

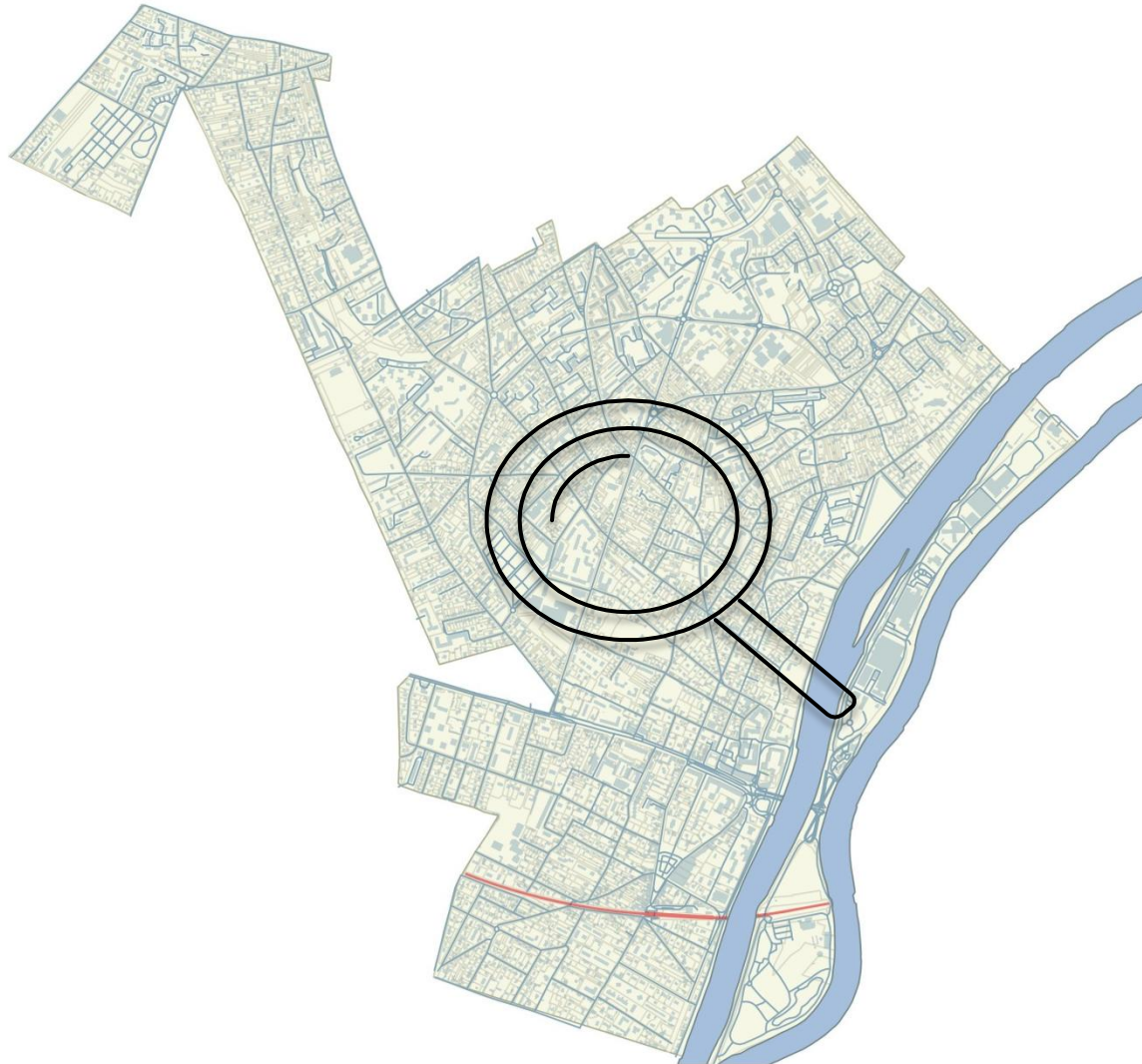


PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS N°3 DU PLU

ENQUÊTE PUBLIQUE



PÔLE RÉPUBLIQUE





PÔLE RÉPUBLIQUE

Où?

Angle
République
Général
Leclerc

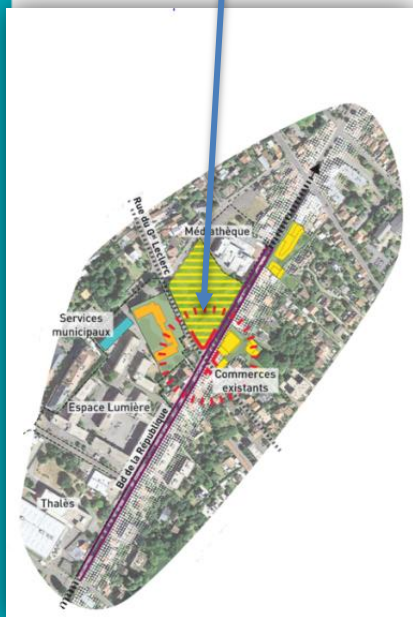
Pourquoi?

Nécessaire
pour
développer
le projet

Comment?

Création d'un règlement
dédié à ce secteur précis

Changement de zonage
de UE/
UT/UV/UCd vers USr



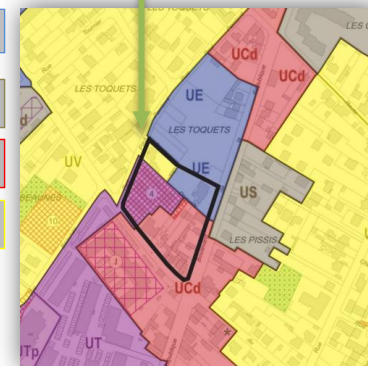
Conception : CCK

EQUIPEMENTS
PUBLICS

RENOUVELLEMENT
URBAIN

TISSU URBAIN
ANCIEN

HABITAT
NOUVEAUX



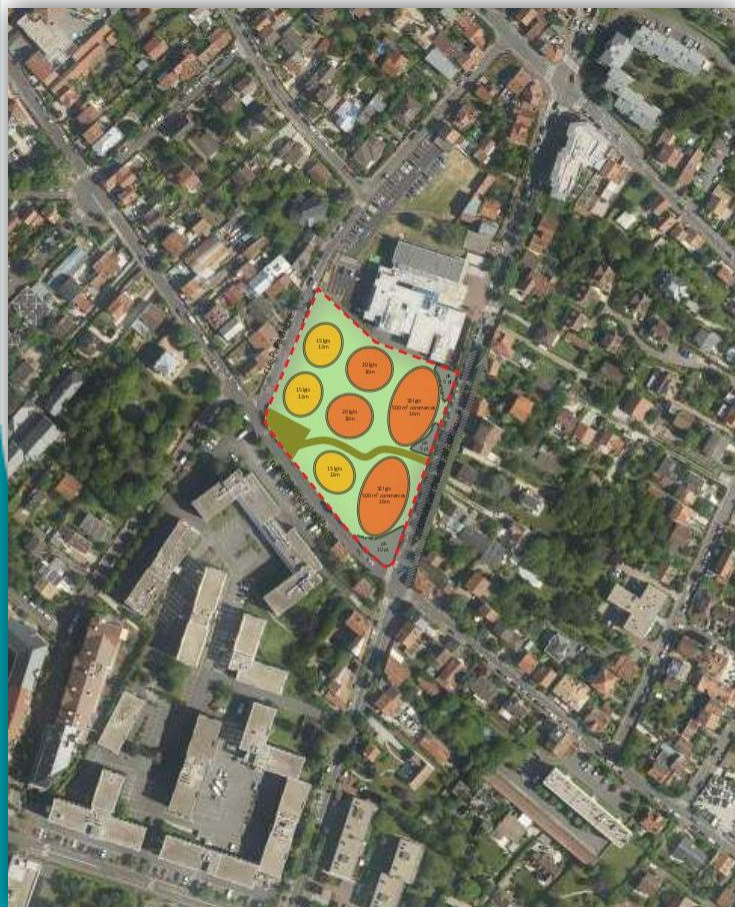
Source : Plan de zonage PLU

Conception : City Linked



PÔLE RÉPUBLIQUE

Création d'un règlement dédié à ce secteur précis



USAGES DES SOLS

Obligation de réaliser au moins 30% de logements sociaux
(Compatibilité avec le Code de l'Urbanisme)

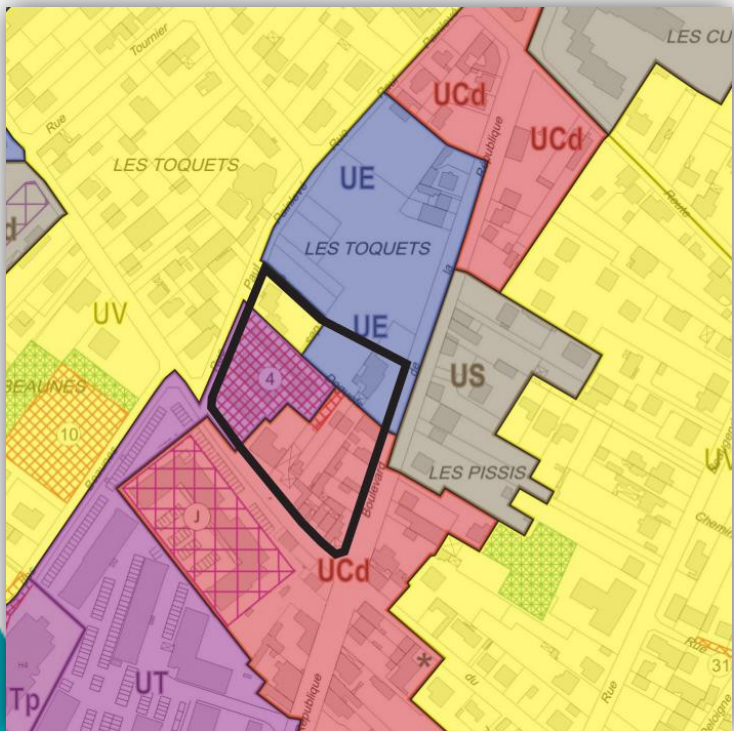
LES CHOIX DE MODES CONSTRUCTIFS

- Pas de bande principale et secondaire
- Espace entre deux constructions : $L=H/2$ avec un minimum de 6 mètres
- Limitation de l'emprise au sol des constructions à 55 %
- Limitation des hauteurs : RDC + 3 étages + comble Mansart ou étage en attique
- Espace vert représentant 35 % minimum de la surface du terrain
- Ajout d'un emplacement réservé de 4 mètres sur le boulevard de la République le long du pôle République afin d'améliorer l'offre de stationnement

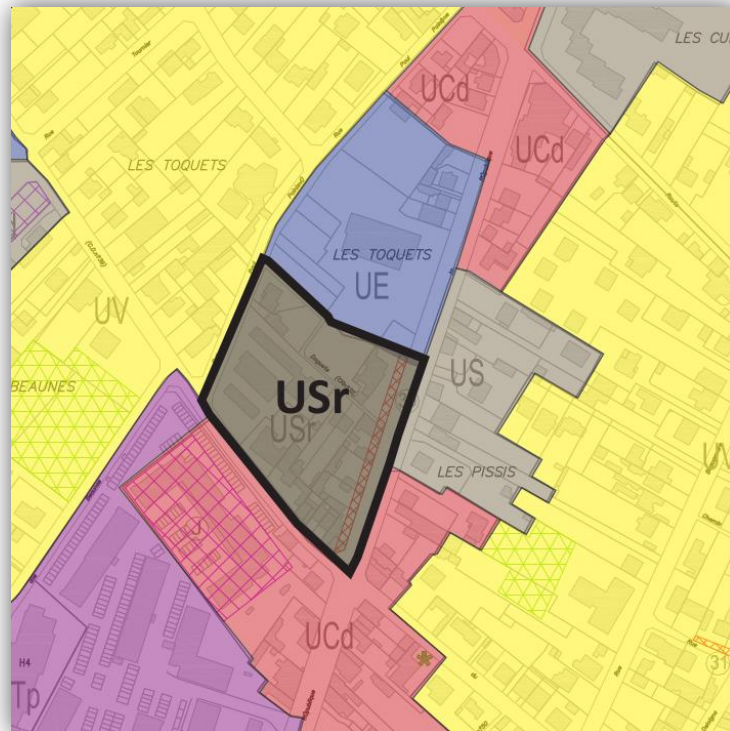


POLE RÉPUBLIQUE

Les modifications apportées au plan de zonage



PLU en vigueur



Modification n°3 du PLU

EQUIPEMENTS
PUBLICS

RENOUVELLEMENT
URBAIN

TISSU URBAIN
ANCIEN

HABITAT
PAVELONNAIRE

zonage USr / Renouvellement urbain

➤ Indiqué « r » (République) pour permettre des règles sensiblement différentes des zones US strictes



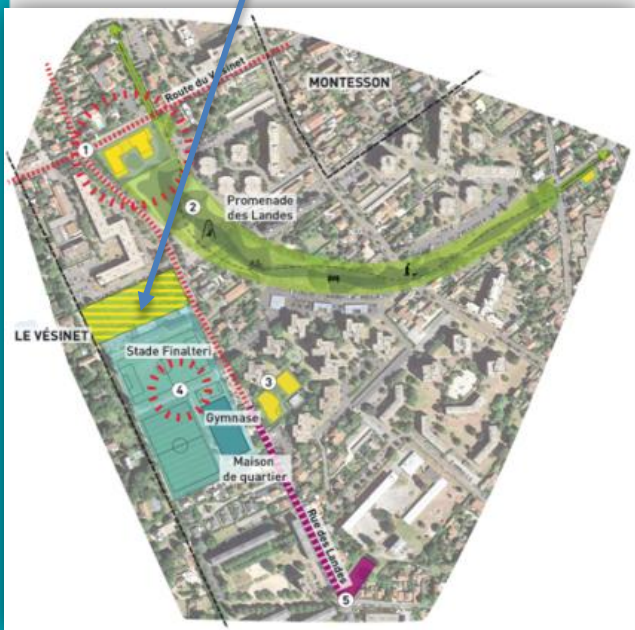
TENNIS DES LANDES



TENNIS DES LANDES

Où?

Haut de la
rue des
Landes



Enquête publique
Modification n°3 PLU

Conception : City Linked

Pourquoi?

Nécessaire
pour
développer
le projet de 8
maisons

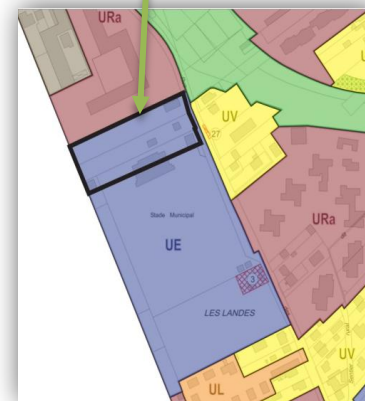


Source : Géoportail
Conception : Ville de Chatou

Comment?

Création d'un règlement
dédié à ce secteur précis

Changement de zonage
de UE vers USf



Source : Plan de zonage PLU

HABITAT GRANDS
ENSEMBLES

HABITAT
LOTISSEMENT

EQUIPEMENTS
PUBLICS

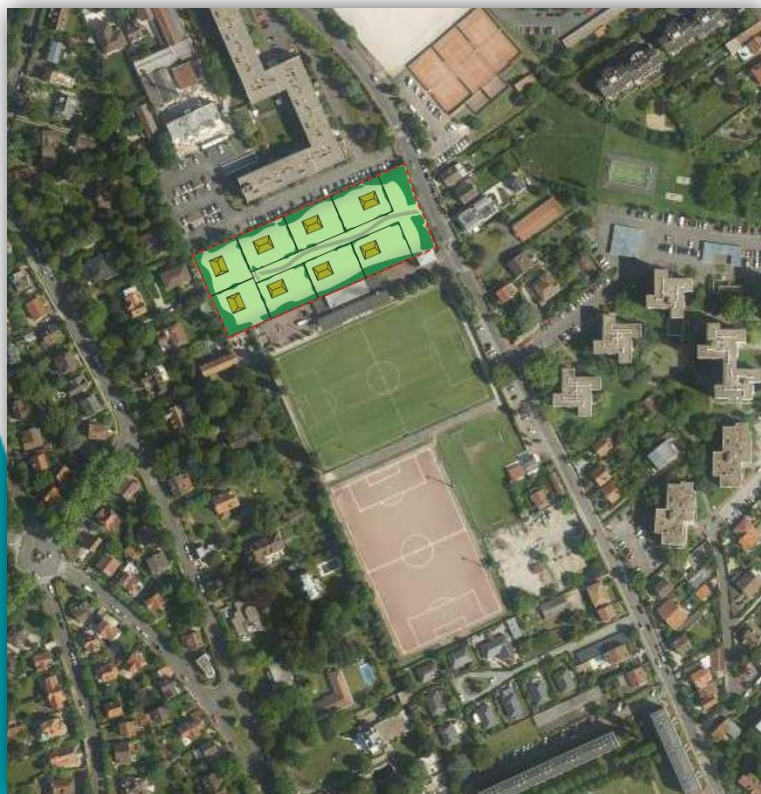
RENOUVELLEMENT
URBAIN

HABITAT
MIXTE

ESPACES VERTS

TENNIS DES LANDES

Création d'un règlement dédié à ce secteur précis

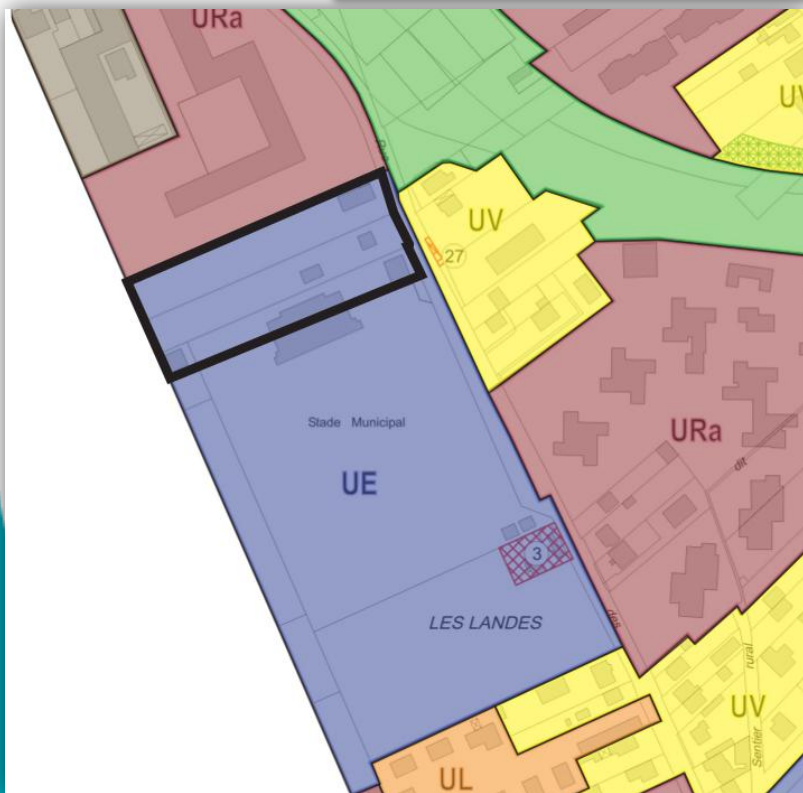


LES CHOIX DE MODES CONSTRUCTIFS

- Pas de bande principale et secondaire
- Limitation de l'emprise au sol des constructions à 20 %
- Limitation des hauteurs : 9 mètres, soit RDC + 1 étage + comble Mansart ou étage en attique
- Espace vert représentant 60 % minimum de la surface du terrain

TENNIS DES LANDES

Les modifications apportées au plan de zonage



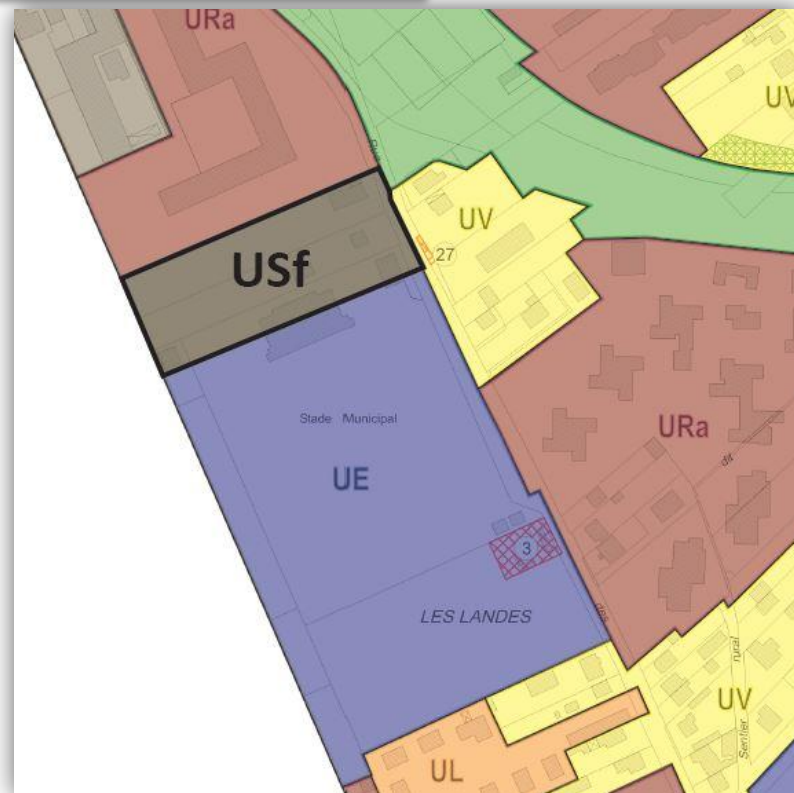
PLU en vigueur

EQUIPEMENTS
PUBLICS

RENOUVELLEMENT
URBAIN

TISSU URBAIN
ANCIEN

HABITAT
PAVILLONNAIRE



Modification n°3 du PLU

zonage USf / Renouvellement urbain

➤ Indiqué « f » (Finaltéri) pour permettre des règles sensiblement différentes des zones US strictes



ILOT ADMINISTRATIF





ILOT ADMINISTRATIF

Où?

Pourquoi?

Comment?

Ilot administratif

Instauration d'un espace vert à préserver (EVP)

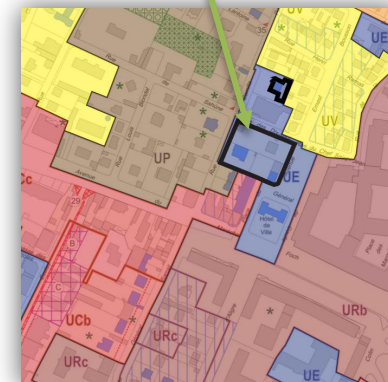
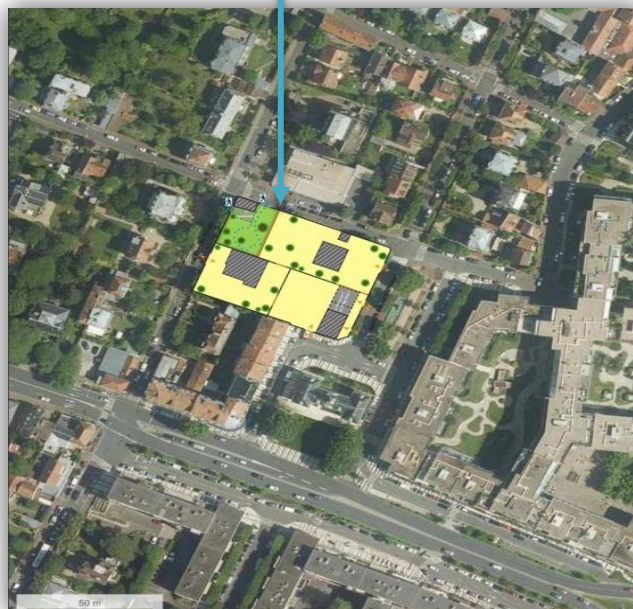
Sécurisation du caractère patrimonial des bâtiments

Retour à de l'habitat patrimonial

Sécurisation du caractère patrimonial des jardins

Un règlement plus strict que UP

Changement de zonage de UE vers UPm



Source : Plan de zonage PLU

HABITAT PAVILLONNAIRE

HABITAT PATRIMONIAL

EQUIPEMENTS PUBLICS

TISSU URBAIN ANCIEN

Enquête publique
Modification n°3 PLU

Conception :
City Linked

Source : Géoportail
Conception : Ville de Chatou



ILOT ADMINISTRATIF

Création d'un règlement dédié à ce secteur précis



LES CHOIX DE MODES CONSTRUCTIFS

- Suppression de la règle concernant la superficie minimale des terrains constructibles et du COS en conformité avec les dispositions des lois ALUR et ENE

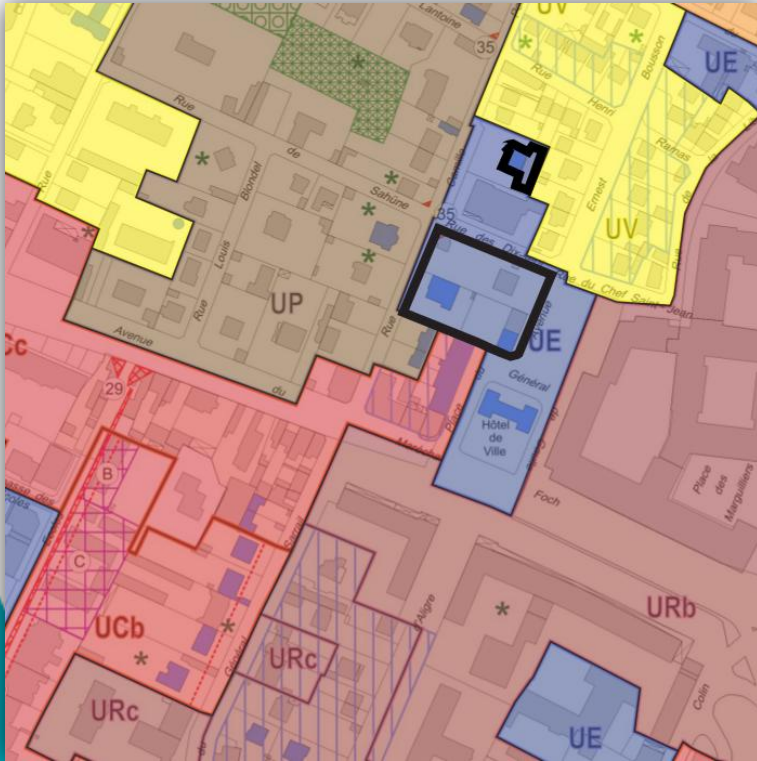
En conséquence :

- Instauration d'une emprise au sol des constructions limitées à 10% de la parcelle pour éviter toute nouvelle construction sur ce secteur
- Instauration d'une hauteur limitée à 4 mètres pour éviter toute surélévation sur les bâtiments
- Instauration d'un Espace vert à Préserver sur l'ensemble du site pour maintenir et développer son caractère arboré

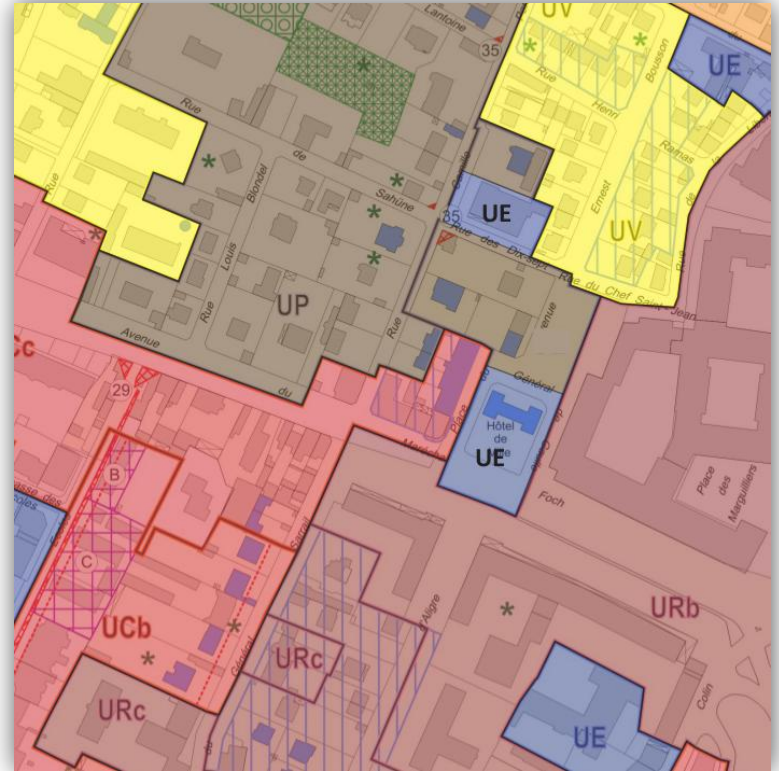


ILOT ADMINISTRATIF

Les modifications apportées au plan de zonage



PLU en vigueur



Modification n°3 du PLU

RENOUVELLEMENT
URBAIN

EQUIPEMENTS
PUBLICS

TISSU URBAIN
ANCIEN

HABITAT
PAVILLONNAIRE



HABITAT



HABITAT

PROTECTION DE LA FORME URBAINE ET ARCHITECTURALE

Où?

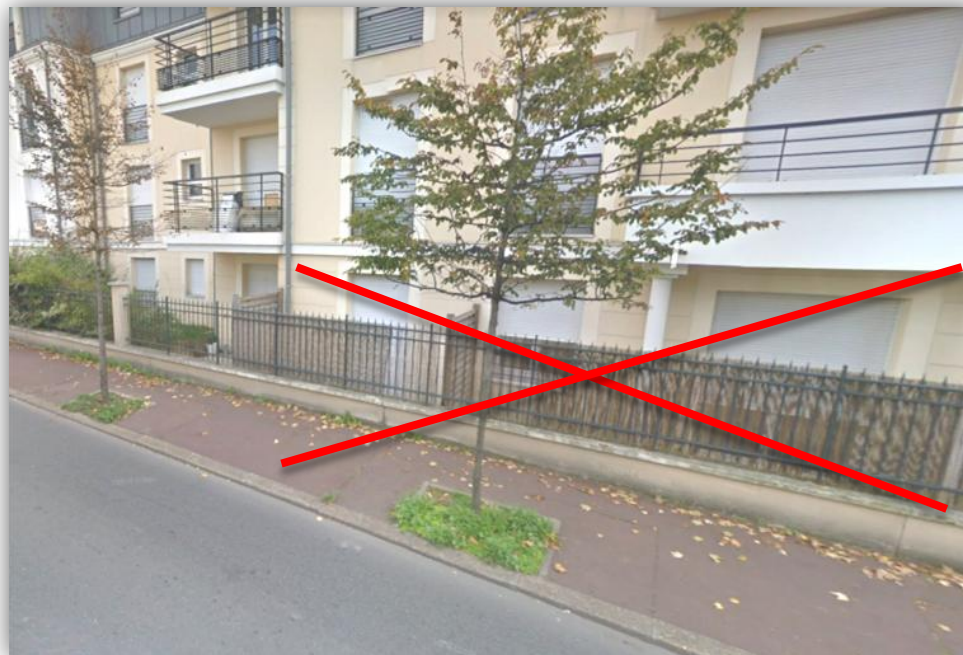
Toute la ville

Pourquoi?

Amélioration des projets de construction

Comment?

Prise en compte des mezzanines et sous-sol dans le décompte du nombre de niveaux de construction





HABITAT

PROTECTION DE LA FORME URBAINE ET ARCHITECTURALE

Où?

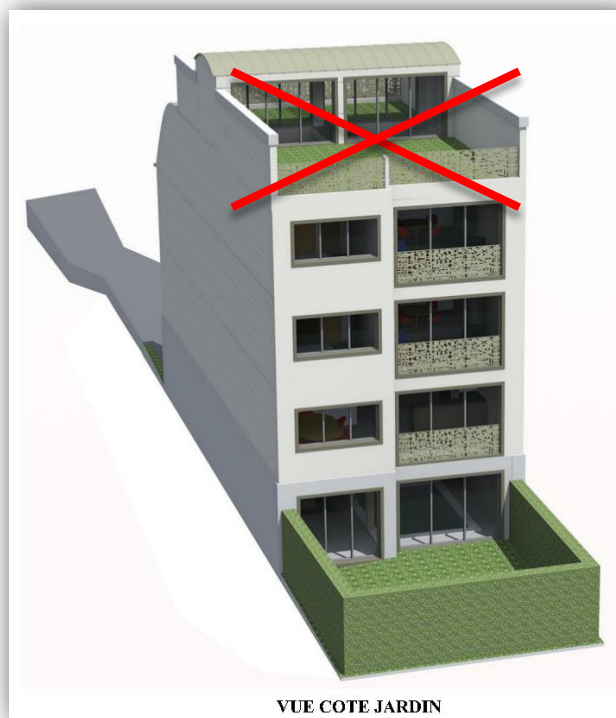
Toute la ville

Pourquoi?

Amélioration des projets de construction

Comment?

Prise en compte des écrans
pare-vue
dans le calcul de la hauteur





HABITAT

PROTECTION DE LA FORME URBAINE ET ARCHITECTURALE

Où?

Règlement
zone UP
(Ecrit)

Pourquoi?

Articles 5 et 14 obsolètes
Loi ALUR

Comment?

Suppression des
articles 5 et 14

Modification de
l'article 9

Article UP 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
Article UP 9 : Emprise au sol des constructions
Article UP 14 : Coefficient d'occupation du sol



HABITAT

USAGE DES SOLS

Où?

Zone PLU
dédiée à
l'habitat

Ponctuel sur
toute la ville

Pourquoi?

Comptabilité avec le Code de l'Urbanisme
Obligation liée à la carence en logements sociaux

Sécurisation juridique

Sécurisation juridique
Mixité sociale dans les opérations

Comment?

Obligation
de réaliser 30% mini de
logements locatifs
sociaux pour toute
construction
supérieure ou égale à
800m²

Précision de la définition
d'accès sur voie

Evolution des
emplacements réservés
« diversité de l'habitat »
pour sécuriser
les opérations visées par
ces ER



ACCÈS ET STATIONNEMENT





NOUVELLES RÈGLES DE STATIONNEMENT

PLU en vigueur

Toute la ville

Nombre de places de stationnement par tranches de surface de plancher développées



Modification n°3 du PLU

Proposition d'un nombre de places de stationnement en lien avec les typologies de logements

Logements T1 et T2

1 place de stationnement



Logements T3

1,5 places de stationnement



Logements T4 et plus

2 places de stationnement





NOUVELLES RÈGLES DE STATIONNEMENT

Où?

Toute la ville

Pourquoi?

Compatibilité avec le Code de l'Urbanisme
Développement de l'usage du vélo dans la ville

Comment?

Introduction de normes pour le stationnement deux-roues privatif

Dans les constructions à destination d'habitat collectif :

Stationnement pour les logements jusqu'à deux pièces principales

→ **0,75m²** par logement

Stationnement pour les logements au delà de deux pièces principales

→ **1,5 m²** par logement

Pour toute construction nouvelle, un local doit être aménagé pour stationner les deux roues et réservé à cet usage.

Il est proposé que les locaux deux roues ne soient pas comptabilisés dans l'emprise au sol de la construction

Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent :

- ✓ Etre d'accès facile
- ✓ Bénéficier d'un accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos



MODIFICATION PONCTUELLE



MODIFICATION PONCTUELLE DU ZONAGE

Où?

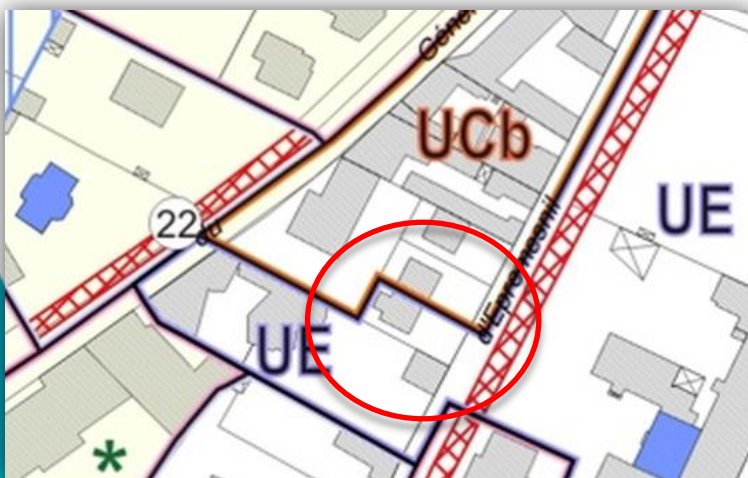
Avenue
d'Epremesnil

Pourquoi?

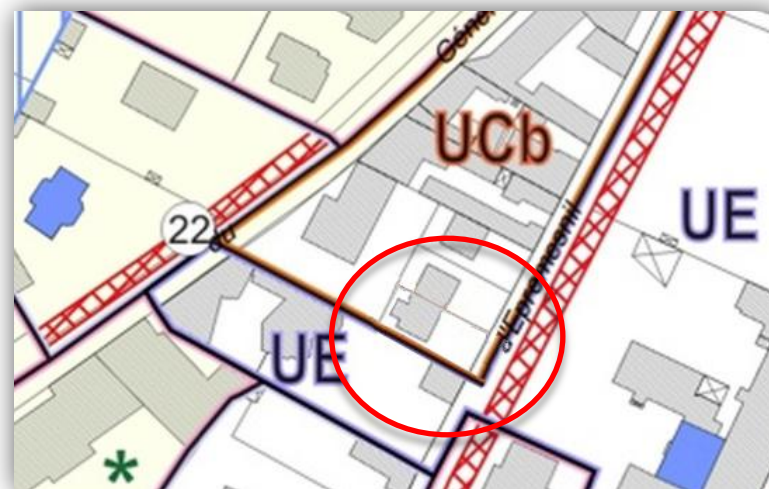
Maison incluse dans une école et inutilisée :
Retour à l'habitat

Comment?

Modification du zonage :
de l'équipement public (UE)
vers l'habitat (UCb)



PLU en vigueur



Modification n°3 du PLU



MODIFICATION PONCTUELLE DU ZONAGE

Où?

Rue des Ecoles

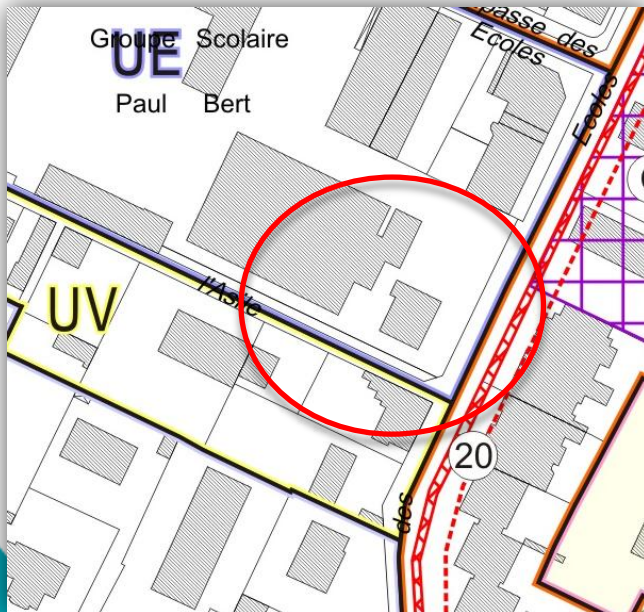
Pourquoi?

Maison incluse dans une école et inutilisée :
Retour à l'habitat

Vente patrimoine communal

Comment?

Modification du zonage:
de l'équipement public
(UE) vers l'habitat (UV)



PLU en vigueur



Modification du PLU n°3

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).



MODIFICATION PONCTUELLE DU ZONAGE

Où?

Rue du Général
Leclerc

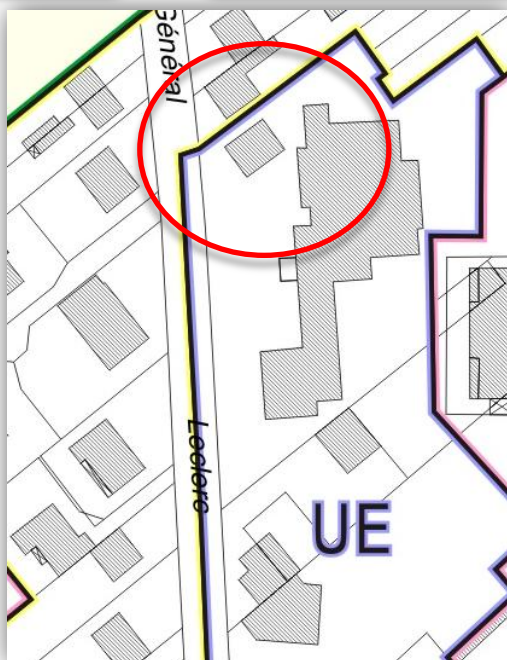
Pourquoi?

Maison incluse dans une école et inutilisée :
Retour à l'habitat

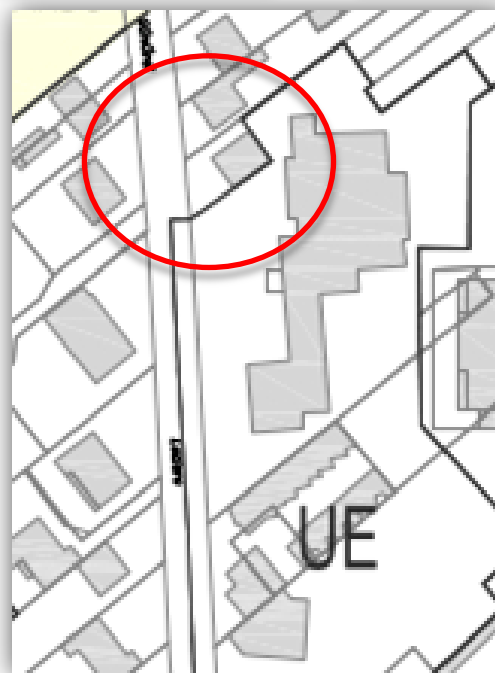
Vente patrimoine communal

Comment?

Modification du zonage: de
l'équipement public (UE)
vers l'habitat (UV)



PLU en vigueur



Modification n°3 du PLU

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



MODIFICATION PONCTUELLE

Où?

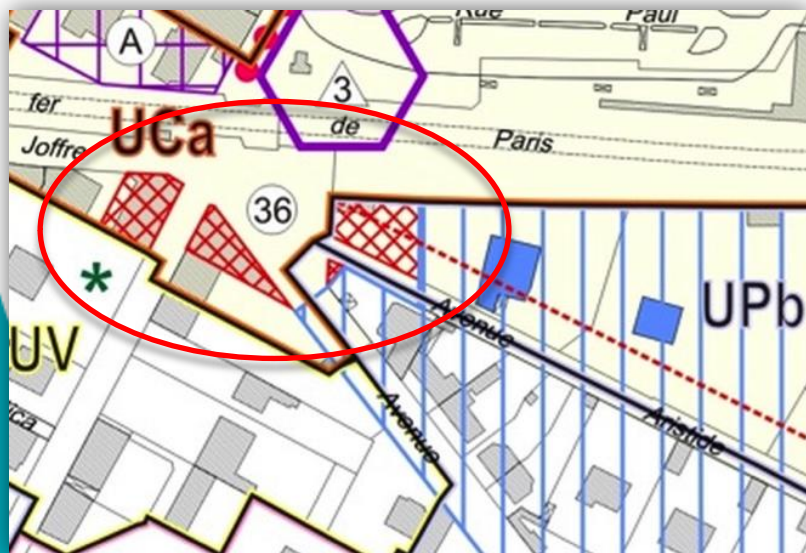
Rue A. Briand

Pourquoi?

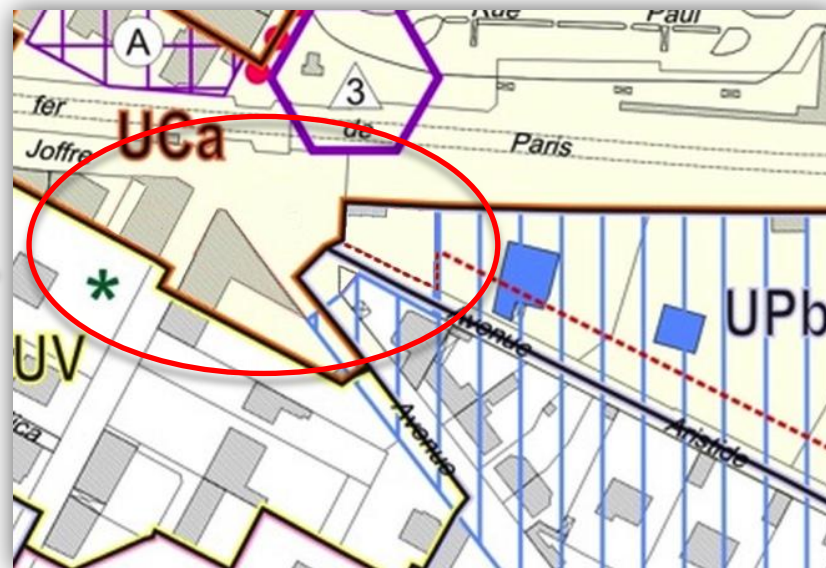
Permettre un projet d'extension qualitatif

Comment?

Modification du linéaire d'implantation bâtie rue A. Briand



PLU en vigueur



Modification du PLU n°3

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.



MODIFICATION PONCTUELLE

Où?

Avenue Foch

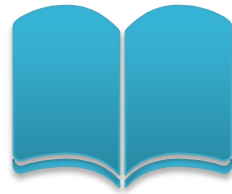
Pourquoi?

Demande du propriétaire
Politique de préservation du patrimoine végétal

Comment?

Protection d'un arbre remarquable au
105, avenue Maréchal
Foch





ACTUALISATION DU DOSSIER



ACTUALISATION DU DOSSIER

Où?

Tout le règlement
(écrit et
graphique)

Pourquoi?

Recodification du Code de l'Urbanisme
(Pas d'évolution du Droit)

Compatibilité avec les dispositions des lois ENE et
ALUR

Comment?

Actualisation des
références
réglementaires

Actualisation des
termes obsolètes
(SHON, SHOB)

MERCI POUR VOTRE ATTENTION



*Toute remarque sur le dossier peut être
envoyée par courriel à l'adresse :*

plu-concertation@mairie-chatou.fr