20 %
- 20 – 40 %
- 40 – 60 %
- 60 – 80 %
- 80 – 100 %

Les hauteurs



En zone UBg, la hauteur moyenne du bâti est de 6 mètres soit deux niveaux (RDC + 1 étage ou combles).

- RDC
- RDC + 1
- RDC + 2
- RDC + 3
- RDC + 4 et plus

I Étude de densification

ÉTAT DES LIEUX – Le tissu pavillonnaire

Secteur UBh « tissu traditionnel de maisons individuelles isolées avec jardin »

La taille des parcelles



Les parcelles en zone UBh sont de formes plus irrégulières et de taille plus grande. La taille moyenne des parcelles est de 750m²

L'implantation des maisons ne suit pas un alignement ou une organisation précise.

- 1 – 100 m²
- 100 – 1 000 m²
- 1 000 – 2 000 m²
- 2 000 – 5 000 m²
- 5 000 – 10 000 m²
- > 10 000 m²

L'emprise au sol



L'emprise au sol dans cette zone est plus faible qu'en UBg, elle varie autour de 20 %.
Les emprises les plus importantes sont situées dans les secteurs où l'habitat est davantage organisé.

- 0 – 20 %
- 20 – 40 %
- 40 – 60 %
- 60 – 80 %
- 80 – 100 %

Les hauteurs



Les hauteurs sont homogènes et correspondent à RDC + 1.

- RDC
- RDC + 1
- RDC + 2
- RDC + 3
- RDC + 4 et plus

I Étude de densification

ÉTAT DES LIEUX – Le tissu pavillonnaire :

Secteur UBj « tissu bâti peu dense, aéré et dans un cadre de verdure »

La taille des parcelles



Les parcelles du secteur UBj sont plus étendues avec une superficie moyenne de 2 000m².

Elles sont irrégulières et sont en partie héritées de divisions successives du parcellaire agricole.

- 1 – 100 m²
- 100 – 1 000 m²
- 1 000 – 2 000 m²
- 2 000 – 5 000 m²
- 5 000 – 10 000 m²
- > 10 000 m²

L'emprise au sol



Du fait de la taille importante des parcelles, l'emprise au sol du bâti en zone UBj est très faible et souvent inférieure à 10 %.

- 0 – 20 %
- 20 – 40 %
- 40 – 60 %
- 60 – 80 %
- 80 – 100 %

Les hauteurs



Si les maisons sont plus étendues dans ce secteur, leur hauteur moyenne demeure homogène et n'excède pas le RDC + 2.

- RDC
- RDC + 1
- RDC + 2
- RDC + 3
- RDC + 4 et plus

I Étude de densification

ÉTAT DES LIEUX – Le tissu pavillonnaire :

Secteur Na « *coteau Sud où sont implantées des constructions d'habitation dispersées dans un environnement naturel* **»**

La taille des parcelles



Le secteur Na dispose de caractéristiques semblables à celles de la zone UBj, avec toutefois des parcelles plus étendues et diffuses dans le territoire.
Le taille moyenne y est supérieure à 2 000m².

- 1 – 100 m²
- 100 – 1 000 m²
- 1 000 – 2 000 m²
- 2 000 – 5 000 m²
- 5 000 – 10 000 m²
- > 10 000 m²

L'emprise au sol



L'emprise au sol moyenne du bâti en zone Na est inférieure à 5 % de la superficie de la parcelle.

- 0 – 20 %
- 20 – 40 %
- 40 – 60 %
- 60 – 80 %
- 80 – 100 %

Les hauteurs



Le bâti se caractérise principalement par des maisons aménagées en RDC+1, souvent avec combles aménagés.

Toutefois la gestion de la pente du terrain permet ponctuellement à certaines constructions d'atteindre un RDC+2 sur une façade.

- RDC
- RDC + 1
- RDC + 2
- RDC + 3
- RDC + 4 et plus

I Étude de densification

ENJEUX – Le tissu pavillonnaire

Le PADD

Le fondement du projet de PADD exprimé par les élus est de « préserver le particularisme camboricien entre ville et nature ». La commune est ainsi attachée à la préservation du tissu pavillonnaire et de son caractère aéré et végétalisé.

Le PADD expose la volonté de « conduire une densification raisonnée » et de maintenir une « graduation dégressive de la densité » entre le centre-ville et la périphérie Sud. Il s'agit de s'opposer à une « lente mutation en collectif horizontal ».

Le PADD de Chambourcy prévoit également des objectifs démographiques pour permettre le renouvellement de sa population. Ainsi, une densification raisonnée est possible et souhaitée à condition que le caractère aéré des secteurs pavillonnaires (qui concernent 40 % des habitations) soit respecté.

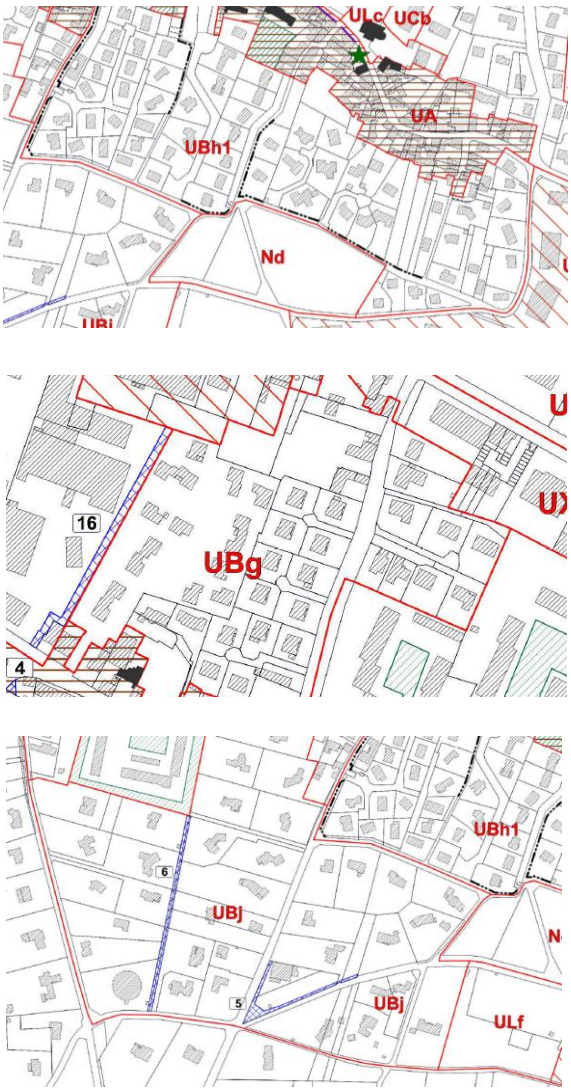
Le règlement de PLU en vigueur

Le tissu pavillonnaire est identifié au plan de zonage par la zone UB correspondant aux « espaces dominés par de l'habitat individuel ».
Il se divise en trois secteurs en fonction de la densité et de la forme des constructions. Les secteurs UBg et UBh correspondent respectivement à des maisons groupées en lotissement et à des maisons traditionnelles isolées. Le secteur UBj correspond à un habitat moins denses au cadre paysager verdoyant.
Une grande partie du tissu pavillonnaire est également identifié en zone naturelle (Na).

La zone UBg
- Emprise maximale au sol autorisée : 35 %
- Hauteur maximale : 8 mètres au faitage
- Pourcentage minimum en pleine terre : 50%

La zone UBh
- Emprise maximale au sol autorisée : 16 % (UBh1) à 22 % (UBh2)
- Hauteur maximale : 8 mètres au faitage
- Pourcentage minimum en pleine terre : 60 % (UBh1) à 70 % (UBh2)

La zone UBj
- Emprise maximale au sol autorisée : 16 %
- Hauteur maximale : 8 mètres au faitage
- Pourcentage minimum en pleine terre : 70 %



Extraits du Plan de zonage – PLU de Chambourcy

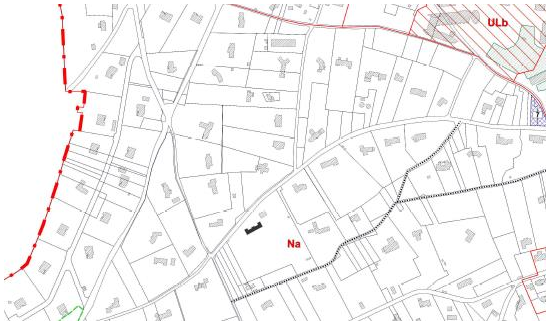
I Étude de densification

ENJEUX – Le tissu pavillonnaire

La zone Na

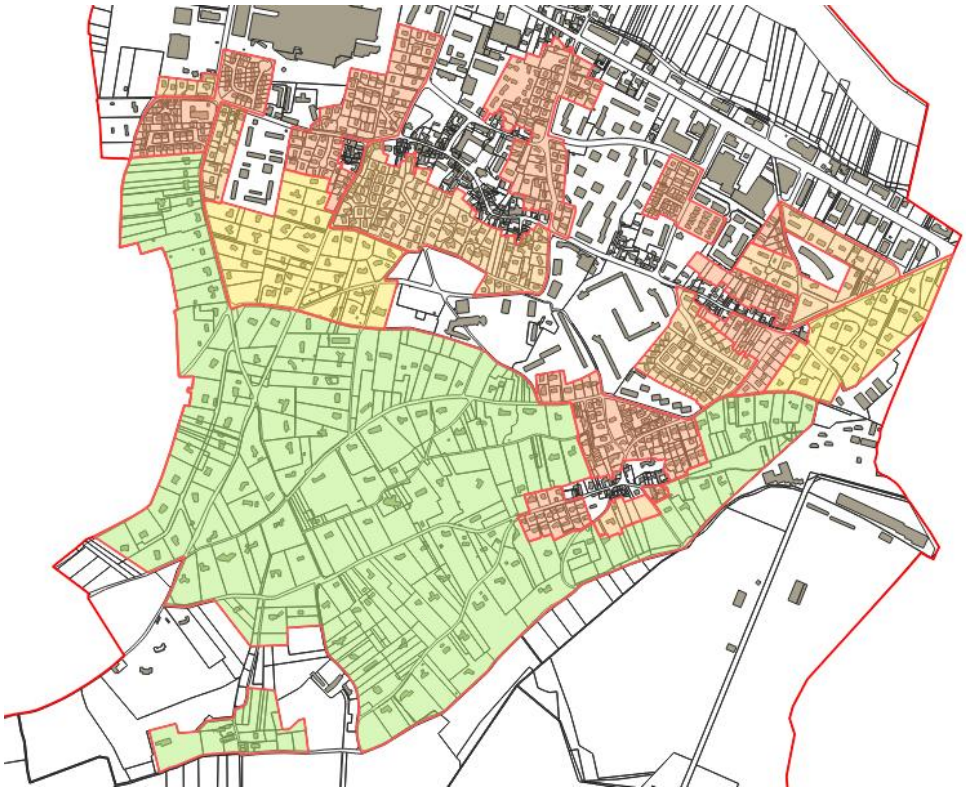
En zone Na, la règle d'urbanisme se focalise sur la protection du paysage végétal. Seules les extensions en continuité des constructions sont permises dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

- Hauteur maximale : 8 mètres au faîtage.



Extraits du Plan de zonage – PLU de Chambourcy

Le potentiel de développement



Zones pavillonnaires
Na en vert,
UBj en jaune,
UBh en orange
UBg en rouge

Le potentiel de développement du tissu pavillonnaire dépend en grande partie de sa morphologie urbaine.

Le secteur UBg, du fait de ses caractéristiques (maisons groupées et parcelles régulières et rectangulaires) n'offre que très peu de possibilités de mutation. En effet, ces quartiers ne présentent pas de dents creuses et les divisions foncières sont difficiles en raison de la composition urbaine : le rapport entre les espaces bâtis et non bâtis est optimisé.

Le secteur UBh, moins organisé est plus propice à des insertions ponctuelles de nouvelles constructions en densification au regard de la taille généreuse des terrains offrant quelques dents-creuses.
La plus grande emprise non bâtie en zone UBh est située chemin du Jardin Brûle. Les fonds de parcelles sont classés en zone naturelle en raison notamment du risque d'inondation lié au ru de Buzeau.

Le secteur UBj, très aéré, garde des possibilités intéressantes de divisions parcellaires pour une densification légère du fait de la taille des parcelles.

Au vu des seules dispositions réglementaires, le potentiel théorique de densification au sein de l'ensemble des zones UB est estimé à 60 logements supplémentaires.

I Étude de densification

ÉTAT DES LIEUX – Les ensembles collectifs

Forme urbaine



Vue aérienne sur des ensembles collectifs

Les ensembles d'habitat collectif de Chambourcy ont été développés à partir des années 1960. Ces immeubles se caractérisent dans leur ensemble par une implantation en cœur d'îlots ouverts et végétalisés.

Malgré leur volumétrie plus imposante, les ensembles d'habitat collectif de Chambourcy partagent avec le tissu pavillonnaire un caractère aéré et paysagé d'exception ainsi que des hauteurs limitées.



Grand ensemble de La Châtaigneraie

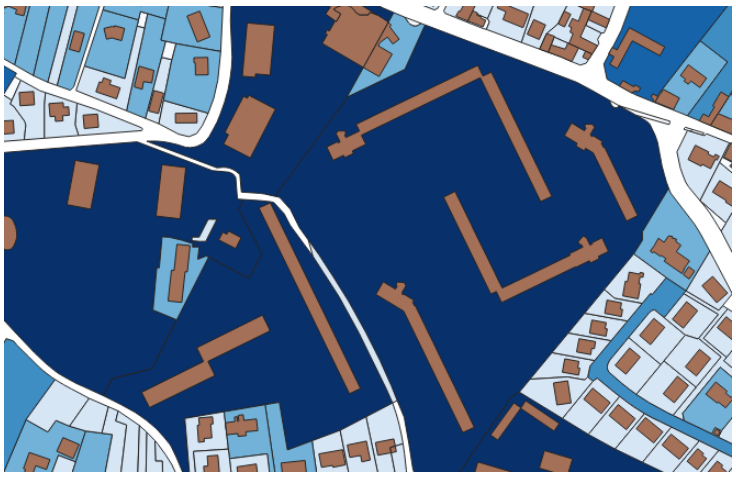


Allée des Peupliers

I Étude de densification

ÉTAT DES LIEUX – Les ensembles collectifs

La taille des parcelles



Les parcelles occupées par les grands collectifs forment les plus grandes parcelles urbanisées de Chambourcy.

Excédant un hectare pour la plupart d'entre elles, les parcelles reflètent l'ampleur de ces grandes opérations d'ensemble.

- 1 – 100 m²
- 100 – 1 000 m²
- 1 000 – 2 000 m²
- 2 000 – 5 000 m²
- 5 000 – 10 000 m²
- > 10 000 m²

L'emprise au sol



L'emprise au sol des ensembles collectifs est très faible et comprise entre 10 et 15 %.

Ce type d'habitat offre de généreux espaces végétalisés ainsi que des espace de stationnement.

- 0 – 20 %
- 20 – 40 %
- 40 – 60 %
- 60 – 80 %
- 80 – 100 %

Les hauteurs



Les ensembles collectifs correspondent aux hauteurs les plus élevées de la commune.

Ces hauteurs restent toutefois modérées et comprises entre RDC+3 et RDC+5.

- RDC
- RDC + 1
- RDC + 2
- RDC + 3
- RDC + 4 et plus

I Étude de densification

ENJEUX – Les ensembles collectifs

Le PADD

Le PADD vise la préservation des équilibres entre les différentes typologies d'habitats « ce qui revient à ne pas remplacer de l'habitat individuel existant par des collectifs ».

Le règlement de PLU en vigueur

Les ensembles collectifs sont identifiés au PLU en zone UC et divisés en sous-zonages allant de UCa à UCe selon la typologie du bâti et son implantation.

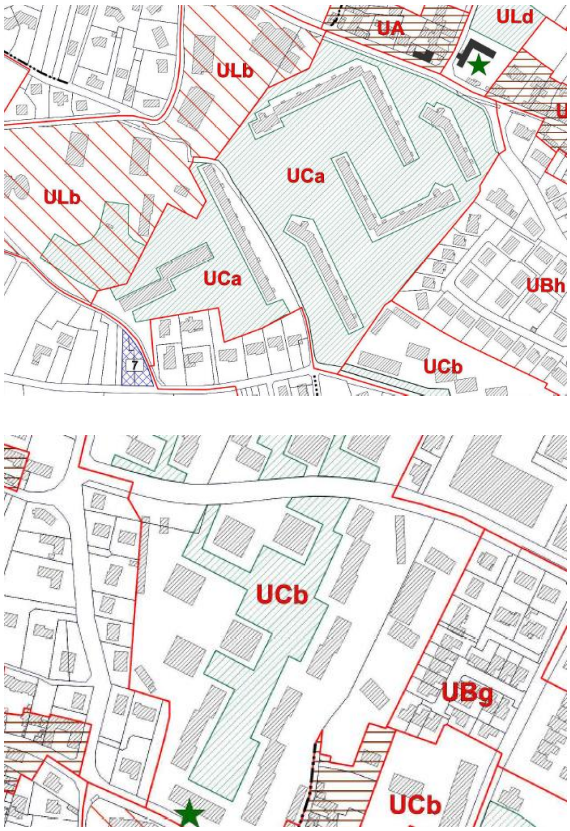
De manière générale, le règlement ne permet que les constructions, ouvrages ou travaux à destination de service et bureau compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, ainsi que les installations de protection de l'environnement soumises à enregistrement ou déclaration, les équipements techniques et les abris de jardins.

Les zones végétalisées non bâties autour des constructions sont en grande partie concernées par des Espaces Paysagés Protégés (EPP) au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme.

Emprise au sol : Les constructions doivent être au plus égales à 40 % de la superficie du terrain.

Hauteur : La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 ou 13,5 mètres selon les espaces concernés.

Pleine terre : 40 % au minimum de la superficie du terrain doiventt être maintenus perméables (sauf UCd).



Extraits du Plan de zonage – PLU de Chambourcy

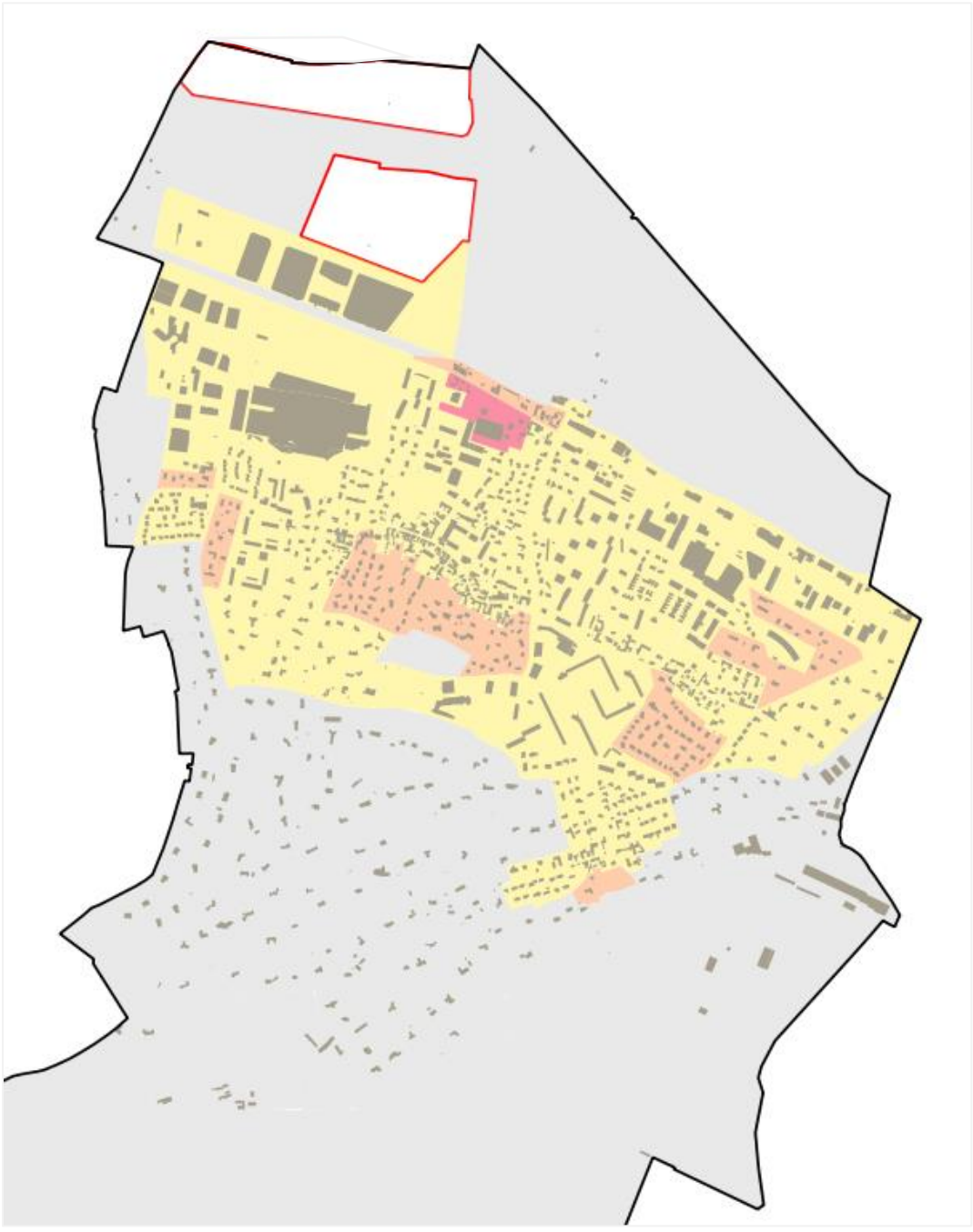
Le potentiel de développement

Les secteurs classés UC sont urbanisés en totalité, à l'exception du secteur de projet route de Mantes / rue Francis Pédron.

Du fait de la particularité de leurs implantations, ainsi que du règlement en vigueur, **les zones d'ensembles collectifs ne permettent pas d'évolutions significatives, en dehors de la zone UCd** *(Route de Mantes / rue Francis Pedron)* **concernée par un projet de construction de logements.**

I Étude de densification

Synthèse des possibilités de densification par zone



Potentiel théorique de densification :

- Nulle
- Faible
- Moyenne
- Élevée
- *Zones AU*

I Étude de densification

LE SECTEUR DE PROJET

Plusieurs secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU actuel. Parmi eux, le secteur route de Mantes / rue Francis Pedron qui concerne principalement la création de nouveaux logements.

Le secteur route de Mantes / rue Francis Pedron

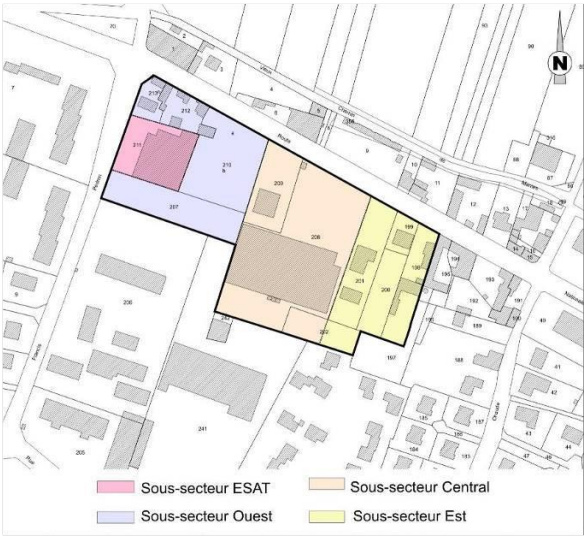
Situé le long de la RD113, sur un terrain d'une superficie d'environ deux hectares, **ce projet prévoit la construction d'environ 300 logements, dont environ un tiers seront sociaux.**

Disposant de son propre zonage UCd, ce projet permet la construction de logements collectifs en densification, dont l'implantation offrira des percées visuelles et des franges végétalisées pour conserver le caractère aéré de Chambourcy.

Le projet est divisé en quatre sous-secteurs, Centre, Est, Ouest et « ESAT ». Ce dernier prévoit le maintien de l'activité actuelle de l'Établissement et Service d'Aide par le Travail auprès des personnes en situation de handicap, et des scénarios de redéveloppement en cas de transfert de l'activité.

Ces différents sous-secteurs constituent le phasage du projet qui se décline de la façon suivante :

- Le secteur central constitue la première phase et prévoit la construction de 140 logements. Elle est en cours de construction.
- La deuxième phase, située à l'ouest, comprend la construction de 102 logements (ou 132 en cas de transfert de l'ESAT), également en cours de construction.
- La troisième et dernière phase est située à l'Est et prévoit la construction ultérieure d'environ 70 logements.



Extraits OAP n°1 – PLU de Chambourcy

I Conclusion de l'étude de densification

Le tableau suivant synthétise par secteur les potentiels de développement de nouveaux logements en densification au sein du tissu urbain de Chambourcy. Le nombre de logements indiqué est théorique et sous réserve de la faisabilité réelle du terrain.

Secteur	Potentiel théorique	Potentiel attendu
Centre-ancien	30	20
Tissu pavillonnaire	60	30
Ensembles collectifs	40	20
Projet OAP et autres sites	338	308
Total	**468**	**378**

L'analyse des possibilités d'évolution permet de faire ressortir les secteurs les plus propices à une densification.

La zone UCd se distingue avec un potentiel élevé. Les possibilités de ce secteur concerné par une OAP permettent d'y envisager la construction d'environ 300 logements.

Le potentiel de création de logements dans le reste des zones d'habitat collectif est estimé à 40 logements.

En zone d'habitat individuel, les potentiels de densification les plus importants concernent la zone UBh. L'ensemble de ses caractéristiques permet d'estimer un potentiel d'environ 60 logements en densification.
Le tissu urbain du centre-ancien est dense. Les possibilités de densification y sont peu nombreuses et limitées a de petites opérations ponctuelles. Le nombre de logements potentiel estimé est de 30.

Les zones d'activités et d'équipements, du fait de la nature de leur règlement, n'offrent pas de potentiel de densification à vocation de logement, elles permettent cependant un renouvellement des activités à vocation économique. La zone UXe offre encore des disponibilités foncières à vocation économique.

Les zones d'équipement n'excluent pas la possibilité d'y construire du logement bien que leur morphologie rend difficile leur intégration sans en altérer la qualité du cadre paysager.

L'ensemble de ces potentialités ne seront toutefois pas mobilisables à court ou moyen terme puisqu'elles sont dans leur globalité sous maitrise privée et dépendent donc de l'initiative des propriétaires fonciers.
Ainsi le potentiel attendu prend en compte de manière théorique une estimation du potentiel réellement mobilisable à l'échéance du PLU.

Le nombre de logements total attendu permet de répondre en grande partie à l'objectif des 400 logements fixé par le PADD, mais pas en totalité. La création complémentaire de logements en extension doit permettre d'atteindre cet objectif.

À ce titre, deux zones AU sont identifiées au PLU de Chambourcy dont une vise en la création de logements.

La zone AUL, située au nord de l'A14 couvre une superficie de 9,5 hectares sous forme de friche et est destinée à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif, de services publics et d'habitations.

La parcelle zonée AUXa est destinée à recevoir un projet d'intérêt général pour la réalisation d'un équipement de santé ainsi qu'une gare routière sur une superficie de 8,8 hectares.

ZONES AU : Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

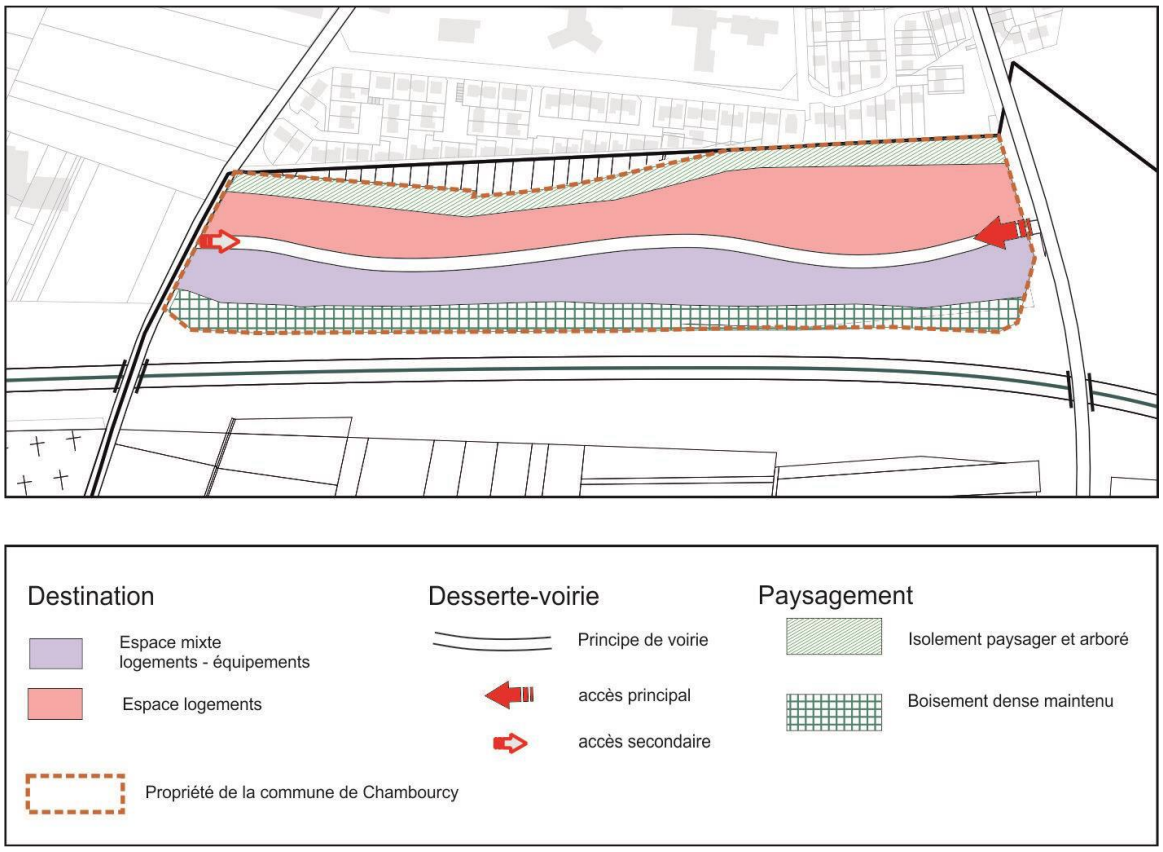
Au titre de l'article L151-6-1 du code de l'urbanisme

II ZONES AU : Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Le Plan Local d'Urbanisme de Chambourcy compte deux zones « à urbaniser ». L'une est située sur une parcelle au nord de l'A14 en limite avec la commune de Poissy, dont la vocation est d'accueillir des équipements et des logements. Elle constitue un foncier mobilisable à court terme.

La seconde est située au sud de l'A14, au croisement de la route de Poissy et du boulevard de la Renaissance. Destiné à accueillir un équipement de santé et une gare routière, le site constitue une réserve foncière sur le long terme.

La parcelle au nord de l'A14



Extraits OAP n°3 – PLU de Chambourcy

La parcelle située au nord de l'A14 représente une superficie de 9,5 hectares. Acquise par la commune en 2018 auprès de la SAPN, **ce terrain laissé en friche est destiné à l'accueil d'équipements d'intérêts collectifs, de services publics et d'habitations.**

En termes de création de logements, le site constitue aujourd'hui la seule possibilité d'urbanisation à court terme à Chambourcy. Le PADD fixe l'objectif de la construction de 400 logements supplémentaires pour notamment anticiper le vieillissement de sa population. L'urbanisation de cette parcelle s'inscrit en complément des possibilités de densification identifiées, mais présente l'avantage d'être mobilisable à court terme du fait de sa propriété communale. De plus, l'urbanisation de la zone ne constitue pas une consommation de l'espace agricole dans la mesure où le terrain n'était pas utilisé à des fins agricoles mais constitué de friches. Le site a conservé sur place le stockage des remblais liés à la construction de l'autoroute et pourrait être ouvert à l'urbanisation dès la clarification du contexte administratif.

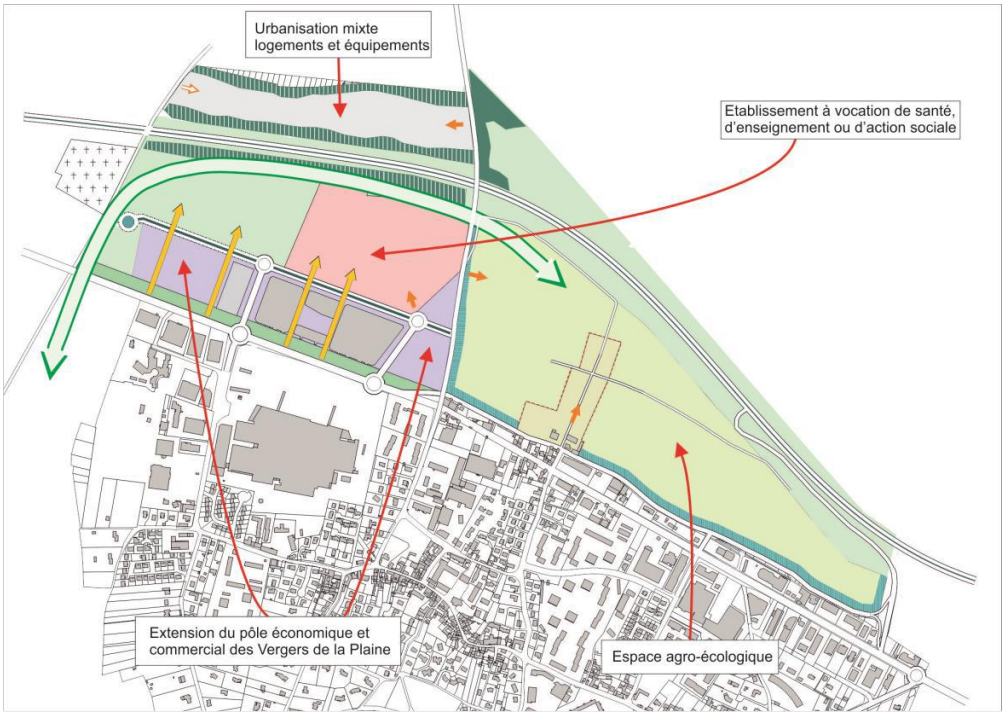
II ZONES AU : Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

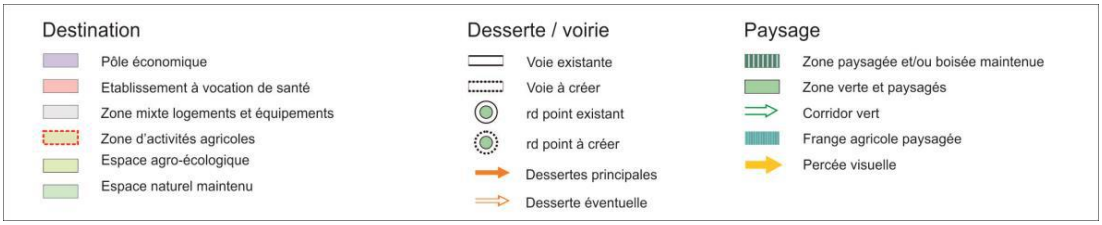
L'établissement de santé

Une parcelle de 8,8 hectares est destinée à recevoir des établissements de santé, d'action sociale et d'enseignement. Ces équipements pourront comprendre des éléments annexes ou complémentaires tels que : des services médico-sociaux, laboratoires, centres de formation, campus pour étudiants. En outre s'y greffe un projet de gare routière desservant ces réalisations.

Ce site constitue donc une réserve foncière sur le long terme et il n'existe aujourd'hui dans les parties urbanisées de la commune aucun autre site susceptible d'accueillir une programmation de cette ampleur.







Extrait de l'OAP n°3 – PLU de Chambourcy

II ZONES AU : Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Tableau récapitulatif de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU

Zone AU	Calendrier prévisionnel de réalisation
Nord de l'A14 AUL	2023 - 2025
Sud de l'A14 AUXa	2024 - 2030

Ce tableau est inséré dans les orientations d'aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-6-1 du Code de l'Urbanisme.

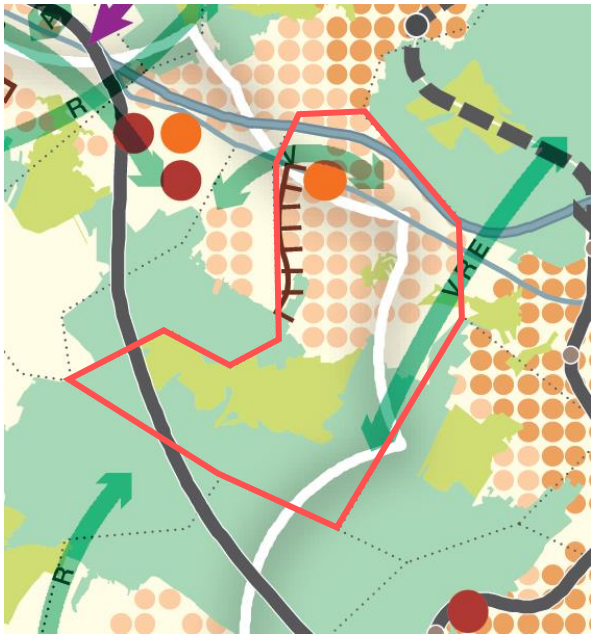
CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES : Mise en valeur

Au titre des articles L151-6-2 et L151-7 (7°) du code de l'urbanisme

III CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES : Mise en valeur

Situé entre les forêts domaniales de Saint-Germain-en-Laye et de Marly, le territoire communal de Chambourcy se compose à 80 % d'espaces naturels ou semi-naturels. Il est formé de grandes entités paysagères dont les plus importantes sont :

- Les espaces boisés du Sud de la commune avec essentiellement la forêt de Marly, sur 220 hectares environ, soit près de 30 % de la commune.
- Les espaces très partiellement construits de maisons individuelles très dispersées sur environ 165 hectares et classés en zone naturelle au PLU actuel et qui représentent plus de 20% du territoire de la commune ;
- Le golf de Joyenval sur plus de 120 hectares, soit 16% environ de la commune ;
- Les espaces ouverts de la plaine Nord sur un peu plus de 90 hectares, soit 12% environ de la commune ;



Extrait de la carte des destinations du SDRIF – 2013

Du fait de cette situation environnementale d'exception, **le territoire est concerné au titre du SDRIF notamment, par des continuités à préserver et valoriser.**

La continuité verte, écologique et de respiration (VRE) est formée par la « Plaine de la jonction » en limite Est avec la commune de Saint-Germain-en-Laye. Cette plaine assure aujourd'hui la jonction entre les deux forêts.

La partie camboricienne de cette plaine est classée en zone Nj dans le PLU et correspond donc à un *« espace protégé en raison de son caractère naturel, de la qualité de ses sites, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique »*.

La continuité verte nord constitue la seconde continuité identifiée au SDRIF, son tracé relie au sud de l'A14 la plaine agricole d'Aigremont au secteur de la forêt de Saint-Germain.

Le Plan Local d'Urbanisme de Chambourcy comporte une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique relative à l'équilibre ville-nature et la trame verte.

En application notamment du PADD qui prévoit la préservation du « particularisme camboricien entre ville et nature », cette OAP vise :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

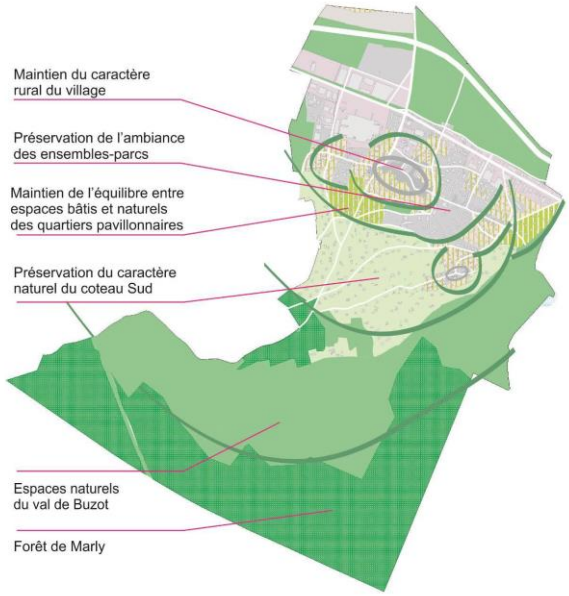


Schéma général des orientations trame verte et bleue – PLU de Chambourcy

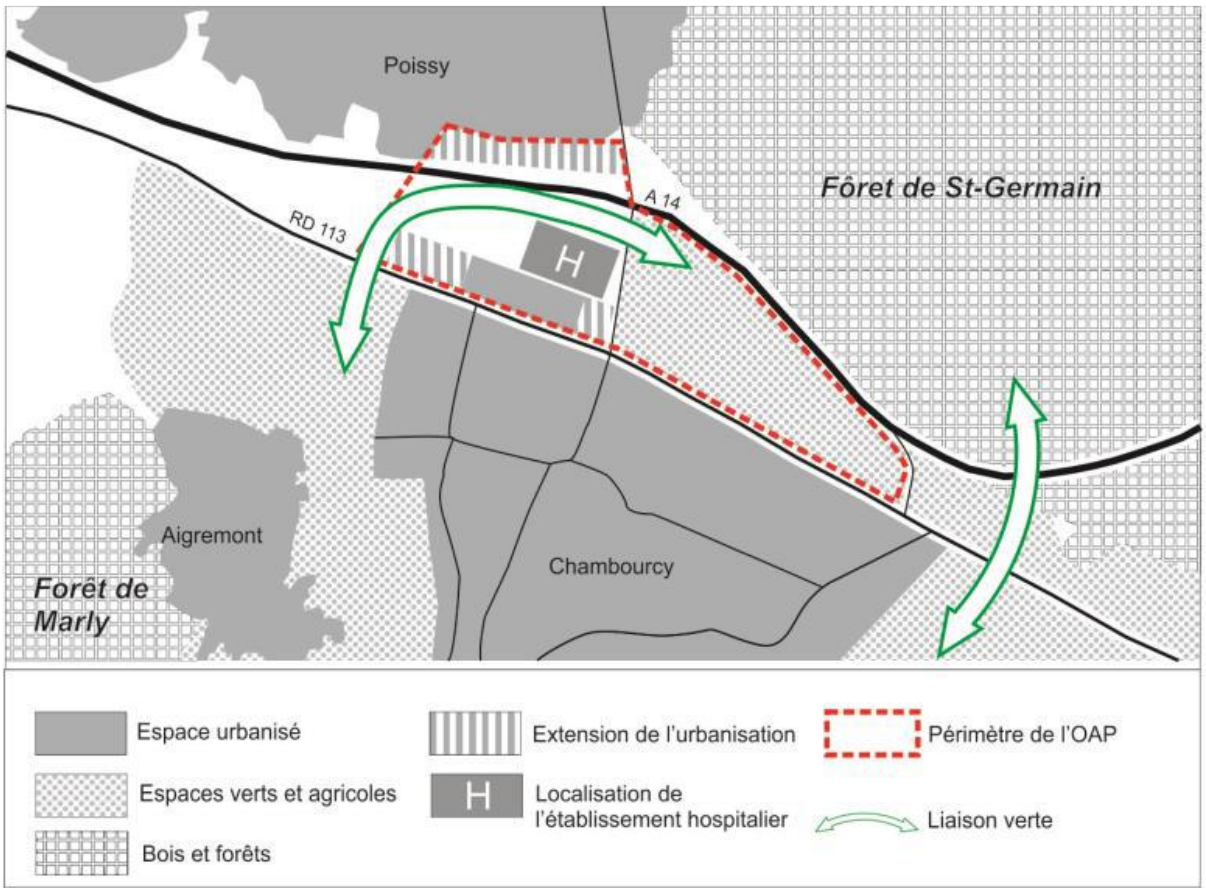
III CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES : Mise en valeur

Afin d'encadrer le développement de la Plaine nord, le PLU intègre une OAP pour ce secteur.

La partie au sud de l'A14 est concernée par la réserve foncière zonée AUx et est destinée à accueillir un pôle de santé, projet d'intérêt général.

Une continuité verte est identifiée au titre du SDRIF et intégrée à l'OAP pour assurer sa continuité.

À ce titre, la partie nord à proximité de l'A14 demeurera végétalisée, ainsi que les parties est et ouest sous forme de plaine agroécologique durable et dont l'activité sera maintenue. Cette mesure de préservation permettra de minimiser l'impact du projet sur l'environnement communal et intercommunal.



Extraits OAP n°3 – PLU de Chambourcy

NON IMPERMÉABILISATION DES SOLS : Règles fixées

article L151-22 du code de l'urbanisme

IV NON IMPERMÉABILISATION DES SOLS : Règles fixées

Le règlement de PLU fixe des règles pour limiter l'imperméabilisation des sols en zones urbaines. En effet, le règlement de PLU de Chambourcy définit une zone perméable comme suit :

« L'espace perméable désigne un espace qui laisse pénétrer l'eau. Il peut recouvrir des parties de construction en souterrain dès lors que le couvert perméable est de 0,80 mètre au moins au-dessus du dit ouvrage enterré. Il peut être végétalisé ou non. Les espaces gravillonnés, recouverts de pavés ou de dallages non jointifs sont des espaces perméables ».

En application de l'article L151-22 du code de l'urbanisme, les règles relatives à l'imperméabilisation des sols sont précisées au chapitre 4 « nature en ville » à l'article 4.3 « La limitation de l'imperméabilisation des sols » du règlement écrit du PLU, elles varient selon la zone concernée.

EN ZONE URBANISÉE

La zone UA « centres agglomérés traditionnels du village »

Espaces à maintenir perméable : Non réglementé.

L'article 4.4 relatif au « traitement paysager des espaces libres » prévoit cependant des règles de préservation des éléments de la trame verte, la plantation d'arbres et l'obligation de l'aménagement paysagers des espaces libres de construction.

La zone UB « espaces dominés par l'habitat individuel »

Espaces à maintenir perméable : Varie selon le secteur.

Secteur UBg : 50 % au minimum de la superficie du terrain.
Secteur UBh1 : 60 % au minimum de la superficie du terrain.
Secteur UBh2 : 70 % au minimum de la superficie du terrain.
Secteur UBj : 70 % au minimum de la superficie du terrain.

La zone UC « ensembles d'habitat collectif »

Espaces à maintenir perméable : 40 % au minimum de la superficie du terrain, sauf en zone UCd.

Secteur UCd : Non réglementé.

La zone UL « aménagements ou constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics »

Espaces à maintenir perméable : 20 % au minimum de la superficie du terrain.

La zone UX « constructions à usage d'activités : notamment bureaux, commerces, services, artisanat, entrepôts, hôtellerie et/ou restauration »

Espaces à maintenir perméable : 10 % au minimum de la superficie du terrain, sauf en zones UXa1, UXb et UXc.

Secteurs UXa1, UXb et UXc : Non réglementé.

EN ZONE À URBANISER

La zone AUL « zone d'urbanisation future dont la vocation est l'accueil d'équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que d'habitat »

Espaces à maintenir perméable : 20 % au minimum de la superficie du terrain.

La zone AUXa « zone d'urbanisation future destinée à l'implantation d' établissements de santé, d'action sociale et d'enseignement dans le cadre d'un aménagement d'ensemble »

Espaces à maintenir perméable : 10 % au minimum de la superficie du terrain.