PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3 DU PLU

Notice explicative

Révision du PLU :
Prescrite le 11/04/2002
Arrêtée le 19/10/2005
Approuvée le 09/11/2006

Modification n°1 du PLU
Approuvée le 22/06/2016

Modification n°3 du PLU
Approuvée le

SOMMAIRE

SOMMAIRE **1**

PREAMBULE **2**

AGIR DANS UN CADRE QUI A FORTEMENT EVOLUE 2

AGIR EN UTILISANT DES OUTILS ADAPTES 3

AGIR SUR DES SECTEURS PRECISEMENT IDENTIFIES 4

AGIR DANS UNE CONCERTATION REGULIERE ET APAISEE 5

I. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU **7**

II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU **8**

III. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU **9**

LES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES 10

LES REPONSES APPORTEES PAR LA VILLE DE CHATOU 18

IV. OBJETS ET MOTIFS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU PLU **25**

LE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR REPUBLIQUE 27

LE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DES LANDES 34

LA PRESERVATION DE LA QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE DANS LA ZONE UP 42

LES AUTRES MODIFICATIONS INDUISANT UNE EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES 48

L'ACTUALISATION DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME 49

LES AUTRES ACTUALISATIONS ET MISES A JOUR 49

LES AJUSTEMENTS REDACTIONNELS AU SEIN DU REGLEMENT ECRIT ET LA CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES 51

V. JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT **57**

A L'ECHELLE DE LA VILLE : 57

A L'ECHELLE DU PÔLE REPUBLIQUE : 57

A L'ECHELLE DES TENNIS DES LANDES : 58

A L'ECHELLE DE L'ÎLOT ADMINISTRATIF : 59

VI. TABLEAU DES SURFACES DE ZONES 60

PREAMBULE

Le PLU de Chatou a été approuvé le 9 novembre 2006. Il a posé les bases d'un développement maîtrisé de la commune pour une quinzaine d'années. Ainsi, la pièce maîtresse du dossier, **le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), formule trois orientations majeures : rééquilibrer, unifier et préserver la ville.**

Douze ans après, ces principes fondamentaux restent d'actualité et guident le projet de développement urbain porté par la municipalité. Une grande partie de sa réalisation se fait ainsi dans le cadre du PLU en vigueur : construction de logements, réalisation d'équipements publics, aménagement de l'espace public.
En plus de l'accompagnement des porteurs de projets immobiliers qu'elle est amenée à rencontrer, la Ville agit en direct sur trois projets majeurs, qui nécessitent de modifier le PLU pour les rendre possibles.

AGIR DANS UN CADRE QUI A FORTEMENT EVOLUE

La municipalité entend finaliser les projets initiés depuis le début des dernières mandatures, dont certains sont inscrits au PLU, en tenant compte d'un cadre urbanistique et administratif qui a fortement évolué depuis son approbation :

- **Au niveau national, entrée en vigueur de :**
  - ✓ la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement**,** dite « loi ENE»,
  - ✓ la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,
  - ✓ la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR »**,**
  - ✓ l'ordonnance du 23 septembre 2015 et du décret du 28 décembre 2015, qui ont procédé à la recodification du Code de l'Urbanisme, à droit constant,
  - ✓ la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, qui vise à favoriser la mixité sociale et l'égalité d'accès au logement.

- **Au niveau régional, définition d'objectifs ambitieux de production de logements :**
  - ✓ Matérialisation du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) en 2013,
  - ✓ Constitution de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS) en 2016, qui se dote d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et d'un Programme Local de l'Habitat (PLH).

- **Au niveau communal, des évolutions importantes pour la vie quotidienne :**
  - ✓ Arrêt systématique des RER A à la gare de Chatou,
  - ✓ Développement de nombreux projets : logements, équipements publics (culture, détente, sports, stationnement, administration), commerces et services.

Ces évolutions importantes, la diversité des projets actuellement en cours ou à l'étude ainsi que leur mise en cohérence conduisent la commune à envisager l'évolution de son PLU au travers d'une modification afin :

- à court terme : de permettre la réalisation de trois projets (Pôle République, tennis des Landes, Secteur Mairie) sur des secteurs identifiés et délimités,
- à moyen et long terme : d'inscrire son développement dans une stratégie d'ensemble adaptée à la nouvelle donne réglementaire.

Aujourd'hui, l'enjeu pour Chatou est de maîtriser et orienter son développement qui doit se faire en maintenant la qualité de vie qu'elle propose tout en répondant aux contraintes qui s'imposent à elle en matière de création de logements et particulièrement de logements sociaux.

AGIR EN UTILISANT DES OUTILS ADAPTES

Pour ce faire, la Ville utilise plusieurs outils :

- **La concertation :**
  - ✓ **avec les catoviens**, pour un développement du territoire partagé par le plus grand nombre,
  - ✓ **avec l'Etat et ses services**, afin d'apporter une réponse qualitative et adaptée aux objectifs de création de logements définis pour Chatou,
  - ✓ **avec les porteurs de projets immobiliers**, pour des projets au programme et à l'architecture de qualité, respectant le programme urbain et l'environnement.

- **Le PLU en vigueur :**
  - ✓ **les projets privés de construction**, une fois travaillés avec les services de la Ville et concertés avec les riverains, sont réalisés dans le cadre des règles actuelles,
  - ✓ a permis et permettra encore **la réalisation d'équipements publics**, tels que l'espace culturel Hal Singer ou plus récemment le Parc de l'Europe.

- **Des outils opérationnels spécifiques :**
  - ✓ **deux périmètres d'étude** ont été approuvés, en application des dispositions de l'article L.424-1,3) du Code de l'Urbanisme. Ils ont une durée opérationnelle de 10 ans maximum :
    - le premier pour **étudier l'évolution du boulevard de la République et de ses abords et maîtriser en conséquence les projets de construction**, approuvé le 20/10/2010.
    - le second pour **anticiper le devenir de l'espace Lumière**, approuvé le 25/03/2015.
  - ✓ **la présente modification n°3 du PLU**, pour **permettre la réalisation de projets de mandature annoncés et accompagner encore mieux les projets privés.**

AGIR SUR DES SECTEURS PRECISEMENT IDENTIFIES

Les secteurs de projet de la Ville à court et moyen terme ont été identifiés. Ils sont au nombre de trois. L'action de la municipalité sur chacun d'entre eux est guidée par le triptyque rééquilibrer / unifier / préserver la ville. Ce sont :

- **Le secteur dit « des Landes » :**
  - ✓ Création de logements diversifiés, pavillons et collectifs, dont sociaux,
  - ✓ Action municipale sur les équipements publics :
    - Réaménagement complet du stade Finaltéri,
    - Fluidification de la circulation rue des Landes,
    - Création d'une poche de stationnement public,
    - Aménagement paysager de la Promenade des Landes.

- **Le secteur dit « République » :**
  - ✓ Création de logements, dont sociaux, et de commerces,
  - ✓ Action municipale sur les équipements publics :
    - Projet d'implantation du centre administratif de la Ville dans l'espace Lumière,
    - Réflexion à long terme sur l'évolution du boulevard de la République et de ses abords.

- **Le secteur dit « de la Mairie » :**
  - ✓ Réhabilitation de l'îlot occupé par une partie des services administratifs de la Ville, afin de rendre aux trois hôtels particuliers leur vocation initiale, le logement.
  - ✓ Action municipale sur les équipements publics :
    - Réalisation d'un petit square,
    - Une réflexion sur le stationnement public est engagée.

AGIR DANS UNE CONCERTATION REGULIERE ET APAISEE

Le PLU de Chatou a fait l'objet d'une première modification, approuvée le 22 juin 2016, permettant de développer une résidence pour jeunes actifs, qui comporte un programme de logements locatifs, dont 70% sociaux, sous la forme d'une requalification complète d'un immeuble de bureaux.

Un projet de deuxième modification du PLU a été proposé aux catoviens durant le dernier trimestre 2016. Les très nombreuses contributions apportées par la population durant l'enquête publique (novembre – décembre 2016) ont incité la Ville à retirer le projet en janvier 2017, afin d'en proposer un nouveau plus adapté aux aspirations des habitants, davantage expliqué, et prenant en compte les préoccupations exprimées lors de l'enquête publique.

C'est ainsi que, **sous l'égide des engagements durables poursuivis par la Ville, inscrits au PADD, et tenant compte d'une part des remarques émises par les catoviens lors de la précédente enquête publique, d'autre part des recommandations du commissaire-enquêteur, une troisième modification du PLU est engagée**, plus précise, comportant moins d'objets, afin de permettre au projet urbain porté par la municipalité d'être développé intégralement, dans la plus grande cohérence et la plus grande transparence.
En effet, il est d'ores-et-déjà en cours de réalisation : construction de logements diversifiés par des opérateurs privés, réalisation d'équipements publics, réorganisation de la circulation et du stationnement, … permettant d'apporter des réponses aux problématiques propres à Chatou. Les projets nécessitant de modifier le PLU permettront à la Ville de compléter cette évolution urbaine.

L'action initiée par la Ville se traduit plus précisément par :

- **Permettre des opérations de construction ciblées et maîtrisées :**
  - ✓ <u>sur la forme</u> :
    - proposer des règles urbanistiques adaptées aux secteurs à développer ou à préserver : « Pôle République », « tennis des Landes » et « secteur Mairie »,
    - ajuster certaines règles pour éviter leur contournement (hauteur des constructions, notamment).
  - ✓ <u>sur le fond</u> : s'assurer de la réalisation des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle à l'échelle de la Ville mais aussi à l'échelle des quartiers.

- **Préserver les éléments bâtis et végétaux des secteurs patrimoniaux (zone UP du règlement)**, par la prise en compte des dispositions des lois ALUR et ENE et en développant la préservation des cœurs d'ilots arborés.

- **Faciliter les circulations et le stationnement dans la Ville :**
  - ✓ <u>les circulations douces</u> :
    - poursuivre le développement des cheminements sécurisés.
  - ✓ <u>les transports en commun</u> :
    - faciliter les déplacements en bus en agissant sur l'espace public et le plan de circulation.
  - ✓ <u>le stationnement résidentiel</u> :
    - actualiser les règles actuelles pour le stationnement automobile,
    - proposer une règle pour le stationnement des deux-roues,
    - préciser une règle pour l'accès aux parcelles.

Cette modification n°3 du PLU est également l'occasion pour la Ville de **redonner de la lisibilité au dossier** :

- **en actualisant la liste des emplacements réservés « diversité de l'habitat », ainsi que la liste des servitudes d'utilité publique,**
- **en mettant à jour les termes, articles et renvois législatifs du règlement :** suite à l'adoption des lois ENE, ALUR, ainsi qu'à la recodification à droit constant du Code de l'Urbanisme.

Pour aller plus loin…

Dans un objectif de fluidité du présent document, des encarts thématiques y sont insérés, permettant de donner les explications techniques aux affirmations présentes dans le corps de texte.

Encart n°1, p8 :	*Les pièces constitutives du dossier de PLU approuvé*
Encart n°2, p9 :	*La procédure de modification de PLU dite de droit commun*
Encart n°3, p10 :	*Les objectifs et leurs déclinaisons inscrits au PADD du PLU approuvé sur lesquels s'appuie le projet de modification n°3 du PLU*
Encart n°4, p12 :	*La nouvelle donne de l'urbanisme en France : l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme*
Encarts n°5, 5a & 5b, p15&16 :	*Les objectifs du SDRIF pour Chatou : densité humaine et densité des espaces d'habitat*
Encart n°6, p17 :	*Les objectifs du SCOT et du PLH de la CASGBS pour Chatou*

I. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Outre la présente notice explicative, le dossier de modification du PLU contient également les pièces suivantes, qui s'ajoutent ou se substituent - intégralement ou partiellement selon les cas - aux pièces figurant dans le PLU approuvé le 9 novembre 2006 :

- **Des pièces du règlement** :
  - ✓ le règlement écrit (4.1), dans son intégralité,
  - ✓ certaines annexes au règlement concernées par la présente modification : la liste des emplacements réservés inscrits aux plans de zonage et la liste des emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements sociaux,
  - ✓ le règlement graphique (plan de zonage) (4.2), dans son intégralité.

- **Des pièces des annexes du PLU :**
  - ✓ l'arrêté préfectoral du 26 mai 2009 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine et de l'Oise,
  - ✓ l'arrêté municipal du 06/05/2008 portant mise à jour du PLU concernant les périmètres d'études sur le site « Centre-Ville » et le site « République »,
  - ✓ l'arrêté préfectoral n°2016361-0020 du 26 décembre 2016, portant sur la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques,
  - ✓ la prise en compte de l'arrêté municipal de la Ville de CROISSY-SUR-SEINE, n° AP-URB-2016-265, en date du 23 décembre 2016, suite à la création du site patrimonial remarquable,

Ne figurent donc pas dans le présent dossier de modification certaines pièces ou parties de pièces du PLU approuvé le 9 novembre 2006 :

- Le rapport de présentation (1),
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (2),
- Les orientations d'aménagement par secteur (3). Celle portant sur le site Pathé-Marconi est retirée du PLU car la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) correspondante est achevée,
- Les annexes au règlement non concernées par la modification,
- Les annexes du PLU non concernées par la modification.

<u>Les pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé</u> : ***Encart n°1***

N°1 : Rapport de présentation	**NON MODIFIE**
N°2 : Projet d'aménagement et de développement durable	**NON MODIFIE**
N°3 : Orientations d'aménagement par secteur	**NON MODIFIEES / *1 RETIREE***
N°4 : Règlement :	
N°4.1 : Règlement écrit	**MODIFIE**
N°4.1.1 : Annexe au règlement	**MODIFIEE**
N°4.2 : Plans de zonage (règlement graphique)	**MODIFIE**
N°5 : Annexes :	
N°5.1 : Notice explicative des annexes	**MODIFIEE**
N°5.2 : Plan des servitudes d'utilité publique	**NON MODIFIE**
N°5.3 : Plan des périmètres	**NON MODIFIE**
N°5.4 : Schéma des réseaux d'eau	**NON MODIFIE**
N°5.5 : Schéma des réseaux d'assainissement	**NON MODIFIE**

II. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Dans le respect des dispositions du Code de l'Urbanisme en vigueur, la procédure conduite par la Ville de Chatou est une modification du PLU dite « de droit commun », donnant lieu à une enquête publique, car :

- elle conduit à des modifications sur le règlement, le plan de zonage et les annexes *(article L.153-36 du Code de l'Urbanisme)*,

- elle entraîne un changement des possibilités de construction *(article L.153-41 du Code de l'Urbanisme)*, notamment une diminution de ces possibilités dans la zone UP, dite zone patrimoniale,

- elle n'a pas pour effet :
  - ✓ de changer les orientations du PADD,
  - ✓ de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
  - ✓ d'entraîner la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'induire de graves risques de nuisance.

La procédure de modification de PLU dite de droit commun : ***Encart n°2***

Article L. 153-36, Code de l'Urbanisme :
« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Article L. 153-37, Code de l'Urbanisme :
« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »

Article L. 153-41, Code de l'Urbanisme :
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

III. LE CONTEXTE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU

Le présent projet de modification n°3 du PLU a été lancé par arrêté municipal en date du 13/04/2018.
Les études nécessaires à la formalisation du présent dossier ont été menées entre le dernier trimestre de l'année 2017 et le premier trimestre 2018, sur la base :

- des études menées dans le cadre du projet de modification n°2,
- des études liées aux projets de mandature,
- des remarques émises par les catoviennes et catoviens durant l'enquête publique dédiée au projet de modification n°2, en novembre – décembre 2016,
- et du rapport du commissaire-enquêteur lié à cette même enquête publique, remis à la Ville en février 2017.

Le présent projet de modification n°3 du PLU vise à compléter l'évolution actuelle du territoire catovien à la fois dans le respect des objectifs inscrits au PADD et dans le cadre réglementaire national et régional en vigueur.

Encart n°3

Les objectifs et leurs déclinaisons inscrits au PADD du PLU approuvé, sur lesquels s'appuie le projet de modification n°3 du PLU *(surlignés en rouge)* :

OBJECTIF PRINCIPAL DU PLU APPROUVE : « Permettre aux catoviens de faire évoluer leur habitat en fonction des besoins de la famille, tout en préservant un environnement agréable et respectueux du patrimoine. »

- ***Rééquilibrer la Ville :***
  - ✓ ***Créer les conditions de renouvellement de la population*** *en permettant l'augmentation du parc de logement et en renforçant la mixité sociale dans l'habitat. Il faut pour cela veiller à préserver les équilibres collectifs/individuels, locataires/propriétaires, tailles des logements, types de financements, besoins spécifiques.*
  - ✓ ***Adapter l'offre en équipements publics*** *en s'adaptant aux nouveaux modes de vies et aux nouvelles pratiques individuelles et collectives. Il s'agit principalement de renforcer les équipements liés à la petite enfance et de restructurer les équipements sportifs. La dimension intercommunale est à prendre en compte.*

- ***Unifier la Ville :***
  - ✓ ***Requalifier le boulevard de la République :*** *Pour que cet axe puisse jouer son rôle de boulevard urbain reliant véritablement le nord et le sud, il faut envisager d'intervenir à la fois sur l'espace public (partage de la voirie entre les différents utilisateurs, aménagement paysager...) et sur les espaces privés (quels gabarits pour les constructions à venir).*
  - ✓ ***Prendre en compte les espaces à valoriser :*** *délaissés de la RD 311, square Debussy, site Pathé Marconi, achèvement de la ZAC Chatou-Plateau.*

- ***Préserver la Ville :***
  - ✓ ***Conserver la diversité du bâti*** *car cette variété dans les formes urbaines (secteurs de villas, quartier de lotissements plus récents, quartiers pavillonnaires traditionnels, ensembles d'habitat collectif) est un des charmes de Chatou.*
  - ✓ ***Préserver le patrimoine architectural :*** *Il a été fait un inventaire des éléments bâtis présentant un intérêt historique ou culturel, pour lesquels il sera prévu des prescriptions adaptées permettant d'éviter leur disparition ou détérioration.*
  - ✓ ***Préserver le patrimoine paysager,*** *plantations d'alignement, cœurs d'îlots arborés, arbres remarquables, vues sur la Seine.*

LES ORIENTATIONS SUPRA COMMUNALES

1. A l'échelle nationale

De nouvelles évolutions réglementaires

Le Code de l'Urbanisme a très fortement évolué au début de la décennie 2000, suite à l'adoption de la **loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU »**.

Il a connu de nouvelles évolutions réglementaires importantes suite à la mise en application des lois :

- **n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « loi ENE»,**
- **n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,**
- **n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR »**.

De plus, l'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification du Code de l'Urbanisme, à droit constant. Ainsi, **l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme est l'article fondateur** de la nouvelle donne du développement urbain en France. Il énumère l'ensemble des objectifs nationaux auxquels se doivent de répondre les collectivités locales, de façon adaptée à leur territoire, dans la continuité de la philosophie de la loi SRU.

Le PLU de Chatou approuvé en 2006 répond de façon très marquée aux objectifs de développement durable prônés par la loi SRU, dont, déjà, un premier objectif de densification et d'économie des espaces agricoles et naturels, et un second de limitation de l'imperméabilisation.
Dans ce cadre, **la Ville avait d'ores-et-déjà mené sa réflexion sur une gestion durable du territoire :**

- **en travaillant sur la perméabilité des sols** par la mise en place d'espaces verts à préserver (articles 13 du règlement) et de bandes de constructibilité principales et secondaires,
- **en ne réglementant pas l'article 14** (Coefficient d'Occupation des Sols) du règlement (sauf pour la zone UP, patrimoniale) pour privilégier le travail sur les emprises au sol, les retraits et les hauteurs des constructions. Cet article a été supprimé de fait par la loi ALUR,
- **en prenant en compte un rayon de 500 mètres autour de la gare RER** pour une réalisation moindre d'aires de stationnement dans ce rayon,
- **en ne réglementant pas l'article 5** (superficie minimale des terrains constructibles), sauf en zone UP, pour assurer un renouvellement urbain efficient. Cet article a été supprimé de fait par la loi ALUR.

La nouvelle donne de l'urbanisme en France :
L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme :

Encart n°4

La présente modification n°3 du PLU entend répondre aux nouveaux objectifs édictés par l'Etat, dans la continuité de la loi SRU. Ainsi, **des objectifs inscrits au sein de l'article L.101-2 CU énumérés ci-dessous, ceux mis en surbrillance y sont traités**. Ils sont déclinés dans le chapitre « Objets et motifs de la présente modification du PLU ».

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

*1° **L'équilibre entre :***

- *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- ***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 agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- ***La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel** ;*
- ***Les besoins en matière de mobilité** ;*

*2° **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville** ;*

*3° **La diversité des fonctions urbaines** et rurales et **la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services**, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, **de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile** ;*

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

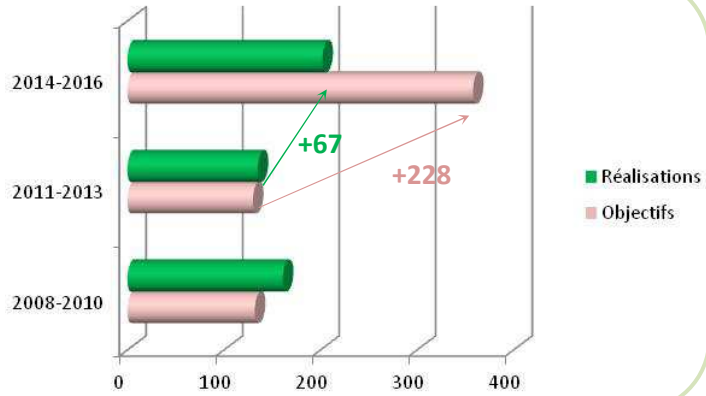
*6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que **la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques** ;*
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

La carence en logements locatifs sociaux

La loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a renforcé les objectifs de production de logements locatifs sociaux, passant d'un minimum de 20% du parc communal à 25% pour les communes de plus de 3500 habitants (1500 pour les territoires franciliens).

L'INSEE, lors de son recensement 2014, en a relevé une part de 13,6% du parc des résidences principales pour Chatou. La Ville est de ce fait soumise à un effort de rattrapage de cette part, avec des objectifs imposés par l'Etat tous les trois ans.
La Direction Départementale des Territoires a relevé, dans son inventaire 2017, 1998 logements locatifs sociaux sur la commune.
L'objectif énoncé par l'Etat dans le cadre du rattrapage triennal 2017-2019 est la réalisation d'un minimum de 410 logements locatifs sociaux supplémentaires, supérieur à la précédente période triennale.
Le graphique ci-dessous représente les objectifs fixés par l'Etat et les réponses quantitatives apportées par la Ville depuis 2008.

Rattrapages triennaux 2008 > 2016
Logement locatif social
Ville de Chatou
Etat des objectifs et réalisations :

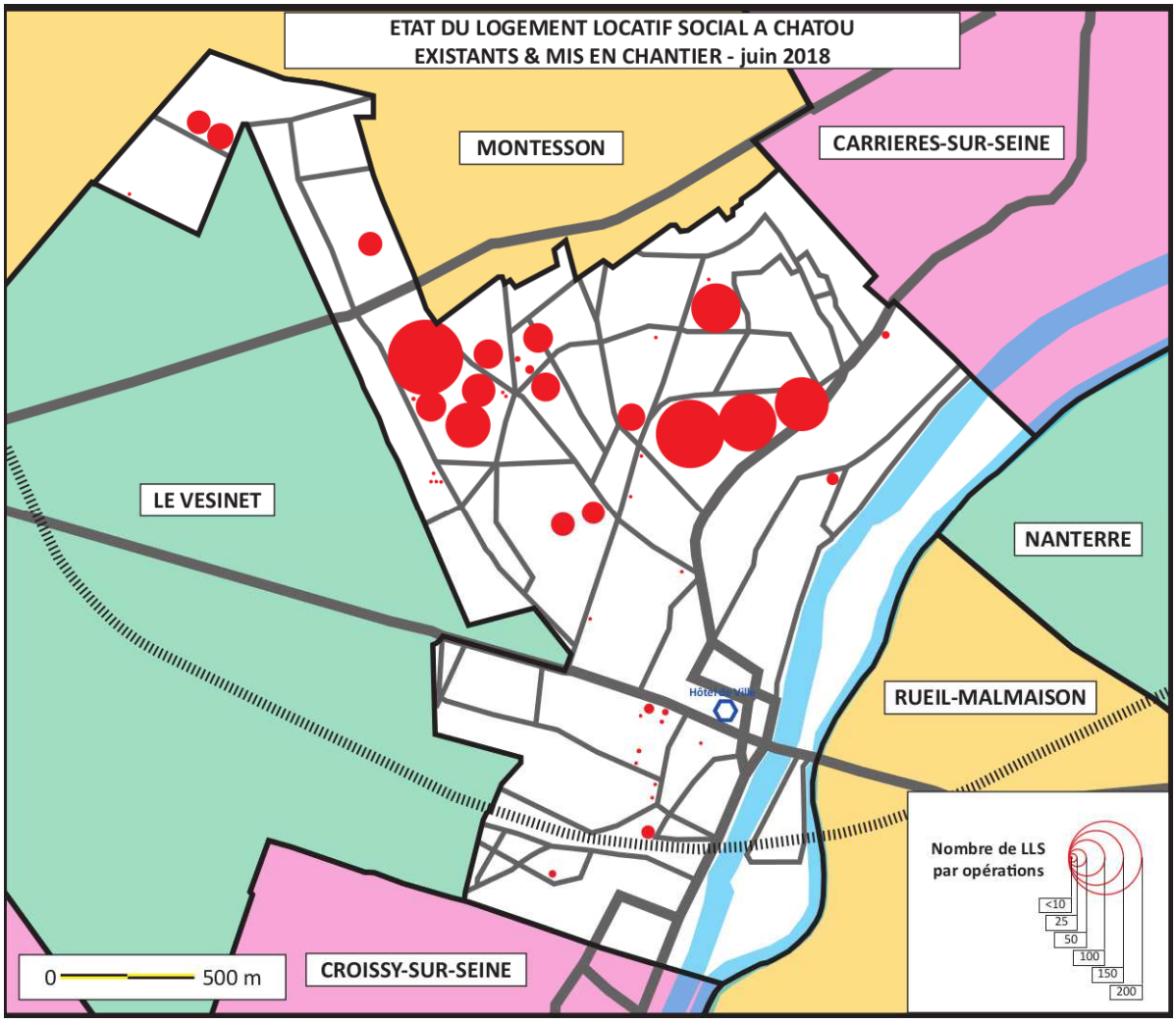


Source & conception : Ville de Chatou

La cartographie page suivante représente le poids et la localisation des logements locatifs sociaux existants et en chantier au printemps 2018. Ils sont en grande majorité inclus dans des programmes collectifs (immeubles de plus de 10 logements).

On y observe le poids important du logement d'une part locatif social et d'autre part collectif dans les quartiers du nord de la Ville, à savoir Landes et Europe.

L'enjeu pour Chatou est de procéder à un rééquilibrage progressif de la répartition du parc de logements sur son territoire, en développant des programmes locatifs sociaux dans des immeubles de qualité, à taille humaine, dans le secteur République et les quartiers du sud de la Ville.
En parallèle, ce rééquilibrage mené par la municipalité implique de développer dans les quartiers nord des programmes de logements individuels en accession à la propriété.



Source & conception : Ville de Chatou

2. A l'échelle régionale

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) est le document supra communal qui s'impose à l'ensemble des territoires de la Région Ile-de-France. Le SCOT de la CASGBS y est subordonné, de la même façon que le PLU de Chatou est subordonné au SCOT.
Le SDRIF prévoit l'objectif ambitieux de réalisation à l'échelle francilienne de 70 000 logements par an, dont 30% de locatifs sociaux, soit 1,5 million de logements neufs à l'horizon 2030.

Pour Chatou, **ce document stratégique demande une augmentation de la « densité humaine » et de la « densité moyenne des espaces d'habitat » allant de +10%, à +15% pour les espaces situés à moins de 500 mètres de la gare RER**.

Les objectifs du SDRIF pour Chatou :

Encart n°5

Cet encart et les deux suivants s'attachent à vérifier la compatibilité entre les données utilisées par le SDRIF et celles maîtrisées par la Ville de Chatou.

Chatou se situe dans la catégorie des « espaces urbanisés ». La moitié nord de la commune est considérée comme un « espace urbanisé à optimiser » :

LES ESPACES URBANISES A OPTIMISER :
« A l'horizon 2030, à l'échelle communale, **les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10%** :
- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat. […] »

Le sud (quartiers proches de la gare RER) est considéré comme un « quartier à densifier à proximité d'une gare » :

LES QUARTIERS A DENSIFIER A PROXIMITE D'UNE GARE :
« Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, **les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15%** :
- de la densité humaine ;
- de la densité moyenne des espaces d'habitat. […] »

DETERMINATION CHIFFREE DES OBJECTIFS DE DENSIFICATION INSCRITS AU SDRIF :

Les données utilisées pour les simulations suivantes sont :
- d'une part les surfaces inscrites au PLU et les résultats du dernier recensement,
- d'autre part le référentiel territorial du SDRIF, élaboré par l'institut d'aménagement et d'urbanisme (IAU) de l'Ile-de-France.

Ces données poussent à réaliser deux simulations : une sur la base « données PLU + INSEE », une autre sur la base des données de l'IAURIF. En effet :
- les surfaces relevées dans le cadre du PLU (plan de zonage) intègrent les voiries et espaces publics,
- le dernier recensement de population INSEE compte pour l'année 2014,
- le référentiel territorial SDRIF s'appuie sur le recensement de population comptant pour l'année 2012 et ses données surfaciques excluent les voiries et espaces publics. La superficie communale est également différente (moins ½ ha).

Il est donc nécessaire de vérifier la compatibilité entre ces deux simulations (objet des 2 encarts suivants).

Le SDRIF estime que la Ville de Chatou doit développer, à l'horizon 2030 :
- **Selon la simulation « PLU + INSEE » : entre 1379 et 2068 logements supplémentaires.**
- **Selon la simulation « référentiel SDRIF » : entre 1375 et 2062 logements supplémentaires.**

Enfin, **le rapport entre ces deux objectifs de densité** (« densité humaine » / « densité moyenne des espaces d'habitat ») **propose une occupation moyenne d'un logement par :**
- **Selon la simulation « PLU + INSEE » : 2,4 habitants,**
- **Selon la simulation « référentiel SDRIF » : 2,2 habitants.**

Les données utilisées selon les deux simulations donnent des résultats sensiblement différents, qui restent néanmoins « dans l'épaisseur du trait » :
- ***un différentiel d'objectif de « densité humaine » de 0,2 habitants supplémentaires / ha,***
- ***un différentiel d'objectif de «densité moyenne des espaces d'habitat » de 0,5 à 0,6 logements supplémentaires / ha.***

Les objectifs du SDRIF pour Chatou : notion de densité humaine

Encart n°5a

NOTION DE DENSITE HUMAINE :
Simulation « PLU + INSEE »

Les données inscrites au PLU :
- Superficie communale : 507,7 ha
- Surfaces urbanisées : 436,8 ha

Les données INSEE pour l'année 2014 :
- 31 432 habitants
- 7 822 emplois

(Nombre d'habitants + nombre d'emplois) / surface urbanisée
= (31 432 habitants + 7 822 emplois) / 436,8 ha
= 89,87 humains / ha

NOTION DE DENSITE HUMAINE :
Simulation « référentiel territorial SDRIF »

Les données inscrites au référentiel territorial :
- Superficie communale : 507,2 ha
- Surfaces urbanisées : 415,9 ha
- 30 585 habitants
- 7 534,7 emplois

(Nombre d'habitants + nombre d'emplois) / surface urbanisée
= (30 585 habitants + 7 534,7 emplois) / 415,9 ha
= 91,6 humains / ha

Un objectif de 10 à 15% supplémentaires de cette « densité humaine » actuelle représente un potentiel compris entre :
- **Selon les données « PLU + INSEE » : 9 et 13,5 humains / ha supplémentaires à l'horizon 2030 à Chatou.**
- **Selon les données « référentiel territorial SDRIF » : 9,2 et 13,7 humains / ha supplémentaires à l'horizon 2030 à Chatou.**

Les objectifs du SDRIF pour Chatou : notion de densité moyenne d'habitat

Encart n°5b

NOTION DE DENSITE MOYENNE DES ESPACES D'HABITAT :
Simulation « PLU + INSEE »

Les données inscrites au PLU :
- Superficie communale : 507,7 ha
- Surfaces dédiées aux zones d'habitat : 367,8 + -0,5 ha (issus de la modification n°1 du PLU) = 368,3 ha

Les données INSEE pour l'année 2014 :
- 13 791 logements

Nombre de logements / surface à vocation d'habitat
= 13 791 logements / 368,3 ha
= 37,44 logements / ha

NOTION DE DENSITE MOYENNE DES ESPACES D'HABITAT :
Simulation « référentiel territorial SDRIF »

Les données inscrites au référentiel territorial :
- Superficie communale : 507,2 ha
- Surfaces dédiées aux zones d'habitat : 331,4 ha
- 13 750,7 logements

Nombre de logements / surface à vocation d'habitat
= 13 750,7 logements / 331,4 ha
= 41,5 logements / ha

Un objectif de 10 à 15% supplémentaires de cette « densité moyenne des espaces d'habitat » actuelle représente un potentiel compris entre :
- **Selon les données « PLU + INSEE » : 3,7 et 5,6 logements / ha supplémentaires à développer à l'horizon 2030 à Chatou.**
- **Selon les données « référentiel territorial SDRIF » : 4,2 et 6,2 logements / ha supplémentaires à développer à l'horizon 2030 à Chatou.**

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine (CASGBS)

La CASGBS est née le 1er janvier 2016 suite à la fusion entre la Communauté d'Agglomération des Boucles de Seine (CABS), dont Chatou faisait partie intégrante, la Communauté d'agglomération Saint-Germain Seine et Forêts, la Communauté de Communes Maisons-Mesnil et l'intégration de la commune de Bezons. Les deux documents d'orientation stratégique que sont le SCOT et le PLH sont en cours d'élaboration pour ce nouvel EPCI (établissement public de coopération intercommunale). **En attendant leur finalisation et leur approbation, les communes membres s'appuient sur les documents antérieurs.**

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) et le programme local pour l'habitat (PLH) de l'ex-CABS ont été élaborés en compatibilité avec le schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Ils ont été approuvés conjointement le 28/10/2015.

Les objectifs du SCOT et du PLH de l'ex-CABS pour Chatou : ***Encart n°6***

Le document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCOT fixe les objectifs chiffrés et qualitatifs à atteindre pour chacune des communes des Boucles de la Seine, à l'horizon 2021. Ainsi, pour la ville de Chatou, il fixe les objectifs quantitatifs suivants (le PLH fixe les mêmes objectifs) :

- **Production de logements** : 733 logements neufs sur la période 2016-2021, soit 122 logements neufs / an.
- **Production de logements locatifs sociaux** : Chatou doit répondre aux demandes du SCOT en produisant au minimum 725 logements locatifs sociaux dont 30% de PLAI, 48% de PLUS et 22% de PLS.
- **Intensification urbaine** : Les opérations neuves en renouvellement urbain doivent créer une intensification urbaine. Selon le SCOT, ce terme comprend :
  - ✓ une amélioration du fonctionnement viaire des quartiers concernés,
  - ✓ le développement des liaisons douces (pédestres et cyclables),
  - ✓ la cohérence et la diversité des formes urbaines utilisées,
  - ✓ l'analyse des besoins en stationnement,
  - ✓ les perspectives concertées de développement des transports collectifs internes et externes.

COMPARAISON ENTRE LES OBJECTIFS FIXES PAR LE SCOT ET CEUX FIXES PAR LE SDRIF :

L'objectif de cette simulation est de valider la cohérence entre les objectifs inscrits au référentiel territorial SDRIF et ceux inscrits au SCOT de l'ex-CABS pour Chatou :
Les données utilisées pour la simulation ci-dessous sont celles issues des simulations précédentes « référentiel territorial SDRIF » :

- 13 750,7 logements
- Surfaces dédiées aux zones d'habitat : 331,4 ha
- Densité moyenne des espaces d'habitat : 41,5 logements / ha
- Objectif de densité moyenne des espaces d'habitat : entre 4,2 et 6,2 logements / ha supplémentaires en 2030

- + 733 logements neufs en 2021 (2016-2021), soit 122 logements neufs / an
- **13 750,7 +733 = 14 483,7 logements à Chatou en 2021**

- Nombre de logements / surface à vocation d'habitat
- 14 483,7 logements / 331,4 ha
- **43,7 logements / ha, soit 2,2 logements / ha supplémentaires en 2021**

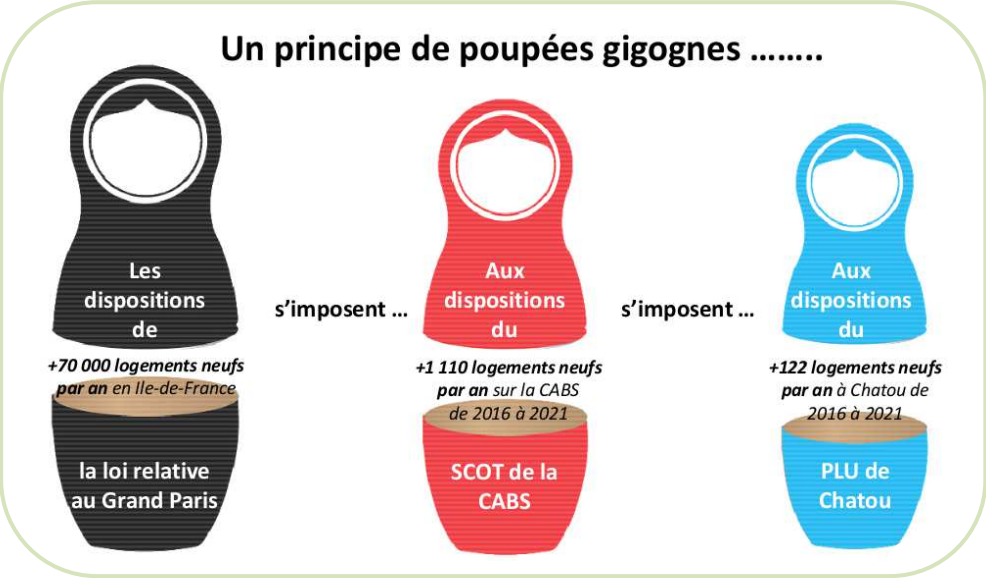
Sur ce rythme de construction, **on peut envisager pour l'horizon 2030** que le parc de logements de Chatou soit composé de :

- 9 ans X 122 logements neufs / an, soit **1 098 logements supplémentaires**
- (14 483,7 logements + 1098 logements) / 331,4 ha
- 15 581 logements / 331,4 ha,
- 47 logements / ha, soit **5,5 logements / ha supplémentaires**

Les objectifs inscrits au SCOT de l'ex CABS sont donc bien compatibles avec les objectifs inscrits au SDRIF.

En conclusion, il est demandé à la Ville de Chatou de :

- **réaliser au moins 122 logements locatifs sociaux supplémentaires par an, horizon 2021,**
- **densifier de 10 à 15% son parc de logements, horizon 2030.**



Conception : Ville de Chatou

Prise en compte de la compétence « aménagement de l'espace communautaire » de la CASGBS

L'étude pour la présente modification n°3 du PLU a été lancée par arrêté de M. le Maire en date du 13/04/2018, soit deux ans après la création de la CASGBS. Dans ce contexte de refonte administrative, les communes ont préféré, en accord avec la CASGBS, mener par elles-mêmes les procédures locales d'urbanisme, en maintenant :

- une information régulière des politiques communales liées à l'urbanisme,
- le respect du cadre communautaire, à savoir les documents supra communaux SCOT et PLH.

Cette décision a été actée en conseil communautaire par délibération n°16-034 en date du 10 mars 2016. Ainsi, l'administration de la CASGBS ne se substitue pas aux Maires, mais ne renie pas sa compétence.

LES REPONSES APPORTEES PAR LA VILLE DE CHATOU

1. Un territoire historiquement pavillonnaire : le parc de logements jusqu'en 2000

Le territoire de Chatou est entièrement urbanisé, à l'exception des espaces naturels en bords de Seine et ceux aménagés en espaces verts (publics et privés). Les objectifs étatiques de consommation d'espace et d'utilisation du tissu urbain ne s'y appliquent de fait pas : **toute opération neuve sera forcément réalisée en renouvellement urbain.**

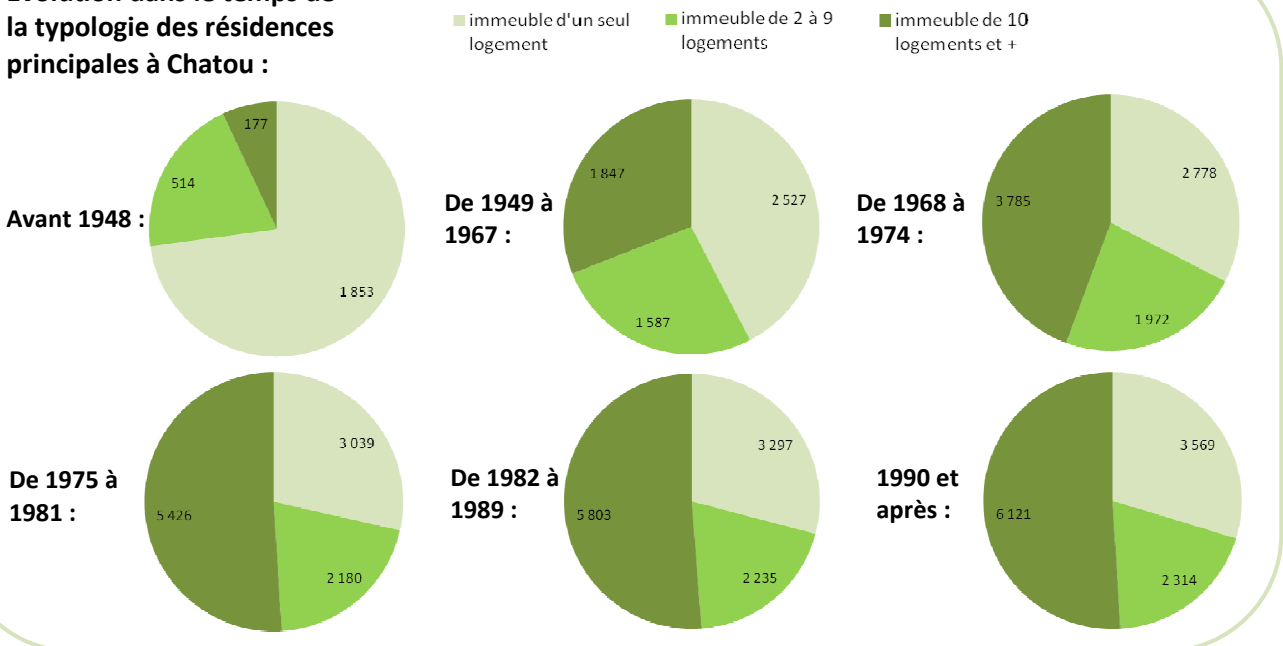
Cette forte contrainte nécessite une réponse adaptée en termes de respect de l'environnement urbain et paysager, du cadre de vie des habitants, de concertation avec les riverains et de gestion des problématiques notamment liées aux transports et à la circulation.

De plus, **la structure du parc de logements de Chatou est historiquement pavillonnaire**. Lorsque l'on observe son évolution, il en représentait 72,8% en 1948 (*source : rapport de présentation du PLU approuvé*).

La période de la reconstruction d'après la 2ème guerre mondiale a vu la part des immeubles collectifs augmenter fortement, comme sur l'ensemble du territoire national. En parallèle et en chiffres absolus, le rythme de la construction neuve individuelle n'a pas baissé, sauf dans les décennies 1980 et 1990, période de « creux » à Chatou.

Les graphiques ci-dessous démontrent à la fois le poids grandissant des immeubles collectifs à partir de la reconstruction des décennies 1950 à 1970, et le maintien de l'importance des maisons individuelles dans le parc de Chatou.

Evolution dans le temps de la typologie des résidences principales à Chatou :



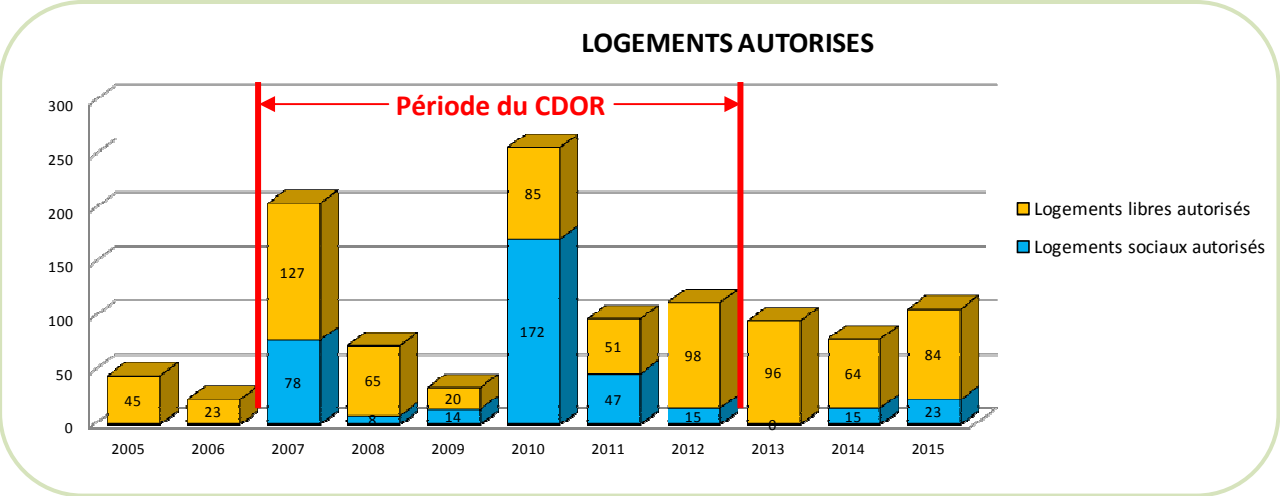
Source : rapport de présentation du PLU approuvé
Conception : Ville de Chatou

2. L'effort de renouvellement urbain : le parc de logements de 2000 à 2018

Chatou a connu un niveau de construction historiquement bas dans la période 2000-2004, avec un rythme de 33 logements neufs par an. Forts de ce constat, la Ville et le Conseil Général des Yvelines ont signé en 2007 un « contrat de développement de l'offre résidentielle » (CDOR) pour la période 2007-2012, avec l'objectif de produire 105 logements par an sur cette période, soit 630 logements neufs, incluant :

Un minimum de 51% de locatifs sociaux, soit 319 logements,
un minimum de 78% en logements collectifs, soit 493 logements.

Le graphique ci-dessous représente les volumes de logements autorisés par an, notamment sur cette période :



Source & conception : Ville de Chatou

Il en ressort, pour 2007-2012, l'autorisation pour 780 logements neufs, dont 334 locatifs sociaux (43%) et 713 collectifs (91%).

La Ville a ainsi contribué à relancer la construction neuve sur la commune et a, par la même occasion, largement honoré son contrat sur cette période avec un rythme de 130 logements neufs par an.

Réalisation Logement Francilien :
21 logements locatifs sociaux (100% du programme), 2007

Depuis 2014, la Ville a lancé et/ou accompagné divers projets permettant de répondre aux demandes supra communales, auxquels sont à ajouter, au titre du renouvellement urbain, des projets collectifs de petite taille (moins de 10 logements) et des projets individuels. Les projets les plus importants en volume sont listés et cartographiés ci-après.

Localisation des projets collectifs
Conception : Ville de Chatou

1 **Projet place M. Berteaux**, **chantier en cours**, pour la réalisation de 32 logements dont 8 locatifs sociaux (25%),

2 **Projet « angle Ecoles/Foch », chantier en cours**, prévoit la réalisation de 76 logements, dont 40% de locatifs sociaux, et un commerce,

3 **Projet « Pôle République »**, en partenariat avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) et encore à l'étude, prévoit la réalisation à court ou moyen terme d'environ 150 logements dont 30% minimum de logements locatifs sociaux,

4 **Projet à l'angle « Général Leclerc / République », PC accordé, en recours**, pour la réalisation de 60 logements dont 15 PLS,

5 **Projet le long du boulevard de la République, PC accordé, en recours** : 50 logements dont 15 locatifs sociaux (10 PLUS et 5 PLAI),

6 **Projet « Square Debussy », PC accordé, en recours**, 42 logements locatifs sociaux (100% du programme), dont 29 PLUS et 13 PLAI,

7 **Résidence jeunes actifs**, **chantier en cours**, dont la mise en œuvre a nécessité la modification n°1 du PLU, comporte 88 logements neufs destinés aux jeunes ménages, incluant 70% de logements locatifs sociaux (10 PLAI, 24 PLUS et 28 PLS),

8 **Projet rue des Landes, chantier en cours**, pour 59 logements dont 25 locatifs sociaux (13 PLUS, 7 PLAI et 5 PLS) (42%),

9 **Projet route du Vésinet**, 60 logements locatifs dont 30 locatifs sociaux (50%).

Ainsi, en 2018, sont énumérés des programmes de construction en projets et en chantier pour un total non exhaustif de 622 logements neufs programmés, incluant 272 locatifs sociaux (44%).

La volonté municipale de réaliser des logements locatifs sociaux est également affichée réglementairement, par l'inscription au plan de zonage d'emplacements réservés (ER) pour la réalisation de programmes de logements diversifiés (article L. 151-41, 4) du Code de l'Urbanisme). Ci-après, en vert les opérations réalisées, et en rouge celles en projet.
Les emplacements réservés G et H sont situés sur des terrains appartenant à l'Etat. Le développement d'un projet est en cours de réflexion.

Localisation des emplacements réservés « Logements diversifiés »
Conception : Ville de Chatou

Lettre de repérage	Référence cadastrale	Pourcentage minimum de SHON affecté à du logement aidé	
A	AT 57	100 % de la SHON affectée au logement à l'exception des surfaces commerciales en rez-de-chaussée	40, 46, Place Maurice Berteaux
B	AT 133	100 % de la SHON construite	1 bis rue des écoles
C	AT 553- AT 133	20 % minimum de la SHON construite	3 rue des écoles
D	AK 461	20 % minimum de la SHON construite	22 Boulevard de la République
E	AP 150 – AP 145	100 % minimum de la SHON construite	Square Claude Debussy
F	AC 593 – 630 -631	50 % minimum de la SHON construite	13, 15 rue de l'Amandier
G	AC 82	100% de la SHON construite	Chemin de Bellevue
H	AC 67	100% de la SHON construite	59, Avenue Gambetta
I	AP 375	100% de la SHON construite	2, rue Caillou Merard

ER A

ER C

ER D

ER F

ER A/C/D/F : Réalisations

ER B

ER E

ER I

ER B/E/I : Esquisses d'intentions proposées par les opérateurs

La Ville de Chatou s'inscrit donc dans une démarche qualitative de réponse aux objectifs de densification et de production de logements, dont sociaux, qui sont inscrits aux documents d'orientations générales que sont le SDRIF, le SCOT et le PLH, desquels la commune dépend. **Démarche municipale qui tient également compte de la morphologie urbaine et de la qualité du cadre de vie catovien** : une pente importante de la vallée de la Seine vers le plateau de Montesson, un historique pavillonnaire, des secteurs patrimoniaux composés de propriétés remarquables (bâtiments et jardins). **Ces éléments historiques (tissu bâti) et morphologiques (contrainte de la pente) guident l'évolution urbaine de la ville**.

IV. OBJETS ET MOTIFS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU PLU

La Ville de Chatou a engagé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de permettre, dans le respect du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), **la mise en œuvre de projets d'aménagement et de construction dans les secteurs « République » et « des Landes »** et de mieux assurer **la préservation de la qualité urbaine et paysagère dans les secteurs patrimoniaux, dont le secteur Mairie,** (zones UP du PLU) suite à l'adoption des lois ENE et ALUR.

Le déménagement des services administratifs de la Ville vers l'espace Lumière à l'horizon 2019 entraîne **un changement de destination de l'ilot qui accueille actuellement une partie des services administratifs de la Ville** : de l'équipement d'intérêt général vers l'habitat patrimonial.
De la même façon, **trois maisons actuellement située en zone dédiée aux équipements d'intérêt général va pouvoir retrouver sa destination d'habitat** grâce à la présente modification du PLU.

Ces projets République / Landes / ilot administratif sont inscrits dans le « projet urbain » de la Ville, d'ores-et-déjà en cours de développement sur la base des règles de construction actuelles.
L'insertion de ces projets nécessitant de modifier le PLU dans le projet urbain global est détaillée secteur par secteur dans les pages suivantes.

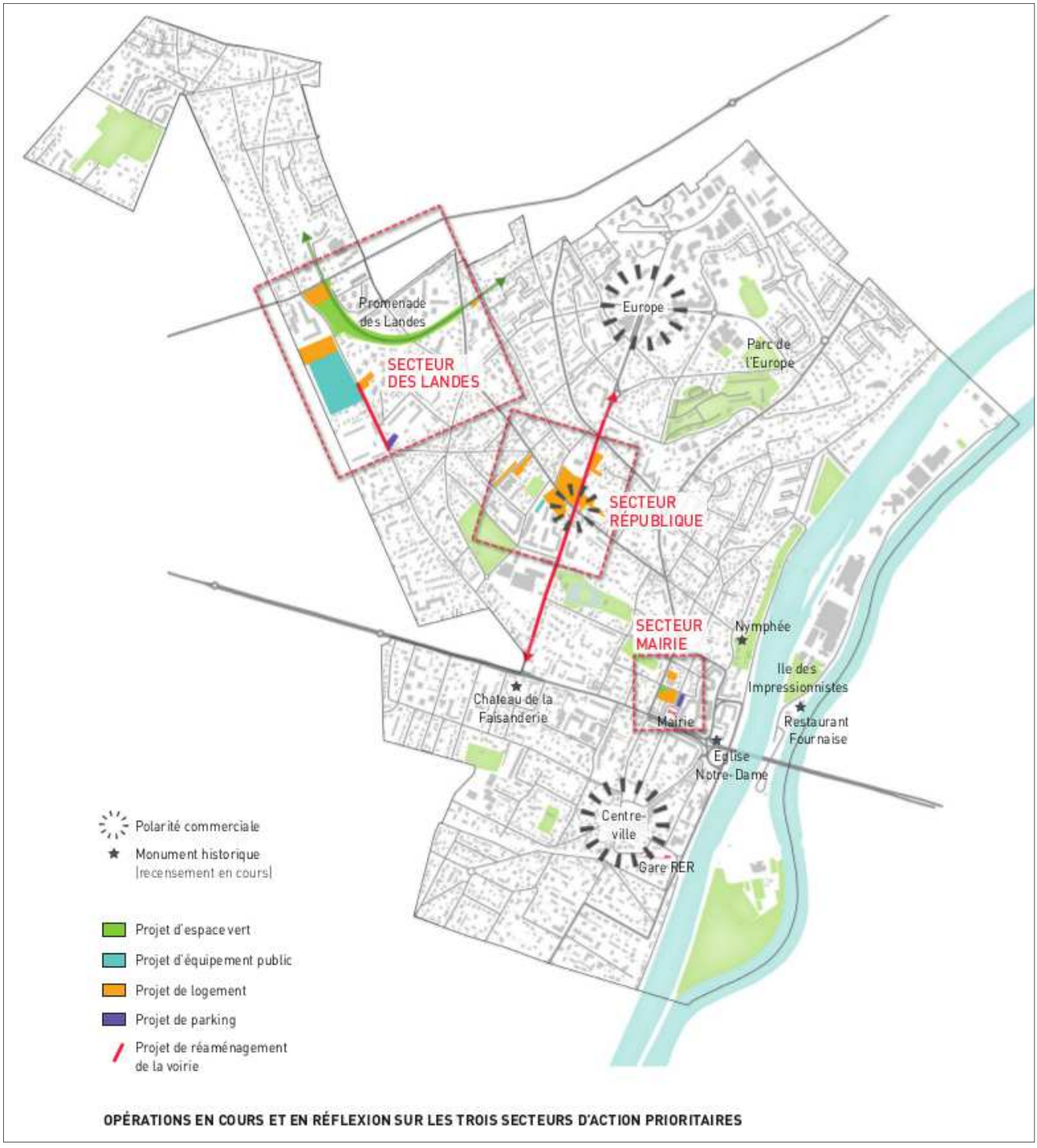
Il s'agit également de **procéder à quelques évolutions et actualisations de dispositions réglementaires**, notamment du fait des dernières évolutions législatives évoquées dans la partie « *III le contexte de la modification n°3 du PLU* », mais également pour un meilleur encadrement des projets de construction, notamment en termes de hauteur et de stationnement.

En vue de permettre un retour à l'habitat des maisons situés 228, rue du Général Leclerc, 16, avenue d'Eprémesnil et 14, rue des écoles, **une modification du plan de zonage est proposée.**

Il est proposé de **modifier un linéaire d'implantation bâtie**, rue Aristide Briand, afin de permettre un projet d'extension qualitatif.

La protection d'un arbre remarquable est également prise en compte, au sein d'une propriété le long de l'avenue du maréchal Foch.

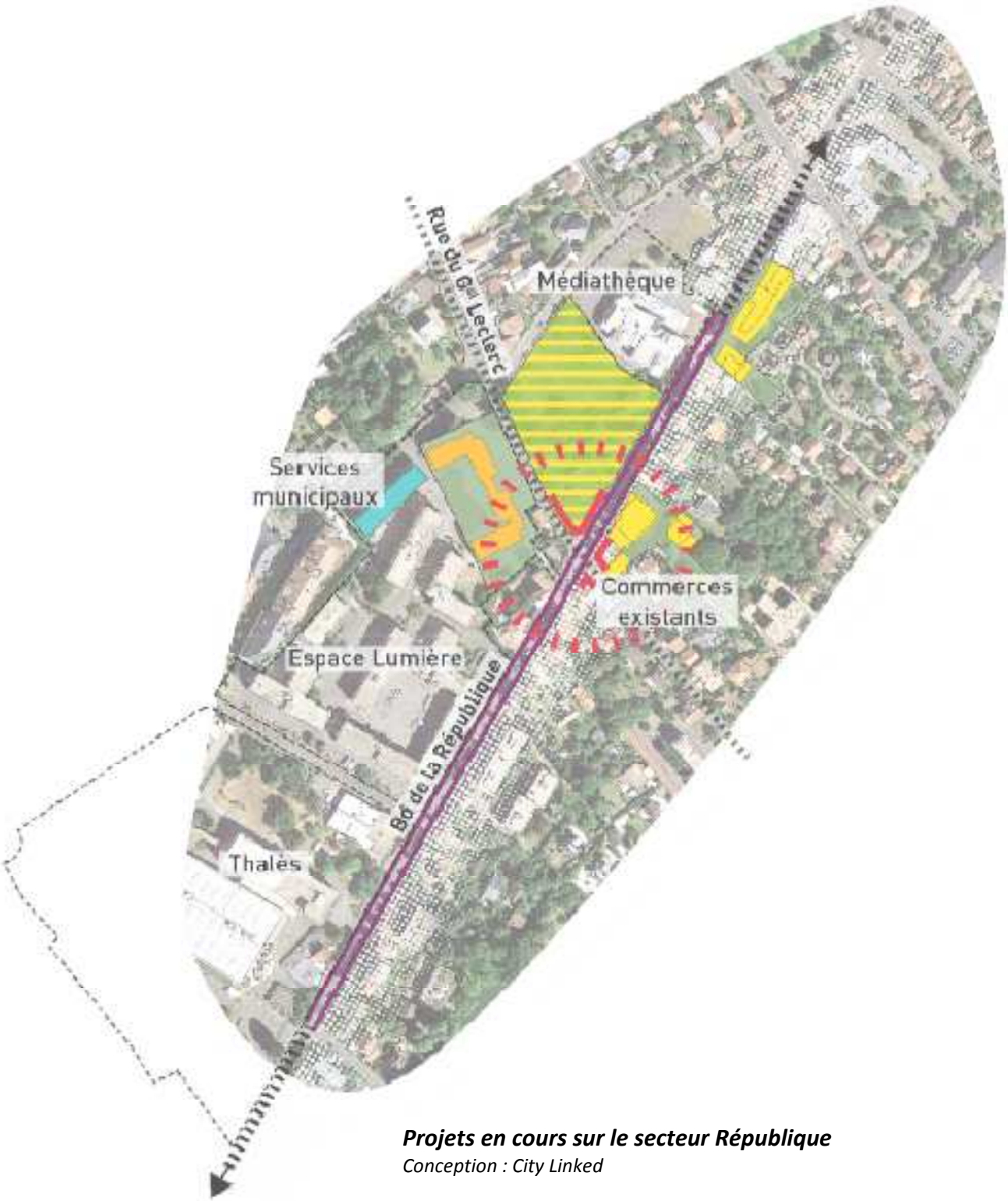
Enfin, cette modification du PLU comprend **la correction d'erreurs matérielles et des mises à jour** au sein des règlements écrit et graphique, ainsi que des annexes.



Repérage des 3 secteurs de développement

Conception : City Linked

LE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR REPUBLIQUE



Projets en cours sur le secteur République
Conception : City Linked

1. Le contexte

Le « secteur République » est constitué des ilots situés de part et d'autre du boulevard de la République, axe majeur de Chatou.

Le boulevard de la République est la liaison principale entre le nord et le sud de la commune. La circulation automobile y est très importante aux heures de pointe et les aménagements actuels n'offrent ni sécurité ni aménité pour les déplacements piétons et cyclistes.

Sur le plan architectural et paysager, les abords du boulevard sont caractérisés par **des occupations du sol et des constructions très hétéroclites** :

- **de l'habitat allant du 19ème au 21ème siècle :**
  - ✓ **l'ilot Debussy**, entre habitat individuel et petit collectif,
  - ✓ **l'ilot de la Pièce d'eau**, entre habitat individuel et collectif (R+5) et protégé pour le patrimoine qu'il représente,
  - ✓ **l'ilot Beaugendre**, dédié à l'habitat individuel et au petit collectif.

- **des sites d'entreprises :**
  - ✓ **l'entreprise Thalès**, qui propose une mixité des usages, entre espaces de stationnement, voirie, immeubles de bureaux et bâtiments industriels,
  - ✓ **l'espace de bureaux « Lumière »**, en cours de restructuration et dont une partie accueillera à terme les services administratifs municipaux et un guichet unique.
    L'immeuble le plus au nord de cet espace accueille la future résidence pour jeunes actifs, en chantier.

- **des équipements publics récents :**
  - ✓ **l'espace Hal Singer**, qui regroupe le conservatoire de musique, la médiathèque municipale et un espace événementiel,
  - ✓ **le square Emile Pathé**, espace vert très qualitatif.

- **Une mixité fonctionnelle récente :**
  - ✓ **l'ilot Pathé-Marconi**, issu de la requalification de la friche industrielle Pathé-Marconi, regroupe de l'habitat collectif et individuel, des services et des activités économiques,

- **Un projet comprenant habitat collectif et commerces :**
  - ✓ **le Pôle République**, projet de 120 à 150 logements ainsi que des commerces, porté par la Ville en partenariat avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), **voué à devenir un élément majeur de la centralité du quartier.**

Plusieurs enjeux sont liés au développement de ce secteur :

- **Conforter son dynamisme et sa mixité d'usages**, lancé par la réalisation de la ZAC Pathé-Marconi, de l'espace Hal Singer et du square E. Pathé.
  Cela passera par la réalisation, en cours, de la résidence pour jeunes actifs au nord de l'espace Lumière, par la réalisation du Pôle République, ainsi que par le déménagement des services municipaux vers l'espace Lumière.
- **Affirmer un paysage urbain qualitatif et cohérent.**

La qualité bâtie et paysagère des projets cités ci-dessus aura une part prépondérante pour tenir cet enjeu. Ils proposeront en effet les formes urbaines pour les décennies à venir sur ce secteur.

- **Faciliter les transports en commun et les circulations douces le long du boulevard** de la République.
  Axe important de la Ville, repéré comme structurant à l'échelle intercommunale, **la Ville a d'ores-et-déjà engagé une réflexion pour son affirmation d'axe majeur**, qui sera concertée avec la population.

2. L'objet de la modification du PLU et le rappel des orientations du PADD

La présente modification du PLU doit permettre et accompagner la mise en œuvre d'un projet qui va contribuer à faire du secteur « République » une centralité importante de Chatou, le Pôle République :

- **Dynamisme et mixité d'usages du quartier :**
  - ✓ **Habitat** : la résidence pour jeunes actifs, qui a nécessité la modification n°1 du PLU, est en cours de réalisation.
    Egalement, deux projets portés par des opérateurs privés sont actuellement en contentieux.
  - ✓ **Habitat et commerces : la réalisation du Pôle République, dont le foncier est en cours de captation par l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF), devra s'appuyer sur la présente modification du PLU** : l'emprise du projet s'inscrit actuellement sur quatre zonages réglementaires différents, qu'il faut uniformiser. Un zonage US, indicé, est adapté car dédié à l'effort de renouvellement urbain.
  - ✓ **Equipement public** : le déménagement des services administratifs de la Ville vers l'« espace Lumière » pourra être réalisé sans modifier le PLU.
  - ✓ **Mixité sociale** : introduction dans le règlement écrit d'une part minimale de 30% de logements sociaux pour les futures opérations de plus de 800m^2 de plancher développé.

- **Un paysage urbain qualitatif et cohérent :**
  - ✓ La présente modification du PLU ne s'attache pas à reprendre les règles de construction sur l'ensemble du boulevard (*cette question méritera d'être traitée en concertation avec la population catovienne dans le cadre plus complet d'une révision du dossier, à l'aune de nouveaux enjeux identifiés et d'une nouvelle mandature*), mais à **permettre un projet cohérent, qualitatif et dynamique au cœur de ce quartier : le Pôle République**.

- **L'amélioration et la sécurisation des déplacements :**
  - ✓ **une voie « bus + vélos » dans l'emprise du boulevard est en réflexion** et pourra être créée sans toucher au PLU : négociations amiables avec les propriétaires de terrains limitrophes dans l'éventualité d'élargissements ponctuels.
    Néanmoins, la complexité de cet aménagement pousse la municipalité à prendre le temps nécessaire pour une réflexion d'ensemble : circulations automobile, piétonne et deux-roues, offre en stationnement, accessibilité aux équipements, …

Ces objectifs traduisent **de nombreuses orientations définies dans le PADD**, à savoir :

- **Rééquilibrer la ville**
  - ✓ **axe 1 – Créer les conditions du renouvellement de la population** :
    - ✓ l'accroissement maîtrisé du parc de logement,
    - ✓ le renforcement de la mixité sociale dans l'habitat.

- ✓ **axe 2 – Affirmer le potentiel économique de la ville :**
  - ✓ la pérennisation des activités présentes,
  - ✓ la consolidation de l'armature commerciale.

- **Unifier la ville**
  - ✓ **axe 1 – Conforter les pôles structurants :**
    - ✓ la requalification du boulevard de la République.
  - ✓ **axe 2 – Relier les quartiers :**
    - ✓ l'organisation de transports en commun rapides,
    - ✓ le développement du réseau de pistes cyclables.

- **Préserver la ville**
  - ✓ **axe 4 – Améliorer les conditions de déplacements :**
    - ✓ la poursuite du développement des transports en commun,
    - ✓ la promotion d'un meilleur partage de l'espace public.

3. Les évolutions apportées au PLU (règlement écrit et graphique)

Les modifications apportées au règlement écrit : introduction d'un zonage indicé USr dédié à l'opération « Pôle République » :

- **article US2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**
  - ✓ introduction de l'obligation de réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux pour tout programme de logements ≥ 800m^2 de surface de plancher,

- **article US 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
  - ✓ **Dans le secteur USr :**
    - ✓ Les constructions peuvent être implantées à l'alignement, ou en retrait de celui-ci avec un minimum de 4 mètres.

- **article US 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
  - ✓ **Dans le secteur USr :**
    - ✓ suppression du système de bande principale et secondaire.
    - ✓ ajustement de la règle de retrait (L=H/2 avec un minimum de 6m, contre L=H avec un minimum de 3m auparavant).

- **article US 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
  - ✓ **Dans le secteur USr :**
    - ✓ L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée à condition que la distance les séparant soit au moins égale au calcul L=H/2 (longueur = hauteur divisée par 2), sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

- **article US 9 : Emprise au sol des constructions**
  - ✓ **Dans le secteur USr :**
    - ✓ suppression du système de bande principale et secondaire.
    - ✓ limitation de l'emprise au sol à 55% du terrain.

- **article US 10 : Hauteur maximum des constructions**
  - ✓ **Dans le secteur Usr :**
    - ✓ La hauteur des constructions ne peut excéder 16 mètres, soit 5 niveaux. De plus, dans le cas d'une construction atteignant 16 mètres de hauteur ou 5 niveaux, le dernier niveau sera traité en attique ou en comble Mansart, selon un retrait minimum de 1,50 mètre.

- **article US 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**
  - ✓ Refonte de la règle :
    - ✓ adaptation à la nouvelle donne réglementaire,
    - ✓ proposition d'un nombre de places de stationnement en lien avec les typologies des logements plutôt que par tranches de surface de plancher développées.
  - ✓ Introduction d'une surface réservée au stationnement résidentiel des deux-roues.

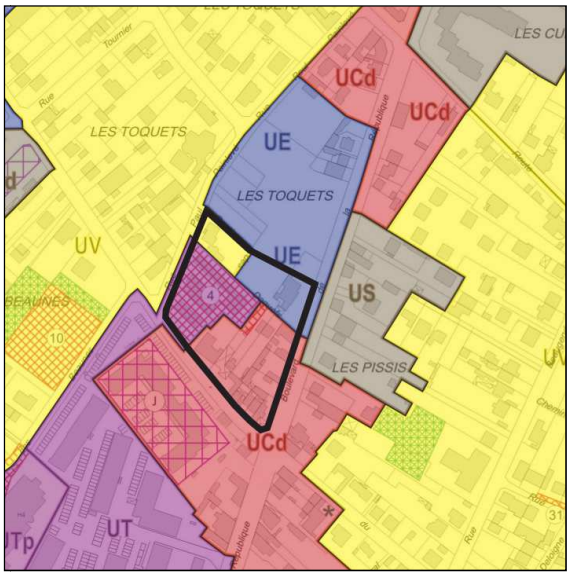
- **article US 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – espaces boisés classés**
  - ✓ **Dans le secteur USr :**
    - ✓ obligation d'espace vert de pleine terre ou sur dalle de 35 % minimum de la surface du terrain.

- **Articles US 15 & 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales / en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique**
  - ✓ Introduction de ces deux nouveaux articles mais pas de création de règle.

Les modifications apportées au plan de zonage :

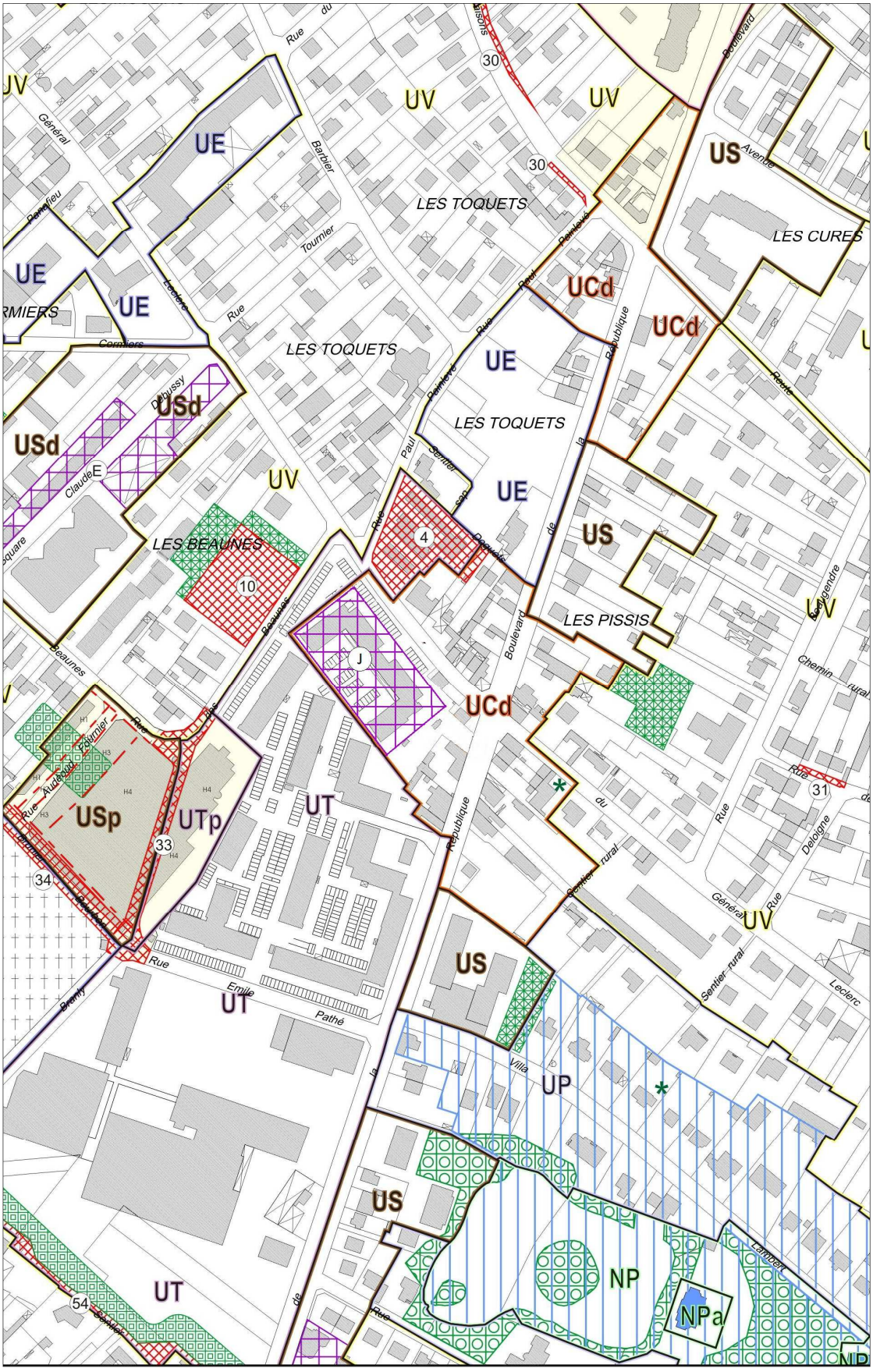
- **Dans l'emprise du Pôle République :**
  - ✓ reclassement de la zone UCd en Usr,
  - ✓ reclassement de la zone UT en Usr,
  - ✓ reclassement de la zone UV en Usr,
  - ✓ reclassement de la zone UE en Usr.
  - ✓ suppression de l'emplacement réservé n°4 (abandonné).
  - ✓ instauration de l'emplacement réservé n°39, en vue de permettre une bande de stationnement le long du Pôle République, sur le boulevard du même nom.

- **Mise à jour du plan :**
  - ✓ suppression des emplacements réservés n°10 (square Emile Pathé, réalisé), 33 (ZAC Pathé-Marconi, réalisée), D (opération de mixité sociale, réalisée).



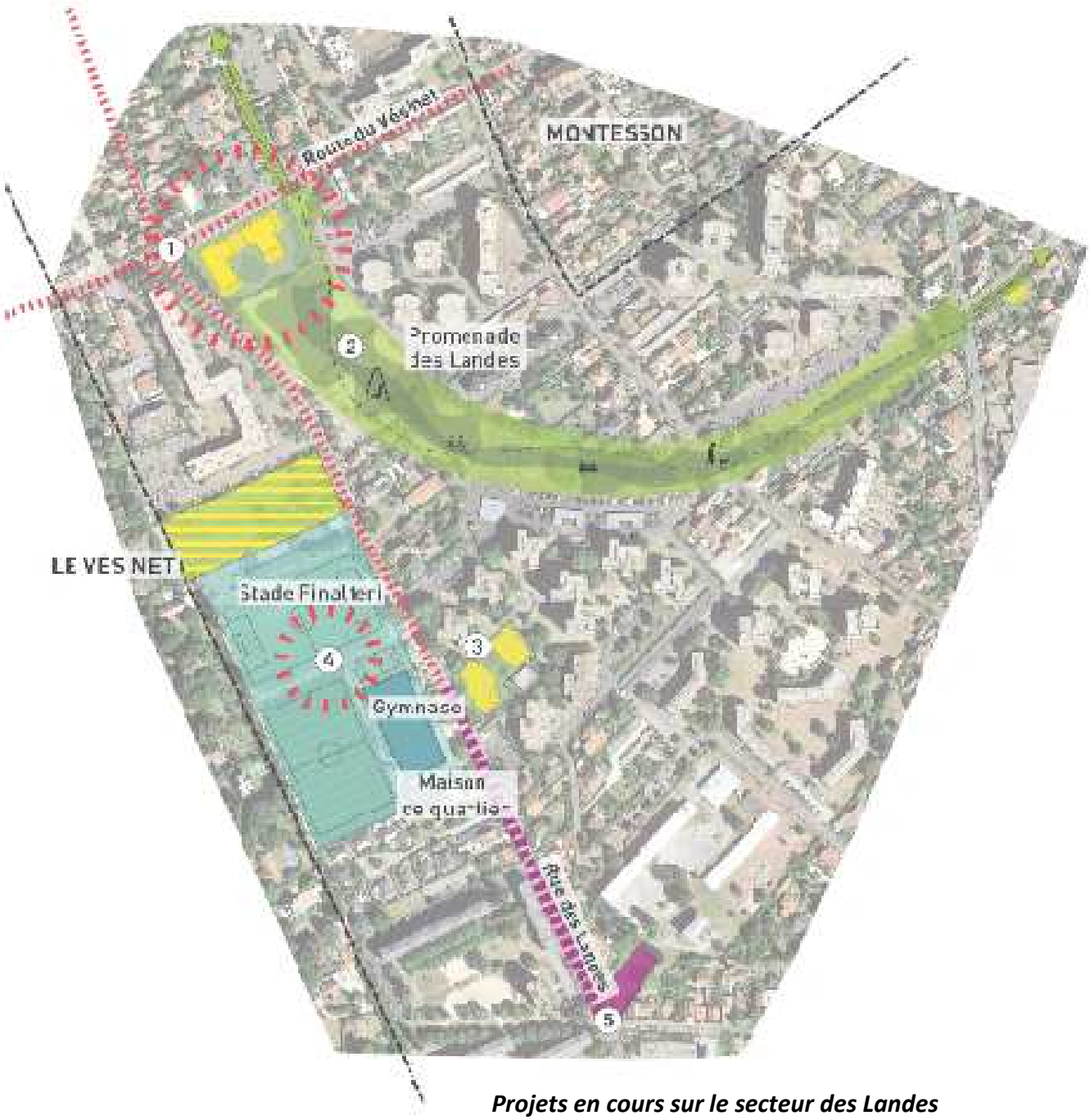
Source : plan de zonage PLU
Conception : Ville de Chatou

PLU en vigueur



Modification n°3 du PLU

LE DEVELOPPEMENT DU SECTEUR DES LANDES



Projets en cours sur le secteur des Landes
Conception : City Linked

1. Le contexte

Le secteur des Landes est situé à l'ouest de la commune, en limite du Vésinet. Il est le lien entre « la tête de girafe » et le reste de la ville. **Le bâti qui le compose est hétéroclite**, allant du pavillon jusqu'à l'immeuble de 9 niveaux. Il a été constitué par l'aménagement de résidences d'immeubles et de lotissements. On ne parlera donc pas d'ilots urbains, mais de résidences, contrairement au secteur République.

Il s'organise autour de la rue des Landes, les abords de cette dernière faisant l'objet d'un renouvellement urbain effectif : les projets privés de petits ensembles collectifs voient régulièrement le jour, en lieu et place de pavillons vieillissants. La route du Vésinet va également accueillir un programme d'une soixantaine de logements locatifs, au nord du projet de parc urbain « la Promenade des Landes ».

Le rapport au Vésinet voisin est primordial en termes de typologies bâties : des propriétés importantes incluant des villas conséquentes, dont certaines faisant l'objet de mesures de protection fortes (*Wood Cottage par exemple*).

La Ville porte le projet, avancé, **de restructuration et de rationalisation des équipements sportifs du quartier** des Landes. Cela se traduit par :

- le regroupement, d'ores-et-déjà effectif, des courts de tennis au centre Roger Corbin,
- la restructuration complète et déjà entamée de l'espace sportif Finaltéri (gymnase, terrains de football, maisons des associations).

Les courts de tennis désormais délaissés sont **une opportunité pour équilibrer l'offre en logements** sur ce secteur très particulier.

Par ailleurs, **l'offre en stationnement doit y être améliorée**. Pour ce faire, la Ville y a réalisé début 2018 une aire de parking en parallèle d'une amélioration de la fluidité du nord de la rue de Landes.
A cela s'ajoute un enjeu d'amélioration des circulations douces pour faciliter l'accessibilité depuis les autres quartiers. A ce titre, **l'aménagement d'un parc urbain d'ampleur sur 2,4 ha, la « Promenade des Landes »** sera engagé à court terme, pour partie sur le « délaissé de la RD 311 ».
Cette évolution s'inscrit dans une réflexion plus globale de mise en valeur de l'entrée de ville, déjà identifiée au sein d'une orientation d'aménagement sectorielle.

Plusieurs enjeux sont liés au développement de ce secteur :

- **Conforter son dynamisme et sa mixité d'usages**, via la diversification de l'offre en logements et l'amélioration de l'offre en équipements publics.
  A ce titre, la libération des courts de tennis des Landes est l'occasion pour la Ville de contribuer au rééquilibrage de la répartition des modes de financement du logement et des formes urbaines, le secteur des Landes étant marqué par une très grande part de logements locatifs sociaux et d'immeubles de grande hauteur.
  La réalisation de la « Promenade des Landes » et la restructuration du complexe sportif Finaltéri sont deux occasions pour la Ville de développer l'offre en équipements paysagers, sportifs et de détente.

- **Faciliter la circulation et le stationnement automobile dans le quartier**.
  La Ville a réalisé une étude de la circulation et du stationnement sur ce secteur. La mise en œuvre de ses résultats permettra d'en améliorer les conditions. A ce titre, une poche de parking le long de la rue des Landes a été réalisée début 2018.

- **Poursuivre l'amélioration des circulations douces**. La « Promenade des Landes » participera très activement à développer cet enjeu, ouvrant la voie vers une future réalisation des emplacements réservés n°51 et 52, qui prévoient une liaison douce importante traversant la « tête de girafe ».

2. L'objet de la modification du PLU et le rappel des orientations du PADD

La présente modification du PLU va favoriser la mise en œuvre de projets d'aménagement et de construction contribuant à l'amélioration globale de la vie et du fonctionnement du secteur des Landes :

- **Dynamisme et mixité d'usages du quartier :**
  - ✓ **Habitat** : les opérations de construction privées récentes ou en cours n'ont pas eu besoin d'une modification du document d'urbanisme pour être de qualité.
    Le projet communal sur les anciens courts de tennis doit, en revanche, **être porté par une modification du zonage et la création de règles adaptées** aux objectifs qu'il porte.
  - ✓ **Equipements publics** : La restructuration de l'espace Finaltéri, en cours, ainsi que la réalisation de la « Promenade des Landes » pourront se faire sans modifier le PLU.

- **Circulations et stationnement :**
  - ✓ **Sécurité** : la « Promenade des Landes » participera à tenir cet objectif. Ces aménagements peuvent être réalisés sans modifier le PLU.
  - ✓ **Stationnement** : la rue des landes fait et fera l'objet d'aménagement de poches de parking, sans nécessité de toucher au PLU.

Ces objectifs traduisent **de nombreuses orientations définies dans le PADD**, à savoir :

- **Rééquilibrer la ville**
  - ✓ **axe 1 – Créer les conditions du renouvellement de la population** :
    - ✓ l'accroissement maîtrisé du parc de logement,
    - ✓ le renforcement de la mixité sociale dans l'habitat.
  - ✓ **axe 3 – Adapter l'offre en équipements :**
    - ✓ l'intégration des grands équipements,
    - ✓ l'anticipation de l'évolution de la demande.

- **Unifier la ville**
  - ✓ **axe 2 – Relier les quartiers :**
    - ✓ le développement du réseau de pistes cyclables,
    - ✓ la valorisation du potentiel du délaissé de la RD 311.

- **Préserver la ville**
  - ✓ **axe 3 – Compléter la trame verte et retrouver le fleuve :**
    - ✓ la complétude de la trame verte.
  - ✓ **axe 4 : améliorer les conditions de déplacement :**
    - ✓ la promotion d'un meilleur partage de l'espace public,
    - ✓ la définition d'une politique de stationnement.

3. Les évolutions apportées au PLU (règlement écrit et graphique)

Les modifications apportées au règlement écrit : création d'un zonage indicé USf dédié à l'opération « tennis des Landes » :

- **article US2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**
  - ✓ introduction de l'obligation de réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux pour tout programme de logements ≥ 800m^2 de surface de plancher.

- **article US 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
  - ✓ **Dans le secteur USf :**
    - ✓ suppression du système de bande principale et secondaire.

- **article US 9 : Emprise au sol des constructions**
  - ✓ **Dans le secteur Usf :**
    - ✓ limitation de l'emprise au sol à 20%.

- **article US 10 : Hauteur maximum des constructions**
  - ✓ **Dans le secteur Usf :**
    - ✓ Limitation de la hauteur à 9 mètres.

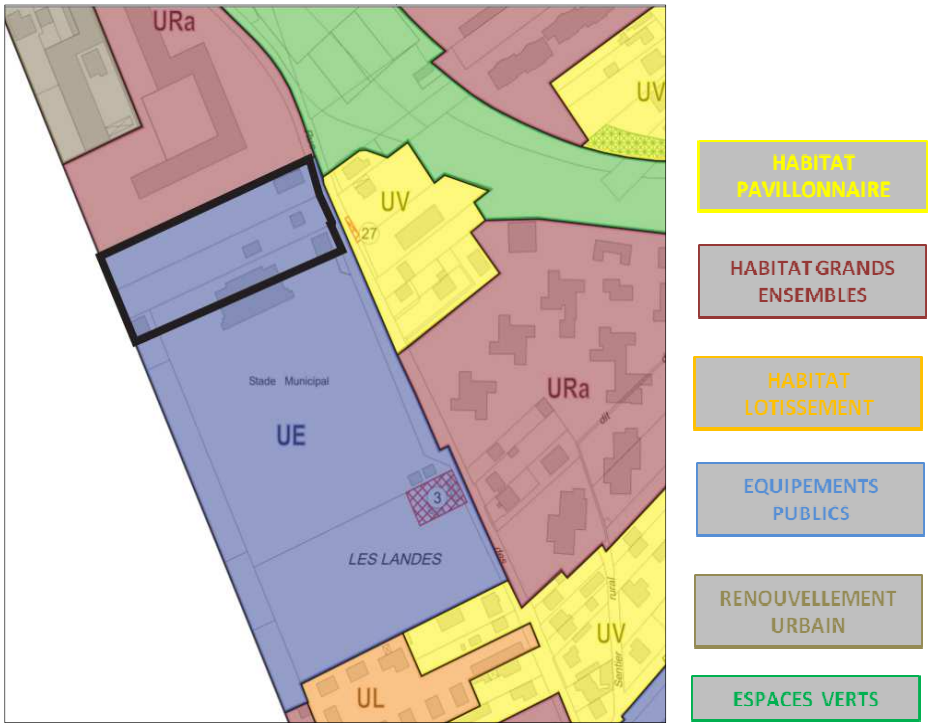
- **article US 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**
  - ✓ Refonte de la règle :
    - ✓ adaptation à la nouvelle donne réglementaire,
    - ✓ proposition d'un nombre de places de stationnement en lien avec les typologies des logements plutôt que par tranches de surface de plancher développées.
  - ✓ Introduction d'une surface réservée au stationnement résidentiel des deux-roues.

- **article US 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations – espaces boisés classés**
  - ✓ **Dans le secteur USf :**
    - ✓ obligation d'espace vert de pleine terre ou sur dalle à 60% minimum de la surface du terrain.

- **Articles US 15 & 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales / en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique**
  - ✓ Introduction de ces deux nouveaux articles mais pas de création de règle.

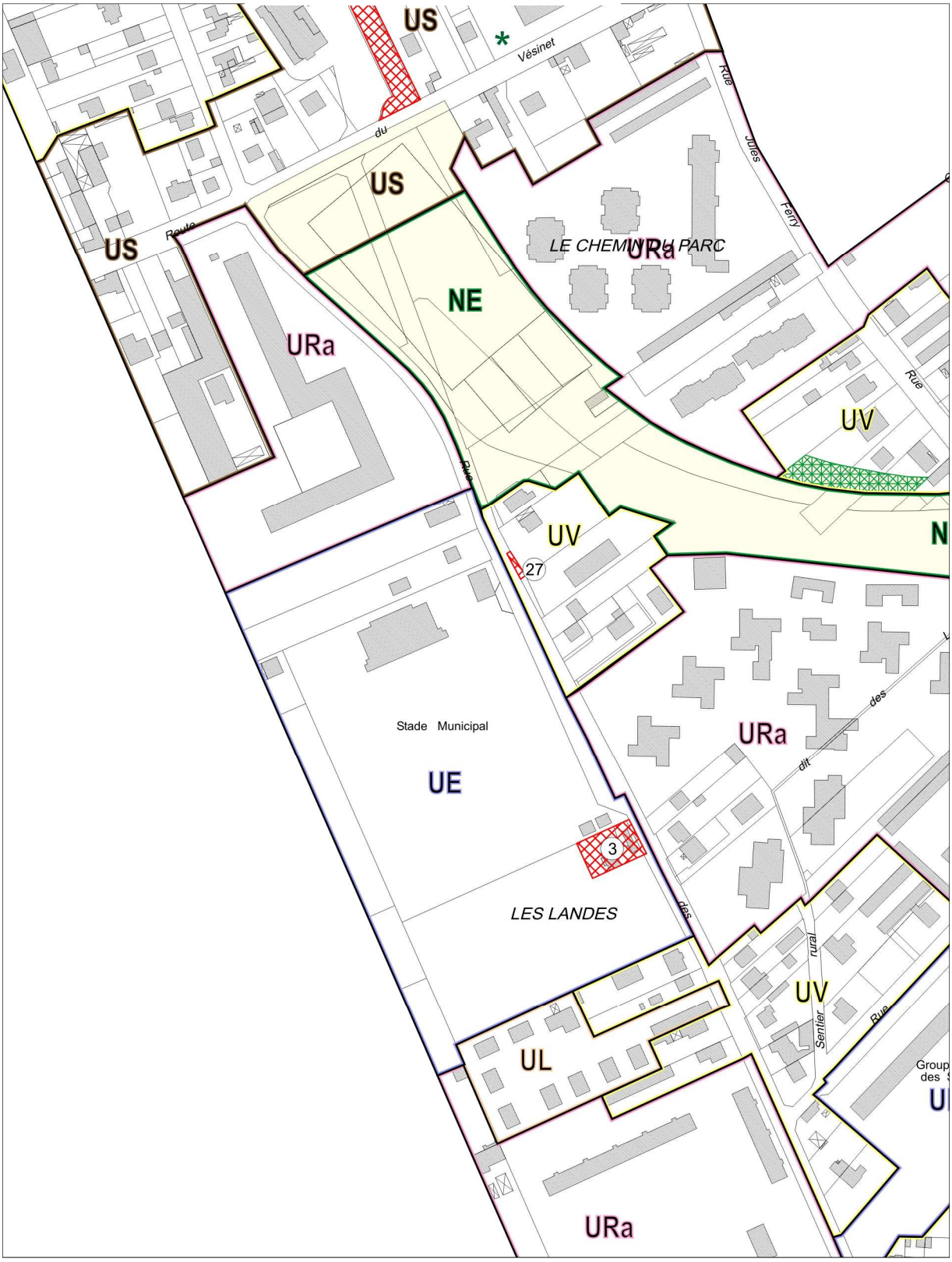
Les modifications apportées au plan de zonage se situent au niveau de l'espace sportif Finaltéri :

- reclassement d'une partie de la zone UE (courts de tennis) en USf,
- suppression de l'emplacement réservé n° 3 (abandonné).

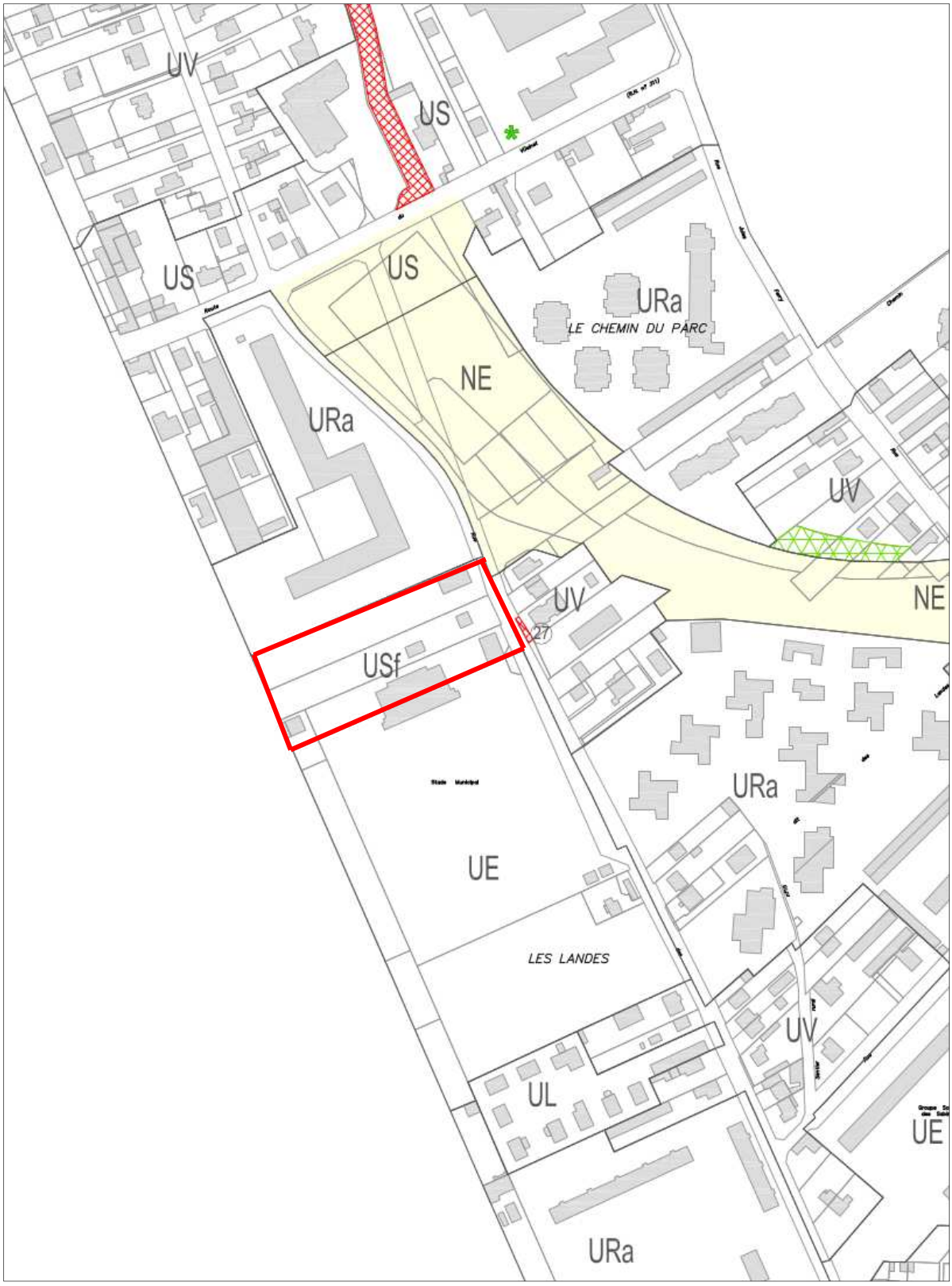


Source : plan de zonage PLU
Conception : Ville de Chatou

PLU en vigueur



Modification n°3 du PLU



LA PRESERVATION DE LA QUALITE URBAINE ET PAYSAGERE DANS LA ZONE UP

Objectifs pour l'îlot administratif
Conception : City Linked

1. Contexte

La zone UP, à vocation essentiellement résidentielle, se caractérise par des villas du XIXe et du début du XXe siècle implantées sur de vastes parcelles. Le patrimoine architectural et végétal est d'une très grande richesse.
Avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR, la surface minimale des terrains constructibles fixée à 800 m² (article 5 du règlement) et le Coefficient d'Occupation des Sols fixé à 0,30 (article 14 du règlement) ont permis de maîtriser la densification et les divisions parcellaires dans cette zone.

La suppression de ces deux articles depuis l'entrée en vigueur de la loi citée précédemment (2014) a donc entraîné une augmentation de la constructibilité résiduelle sur chaque parcelle de cette zone. **L'équilibre entre espaces bâtis et libres et l'importance du végétal sur ces terrains sont ainsi menacés et le risque à terme d'une dégradation de la qualité paysagère et urbaine de cette zone patrimoniale reconnue est réel.**

De plus, **le déménagement des services municipaux vers l'espace « Lumière », à l'horizon 2019, va permettre de redonner aux villas actuellement occupées par les services « éclatés » autour de l'Hôtel de Ville leur fonction d'origine, l'habitat**. Plusieurs des bâtiments considérés sont protégés au PLU.

La Ville a donc lancé la réflexion sur le devenir de ce site patrimonial d'environ 3000 m², incluant d'une part la vente des villas sur des parcelles arborées relativement restreintes, d'autre part la réalisation d'un square (qui serait idéalement situé entre l'Hôtel de Ville, la Poste et la crèche) et la refonte du système de stationnement dans le quartier, avec les objectifs suivants :

- la **remise en état des bâtiments** de façon à ce qu'ils retrouvent leur caractère d'hôtel particulier,
- **maintien du caractère patrimonial de ces propriétés (équilibre bâti / jardin)**
- le **maintien de tous les arbres remarquables** en place.

Egalement, une partie du bâtiment occupé actuellement par la crèche « Le Château des Poucets » et la Direction de la Culture, des Sports et de l'Animation sera requalifiée en appartements. La crèche restera en place.

2. L'objet de la modification du PLU et le rappel des orientations du PADD

La présente modification du PLU doit permettre :

- **d'assurer à nouveau la protection des caractéristiques urbaines et paysagères de la zone UP** en la préservant du risque de densification,
- **le changement de destination des terrains d'assiette des villas actuellement occupées par une partie des services de la Ville.**

Ces objectifs s'inscrivent pleinement dans les orientations définies dans le PADD, à savoir :

- **Préserver la ville**
  - ✓ **axe 1 – Conserver la diversité du bâti**
  - ✓ **axe 2 – Préserver le patrimoine architectural et paysager**
  - ✓ **axe 3 – Compléter la trame verte et retrouver le fleuve :**
    - ✓ la complétude de la trame verte.

3. Les évolutions apportées au PLU (règlement écrit et graphique)

Les modifications apportées au règlement écrit de la zone UP : création d'un zonage indicé UPm dédié à la préservation de l'îlot administratif :

- **article UP 5 : Superficie minimale des terrains constructibles**
  - ✓ Suppression de la règle, en conformité avec les dispositions de la loi ALUR.

- **article UP 9 : Emprise au sol des constructions**
  - ✓ diminution de l'emprise au sol à 20% (contre 30% actuellement) et ajout d'une limitation de l'emprise au sol par bâtiment à 180 m²,
  - ✓ ajout de la possibilité d'une extension de 20 m² maximum pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation de la modification, à condition de ne pas dépasser 30% maximum d'emprise au sol.
  - ✓ **Dans le secteur UPm :**
    - ✓ instauration d'une emprise au sol des constructions limitée à 10% de la parcelle,

- **article UP 10 : Hauteur maximum des constructions**
  - ✓ **dans le secteur UPm :**
    - ✓ instauration d'une hauteur limitée à 4 mètres.

- **article UP 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**
  - ✓ Refonte de la règle :
    - ✓ adaptation à la nouvelle donne réglementaire,
    - ✓ proposition d'un nombre de places de stationnement en lien avec les typologies des logements plutôt que par tranches de surface de plancher développées.
  - ✓ Introduction d'une surface réservée au stationnement résidentiel des deux-roues.

- **Article UP 14 : Coefficient d'occupation du sol**
  - ✓ Suppression de la règle, en conformité avec les dispositions de la loi ALUR.

- **Articles UP 15 & 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales / en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique**
  - ✓ Introduction de ces deux nouveaux articles mais pas de création de règle.

Les modifications apportées au plan de zonage :

- Reclassement d'une partie de la zone UE en UPm.
- ajout d'un Espace Vert à Préserver (EVP) pour préserver le cœur d'îlot actuellement administratif,
- inscription d'un arbre à la liste des arbres isolés à protéger, 105, avenue du Maréchal Foch.

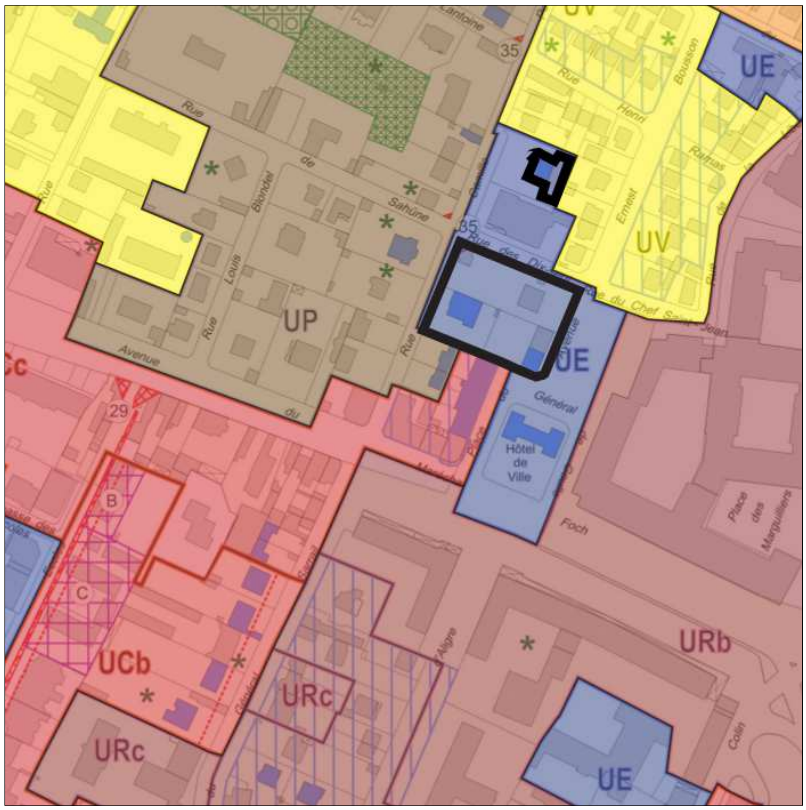
HABITAT PAVILLONNAIRE

TISSU URBAIN ANCIEN

HABITAT PATRIMONIAL

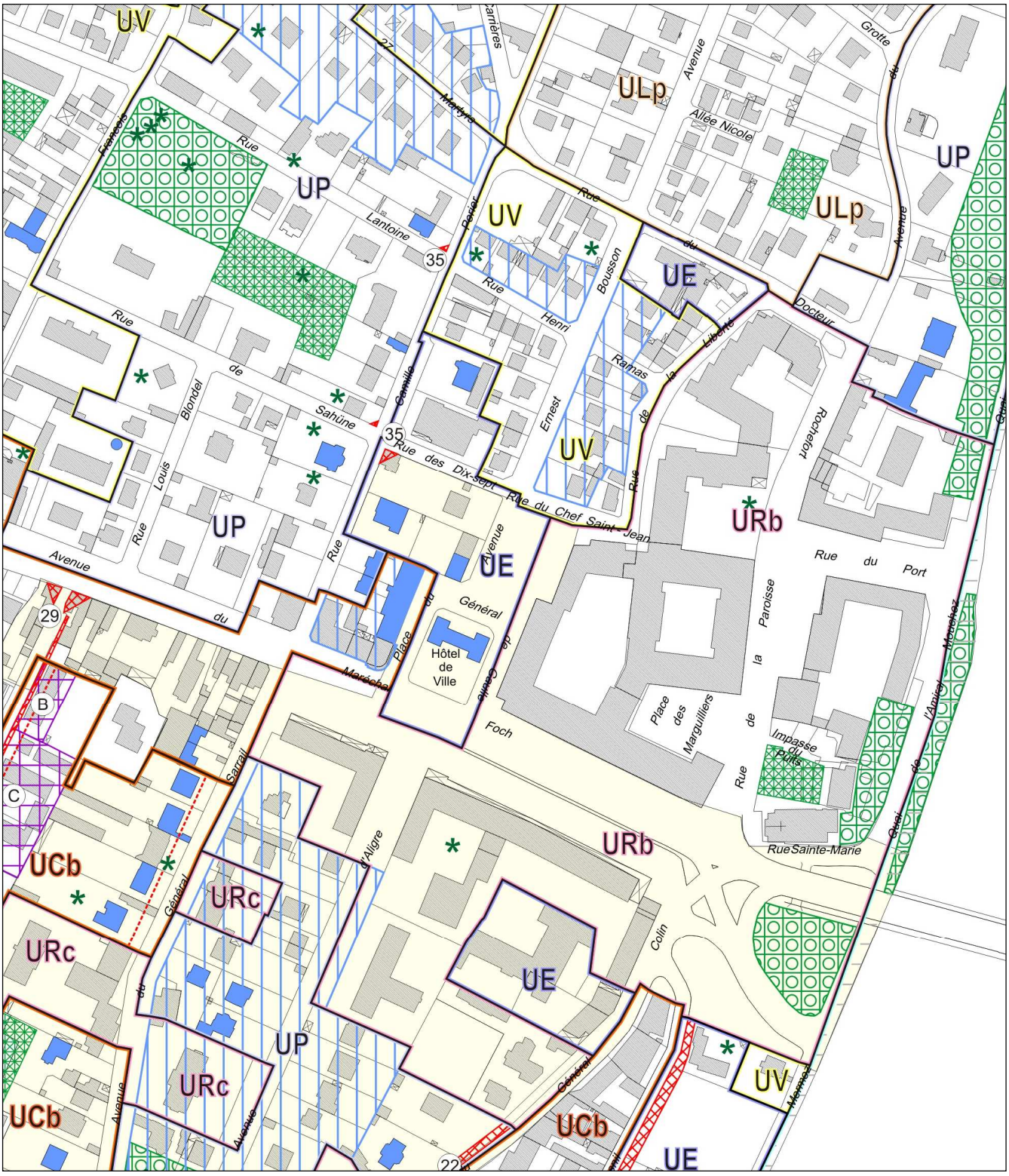
EQUIPEMENTS PUBLICS

,

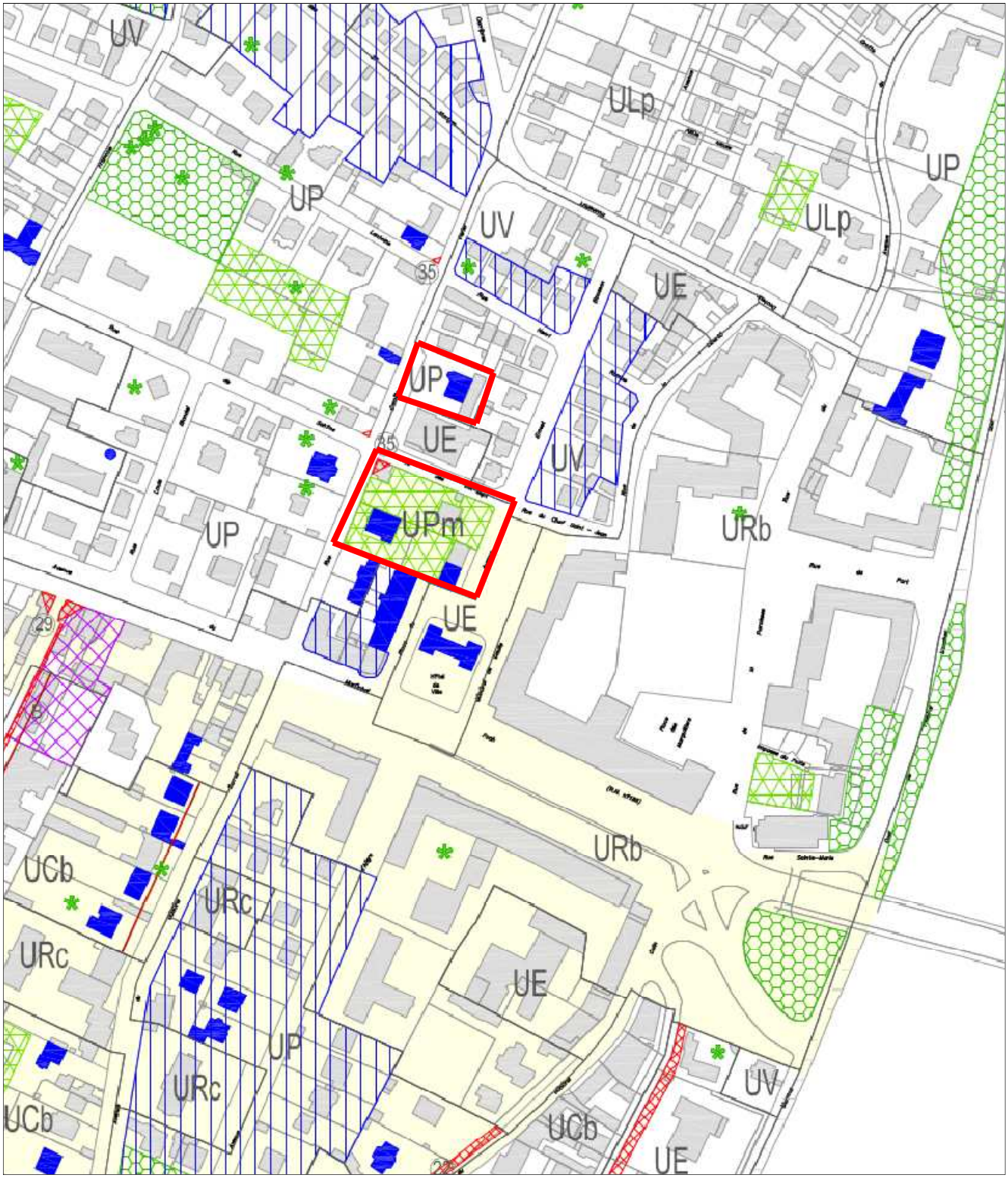


Source : plan de zonage PLU
Conception : Ville de Chatou

PLU en vigueur



Modification n°3 du PLU



LES AUTRES MODIFICATIONS INDUISANT UNE EVOLUTION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Les évolutions apportées au règlement :

- **article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**
  - ✓ pour l'ensemble des zones à destination d'habitat : introduction de l'obligation de créer une part minimale de 30% de logements locatifs sociaux pour toute construction neuve d'une surface de plancher ≥ 800 m².

- **article 10 : Hauteur maximum des constructions**
  - ✓ pour l'ensemble des zones urbaines :
    - ✓ introduction de la prise en compte des écrans pare-vue, rendus nécessaires par application du Code Civil, dans le calcul de la hauteur des constructions.
  - ✓ pour l'ensemble des zones à destination d'habitat :
    - ✓ Introduction de la prise en compte des mezzanines et sous-sol dans le décompte du nombre de niveaux des constructions.

- **article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement**
  - ✓ pour l'ensemble des zones, mise en compatibilité avec les dispositions du Code de l'Urbanisme :
    - ✓ introduction de la disposition de l'article L.151-36 du Code de l'Urbanisme : il n'est exigé qu'une seule place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare.
    - ✓ introduction de la disposition de l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme : il n'est exigé qu'une place par logement, pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires ; cette exigence est ramenée à 0,5 place par logement situé en tout ou partie dans un rayon de 500 mètres autour de la gare.
  - ✓ pour l'ensemble des zones, mise en compatibilité avec les dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) :
    - ✓ évolution de la règle pour les constructions à destination de bureaux : 1 place maximum par tranche de 60m^2 de surface de plancher à usage de bureau dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, 1 place maximum par tranche de 50m^2 en dehors de ce périmètre.
    - ✓ évolution des normes minimales de stationnement pour les deux roues.
  - ✓ pour l'ensemble des zones à destination d'habitat, évolution de la norme minimale pour les logements situés en dehors du rayon de 500 mètres autour de la gare.
  - ✓ Pour l'ensemble des zones, évolution de la norme minimale de stationnement des deux-roues.

- Au niveau du **règlement graphique (plan de zonage) :** ajout d'un arbre remarquable, situé au 105, avenue du Maréchal Foch. Cet ajout va permettre de continuer la prise en considération du patrimoine végétal de la ville. Il s'agit d'un chêne centenaire.

L'ACTUALISATION DES ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME

Les évolutions apportées au règlement et au plan de zonage :

L'ordonnance du 23 septembre 2015 et le décret du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification, à droit constant, du Code de l'Urbanisme. Le nouveau règlement et la légende du plan de zonage intègrent donc les nouvelles références aux articles du Code de l'Urbanisme.

LES AUTRES ACTUALISATIONS ET MISES A JOUR

1. Les évolutions apportées au règlement écrit :

- **article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**
  - ✓ pour les zones UL, UP, UR, UT et NI : suppression du renvoi aux « secteurs soumis à des risques d'inondation repérés aux plans de zonage » et remplacement par un renvoi au « Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) […] figurant en annexe du PLU ».

- **article 5 : Superficie minimale des terrains constructibles, et article 14 : Coefficient d'occupation du sol**
  - ✓ pour l'ensemble des zones : actualisation pour prendre en compte leur suppression depuis l'entrée en vigueur en 2014 de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

- **article 15 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales, et article 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**
  - ✓ introduction de ces articles dans la structure du règlement de chaque zone, pour prendre en compte la loi portant engagement national pour l'environnement (ENE). Ces articles ne sont pas réglementés.

- **Tous les articles concernés**
  - ✓ pour l'ensemble des zones :
    - ✓ remplacement du terme de « surface hors œuvre nette » (SHON) par celui de « surface de plancher », pour prendre en compte la réforme de la surface de plancher adoptée en 2011.
    - ✓ remplacement du terme de « surface hors œuvre brute » (SHOB) par celui d' « emprise au sol », pour prendre en compte la réforme de la surface de plancher adoptée en 2011.

2. Les évolutions apportées aux annexes du PLU :

- ajout de l'arrêté préfectoral du 26 mai 2009 portant approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la vallée de la Seine et de l'Oise.
- ajout de l'arrêté municipal du 06/05/2008 portant mise à jour du PLU concernant les périmètres d'études sur le site « Centre-Ville » et le site « République ».
- prise en compte de la suppression de la zone spéciale de dégagement et des servitudes de protection contre les obstacles applicables sur le parcours de la liaison hertzienne Les Alluets-le-Roi (Yvelines) - Paris Porte des Lilas.
- prise en compte de l'arrêté municipal de la Ville de Croissy-sur-Seine n° AP-URB-2016-265 du 23 décembre 2016 portant sur les périmètres de protection de plusieurs monuments historiques.
- ajout de l'arrêté préfectoral n°2016361-0020 du 26 décembre 2016, portant sur la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques.

LES AJUSTEMENTS REDACTIONNELS AU SEIN DU REGLEMENT ECRIT ET LA CORRECTION D'ERREURS MATERIELLES

1. Les modifications apportées au règlement écrit :

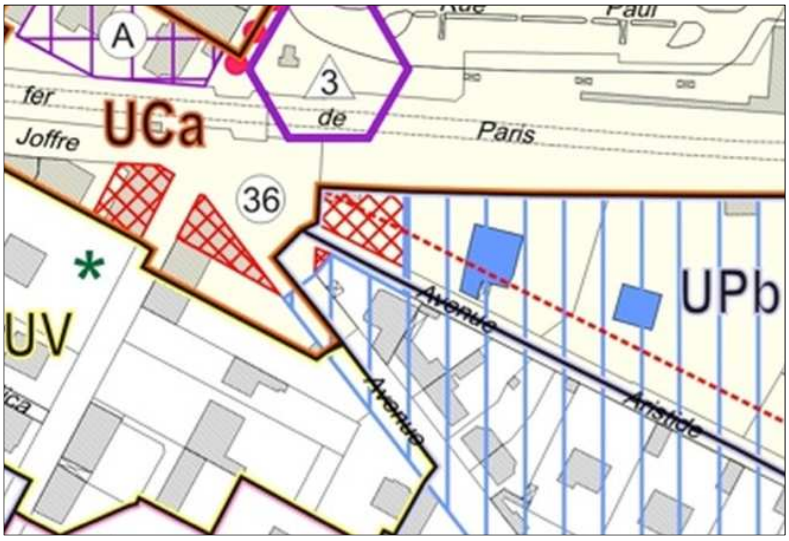
Ces modifications, à la marge, visent à préciser et rendre plus claires certaines dispositions réglementaires ou correspondent à des corrections de coquilles.

2. Les modifications apportées au plan de zonage :

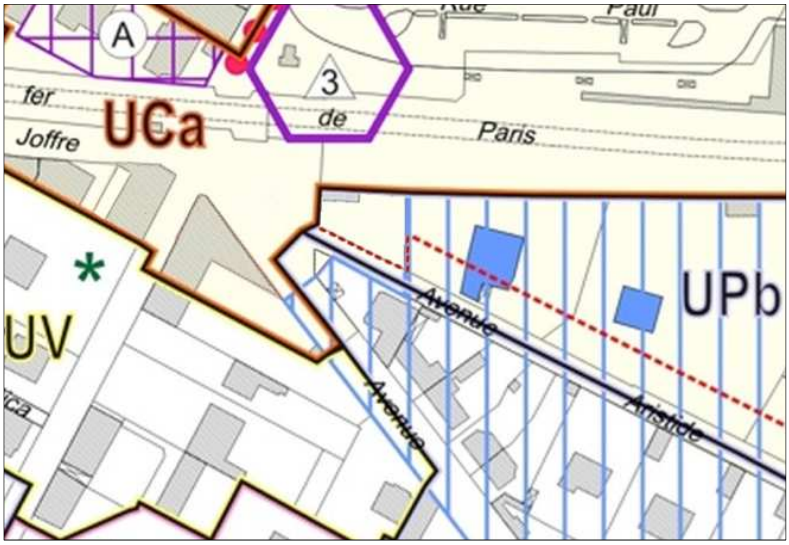
- **Le rétablissement en limite de propriété de la limite graphique d'implantation des constructions située au début de l'avenue Aristide Briand**

Cette correction va permettre la mise en œuvre d'un projet préservant et mettant en valeur le patrimoine bâti existant situé au début de l'avenue Aristide Briand.

- **La suppression de l'emplacement réservé n° 36** (dû à son abandon)



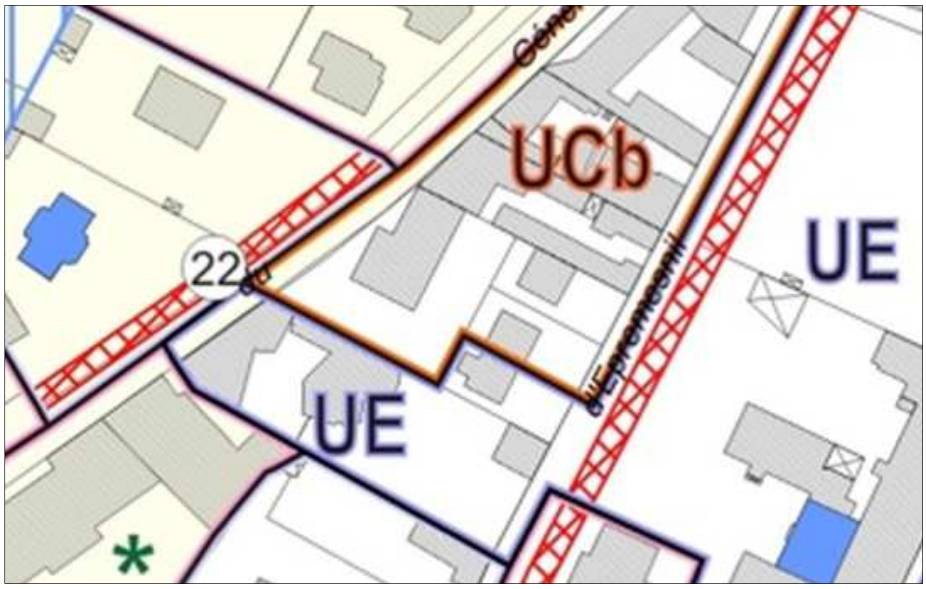
Extrait du plan de zonage PLU approuvé



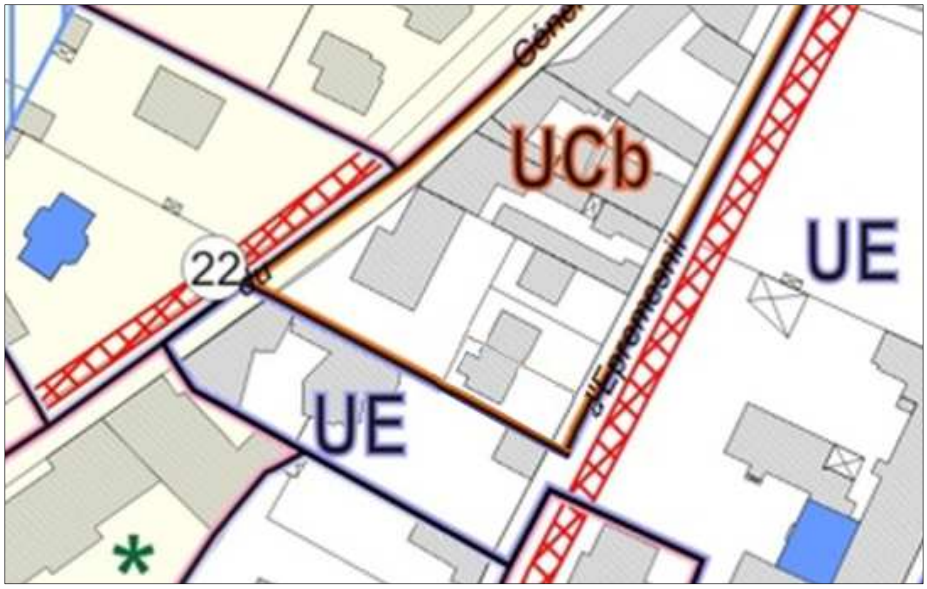
Extrait du plan de zonage du PLU modification n°3

- **Le reclassement en zone UCb de la parcelle AT 221 située en zone UE**

Il s'agit de réintégrer cette maison individuelle dans la zone urbaine mixte (UCb) attenante, plutôt que de la maintenir inutilement dans une zone dédiée aux équipements (UE).



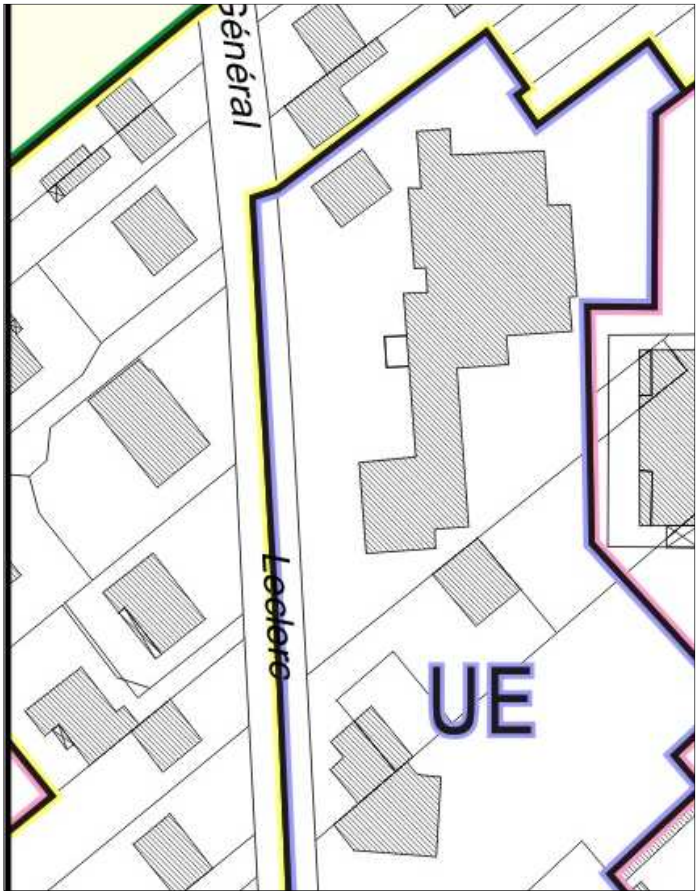
Extrait du plan de zonage
PLU approuvé



Extrait du plan de zonage du PLU
modification n°3

- **Le reclassement en zone UV de la maison sise 228, rue du Général Leclerc, située en zone UE**

Il s'agit de réintégrer cette maison individuelle dans la zone urbaine pavillonnaire (UV) attenante, plutôt que de la maintenir inutilement dans une zone dédiée aux équipements (UE).

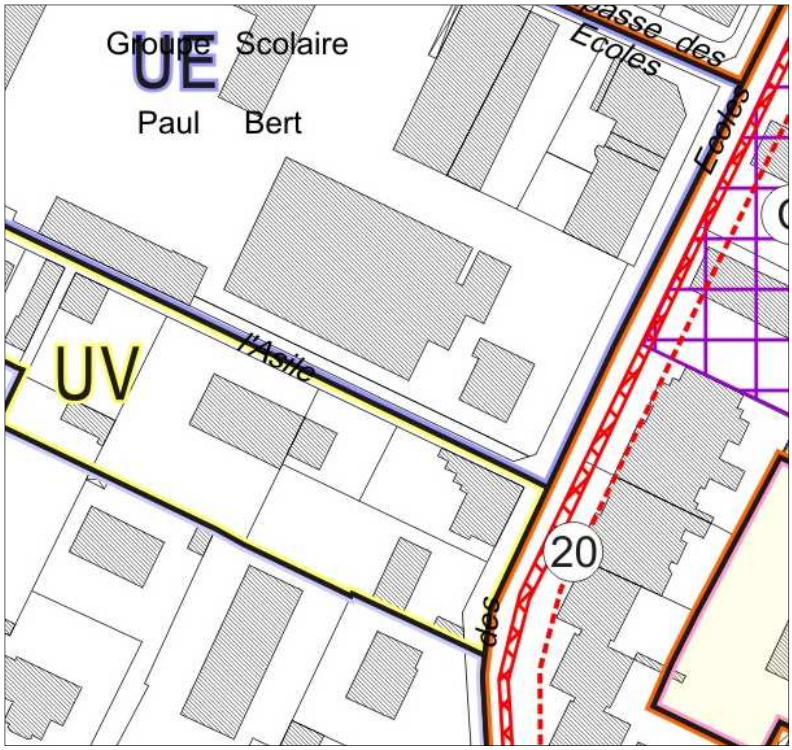


Extrait du plan de zonage
PLU approuvé

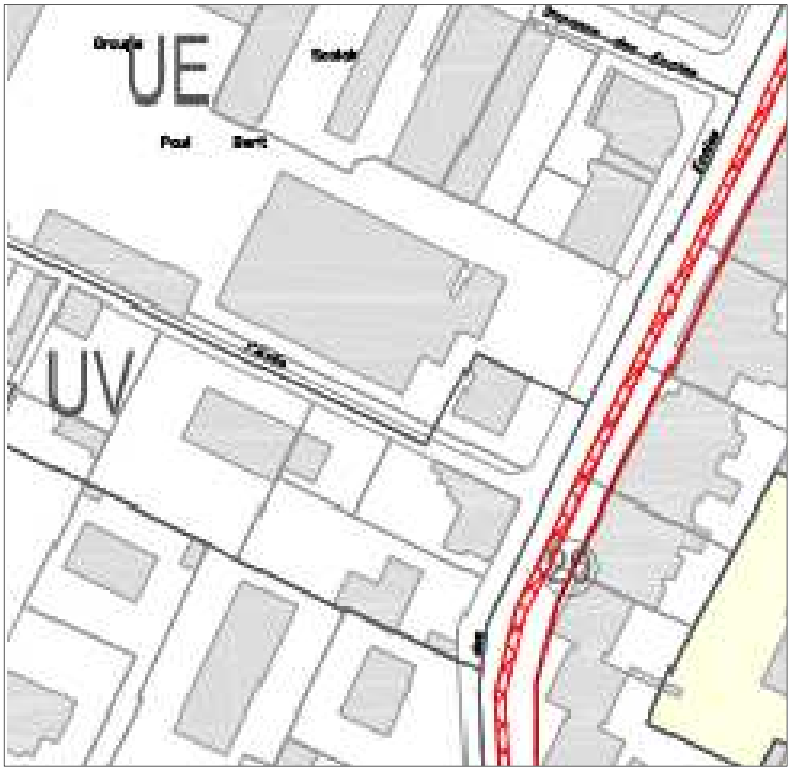
Extrait du plan de zonage du PLU
modification n°3

- **Le reclassement en zone UV de la maison sise 14, rue des écoles, située en zone UE**

Il s'agit de réintégrer cette maison individuelle dans la zone urbaine pavillonnaire (UV) attenante, plutôt que de la maintenir inutilement dans une zone dédiée aux équipements (UE).



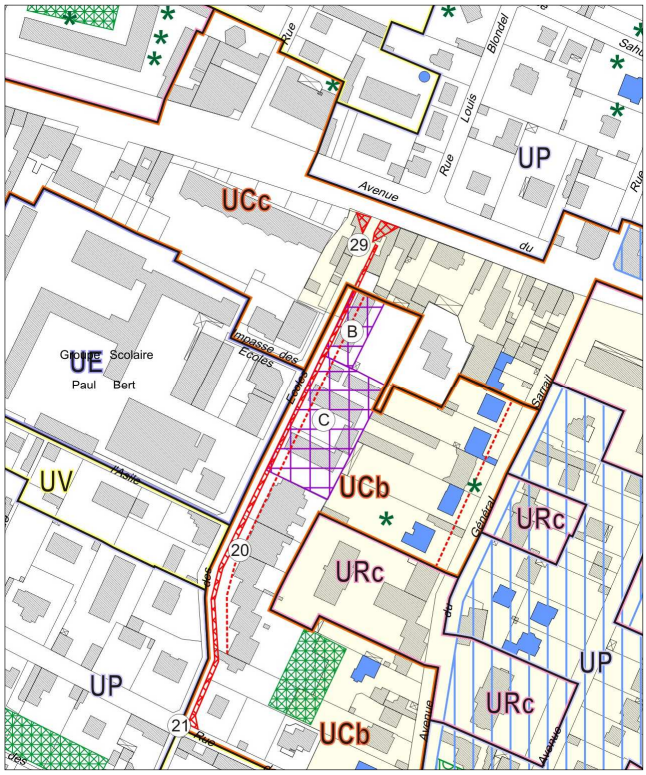
Extrait du plan de zonage
PLU approuvé



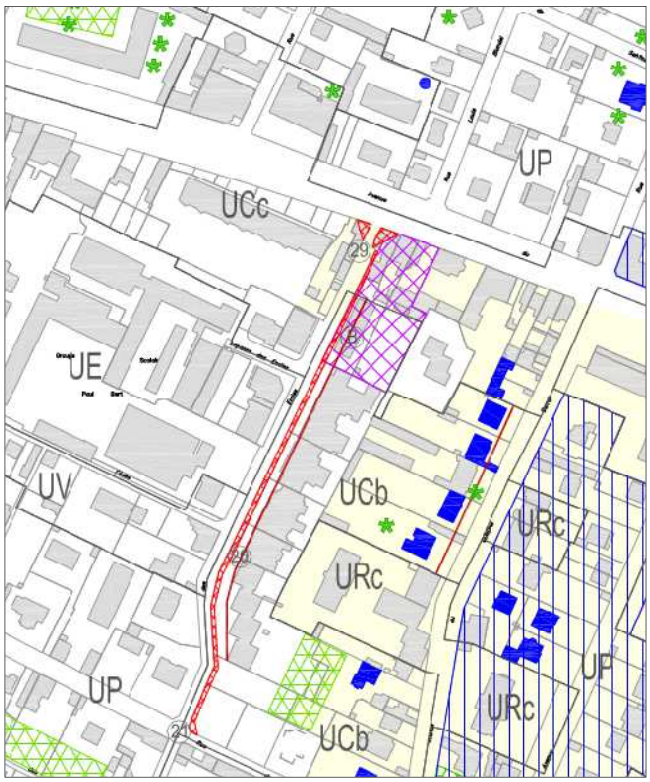
Extrait du plan de zonage du PLU
modification n°3

- **Le prolongement de l'emplacement réservé B** (réalisation de programmes de logements diversifiés) **jusqu'à l'avenue du Maréchal Foch**.
  Cette modification vise à permettre la réalisation d'un projet d'ensemble avec des typologies mixtes de financement des logements (accession, locatif social) :
  - ✓ D'une parcelle de 770 m², avec un règlement de zone UC permettant 65% d'emprise au sol, soit 500 m², et une hauteur limitée à R+3, soit **une surface développée maximale de 2000 m² pour une réalisation 100% sociale**,
  - ✓ Vers un tènement foncier de 2500 m², (règlement de zone identique) permettant **une surface développée maximale de 6500 m², pour une réalisation incluant 40% de logements locatifs sociaux**.

Ainsi, la surface de plancher à vocation sociale à développer gagnerait 600 m².



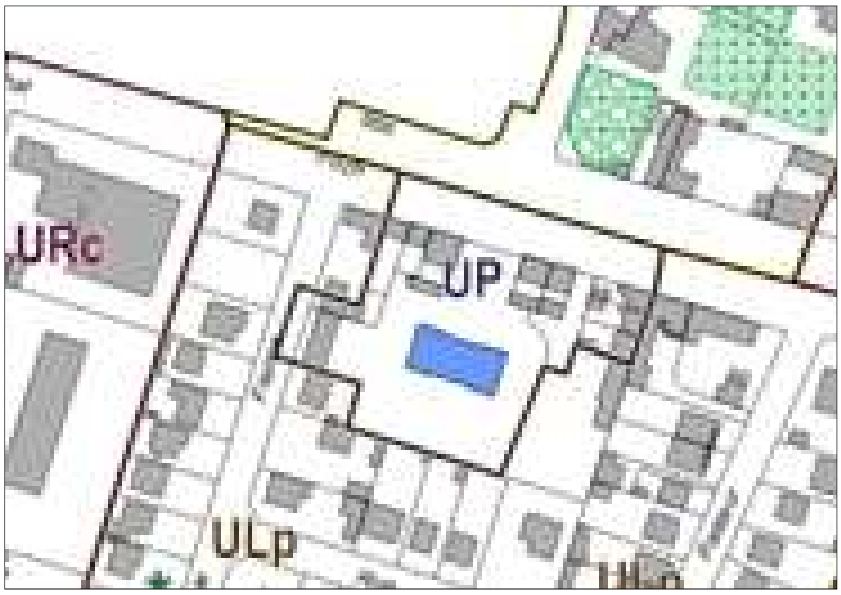
Extrait du plan de zonage
PLU approuvé



Extrait du plan de zonage du PLU
modification n°3

- **L'ajout d'un arbre remarquable au 105, avenue du Maréchal Foch**

Cet ajout va permettre de continuer la prise en considération du patrimoine végétal de la ville. Il s'agit d'un chêne centenaire.



Extrait du plan de zonage
PLU approuvé

Extrait du plan de zonage du PLU
modification n°3

- **La suppression d'emplacements réservés :**
  - ✓ Due à leur abandon : n°3 et n°36
  - ✓ Due à leur réalisation : n°2, n°4, n°10, n°33, n°50, n°55 et A, C, D et F

Cet ajout va permettre de continuer la prise en considération du patrimoine végétal de la ville. Il s'agit d'un chêne centenaire.

V. JUSTIFICATION DE L'ABSENCE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

En application de la décision du Conseil d'Etat n°400420 en date du 19 juillet 2017, toute procédure de modification d'un PLU lancée depuis cette date entre dans le champ de l'évaluation environnementale. Ainsi, la procédure menée par la Ville de Chatou est soumise à saisine de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure au « cas par cas » décrite au R.122-18 du Code de l'Environnement.
La possibilité est également laissée aux communes de justifier de l'absence d'impact environnemental des projets portés par la modification du PLU. C'est l'objet du présent chapitre.

Les données présentées ci-dessous sont vérifiables sur l'application d'information cartographique « CARMEN », fournie par les services de l'Etat.

A L'ECHELLE DE LA VILLE :

Chatou n'est pas située dans un secteur à enjeux environnementaux forts :

- Hors zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF),
- Hors zone concernée par un arrêté de protection de biotope,
- Hors Parc Naturel Régional,
- Hors zone humide,
- Hors zone de répartition des eaux,
- Hors site Natura 2000,

En revanche, Chatou est couverte :

- Par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, le long de la Seine. Aucun des trois projets n'est concerné par ce plan.

- Par un plan de prévention du bruit, qui concerne les trois sites de projet portés par la présente modification du PLU. Les axes visés sont :
  - ✓ Pour le Pôle République : le boulevard de la République,
  - ✓ Pour les tennis des Landes : la route du Vésinet,
  - ✓ Pour l'îlot administratif : l'avenue du Maréchal Foch et la rue Camille Périer.

Les projets comprendront les mesures nécessaires pour répondre à cette problématique : normes d'isolation acoustique, barrière de protection végétale.

A L'ECHELLE DU PÔLE REPUBLIQUE :

Le périmètre du Pôle République occupe des terrains entièrement urbanisés, imperméabilisés et peu qualitatifs (garages, petits immeubles d'habitation vieillissants). Son renouvellement proposera des espaces verts, inexistants actuellement.
Le programme de construction consiste en quelques immeubles de taille modérée à destination de logements et de commerces.

Le périmètre du Pôle République n'est pas situé :

- Dans l'aire de protection d'un monument historique,
- Sur un site pollué,
- Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau,
- Dans un site inscrit.

Le projet en tant que tel n'est pas de nature à :

- Engendrer des prélèvements d'eau,
- Impliquer des drainages,
- Entrainer des perturbations, des dégradations ou des destructions de la biodiversité existante,
- N'engendre pas de consommation d'espace agricole, naturel ou forestier,
- N'est pas concerné par des risques technologiques ou naturels,
- N'engendre pas de risque sanitaire, ni de rejets dans l'air ou liquides,
- N'est pas source de nuisances (bruit, olfactives, lumineuses),
- Porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager.

L'arrivée des 120 à 150 ménages qui occuperont le projet engendrera forcément des véhicules supplémentaires, donc des déplacements.
La question du stationnement sera traitée de façon à répondre à cette problématique : stationnement résidentiel en sous-sol dimensionné au plus près des besoins, places de stationnement aérien pour desservir les commerces.
Le projet entrainera des effluents (assainissement) et des déchets ménagers, de façon classique. Le projet sera relié au réseau d'assainissements de la Ville, et la CASGBS, en charge de la gestion des déchets, sera concertée.

Enfin, ce projet entraine un changement d'usage du sol, qui est un des objets de la présente modification du PLU : uniformisation du zonage pour permettre le projet (des zones UT, UV, UC, UE vers un zonage USr adapté au programme de construction envisagé).

A L'ECHELLE DES TENNIS DES LANDES :

Le périmètre des tennis des Landes occupe le site de l'ancien club de tennis (courts, club-house, ainsi qu'une maison). Son renouvellement proposera des espaces verts plus importants qu'actuellement.
Le programme de construction consiste en quelques maisons, avec un paysagement fort.

Le périmètre des tennis des Landes n'est pas situé :

- Sur un site pollué,
- Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau,
- Dans un site inscrit.

Le projet en tant que tel n'est pas de nature à :

- Engendrer des prélèvements d'eau,
- Impliquer des drainages,
- Entrainer des perturbations, des dégradations ou des destructions de la biodiversité existante,
- N'engendre pas de consommation d'espace agricole, naturel ou forestier,
- N'est pas concerné par des risques technologiques ou naturels,
- N'engendre pas de risque sanitaire, ni de rejets dans l'air ou liquides,
- N'est pas source de nuisances (bruit, olfactives, lumineuses),

- Porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager.

L'arrivée des 7 à 8 ménages qui occuperont le projet engendrera un apport de véhicules et de déplacements plus que mesuré. Le stationnement sera géré à la parcelle. De la même façon, cette opération entrainera très peu d'effluents et de déchets ménagers. La CASGBS sera néanmoins concertée lors de sa mise en œuvre.

Le projet est situé dans l'aire de protection du bâtiment « Wood cottage », sur la commune du Vésinet. Le projet comportant des maisons et un enjeu paysager fort, il n'ets pas de nature à remettre en cause le paysage alentour.

Enfin, ce projet entraine un changement d'usage du sol, qui est un des objets de la présente modification du PLU : modification du zonage pour permettre le projet (de la zone UE vers un zonage USf adapté au programme de construction envisagé).

A L'ECHELLE DE L'ÎLOT ADMINISTRATIF :

Le périmètre de l'îlot administratif occupe un parking et des espaces libres soit engazonnés et plantés, soit perméables.
L'objectif du projet est de préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti (trois hôtels particuliers) et paysager :

- mesure de protection forte avec l'instauration d'un Espace Vert à Préserver (EVP),
- un square public est envisagé sur une partie de l'îlot,
- une réflexion quant à la reperméabilisation du sol occupé par le parking.

Le périmètre de l'îlot administratif n'est pas situé :

- Sur un site pollué,
- Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau,

Le projet en tant que tel n'est pas de nature à :

- Engendrer des prélèvements d'eau,
- Impliquer des drainages,
- Entrainer des perturbations, des dégradations ou des destructions de la biodiversité existante,
- N'engendre pas de consommation d'espace agricole, naturel ou forestier,
- N'est pas concerné par des risques technologiques ou naturels,
- N'engendre pas de risque sanitaire, ni de rejets dans l'air ou liquides,
- N'est pas source de nuisances (bruit, olfactives, lumineuses),
- Porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager. Au contraire, cet îlot est situé dans un périmètre à forte protection patrimoniale : îlots protégés au PLU limitrophes, Hôtel de Ville classé. L'objet est bien de le préserver et le mettre en valeur.

L'arrivée des quelques ménages qui occuperont les hôtels particuliers engendrera un apport très mesuré de véhicules supplémentaires, donc de déplacements. La question du stationnement sera traitée à la parcelle.
Le projet entrainera des effluents (assainissement) et des déchets ménagers également très mesurés. Les bâtiments sont d'ores-et-déjà reliés au réseau d'assainissement de la Ville, et la gestion des déchets est déjà prise en compte dans le cadre des usages administratifs actuels.

Enfin, ce projet entraine un changement d'usage du sol, qui est un des objets de la présente modification du PLU : modification du zonage pour permettre le projet (de la zone UE vers un zonage UPm, avec un règlement adapté pour une protection forte des enjeux patrimoniaux et paysagers).

VI. TABLEAU DES SURFACES DE ZONES

Dénomination	Superficie totale avant modification n°3 (en ha)	Superficie totale après modification n°3 (en ha)
Zones urbaines	436,8	436,8
Zones naturelles	70,9	70,9
Total	507,7	507,7

Dénomination		Superficie totale avant modification n°3 (en ha)		Superficie totale après modification n°3 (en ha)		Evolution (en ha)	
UC	*UCa*	*3,3*	**14,6**	*3,3*	**14,4**	*0*	**-0,2**
	UCb	*3,5*		*3,7*		*0,2*	
	UCc	*3,1*		*3,1*		*0*	
	UCd	*4,7*		*4,3*		*-0,4*	
UE	*UE*	*41,9*	**42,8**	*40,4*	**41,3**	*-1,5*	**-1,5**
	UEv	*0,9*		*0,9*		*0*	
UL	*UL*	*20,1*	**53,9**	*20,1*	**53,9**	*0*	**0**
	ULe	*13,8*		*13,8*		*0*	
	ULg	*4,3*		*4,3*		*0*	
	ULp	*15,7*		*15,7*		*0*	
UP	*UP*	*45,5*	**47,5**	*45,6*	**48**	*0*	**0,5**
	UPa	*1,5*		*1,5*		*0*	
	UPb	*0,5*		*0,5*		*0*	
	UPm	*0*		*0,4*		*0,4*	
UR	*URa*	*57,6*	**90,5**	*57,6*	**90,5**	*-0,3*	**0**
	URb	*10,6*		*10,6*		*0*	
	URc	*22,3*		*22,3*		*0*	
US	*US*	*8,6*	**10,9**	*8,6*	**12,3**	*0*	**1,4**
	USp	*2,3*		*2,3*		*0*	
	USf	*0*		*0,6*		*0,6*	
	USr	*0*		*0,8*		*0,8*	
UT	*UT*	*11,2*	**25,7**	*11*	**25,5**	*-0,2*	**-0,2**
	UTe	*14,1*		*14,1*		*0*	
	UTp	*0,4*		*0,4*		*0*	
UV	*UV*	*144,1*	**150,9**	*144,1*	**150,9**	*0*	**0**
	UVv	*6,8*		*6,8*		*0*	
NE	*NE*	*4,8*	**4,8**	*4,8*	**4,8**	*0*	**0**
NI	*NI*	*13,9*	**63,8**	*13,9*	**63,8**	*0*	**0**
	NIa	*0,9*		*0,9*		*0*	
	NIb	*3,1*		*3,1*		*0*	
	NIs	*45,9*		*45,9*		*0*	
NP	*NP*	*2,2*	**2,3**	*2,2*	**2,3**	*0*	**0**
	NPa	*0,1*		*0,1*		*0*	
Total		**507,7**		**507,7**		**0**	