

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°3 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHATOU**

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

**Alain RISPAL
Commissaire enquêteur**

SOMMAIRE

RAPPORT

1. GENERALITES Pages 7 à 25
 - 1.1. Préambule
 - 1.2. Objet de l'enquête
 - 1.3. Cadre juridique et réglementaire
 - 1.4. Nature et caractéristiques du projet
 - 1.4.1. Présentation générale
 - 1.4.2. Le secteur République
 - 1.4.3. Le secteur des Landes
 - 1.4.4. La préservation de la qualité urbaine et paysagère dans la zone UP
 - 1.4.5. Les autres modifications
 - 1.5. Composition du dossier

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE Pages 25 à 32
 - 2.1. Désignation du commissaire enquêteur
 - 2.2. Modalités de l'enquête
 - 2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête
 - 2.2.2. Visite des lieux
 - 2.3. Information effective du public
 - 2.3.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse, par voie d'affichage et dématérialisée
 - 2.3.2. Autres actions d'information du public réalisées par le maître d'ouvrage
 - 2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête
 - 2.5. Climat de l'enquête
 - 2.6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres
 - 2.7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse
 - 2.8. Relation comptable des observations et principaux thèmes
 - 2.8.1. Relation comptable des observations
 - 2.8.2. Principaux thèmes

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS Pages 32 à 135
 - 3.1. Détail des observations du public pendant l'enquête
 - 3.2. Avis des personnes publiques associées

- 3.3 Questions du commissaire enquêteur
- 3.4 Synthèse des observations et réponses apportées
- 3.5 Commentaire du commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

pages 137 à 149

PIECES JOINTES

- N° 1 : Arrêté municipal de lancement de la procédure de modification du PLU ;
- N° 2 : Décision de nomination du commissaire enquêteur par le tribunal administratif ;
- N° 3 : Arrêté municipal, du 22 mai 2018, prescrivant l'enquête publique ;
- N° 4 : Annonces dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Parisien ;
- N° 5 : Annonce dans la rubrique « annonces légales » des Echos ;
- N° 6 : Annonces dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Courrier des Yvelines ;
- N° 7 : Affiche réglementaire d'avis au public ;
- N° 8 : Photo de l'affiche sur un panneau d'affichage administratif ;
- N° 9 : Certificat d'affichage ;
- N°10 : Captures d'écran de l'information faite sur le site internet de la commune ;
- N° 11 : Copie de l'article publié dans le journal municipal "Chatou Mag" ;
- N° 12 : Procès-verbal de synthèse ;
- N° 13 : Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse ;

RAPPORT

RAPPORT

1. GENERALITES

1.1. Préambule

L'enquête concerne la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chatou.

Le présent projet de modification a été lancé par arrêté municipal en date du 13 avril 2018.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 9 novembre 2006. Son Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) formule trois orientations majeures (rééquilibrer, unifier et préserver la ville) qui restent d'actualité et guident le projet de développement urbain porté par la municipalité.

Cependant trois projets importants nécessitent de modifier le PLU pour les rendre possibles. Il s'agit des secteurs dit « République », de celui des « Landes » et du secteur « de la Mairie ».

Par ailleurs il est nécessaire de tenir compte d'un cadre urbanistique et administratif ayant fortement évolué depuis l'approbation du PLU, en 2006. A savoir :

- 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.

1.2. Objet de l'enquête

L'objet de l'enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chatou.

La commune de Chatou, située à 10 kilomètres à l'ouest de Paris, en bord de Seine et à 6 kilomètres de Saint-Germain-en-Laye, s'étend sur une superficie de 5,08 km². Elle est totalement urbanisée, se trouve dans une boucle de la Seine et a une population de 31 058 habitants. Le plan de la ville, de part sa forme, est souvent associé à celui d'une girafe assise

Le principal axe routier, d'orientation est-ouest, est l'avenue du Maréchal-Foch, l'ex-RN 186, qui se prolonge vers le Vésinet d'une part et vers Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine) par le pont de Chatou, d'autre part. La route départementale 321 qui relie Carrières-sur-Seine, au nord, à Croissy-sur-Seine, au sud, traverse également la commune.

La ville est aussi desservie par une gare de la ligne A du RER.

Le territoire communal est limitrophe du Vésinet, à l'ouest, de Croissy-sur-Seine, au sud, de Carrières-sur-Seine et Montesson, au nord. À l'est, la Seine le sépare de Rueil-Malmaison.

Le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme vise les objectifs suivants :

- Création de logements diversifiés, pavillons et collectifs, dont sociaux avec en plus sur un des secteurs l'implantation de commerces
- Actions municipales sur les équipements publics (stationnement, espaces verts, stade, déménagement des services administratifs)
- Réhabilitation de l'îlot occupé par une partie des services administratifs de la ville, pour rendre aux trois hôtels particuliers leur vocation initiale, le logement.



Plan de la ville de Chatou

1.3. Cadre juridique et réglementaire

La présente modification doit notamment prendre en compte :

Le code général des collectivités territoriales ;

Le code de l'urbanisme ;

Le code de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 9 novembre 2006.

La modification n°1, permettant de développer une résidence pour jeunes actifs, a été approuvée le 22 juin 2016.

Un projet, de deuxième modification du PLU, a été proposé aux habitants durant le dernier trimestre 2016. Les très nombreuses contributions apportées par la population, durant l'enquête publique, ont incité la ville à retirer le projet en janvier 2017.

Le présent projet de modification n° 3 a été lancé par arrêté municipal en date du 13 avril 2018.

La mission régionale d'autorité environnementale, d'Ile-de-France, a dispensé la commune de Chatou, en date 28 mai 2018, de réaliser une évaluation environnementale.

1.4. Nature et caractéristiques du projet

1.4.1 Présentation générale

La Ville de Chatou a engagé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme 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 doivent pouvoir retrouver leur 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.

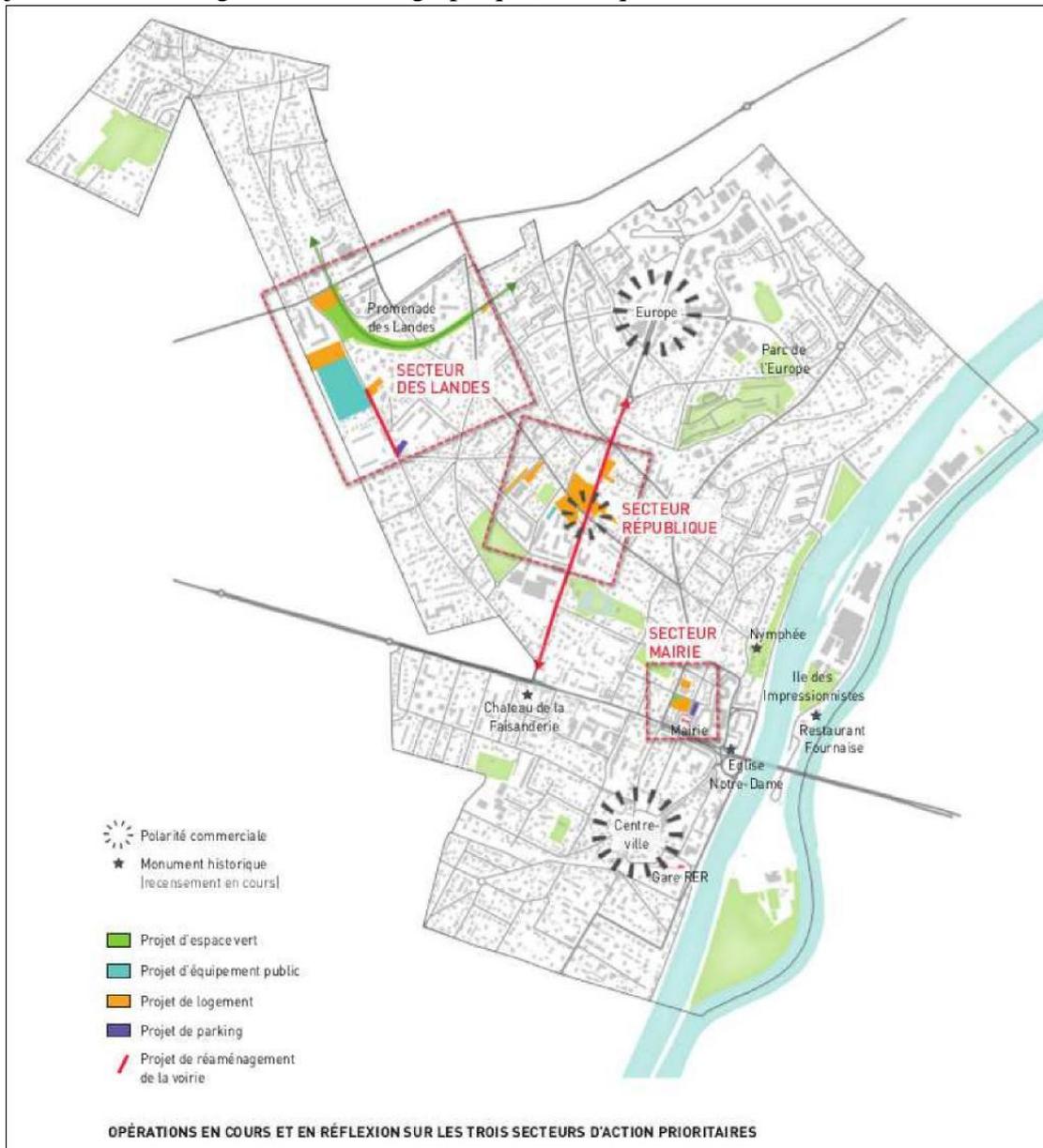
Il s'agit également de procéder à quelques évolutions et actualisations de dispositions réglementaires, notamment du fait des dernières évolutions législatives, mais également pour un meilleur encadrement des projets de construction, notamment en termes de hauteur et de stationnement.

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 du règlement écrit et graphique, ainsi que des annexes.

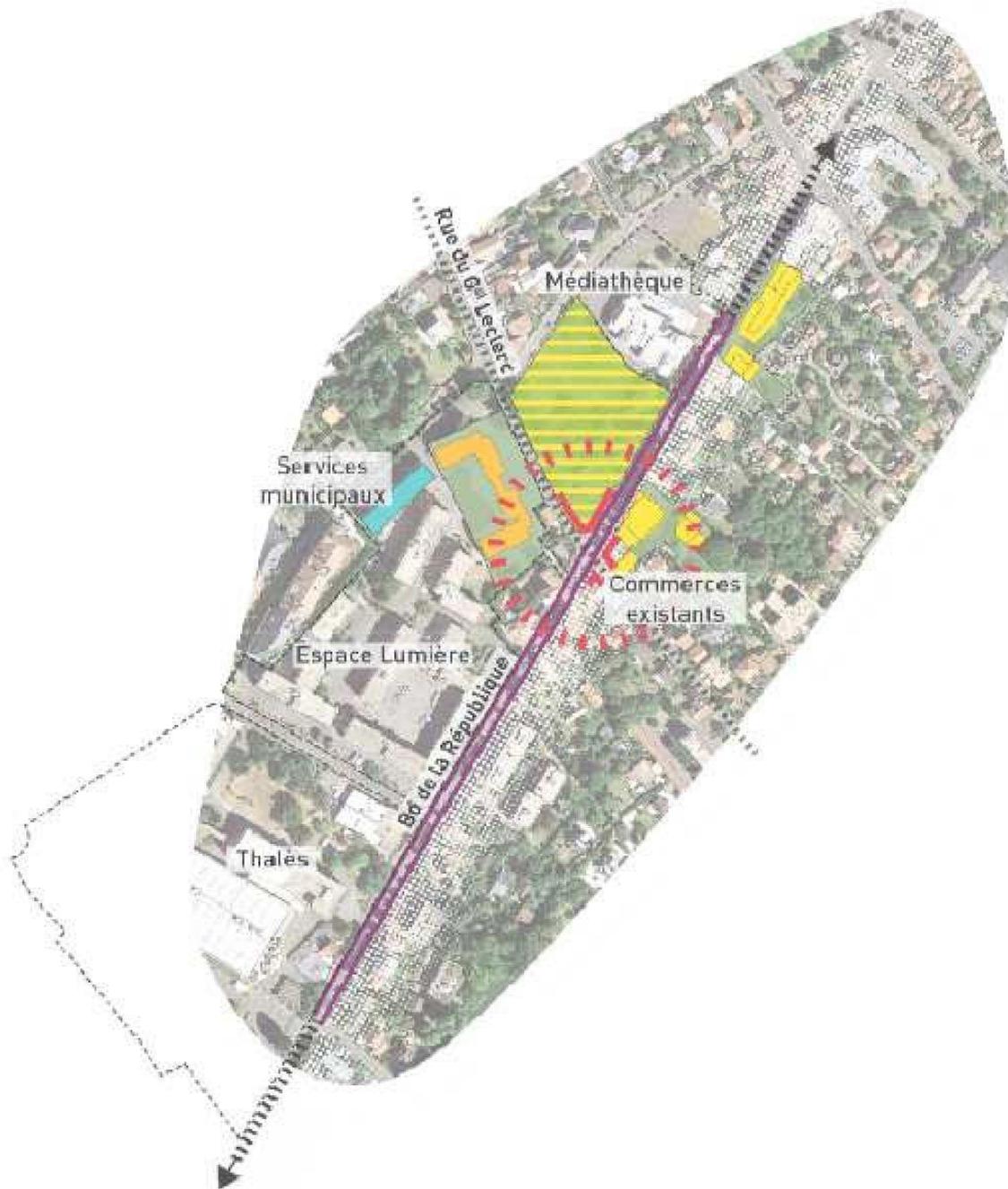


1.4.2. Le secteur République

Contexte et objet

Le « secteur République » est constitué des îlots 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.



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 800m² de plancher développé.

Evolutions du 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 $\geq 800\text{m}^2$ 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 Ustr : 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
 - Dans le secteur USr : obligation d'espace vert de pleine terre ou sur dalle de 35% minimum de la surface du terrain

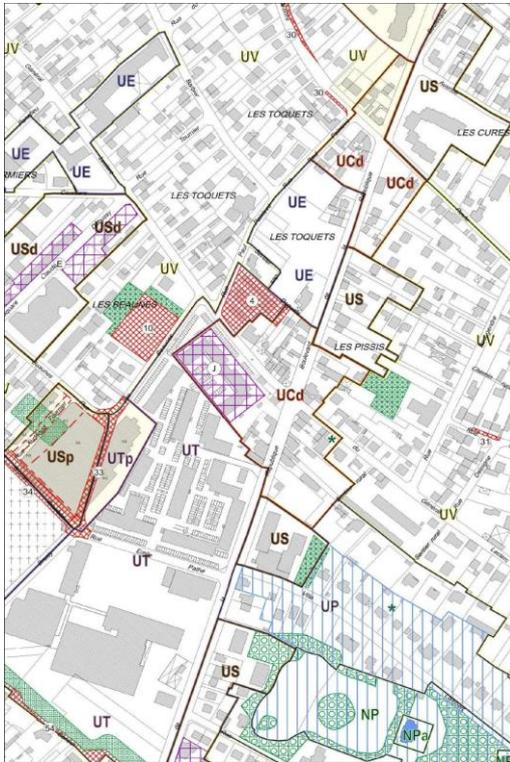
- Articles US 15 & 16 : Obligations imposées aux constructions, travaux et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales / en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique : Introduction de ces deux nouveaux articles mais pas de création de règle.

Les modifications apportées au plan de zonage dans l'emprise du Pôle République :

- Reclassement de la zone UCd en Ustr,
- Reclassement de la zone UT en Ustr,
- Reclassement de la zone UV en Ustr,
- Reclassement de la zone UE en Ustr.
- 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).



*Extrait du plan de zonage
PLU approuvé*



*Extrait du plan de zonage
projet modification n°3 du PLU*

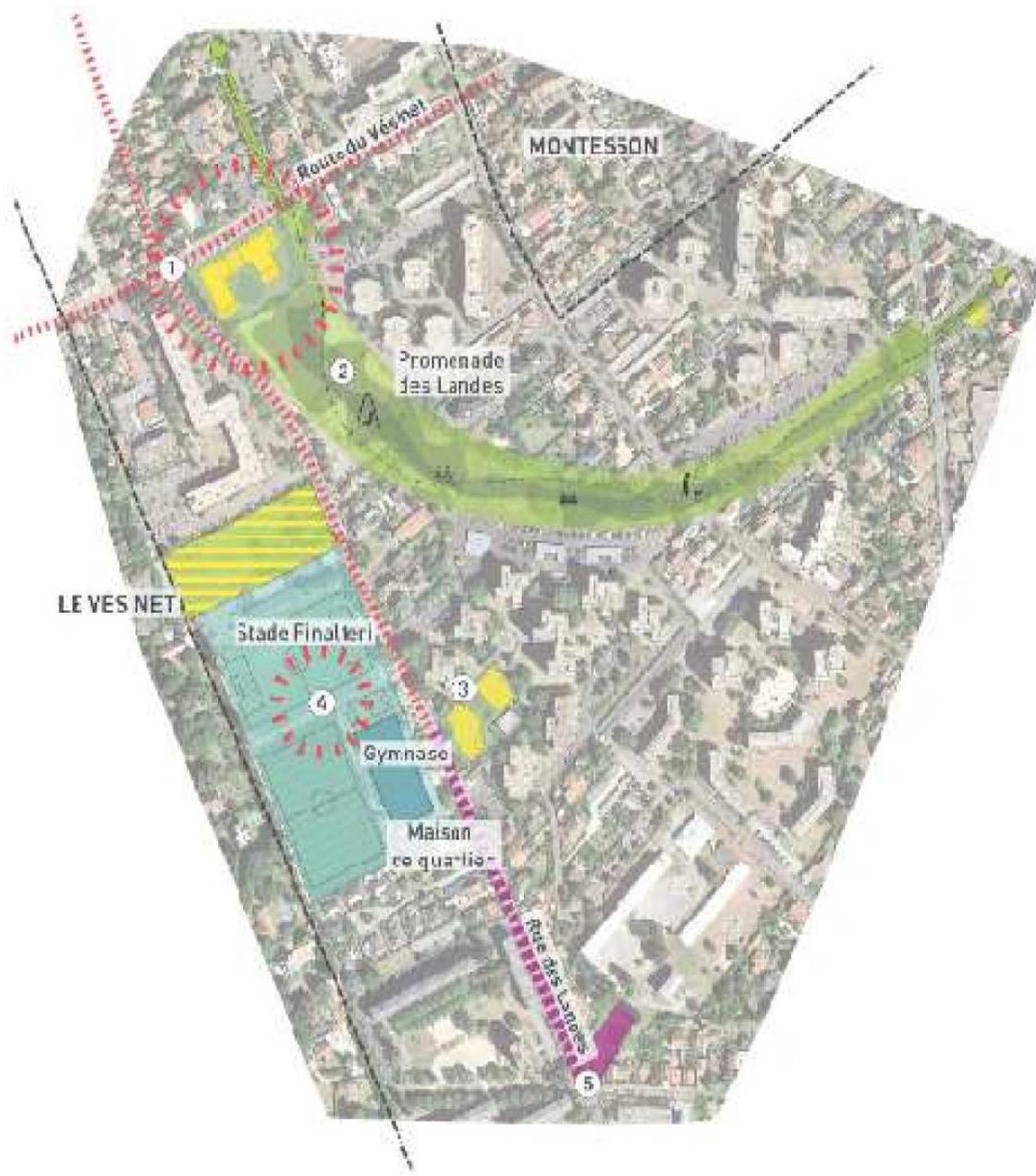
1.4.3. Le secteur des Landes

Contexte et objet

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.



La présente modification du PLU doit favoriser la mise en œuvre de projets d'aménagement et de construction 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. 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.

Evolutions du règlement écrit et graphique

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

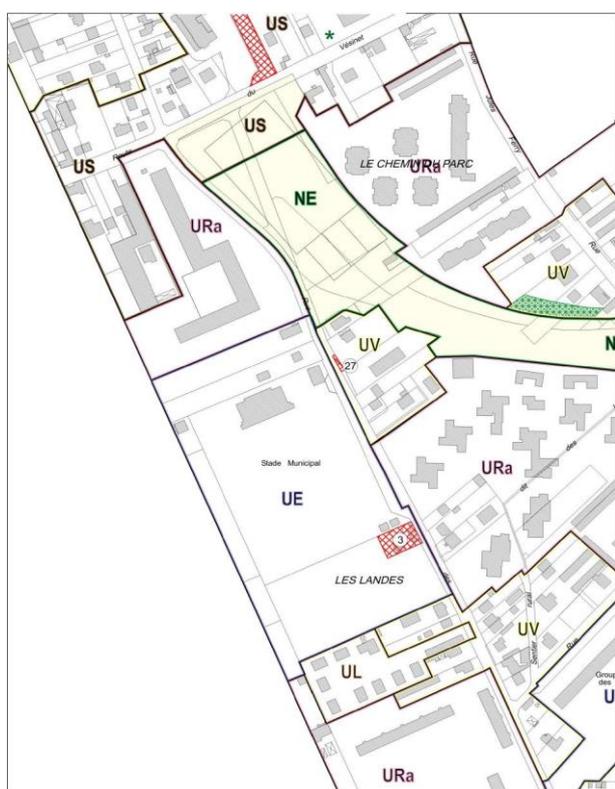
- Article US2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
 - Introduction de l'obligation de réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux pour tout programme de logements $\geq 800\text{m}^2$ de surface de plancher.
- Article US 7 : Implantation des constructions 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 (cours de tennis) en USf,
- suppression de l'emplacement réservé n° 3 (abandonné).

*Extrait du plan de zonage
PLU approuvé*



*Extrait du plan de zonage
modification n°3 du PLU*



1.4.4. La préservation de la qualité urbaine et paysagère dans la zone UP

Contexte et objet

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 réelle.

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 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 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.

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.



Evolutions du 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 :

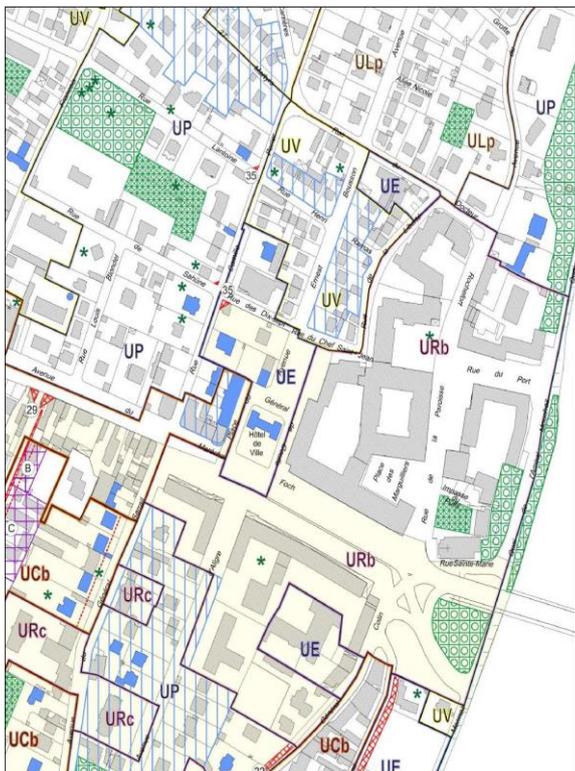
- Article UP 5 : Superficie minimale des terrains constructibles
 - Suppression de la règle, en conformité avec les dispositions de la loi ALUR.

- 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,

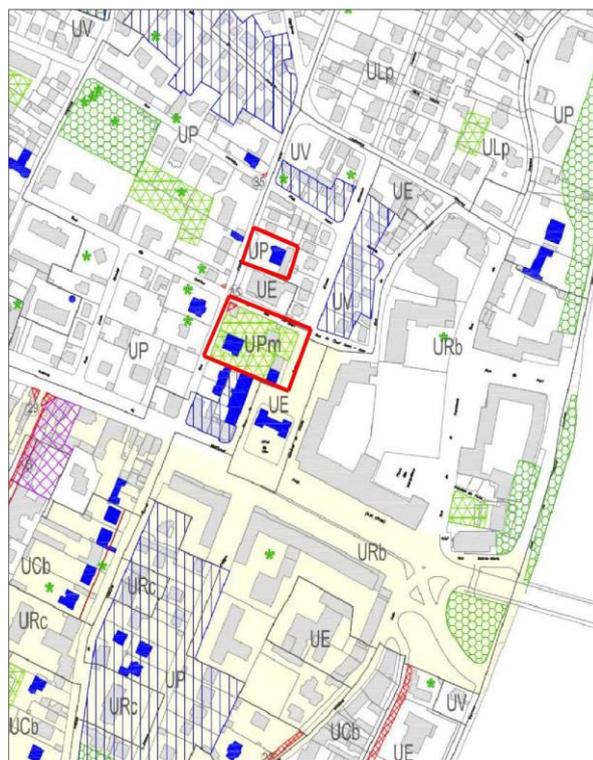
- Ajout de la possibilité d'une extension de 20 m² maximum pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation de la modification, à condition de ne pas dépasser 30% maximum d'emprise au sol.
- Dans le secteur UPm :
 - Instauration d'une emprise au sol des constructions limitée à 10% de la 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 paysager (EVP) pour préserver le cœur d'îlot actuellement administratif
- Inscription d'un arbre à la liste des arbres isolés à protéger, avenue Maréchal Foch



Extrait du plan de zonage
du PLU approuvé



Extrait du plan de zonage
Modification n°3 du PLU

1.4.5. Les autres modifications

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 $\geq 800 \text{ m}^2$.
- 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 et avec les dispositions du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) :

- 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.

L'actualisation des articles du code de l'urbanisme

Le nouveau règlement intègre les nouvelles références au code de l'urbanisme.

Les autres actualisations et mises à jour

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 » (SHOB) 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 » (SHON) par celui d'« emprise au sol », pour prendre en compte la réforme de la surface de plancher adopté en 2011.

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 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 rédactionnels au sein du règlement écrit et la correction d'erreurs matérielles

- 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.

- 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
 - La suppression de l'emplacement réservé n° 36 (dû à son abandon)
 - Le reclassement en zone UCb de la parcelle AT 221 située en zone UE
 - Le reclassement en zone UV de la maison sise 228, rue du Général Leclerc, située en zone UE
 - Le reclassement en zone UV de la maison sise 14, rue des écoles, située en zone UE
 - Le prolongement de l'emplacement réservé B (réalisation de programmes de logements diversifiés) jusqu'à l'avenue du Maréchal Foch.
 - L'ajout d'un arbre remarquable au 105, avenue du Maréchal Foch.

1.5. Composition du dossier

La composition du dossier était la suivante :

- Arrêté du Maire de décision de la modification du PLU (ajouté et mis en ligne le 11 juin dans la journée)
- Arrêté prescrivant l'enquête publique (ajouté et mis en ligne le 11 juin dans la journée)
- Notice explicative
- Projet de règlement
- Projet de règlement avec indication des évolutions
- Projet de plan de zonage (général et détail)

- Annexes au règlement
- Notice explicative des annexes au PLU
- Décision de la mission régionale d'autorité environnementale
- Publications dans la presse
- Avis d'enquête publique
- Dossier de communication sur le projet de modification
- Avis des personnes publiques associées
 - o Direction départementale des territoires, Service planification, aménagement et connaissance des territoires : avis favorable avec réserves
 - o Ministère des armées : remarque
 - o Ile de France mobilité : Demande de mise en compatibilité avec le PDUIF
 - o Conseil départemental des Yvelines : pas de remarque
 - o Chambre d'agriculture de la région Ile-de- France : pas de remarque
 - o Ville de Rueil-Malmaison : avis favorable

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

La Présidente du tribunal administratif de Versailles, Madame Nathalie MASSIAS, a désigné en date du 2 mai 2018, décision n°E18000068/78, Monsieur Alain RISPAL en qualité de commissaire enquêteur.

2.2. Modalités de l'enquête

2.2.1. Rôle du commissaire enquêteur dans la préparation et l'organisation de l'enquête

Un arrêté municipal prescrivant l'enquête publique sur la modification du Plan Local d'Urbanisme, a été pris en date du 22 mai 2018. Il fixe une période d'enquête allant du 13 juin au 12 juillet 2018.

Le dossier d'enquête, transmis en mai 2018, a fait l'objet d'une étude attentive et approfondie de la part du commissaire enquêteur. Il a suscité des demandes de compléments et précisions, lors de la réunion préalable avec le maître d'ouvrage.

Le dossier présenté au public, bien que parfois un peu complexe sur l'aspect réglementaire, était clair et compréhensible. Il a été complété en début d'enquête et présentait l'ensemble des pièces nécessaires.

Une réunion préalable avec le maître d'ouvrage s'est tenue, le mercredi 16 mai 2018, pour échanger sur le dossier et définir les modalités pratiques de l'enquête.

2.2.1.1 Réunion préalable avec le maître d'ouvrage

A cette réunion participaient le commissaire enquêteur ainsi que pour la mairie de Chatou Messieurs Eric Dumoulin, Maire, Arnaud Bouchet, Directeur de l'habitat, Loïc Brunet, Chargé de mission et Pierre Eychenié, stagiaire.

Lors de cette réunion, à la suite de l'étude préalable du dossier, le commissaire enquêteur a été amené à demander des précisions et compléments sur les points suivants :

- Le projet "République" aurait besoin d'être mieux délimité sur la notice.
Réponse du maître d'ouvrage : Cela va être fait.
- La notice comporte un certain nombre de visuels et de plans qui nécessiteraient d'être agrandis pour permettre une meilleure compréhension par le public.
Réponse du maître d'ouvrage : les visuels et les plans vont être agrandis.
- Le dossier communiqué ne comporte pas les plans de zonage détaillés, les pièces annexes du PLU, les documents 5.1 et 5.2, la copie de l'arrêté municipal de lancement de la modification et les avis des services associés.
Réponse du maître d'ouvrage : Ces pièces vont être rajoutées dans le dossier pour le démarrage de l'enquête.

2.2.1.2. Modalités pratiques de l'enquête :

L'enquête, d'une durée de 32 jours consécutifs, du 13 juin à 9 heures au 12 juillet 2018 à 17 h 30, s'est déroulée à la mairie de Chatou, 11, place du Général De Gaulle 78401 CHATOU.

Conformément à l'arrêté municipal du 22 mai 2018, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en mairie et sur le site de la commune, pendant la période d'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par le commissaire enquêteur, ont été définis comme suit :

- Lundi 11 juin, de 9h00 à 12h00
- Samedi 23 juin, de 9h00 à 12h00
- Jeudi 28 juin, de 14h30 à 17h30
- Vendredi 6 juillet, de 14h30 à 17h30
- Jeudi 12 juillet, de 14h30 à 17h30

Ces jours et créneaux horaires ont été choisis afin de permettre au public de rencontrer plus facilement le commissaire enquêteur.

En dehors des observations, qui pouvaient être consignées sur le registre d'enquête, elles pouvaient aussi être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie, ou par courriel à l'adresse suivante : plu-concertation@mairie-chatou.fr.

Un registre d'enquête a été paraphé le lundi 11 mai, avant le début de l'enquête.

2.2.2. Visite des lieux

A la suite de la réunion préparatoire à l'enquête, la visite des lieux a été effectuée par le commissaire enquêteur et Messieurs Brunet et Eychenié. Cela a permis de se rendre compte visuellement et concrètement des différents lieux caractéristiques de la commune, des contraintes liées au territoire ainsi que des enjeux de celui-ci. Durant cette visite de nombreux compléments d'informations ont été fournis par Messieurs Brunet et Eychenié.

Durant l'enquête, à plusieurs reprises, le commissaire enquêteur s'est rendu de nouveau sur certains secteurs afin de vérifier des points particuliers.

2.3. Information effective du public

L'information du public a été faite au-delà de la publicité légale, détaillée au paragraphe 2.3.2 ci-après.

2.3.1. Publicité légale de l'enquête dans la presse, par voie d'affichage et dématérialisée

- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales 78 » du Parisien du vendredi 25 mai et du mercredi 13 juin 2018.
- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces légales » des Echos le vendredi 25 mai 2018.
- Publication d'une annonce dans la rubrique « annonces judiciaires et légales » du Courrier des Yvelines le mercredi 30 mai et mercredi 13 juin 2018.

Il est à noter que sur la première parution dans la presse des trois annonces, la possibilité d'envoyer des observations par courriel ne figurait pas. Le commissaire enquêteur a demandé que cette information figure dans la deuxième parution.

- Communication sur le site internet de la commune de l'avis d'enquête (à partir du 29 mai, à la suite de la demande du commissaire enquêteur).
- Apposition sur les panneaux administratifs de la commune de l'affiche réglementaire d'avis au public (A la demande du commissaire enquêteur les affiches, mises initialement sur les panneaux administratifs, ont été remplacées le 7 juin car celles

posées initialement ne mentionnaient pas la possibilité d'envoi des observations par courriel).

2.3.2. Autres actions d'information du public réalisées par le maître d'ouvrage

- Article dans le journal municipal "Chatou Mag" de mai/juin 2018.
- Mise en ligne du dossier de projet de modification du PLU sur le site de la ville.
- Dossier de communication papier présent avec le dossier d'enquête (en mairie et en ligne sur le site de la ville) sur les grandes lignes de la modification,
- Communication audiovisuelle, sur écran dans le hall de l'Hôtel de Ville, des grandes lignes de la modification,
- Communication de l'équipe municipale, préalable à l'arrêté d'enquête, sur "le projet de ville" mettant en avant les secteurs concernés par la modification (réunion publique, rencontre des habitants, lettre du Maire, dépliant papier 8 pages, panneaux de communication apposés sur les grilles du jardin de l'Hôtel de ville donnant avenue du Maréchal Foch).

2.4. Incidents relevés au cours de l'enquête

Il n'y a pas eu d'incident perturbant le bon déroulement de l'enquête.

2.5. Climat de l'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête plusieurs dossiers papiers étaient disponibles dans la salle du conseil, à droite de l'accueil de la mairie. Il était aussi possible de consulter le dossier dématérialisé sur un poste informatique situé au même endroit.

Durant les permanences, cette salle était mise à disposition du commissaire enquêteur pour accueillir le public dans des conditions très satisfaisantes. L'accueil de la mairie orientait le public vers cette salle.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions. Le personnel a fait preuve de disponibilité et a répondu de manière satisfaisante aux différentes demandes.

Les contacts avec le public ont été tous empreints de cordialité et ont permis de répondre à de nombreuses interrogations tout en facilitant leur prise de connaissance du dossier.

2.6. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Cinq registres ont été utilisés pour les besoins de l'enquête. Ils ont été clos le jeudi 12 juillet 2018, à 17 heures 30, et emmenés par le commissaire enquêteur.

2.7. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

Le procès-verbal d'enquête, intégrant toutes les observations, a été remis en main propre à Monsieur Atkins, Maire Adjoint, le vendredi 20 juillet 2018, ainsi que les cinq registres d'enquête. Il a été signé, en double exemplaire, par Monsieur Atkins et le commissaire enquêteur, ce même jour.

Lors de cette rencontre, un point a été fait sur le déroulement de l'enquête, les contributions et observations du public ainsi que sur les questionnements du commissaire enquêteur. Le 22 juillet 2018, le fichier du procès-verbal a été adressé par mail au maître d'ouvrage afin de lui faciliter l'établissement du mémoire en réponse.

Le mémoire en réponse, communiqué par courrier, a été reçu par le commissaire enquêteur le jeudi 9 août 2018. Il avait été précédé d'un envoi par mail, non signé.

2.8. Relation comptable des observations et principaux thèmes

2.8.1. Relation comptable des observations

Lors des permanences 44 personnes se sont présentées selon la répartition suivante :

- Lundi 11 juin : 5 personnes
- Samedi 23 juin : 12 personnes
- Jeudi 28 juin : 4 personnes
- Vendredi 6 juillet : 10 personnes
- Jeudi 12 juillet : 13 personnes

Cinq registres d'enquête ont été utilisés et 73 contributions ont été apposées dans ceux-ci. Leur dénombrement s'établit comme suit :

- 34 contributions manuscrites, formulées directement sur les registres ;
- 17 contributions par mail ;
- 22 contributions par courrier.

Par ailleurs, il n'y a eu aucune contribution orale.

L'ensemble des contributions a généré un total de 216 observations.

2.8.2. Principaux thèmes

Chaque contribution, qui comporte parfois plusieurs observations, a été numérotée par ordre de communication, sur les registres d'enquête.

La liste des personnes ou associations ayant déposé des contributions s'établit comme suit :

- N° 1, 2, 4, 5, 6, 8, 9, 12, 14, 15, 19, 20, 21, 22, 27, 28, 37, 43, 46, 53, 66, 67, 68, 69, 71, 73 – ADREC - Madame Anne Bernard, secrétaire de l'association
- N°3 – Monsieur Gérard Friderich – 36, rue François Laubeuf – Chatou
- N° 7 - Madame Monique Charles-Rassin – 2, place des Remparts – Chatou
- N° 10, 11 – Mail de Madame Sabiri Mouna
- N° 13 – Monsieur Bernard Conte
- N° 16, 17 – Monsieur Bernard Geoffroy
- N° 18 – Monsieur Christian Auzet – rue Camille Périer – Chatou
- N° 23, 39 - Madame Charlotte de Boisé-Turgis _ 15 bis bd Carnot Le Vésinet
- N° 24 – Madame, monsieur Colette et Jacques de Bergh
- N° 25 - Madame, monsieur Axel et Emmanuelle Villette
- N° 26 - Collectif Catovien en colère – Monsieur Laboureur
- N° 29, 30 - Monsieur et madame G. Bienveignant – 53 bis rue des Sablons – Chatou
- N° 31 – Association AEB (Aménagement et environnement de la boucle)
- N° 32, 44 – Habitat et humanisme Ile-de-France – Solidarité Logement dans la Boucle – Solinard
- N° 33 – Madame monsieur Raymond Huet – 3 rue des Sablons – Chatou
- N° 34 – BHM – Villa du Hameau
- N° 35 – Groupe Chatou c'est vous – Monsieur Emmanuel Loevenbruck
- N° 36 – Monsieur Monsieur Christophe Vallansant
- N° 38 – Erratum ville de Chatou
- N° 40 – Association "Chatou notre ville "
- N° 41 – Madame et monsieur Bourquin – 20, avenue Adrien Moisant – Chatou
- N° 42 – Madame Suzanne Blache – 7, avenue d'Aligre – Chatou
- N° 45 - Madame, monsieur Franck & Elise Abadia – 7 rue Camille Perier – Chatou
- N° 47 - Monsieur Roger Seban – 4, rue des Sablons - Chatou
- N° 48 - Madame Françoise Lagrée – 17, avenue Paul Doumer – Chatou
- N° 49, 50, 51 – Gérald Gourvenec – 6, rue Paul Painlevé – Chatou
- N° 52 - Monsieur G. Saint Martin Léon – V.P. Réseau Vélo 78 – 131 bis rue du Général Leclerc - Chatou
- N° 54 - Monsieur et madame Patrick Arrivetz – 21 rue Camille Périer – Chatou
- N° 55 - Carole Primard – 6 rue Paul Painlevé - Chatou
- N° 56 - Madame Claudine Auzet
- N° 57 – Personne n'ayant pas laissé ses coordonnées
- N° 58 – François Bartien
- N° 59 – Philippe Bertrand
- N° 60 – Annie et Jacques David – 14 rue Henri Ramas – Chatou

- N° 61 – Suzanne Blache – 7, avenue d’Aligre – Chatou
N° 62 – Monsieur et madame Patrick et Joëlle Arrivetz – 21 rue Camille Périer – Chatou
N° 63 – Madame Brien – 16, rue des Beaunes – Chatou
N° 64 – Monsieur Guy Raoul – 39, rue des Sablons - Chatou
N° 65 – Monsieur Dominique Deby – 3, chemin de Dames – Montesson (pour le compte de Mlle Jeanne Deby, propriétaire du terrain, 4, chemin des Dames – Chatou
N° 70 – Cabinet Goudard & associés – géomètre expert - Chatou
N° 72 – Madame Sandrine Badinot Picaud, citoyenne Catovienne depuis quinze ans

Il faut noter qu’une autre contribution est arrivée hors délai, par mail le 12 juillet à 23 h 54. Elle n’a donc pas été prise en compte.

Les différentes observations ont été regroupées par thèmes et sous-thèmes, par le commissaire enquêteur, pour en faciliter la lecture et le traitement. Le numéro de contribution est rappelé avant chaque observation.

Ces thèmes et sous-thèmes sont les suivants :

Considérations générales (20 observations)

Choix de la procédure (3 observations)

Organisation de l’enquête (3 observations)

Secteur mairie (57 observations)

- Considérations générales (8 observations)
- Zonage/règlement villas et transfert des services administratifs (22 observations)
- Square dans le périmètre des villas (3 observations)
- Square derrière l’Hôtel de ville (16 observations)
- Protection des villas et de leurs arbres (8 observations)

Secteur République (55 observations)

- Considérations générales (4 observations)
- Zonage USr (22 observations)
- Espace Lumière (12 observations)
- Equipements publics (4 observations)
- Circulation/stationnement (10 observations)
- Protection des arbres (1 observation)
- Commerces (2 observations)

Secteur Landes (22 observations)

- Considérations générales (1 observation)
- Projet sur le tennis des Landes (3 observations)
- Projet route du Vésinet (16 observations)
- Zonage (1 observation)
- Circulation/stationnement (1 observation)

Circulation/stationnement (9 observations)

Règlement autres (20 observations)

- Articles divers (9 observations)
- Emprise au sol (2 observations)
- Stationnement (3 observations)
- Pare-vue (1 observation)
- Bandes de constructibilité (2 observations)
- Article 7 (2 observations)
- Article 8 (1 observation)

Zonage particulier (1 observation)

Divers (26 observations)

- Erreurs matérielles (1 observation)
- Protections des arbres (1 observation)
- Patrimoine (6 observations)
- Logements sociaux (6 observations)
- Historique ADREC sur démarches PLU (8 observations)
- Divers (1 observation)

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS

Le maître d'ouvrage, dans son mémoire, a répondu de façon exhaustive au procès-verbal de synthèse qui regroupait l'ensemble des observations et questions formulées par le public, les personnes publiques associées ainsi que les questions du commissaire enquêteur. Dans cette partie, chaque observation est reprise, suivie de la réponse du maître d'ouvrage et du commentaire du commissaire enquêteur.

3.1. Détail des observations du public pendant l'enquête

DÉTAIL DES OBSERVATIONS EN FONCTION DES THÈMES ET SOUS-THÈMES

CONSIDERATION GENERALE

N° 34 « *Le projet présenté ne respecte pas les lignes directrices présenté par Monsieur le Maire lors de la réunion publique. On nous présente une ville verte avec circulation fluide La réalité est toute autre. Aucune étude sérieuse n'a été faite sur les effets de ce projet :*

- *Etude de circulation : inexistante. Aujourd'hui il faut de 20 à 35 minutes pour passer le pont et la densification envisagée ne peut qu'empirer les choses.*
- *Le stationnement : Règles trop laxistes. Les places de parking sont indivisibles. 1,5 places ne veulent rien dire. Soit on a 1 parking ou 2. La densification prévue rue de la république va rendre le stationnement infernal. Il est déjà très difficile de se garer rue de la République dans la zone de la médiathèque.*

- *Suppression des espaces verts. La coulée verte devient une utopie. On prévoit des immeubles imposants sur le terrain de foot existant.*
- *Ecoles/crèches : rien de prévu.*

Dans sa globalité cette modification de PLU n'est qu'une manœuvre pour densifier Chatou qui a déjà une densité de population deux fois supérieure aux communes environnantes.

Les règles/directives gouvernementales ne peuvent s'expliquer de manière uniforme sans tenir compte de l'existant. Il serait tout à l'honneur de Monsieur le Maire de s'opposer à ces directives qui ne sont pas applicables à de nombreuses communes.»

Réponse du Maître d'ouvrage :

Circulation :

Une étude de circulation a été réalisée en 2017 portant sur le secteur Ouest de la ville (secteur Landes élargi). Celle-ci a déjà produit ses premiers effets avec des modifications de stationnement et de sens de circulation. Une seconde est en cours de réalisation sur l'ensemble de la ville pour compléter la réflexion et les actions. Un des objectifs du « Projet de Ville » est bien d'améliorer les conditions de circulation aujourd'hui difficiles.

Stationnement :

Le PDUIF, document qui s'impose au PLU, demande à Chatou d'appliquer un ratio moyen de 1,7 places par logement, la proposition de la ville se situe "dans l'épaisseur du trait demandé par la Région". Il faut comprendre ce chiffre à l'échelle des projets, qui est in fine systématiquement arrondi.

Un emplacement réservé est prévu le long du boulevard notamment pour prévoir le stationnement réglementé lié aux futurs commerces. De plus, les logements programmés comportent du stationnement résidentiel en nombre suffisant.

Espaces verts :

« La Promenade des Landes » occupera une emprise de 2,4 hectares. Il est prévu depuis 2006 (approbation du PLU en vigueur) qu'un projet immobilier de taille modérée verrait le jour au Nord de « la Promenade des Landes ».

Ecoles / Crèches :

Les données sur la capacité d'accueil et la fréquentation des équipements d'enfance et scolaires sont actualisées chaque année, en lien avec l'inspection académique, pour permettre une adaptation constante des besoins en la matière. Les équipements existants sont calibrés pour répondre aux enjeux urbains.

Densification/ Loi ALUR :

Cette modification de PLU propose de répondre aux directives de l'Etat de façon adaptée et mesurée : comme annoncé par Mr. Le Maire et sa première adjointe au logement, la Municipalité a fait le choix de négocier avec les services de l'Etat la question de la densification pour maîtriser autant que possible le développement de la ville et ne pas le subir.

N° 35 « ... La modification n°3 porte 3 projets majeurs mal engagés

La modification N° 3 du PLU est en cours après le fiasco de la N°2 qui, fait rarissime, avait été arrêté par le précédent maire à l'issue de l'enquête d'utilité publique. Une pétition signée par plus de 1000 chatouviens dont les 3 représentants de notre groupe, avait permis d'enterrer cette modification insuffisamment étudiée et inadaptée.

Cette nouvelle modification concerne 3 zones portant 3 projets majeurs en cours et mal engagés.

« ... Manque de perspective, pilotage à très court terme, décision isolée du maire, commission urbanisme souvent hors circuit, nous nous opposons à cette nouvelle modification.

Comme vous le constaterez nous nous opposons à cette modification.

Le point sur les ex-tennis des Landes nous semble emblématique d'un urbanisme à courte vue et à géométrie variable. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Lien avec la Modification n°2 du PLU :

La modification n°3 du PLU répond en tout point à la lettre du Maire en date du 11 janvier 2017 qui proposait de revenir vers la population en 2018 avec un projet comportant moins d'objets, plus adapté et précis, tenant compte des observations de la population et des réserves du Commissaire-enquêteur : D'une part le maintien des bandes de constructibilité secondaires le long du Boulevard de la République et d'autre part une communication efficiente.

Urbanisme à courte vue :

L'objet urbain est un objet mouvant. Son évolution est liée aux besoins locaux mais également aux directives supra communales. Ainsi, la réflexion sur les « Tennis des Landes » a fait l'objet d'adaptations : choix de la ville de répondre aux exigences de l'Etat en matière de logement en répartissant mieux l'effort sur l'ensemble du territoire, et de ne pas engorger davantage un secteur situé à distance de la gare RER et déjà majoritairement constitué de collectifs. Le choix a été fait d'écouter la population lors des Conseil de quartiers et donc de proposer des maisons plutôt que des immeubles.

N° 36 « ...UNE COMMUNICATION TROMPEUSE

Dans un premier temps, je souhaiterai rappeler le cadre de cette enquête publique : celle-ci fait suite à 6 mois de communication municipale, où notre municipalité nous a vanté vouloir défendre "l'art de vivre à Chatou", "les déplacements doux" et la protection des espaces verts. Au final, je découvre dans le projet de PLU n°3 l'exact opposé de toutes les informations communiquées ces derniers mois par notre municipalité.

« ...FUTUR COEUR DE VILLE :

Notre municipalité communique vouloir créer un nouveau cœur de ville en déplaçant la mairie de Chatou et en densifiant à outrance le quartier républicain. Le projet de modification n°3 s'inscrit dans ce projet. Comment un maire peut-il déplacer le centre-ville de Chatou sans avoir consulté ses habitants au préalable ?

En conclusion je conteste le projet n°3 du PLU pour les raisons suivantes :

- *je conteste le déplacement de la mairie dans une zone tertiaire en copropriété*
- *je conteste la disparition de l'épannelage des immeubles en zone USR en défaveur des villas avoisinantes*
- *je conteste la hauteur des immeubles portée à 16m en zone USR sans prise en compte du caractère pavillonnaire environnant*
- *je conteste l'afflux de 1600 habitants dans le seul et même quartier républicain sans étude d'impact sur les écoles, les crèches, la circulation et le stationnement.*
- *je conteste la disparition de 40 boxes de stationnement en zone USR sans alternative pour les remplacer.*
- *je conteste l'absence de création de voies de circulations douces alors que l'arrivée de 1600 habitants va définitivement saturer les voies de circulation.*
- *je souhaite que le tilleul centenaire située en future zone USR soit classé comme arbre remarquable.*
- *je souhaite que les arbres remarquables situés sur les parcelles des villas municipales soient classés*
- *je souhaite que la troisième villa municipale soit classée sur la liste des villas remarquables comme le sont les autres villas afin de la protéger des ambitions des promoteurs*
- *je souhaite que le square et les places de stationnement jouxtant les villas municipales restent en zone UE et non pas UP*
- *Enfin je souhaite que le projet de déplacement du centre-ville de Chatou soit soumis à l'avis des Catoviens... »*

Si bien que si j'en étais resté aux communications municipales, j'aurai été largement trompé au regard de tout le contenu des modifications n°3 du PLU... »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Communication :

La communication municipale a porté sur « le Projet de Ville » dont la modification du PLU n'est qu'un outil permettant en partie de le mettre en œuvre. Ainsi modifier le PLU n'est pas nécessaire pour créer la « Promenade des Landes » ni pour créer le futur centre administratif. De la même façon, certains projets immobiliers sont créés sur les bases du PLU non-modifié.

Déplacement du Cœur de Ville :

L'objet de la Modification n°3 du PLU n'est pas de déplacer le cœur de Ville. Il permettra d'accompagner la dynamisation du secteur République : Equipements, commerces, logements diversifiés.

Les activités du futur Centre Administratif sont des activités de bureau : modifier le zonage du PLU n'est pas nécessaire pour son implantation. De plus, le bâtiment visé fait partie du domaine privé de la Ville et non public (cas de la copropriété).

Il n'y a pas d'épannelage actuellement sur le projet de Zone USr. Cependant, la Ville prend en compte cette demande récurrente et proposera un épannelage de 16m à 12m, depuis le

boulevard de la République à la rue P. Painlevé, pour ce site dans le règlement (écrit et graphique) du PLU.

La Ville prendra également en compte les remarques émises lors de l'enquête publique en indiquant dans le règlement de la zone Usr :

- La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé, afin de permettre une transition plus douce entre le Pôle République et les constructions environnantes.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.

Le chiffre de 1600 habitants supplémentaire est infondé : Pôle République = 150 logements maximum, projet square Debussy = 42 logements, projet Franco-Suisse = 60 logements et projet SVM = 50 logements. La résidence Jeunes Actifs quant à elle propose 88 logements, en majorité des studios ou deux pièces. Ce qui donne un total de 390 logements neufs. Ne sont pas comptabilisés les logements vieillissants qui disparaissent au regard de ces projets. L'INSEE comptabilise pour Chatou une occupation de 2,4 personnes par ménage, soit 936 personnes maximum.

Cet apport s'étale dans le temps : le permis de construire Franco-Suisse a par exemple été délivré depuis 2014 mais il n'est toujours pas mis en œuvre du fait de recours.

Une étude de circulation a été réalisée en 2017 portant sur le secteur Ouest de la ville (secteur Landes élargi). Celle-ci a déjà produit ses premiers effets avec des modifications de stationnement et de sens de circulation. Une seconde est en cours de réalisation sur l'ensemble de la ville pour compléter la réflexion et les actions.

Les données sur la capacité d'accueil et la fréquentation des équipements d'enfance et scolaires sont actualisées chaque année, en lien avec l'inspection académique, pour permettre une adaptation constante des besoins en la matière. Les équipements existants sont calibrés pour répondre aux enjeux urbains.

Les boxes de stationnement présents en zone USr sont privatifs et peu qualitatifs. « Le Pôle République » comportera du stationnement privatif en suffisance.

La création de circulation douce est une volonté poursuivie par la ville, elle aura toute sa place dans le cadre de la concertation souhaitée avec la population en septembre 2018 pour l'aménagement du boulevard République et de ses abords. Par ailleurs, un emplacement réservé pour création d'une liaison douce entre la rue Beaugendre et le Boulevard de la République avait été proposée lors de la Modification n° 2 du PLU. Au vu de l'opposition des riverains, cette proposition a été retirée.

La Ville identifiera les arbres suivants via une expertise mécanique et sanitaire :

- Les arbres présents dans l'actuel îlot administratif
- Les arbres présents devant l'Hôtel de Ville
- Le double alignement d'arbre qui se situe le long de l'Avenue Aligre

Selon les résultats de cette identification, la Ville mettra en place une protection de ces arbres. Une réflexion à l'échelle de la Ville concernant la protection de son patrimoine arboré sera lancée.

De plus, la proposition de conserver des tilleuls ou arbres remarquables en Zone USR sera étudiée en parallèle du montage du projet « Pôle République ».

La Ville protégera la troisième villa située dans l'îlot administratif.

La réflexion de la Ville n'est pas de supprimer les jeux pour enfants sur le mail piétonnier qui est du domaine public, mais de réorganiser le quartier tout en développant son caractère patrimonial (Zonage UP privilégié).

La Ville accepte de le laisser en zonage UE.

La Ville mettra en place une concertation avec les catoviens quant aux réflexions sur l'aménagement du nouveau square, situé dans l'actuel îlot administratif, ainsi que l'éventuelle évolution du square place Général De Gaulle.

Enfin, il n'y a aucunement de projet de déplacement du Centre-Ville.

N° 40 « *Notre association...n'a cessé de demander depuis le jour de son vote le 6 novembre 2006 la révision du PLU en raison de sa faiblesse réglementaire concernant la protection et la mise en valeur du patrimoine...*

La modification n° 3 du PLU soumise à l'enquête vient conforter sa position en écartant un danger qui courait au terme des changements de mandature, à savoir un projet de défiguration des villas municipales emblématiques du patrimoine architectural de la ville.

Un tel projet est rendu possible par des extensions permises par la réglementation permissive actuelle de la zone UE qui leur est affectée, à savoir une emprise au sol des constructions autorisée jusqu'à 80% de la superficie totale du terrain (article UE 9.2) et une hauteur des limitée des constructions nouvelles à 14 mètres (article UE 10.2). Nous ne pouvons donc que nous réjouir que la pensée différente des maires successifs Messieurs Ghislain Fournier et Eric Dumoulin exprimée oralement et par écrit lors des conseils municipaux, réunions publiques et courriers aux catoviens depuis deux ans, soit aujourd'hui traduite dans les faits par la création d'une emprise au sol limitée à 10% de la superficie du terrain dans le règlement du PLU. Cette disposition qui dissuade de toute construction nouvelle bénéficiera notamment à la conservation de la villa du 3 avenue Ernest Bousson, exclue sans doute avec arrière-pensée des villas répertoriées en 2006 par le PLU (annexe au règlement pièce n°4-1-1)... »

Réponse du Maître d'ouvrage :

En effet, la question patrimoniale est importante dans le projet de Modification n°3 du PLU. En plus des protections règlementaires proposées pour l'Ilot Administratif, la Ville a opté pour améliorer le présent dossier en protégeant au PLU la troisième villa.

N° 40 « ...le projet de modification du PLU n°3 aboutit à une préservation indiscutable du patrimoine contre des projets d'extension et de défiguration actuellement autorisés contraires à l'intérêt du site des villas municipales et qu'il doit être en conséquence approuvé. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

C'est en effet l'objectif de la proposition.

N° 56 « ...Comme Chatou c'est vous et l'ADREC, je m'oppose à la modification N°3 du PLU qui, comme la modification N°2 n'est pas assez étudiée : manque de perspective, pilotage à très court terme, décision isolée du maire, commission urbanisme souvent hors circuit. Un périmètre où tout est déjà joué et qui s'adapte précisément aux projets des promoteurs et de la Mairie sans intérêt ni débouchés pour les catoviens et même pire contre leur intérêt, JE DIS NON »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La modification n°3 du PLU est issue de l'étude de l'enquête publique liée à la modification n°2 du PLU, elle-même issue de trois ans de réflexion. La réflexion se veut donc poussée. La modification n°3 du PLU permet de proposer des commerces, du stationnement, des mesures de protection patrimoniale et une maîtrise de la création de logements (maîtrise quantitative et qualitative), en complément des aménagements et équipements publics proposés dans le cadre du « Projet de Ville » (Promenade des Landes et Centre Administratif).

N° 57 « PLU = duperie

Le projet de PLU proposé ne respecte pas les engagements pris par le Maire lors de la réunion d'avril. On cache aux Catoviens les projets envisagés en utilisant des expressions pompeuses : ville de jardin, art de vivre de Chatou, circulation fluide. La réalité est tout autre.

- Pas d'étude réalisée sur la densification de la circulation. Les projets similaires des villes voisines vont déjà rendre la traversée du pont de Chatou impossible*

- *Disparition progressive des espaces verts en évoquant des projets de concentration. Suppression des tennis rue des Landes se traduit par le grignotage progressif du parc de l'Europe. Coulée verte : une gageure. Elle disparaît avant d'exister. Le terrain de foot va être construit*
- *Construction rue des Landes : On termine de faire de cette zone, qui connaît déjà beaucoup de problèmes, un ghetto à côté de la zone résidentielle du Vésinet.*
- *Bd de la République : densification à outrance sans aire de stationnement. Toute installation de commerce est vouée à l'échec.*
- *Où sont les promesses de Monsieur le Maire (Monsieur Fournier) de maintenir la population de Chatou faite sur le marché à, 30 000 habitants. On est déjà à 32 000 habitants et on continue à bétonner »*

Réponse du Maître d'ouvrage :

Une étude de circulation a été réalisée en 2017 portant sur le secteur Ouest de la ville (secteur Landes élargi). Celle-ci a déjà produit ses premiers effets avec des modifications de stationnement et de sens de circulation. Une seconde est en cours de réalisation sur l'ensemble de la ville pour compléter les données, la réflexion et les actions.

Le parc de l'Europe n'est pas entamé par le Gymnase Corbin.

La promenade des Landes fera 2,4 hectares, soit 24 000m².

Le projet de maisons et non d'immeubles en lieu et place des Tennis des Landes est fait pour diminuer la densité moyenne du secteur.

La Ville est optimiste pour l'attractivité commerciale du secteur République, dès lors que le stationnement nécessaire au fonctionnement des commerces sera présent.

La démographie positive de Chatou tient à son solde naturel positif (solde migratoire négatif).

N° 59 « ... Je demande que les Catoviens soient désormais étroitement associés aux décisions de la mairie en matière d'urbanisme. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il est d'ores et déjà prévu que le projet de requalification du quartier de l'Europe « Cœur d'Europe », tout comme l'étude sur le devenir du Boulevard de la République seront réalisés dès la fin d'année 2018 en concertation avec les catoviens.

La Ville mettra également en place une concertation avec les catoviens quant aux réflexions sur l'aménagement du nouveau square, situé dans l'actuel l'îlot administratif, ainsi que l'éventuelle évolution du square place Général De Gaulle.

N° 61 « Lors de sa révision, je me suis opposé au PLU 2006 que je considère néfaste pour Chatou et qui serait à revoir entièrement.

Je m'étonne d'ailleurs que l'on entretienne une confusion entre le PLU dans sa totalité et qui n'est pas en révision et la modification n° 3 actuellement soumise à enquête et que j'ai approuvé »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Depuis l'approbation du PLU (2006) de nombreuses évolutions législatives sont apparues (Lois Sarkozy et Duflot). La Modification n°3 du PLU propose d'en tenir compte.

N° 63 « *Je constate que la ville se densifie de plus en plus et que nous allons augmenter considérablement la quantité de voitures traversant Chatou matin et soir. Je comprends que c'est une demande de l'Etat donc pourquoi ne pas nous unir entre différentes communes pour faire entendre nos voix ! Il faut lutter contre cette mainmise de l'Etat sur nos communes au cadre agréable pour ne pas devenir des communes dortoirs... »*

Réponse du Maître d'ouvrage :

La Modification n°3 du PLU a notamment fait l'objet de négociations avec l'Etat, dans l'objectif de faire concorder intérêt national et intérêts Catoviens.

N° 67 La distribution de chaque tract de l'ADREC comportait un coupon réponse, à lui renvoyer, permettant une prise de position des habitants sur un certain nombre d'item. L'ADREC a transmis en fin d'enquête les coupons réponses qui ont permis une quantification des réponses

« Je demande que les Catoviens soient désormais étroitement associés aux décisions de la mairie en matière d'urbanisme : 17 personnes »

N° 68 La distribution de chaque tract de l'ADREC comportait un coupon réponse, à lui renvoyer, permettant une prise de position des habitants sur un certain nombre d'item. L'ADREC a transmis en fin d'enquête les coupons réponses qui ont permis une quantification des réponses.

« Je demande que les Catoviens soient désormais étroitement associés aux décisions de la mairie en matière d'urbanisme : 23 personnes »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il est d'ores et déjà prévu que le projet de requalification du quartier de l'Europe « Cœur d'Europe », tout comme l'étude sur le devenir du Boulevard de la République seront réalisés dès la fin d'année 2018 en concertation avec les catoviens.

La Ville mettra également en place une concertation avec les catoviens quant aux réflexions sur l'aménagement du nouveau square, situé dans l'actuel l'îlot administratif, ainsi que l'éventuelle évolution du square place Général De Gaulle.

N° 72 « *NON à un PLU numéro 3 dévastateur !*

La mairie d Chatou modifie pour la troisième fois son PLU.

Pourquoi ? Selon la version publicitaire, pour AMÉLIORER : - l'art de vivre à Chatou, l'écoute et l'avis des citoyens la sécurité la circulation.

Il suffit de lire les très belles lettres de Monsieur le Maire, cependant la réalité est tout autre.

J'avais approuvé la première modification du PLU, avec l'espoir que les petites personnes (où les cas sociaux comme moi) pourraient améliorer leurs habitations, sans bien sûr détruire l'habitat des voisins et pouvoir préserver l'art de vivre de Chatou, pour éviter de demander un logement social ...Quelle erreur puisque j'en suis bien punie !

Non seulement on m'a refusé mon permis de construire en utilisant un article qui ne correspond pas à ma zone PLU mais en plus on détruit mon petit cadre de vie. Mais ne soyons pas individualiste !

Alors pour les raisons qui vont suivre je m'opposé à cette nouvelle modification.

Les modifications ne vont toujours pas améliorer les problèmes déjà soulevés maintes et maintes fois par les catoviens dans ces quartiers à savoir le stationnement. Il existe déjà dans le quartier République / Cormiers des problèmes de stationnement et de circulation. N'oublions pas qu'il n'existe aucune place de stationnement pour les agents du service public et les livraisons pour les maisons de retraite et autres établissements du secteur. La mairie de Chatou qui devrait s'installer dans ce quartier partagera-t-elle ses stationnements ?

Pour ce qui est du déplacement de la Mairie à l'espace Marconi, l'effet positif sera certainement d'améliorer et de réduire le temps de transports des élus et du personnel de mairie qui n'auront plus à subir la circulation intense pour aller travailler. Quel gain de temps ! Surtout pour ceux et celles qui habiteront en face ! (Humour).

Peu importe, l'accessibilité à ses locaux reste une énigme pour les citoyens (copropriété) tout comme l'avait été la construction de cette zone d'activités qui aurait dû apporter que du bon pour Chatou.

Que Chatou veuille se moderniser est en soit une bonne chose mais à vouloir imiter New York ou La Défense trop rapidement et sans concerter les citoyens, Chatou risque de plus ressembler à Nanterre mais sans université ou autre école (voir les constructions de Puteaux bâtiments construits avec style).

Quel sera la réputation de Chatou connu dans le monde entier pour ses illustres impressionnistes ? Beaucoup seront impressionnés par ses constructions sans âme !

Enfin, les constructions sont-elles comme pour le projet des Cormiers, imaginée architecturalement et financièrement (bon rapport pour certain promoteur) mais pas écologiquement, économiquement et judicieusement pour les citoyens ? La surcharge de certains quartiers sans avoir étudié et réglé les problèmes de circulation, de secteur scolaire (modification de la carte scolaire = déplacement des problèmes sur le secteur des landes

pour les retrouver dans quelque temps sur les Cormiers avec l'arrivée des nombreux logements prévus), la répartition des constructions (concentration de 42 logements sur 3200 m2 contre 8 villas sans part de logement social sur 6000m2). Ainsi que l'étude des terrains et du voisinage : VRD, hauteur des bâtiments, choix des matériaux et technologie pour respecter l'environnement, choix des meilleures options que le PLU peut proposer pour garantir une qualité de vie dans notre ville.

Les différents projets réalisés, en cours de réalisation ou à réaliser ne semblent pas répondre aux critères qui font que Chatou sera remarquée comme une ville évoluant et non pas comme une ville dortoir ! Enfin, Non pour que ce PLU soit un argument pour mentir une fois de plus aux Catoviens en promettant des commerces (déjà promis et non réalisé sur le quartier et espace lumière) qui n'existeront pas. Que la Mairie aide au maintien des commerces de proximité qui existent avant-dernier en promettre d'autres !

En conclusion, Non à une concentration des constructions Non à la dégradation de Chatou, Non aux mensonges et aux magouilles ! »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le stationnement nécessaire est prévu dans les projets, qu'ils soient privatifs (Pôle République) ou publics (centre administratif).

Le bâtiment Lumière 2019 fait partie du domaine privé de la Ville, non public.

La modification n°3 du PLU propose une densification sur le seul secteur du Pôle République, et une dédensification sur le secteur des Landes (ainsi qu'une sanctuarisation au niveau de l'Hôtel de Ville).

La Ville a communiqué depuis mars 2018 sur le sujet, et continuera avec la plus grande transparence possible.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du thème « considérations générales » :

De nombreuses observations regroupées dans ce thème font l'objet d'un développement dans les thèmes et sous-thèmes suivants (circulation, stationnement, promenade des Landes, constructions route du Vésinet, équipements publics, densification, choix en matière d'urbanisme, concertation avec les Catoviens, déplacement du cœur de ville, protection du patrimoine, squares îlot administratif et derrière la mairie, ...). Le commissaire enquêteur a fait le choix de créer ce thème pour éviter de fractionner des contributions dont la structure était homogène et nécessitait de faire une réponse adaptée.

Le maître d'ouvrage répond précisément à tous les observations formulées.

Les commentaires du commissaire enquêteur sont formulés dans les thèmes ou sous-thèmes qui suivront.

CHOIX DE LA PROCEDURE

N° 26 « ...Sur un second point, je conteste le bien-fondé du principe d'une modification de PLU, comme cela avait été le cas pour le projet de modification n°2 étant donné que malgré

toute la didactique utilisée et qui prête à sourire, les orientations du PADD sont une nouvelle fois bafouées s'agissant du changement de classement d'une partie de la zone US située à l'ouest du Boulevard de la République, par la création d'une sous zone USr, alors même que les conditions d'urbanisation de celle-ci sont précisément encadrées dans l'article 1.3 du PADD, document structurant du PLU de 2006 (notamment l'existence de deux bandes de constructibilité)

En changer les orientations ne saurait se faire par le biais d'une modification mais bien par le truchement d'une révision du PLU.

Je ne m'explique toujours pas pourquoi on s'attache à conserver ce PLU obsolète et pourquoi au lieu de poser les vraies problématiques d'une vision urbaine que l'on est en droit d'attendre pour Chatou, on se contente de modifier à petites touches un tableau qui nécessiterait un bon ravalement. Le calendrier électoral et politique sera donc toujours tellement différent du temps d'une Cité ? »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les objets de la modification n°3 respectent les orientations du PADD du PLU en vigueur. La procédure adéquate est bien la modification, validée par la DDT dans son avis rendu sur la présente modification en qualité de personne publique associée (PPA).

La révision d'un plan local d'urbanisme est une procédure longue qui doit bénéficier d'un cadre stable sur le long terme pour assurer sa construction, son adoption et sa mise en œuvre. Une échéance électorale est un risque d'arrêt des études entamées impactant les finances municipales.

N° 37 *« La modification n°3 qui nous est proposée l'est dans le cadre du PLU de Chatou approuvé en 2006. Elle doit donc être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui en est la clé de voûte.*

Or, nous constatons que sur les trois secteurs concernés par la modification n°3, le règlement de zone, dans deux d'entre eux, à savoir les secteurs Mairie et République, n'est pas compatible avec le PADD en vigueur. Dès lors, la procédure de modification en cours n'est pas adaptée dans le cas présent aux changements de règlement proposés. Pour les mettre en œuvre le maire aurait dû lancer une procédure de révision.

L'ADREC se propose de vous présenter les incompatibilités constatées entre le règlement soumis à enquête et le PADD de 2006 dans ces secteurs qui correspondent à deux quartiers de la ville.

I.- Secteur Mairie : que dit le PADD de 2006 ?

Objectifs En page 20 du PADD nous avons deux objectifs clairement définis : renforcer la dynamique du centre-ville, accroître le rayonnement du centre

Définition du centre-ville dans le PADD : Le tryptique gare/Berteaux /mairie réunit l'ensemble des fonctions de centralité.

Nous constatons donc que l'hôtel de ville actuel et ses annexes font partie du centre-ville.

La cartographie du PADD nous aide à préciser très exactement les contours de ce centre-ville. En page 12 du PADD, un ovale avec une flèche nous montre clairement la place de l'Hôtel de Ville dans cet ensemble. Le petit carré à la base de la flèche, juste au nord de l'avenue Foch, se trouve à l'emplacement exact de l'Hôtel de Ville. La flèche est dirigée vers la place Berteaux et la gare.

Le premier lieu de centralité de la ville est donc bien l'Hôtel de Ville.

C'est une constatation de bon sens.

Le schéma de la page 12 montre que l'Hôtel de Ville est le point d'application de la force dynamique de la ville.

Que nous propose le volet mairie de la modification n°3 ?

Il nous propose de déclasser les parcelles des villas municipales qui abritent les services pour les transformer en zone d'habitation de caractère patrimonial (passage de UE à UPm).

Une grande partie de la force dynamique de la ville, celle qui tient à la présence de la puissance publique, quitte donc la place du Général de Gaulle, puisque la zone ainsi déclassée n'aura plus vocation à abriter les services municipaux (180 employés municipaux sont attendus rue des Beaunes)

D'autant plus qu'il ne s'agit pas d'un simple regroupement de services mais d'un véritable transfert de l'hôtel de ville vers le quartier République.

En effet, successivement, MM. Fournier puis Dumoulin, ont annoncé le transfert du bureau du maire à l'horizon 2019 et de la salle du conseil municipal ultérieurement. Nous tenons à votre disposition les deux enregistrements au cours desquels ces déclarations ont été faites, à savoir la séance du conseil municipal de décembre 2016 (M. Fournier) et la déclaration en réunion publique du 12 février 2018 (M. Dumoulin).

Dans un très proche avenir, le siège du pouvoir exécutif et de l'assemblée délibérante de la commune seront transférés au 3 rue des Beaunes, conjointement avec une grande partie des services administratifs centraux (180 personnes).

Ce transfert de l'Hôtel de Ville rue des Beaunes accroît-il le rayonnement du centre-ville tel qu'il est défini dans le PADD de 2006, c'est à dire le tryptique gare/Berteaux/mairie ?

La réponse est évidemment non. Ce transfert ôte à cet ensemble plusieurs fonctions de centralité concentrées autour de la mairie. C'est un déplacement annoncé des fonctions politiques et administratives du centre-ville et un affaiblissement potentiel de l'environnement commercial de l'hôtel de ville.

Dans l'encart n°1 de la notice explicative de la présente modification, l'affirmation selon laquelle le PADD de 2006 n'est pas modifié apparaît erronée. De même, en page 8 de la notice, l'affirmation selon laquelle la modification proposée n'a pas pour effet de changer les orientations du PADD de 2006 nous semble également procéder d'une erreur manifeste d'appréciation.

Quelles sont les conséquences juridiques de cette incohérence entre la modification proposée et le PADD de 2006 ? Cette incohérence a pour effet d'invalidier la procédure de modification et d'obliger la commune à mettre en œuvre une procédure de révision. Nous rappelons qu'un récent arrêt du Conseil d'Etat du 2 octobre 2017 (Montpellier Métropole) a affirmé que, sans exiger une conformité du règlement de PLU avec les orientations du PADD, il appartient au juge du fond d'examiner le rapport de cohérence entre les deux documents.

Les juges du fond peuvent exercer un contrôle des prescriptions du règlement avec les orientations fixées par le PADD : ces dispositions ne se bornent pas à prévoir un simple rapport de compatibilité entre le règlement et le projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme.

Le PADD de Chatou de 2006 est très clair quand il affirme que le tryptique gare/Berteaux /mairie réunit l'ensemble des fonctions de centralité et que les orientations retenues dans ce secteur sont : renforcer la dynamique du centre-ville et accroître le rayonnement du centre.

Il est incohérent de soutenir qu'en déplaçant les services administratifs et l'hôtel de ville vers le boulevard de la République on ne modifie pas les orientations du PADD en vigueur. En fait, loin de renforcer la dynamique du secteur de la mairie ou d'en accroître le rayonnement, cette délocalisation prive le secteur Mairie de plusieurs fonctions de centralité, notamment politique et administrative avec des répercussions sur les commerces de proximité existants (départ de 180 fonctionnaires municipaux).

La décision d'acheter l'immeuble du 3 rue de Beaunes et son achat subséquent en septembre 2017 concrétisent cette volonté de déplacer une grande partie des fonctions de centralité assumées par l'hôtel de ville actuel et les villas municipales vers le secteur du boulevard de la République.

Le maire cherche à créer un nouveau centre-ville boulevard de la République, il l'appelle d'ailleurs cœur de ville dans toute sa communication (cf. dépliant Projet de Ville de mars 2018 et lettre du maire de mars 2018).

Le centre-ville évoqué par le maire actuel, tel qu'il apparaît dans ce dépliant, n'est plus le centre-ville tel qu'il a été défini dans le PADD et le PLU de 2006 mais le cœur géographique de la ville. Et il le situe boulevard de la République. C'est lui qu'il veut dynamiser- Le cœur géographique dynamisé...- (sic)- cf. Projet de Ville, déjà cité.

C'est un peu comme si on décidait de transférer la capitale de la France à Orléans, sous prétexte que la ville est plus proche du centre géographique de notre pays. On ne conçoit pas ce transfert sans une large consultation des Français.

Sans même qu'il soit besoin de s'interroger sur la pertinence de ce projet, il s'agit d'un changement essentiel dans les orientations du PADD, donc la procédure de révision s'impose.

Pourquoi le législateur a-t-il imposé la procédure de révision du PLU quand la modification proposée contrarie le PADD ? Parce que les changements d'orientation d'urbanisme requièrent l'information et la participation des citoyens. Ils requièrent aussi que des études d'impact soient effectuées pour évaluer les effets des changements d'orientation envisagés. Les infrastructures de la ville dans le quartier République sont-elles en mesure d'absorber un apport de 180 fonctionnaires municipaux et les déplacements des citoyens qui viendront solliciter les services communaux ?

Dans tous les cas de révision, il y a une phase de concertation préalable qui ne se confond pas avec l'enquête publique. En particulier les associations environnementales sont consultées très en amont.

Cela n'a pas été le cas en particulier pour la modification n° 3 alors que pour la modification n°2 en 2016, les associations environnementales (dont l'ADREC) avaient été consultées, très tardivement certes, mais elles avaient reçu des documents relatifs aux objectifs de l'enquête en septembre, soit deux mois avant le début de celle-là

Pour la présente modification, le dossier d'enquête n'a été envoyé à l'ADREC qu'à sa demande et début juin (CD contenant le dossier complet reçu par LRAR le 2 juin 2018) pour une ouverture d'enquête le 11 juin.

Nous vous demandons donc de conclure défavorablement sur le projet qui est soumis au public en soulignant sur ce point l'incohérence entre la modification de règlement de la zone UE autour de la mairie et le PADD de 2006, toujours en vigueur.

Votre avis défavorable ou, à tout le moins, la réserve expresse que vous pourriez émettre, serait fondée sur le constat que la procédure de modification n'est pas la procédure adaptée à ce changement, si essentiel pour une ville, qu'est le déplacement du centre-ville.

En toute hypothèse, si la ville de Chatou poursuivait dans son projet selon cette façon de procéder, l'ADREC serait contrainte de saisir le Tribunal Administratif.

L'ADREC a des remarques analogues pour le Pôle République : la modification soumise à enquête viole le PADD de 2006.

II.- Secteur République : que dit le PADD de 2006 ?

Objectif principal Requalifier le boulevard de la République

Différents moyens sont définis pour atteindre cet objectif

Du côté de l'espace privé et des constructions à venir, les intentions sont les suivantes : Favoriser en premier front une revalorisation du bâti Il importe de maîtriser l'urbanisation en second front sans compromettre la diversité du bâti

Ces intentions se traduisent dans le règlement de la zone US des deux côtés du boulevard.

Le premier front est plus massif (emprise à 80%) et plus haut (12mètres), c'est la zone de constructibilité principale.

Le second front est beaucoup plus aéré (emprise à 35%) et moins haut (10mètres) c'est la zone de constructibilité secondaire. La hauteur en second front se rapproche de celles des zones pavillonnaires voisines (9 mètres). L'urbanisation y est maîtrisée.

Cet équilibre est rompu une première fois avec la modification n°2 du PLU de 2016. Il a été souligné par des Catoviens que cette modification, qui supprimait la zone de constructibilité secondaire, n'était pas compatible avec le PADD de 2006 et que la procédure de révision s'imposait. Ces Catoviens ont déclaré qu'ils étaient prêts à aller devant la juridiction administrative pour demander l'annulation de la procédure. Le maire a retiré la modification n°2 en janvier 2017.

Que nous propose la zone USr modification n°3 ?

Elle prévoit, comme la modification n° 2, de supprimer la distinction entre zone de constructibilité principale et secondaire et, de plus, elle accentue la densification en instituant uniformément une hauteur maximale de 16 mètres, qu'il s'agisse du boulevard de la République ou de la rue Painlevé.

En second front, le long de la rue Painlevé, plus d'urbanisation maîtrisée mais une urbanisation intensive. Le fait qu'on semble faire un cadeau aux habitants par rapport à la modification n°2 en se limitant à une emprise de 55% ne change rien à l'affaire.

On place les habitants des maisons de la rue Painlevé devant des mini tours de 16 mètres de haut.

Donc, un des moyens retenus par le PADD de 2006 pour harmoniser les hauteurs de construction dans la zone Usr avec la zone UV avoisinante a disparu.

Le règlement de la zone Usr est en contradiction avec les objectifs et les moyens du PADD de 2006. On modifie le PADD donc la procédure à mettre en œuvre est la procédure de révision.

En conclusion, dans le choix de la procédure de modification sur ces deux secteurs (mairie et République), l'ADREC constate qu'il y a infraction à l'article 123-13, 1° du Code de l'Urbanisme, lequel détermine que la commune doit mettre en oeuvre une procédure de révision du PLU quand elle envisage de changer les orientations définies par le PADD.

En résumé,

L'abandon du secteur de la place de Gaulle comme élément du centre-ville (abandon qui a des répercussions sur l'ensemble du tryptique gare /place Berteaux/mairie) ou la renonciation à la maîtrise de l'urbanisation dans la zone USr qui jouxte la zone UV entrent en conflit ouvert avec le PADD. Ils modifient en profondeur le futur de la ville et les orientations du PADD toujours en vigueur.

L'ADREC vous demande donc, monsieur le commissaire enquêteur, de bien vouloir rendre un avis défavorable et à tout le moins de formuler des réserves expresses sur la procédure d'évolution du PLU utilisée qui ne peut être ici qu'une procédure de révision du PLU, seule procédure adaptée aux objectifs nouveaux fixés par le maire de Chatou quand il a lancé la procédure de modification n° 3.

Nous vous demandons de bien vouloir souligner par conséquent que la présente procédure est entachée ab initio d'un vice de procédure qui conduira à son annulation pour illégalité.

Faute de prise en compte de ces éléments, il appartiendra au tribunal administratif de statuer. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La Modification est bien compatible avec le PADD :

Secteur Mairie : la lecture de la cartographie est incorrecte, ce qui est pris comme une flèche est en fait le surlignement des rues Sarrail, Aligre et Général Colin qui font le lien entre l'Hôtel de Ville et la place Berteaux. De plus, le PADD propose de permettre le réaménagement de villas dans ce secteur.

La Municipalité propose de transférer le centre administratif vers la rue des Beaunes, et non l'Hôtel de Ville, qui restera en tant que tel sur son emplacement actuel.

Comme énoncé dans cette contribution la Municipalité cherche à dynamiser le cœur géographique de la commune, c'est-à-dire le secteur république, et non à déplacer le Centre-Ville.

La procédure de modification du PLU ne demande pas de concertation réglementaire. Le Code de l'Environnement tient la procédure : les associations peuvent recevoir le dossier à leur demande, avant diffusion au public, chose réalisée pour l'ADREC, avec un dossier fourni sous 48h par la Ville.

Concernant le secteur République : Le PADD affirme : « *Le traitement du bâti doit accompagner l'intervention sur l'espace public par la création de séquences urbaines :*

- *Aux carrefours : l'ordonnancement architectural (constitution de fronts urbains continus, hauteurs, ...) doit contribuer à renforcer le caractère urbain et multifonctionnel ;*
- *Entre les carrefours : il importe de maîtriser l'urbanisation en second front en favorisant en premier front une valorisation du bâti en autorisant la réalisation de petits immeubles collectifs dimensionnés à l'échelle de la voie, sans compromettre la diversité du bâti. »*

Le Pôle République se situant à un carrefour, l'objectif est bien de renforcer le caractère urbain et multifonctionnel du Boulevard.

La Ville prend en compte cette demande récurrente et proposera un épannelage de 16m à 12m, depuis le boulevard de la République vers la rue P. Painlevé, pour ce site dans le règlement (écrit et graphique) du PLU.

La Ville prendra en compte les remarques émises lors de l'enquête publique en indiquant dans le règlement de la zone U_{Sr} :

- La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé, afin de permettre une transition plus douce entre le Pôle République et les constructions environnantes.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.

En conclusion, la procédure de modification, validée par la DDT, est adéquate.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du thème « Choix de la procédure » :

Le choix de la procédure de modification est contesté sur le fait que le projet ne respecte pas des orientations du PADD dans le cadre du projet de déménagement des services administratifs et hypothétiquement de l'hôtel de ville ainsi que sur l'aménagement du secteur République, zone U_{Sr}. Il est considéré que le déménagement des services administratifs et de l'hôtel de ville ne permet pas de répondre à l'objectif de renforcer de la dynamique du centre-ville et d'accroissement de son rayonnement. Pour la zone U_{Sr}, dans le cadre de la requalification du boulevard de la République il s'agit principalement de l'absence d'une urbanisation en second front.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage confirme la compatibilité du projet de modification avec le PADD.

Sur le premier point il avance une lecture de la cartographie du PADD incorrect et rappel que le PADD propose de permettre le réaménagement des villas dans ce secteur. Par ailleurs, il confirme qu'il n'est pas prévu de déménager l'hôtel de ville.

Le projet de PLU porte sur le changement de zonage de l'îlot administratif pour un retour à une fonction d'habitat. Le choix de la localisation des services administratifs ne relève pas de la modification du PLU.

En ce qui concerne le deuxième point, il propose de prendre en compte un certain nombre d'observation en modifiant les règles de la zone USr (épannelage de 16 à 12 mètres, un retrait obligatoire de 4 mètres des constructions rue Painlevé, un emplacement réservé boulevard de la République et rue du Général Leclerc.

Enfin il faut rappeler que le choix de la procédure de modification n'a pas fait l'objet d'observation de la part des services de l'Etat. Ils ont donc considéré qu'elle était adaptée.

- **ORGANISATION ENQUETE**

N°4 « ...organisation concernant l'organisation de l'enquête publique et l'accès du public aux documents d'enquête :

- 1) *La salle mise à disposition du public est de taille tout à fait satisfaisante*
- 2) *La présence de plusieurs dossiers d'enquête sur la modification permet à plusieurs personnes de se renseigner en même temps.*
- 3) *Le dossier du PLU en vigueur permet de comparer le règlement existant aux modifications proposées – meilleur accès à l'information*
- 4) *Le diaporama qui présente les modifications permet d'attirer l'attention du public sur des points précis qui sont abordés dans la modification.*

Donc dans l'ensemble, l'ADREC constate que les conditions matérielles de l'enquête sont bien meilleures que pour les modifications 1 et 2 précédentes.

N° 6 « Tract recto verso n°1 de l'association ADREC distribué aux habitants »

Validité d'une enquête où les documents présentés ne concordent pas entre eux?

N° 46 « Alors que l'enquête publique est dans ses derniers jour, il peut être intéressant de constater que les conditions d'enquête sont plutôt satisfaisantes par rapport à l'enquête pour la modification n°2 :

- *Plusieurs dossiers à la disposition du public*
- *Une salle séparée de l'accueil qui permet aux Catoviens de consulter paisiblement les dossiers et registres*
- *Pas d'interférence apparente des élus municipaux comme cela avait été constaté par l'ADREC en 2016.*

Par ailleurs des documents de communication qui ne sont pas inintéressant et facilitent la lecture.

- Diaporama,
- Document papier qui double ce diaporama

Autrement dit un effort pour rendre la communication accessible aux non-initiés mais quelques divergences entre ce document de "vulgarisation" et le règlement de PLU modifié soumis à enquête.

L'ADREC a souligné ces divergences entre ces deux types de document dans sa communication de masse à destination des Catoviens.

Exemple : Pôle République plots et hauteurs différentes vers Leclerc et Painlevé alors que le règlement dit le contraire.

Ces divergences jettent le trouble dans l'esprit des Catoviens et sont de nature à modifier l'expression de leur opinion :

- Impossible de se prononcer
- Possibilité d'approuver ce qui est inclus dans ce document de présentation alors que c'est le règlement qui s'appliquera si la modification est approuvée.
- Difficulté à lire le règlement lui-même.

Par ailleurs, dans la contribution n°38 émanant de la commune de Chatou un erratum concernant la notice explicative (page 34), qui est un document d'enquête, montre une définition des projets à venir très imparfaite. Projet d'un ou deux immeubles vers la coulée verte.

L'ADREC aura l'occasion d'y revenir. »

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du thème :

La Ville a tenu compte des réserves émises par le commissaire enquêteur de la modification n°2.

Concernant les « divergences » constatées, la Ville rappelle que le règlement du PLU propose un maximum ou un minimum selon les thèmes (Article 10 : Zonage USr = 16 mètres maximum). Le souhait initial était d'imposer le nécessaire épannelage sur le Pôle République via le futur cahier des charges d'aménagement de la zone. Toutefois la Ville prendra en compte cette demande récurrente et proposera un épannelage de 16m à 12m, depuis le boulevard de la République à la rue P. Painlevé, pour ce site dès le règlement (écrit et graphique) du PLU.

La Ville prendra également en compte les remarques émises lors de l'enquête publique en indiquant dans le règlement de la zone Usr :

- La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé, afin de permettre une transition plus douce entre le Pôle République et les constructions environnantes.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du thème « Organisation de l'enquête » :

Le commissaire enquêteur note avec intérêt les éléments de satisfaction exprimés par l'ADREC concernant à la fois les conditions matérielles et le déroulement de l'enquête. Le maître d'ouvrage apporte une réponse aux deux points de divergence apparus dans les documents de communication.

SECTEUR MAIRIE

- **CONSIDERATIONS GENERALES**

N° 19 « *La remarque ci-dessus faite par un Catovien illustre bien les inquiétudes de nombreux parents, grands-parents (ceux qui habitent le centre en particulier) à propos de ces projets de square et de parking.*

La notice explicative (document opposable) dit réalisation d'un square qui serait idéalement situé entre l'Hôtel de Ville, la poste et le crèche, mais la communication municipale « Projet de Ville », dépliant de huit pages dans le dossier communication montre :

- *Un rectangle longitudinal à la place du square pour enfant actuel (parking créé)*
- *Un carré vert à l'angle rue Camille Périer/rue des Dix Sept qui paraît être visé par la phrase citée ci-dessus extraite de la notice explicative.*

L'information donnée aux Catoviens par la commune est très confuse. Les intentions de la notice explicative ne sont pas traduites dans le règlement, de même, les ventes envisagées (lettre du Maire mars 2018 îlot Bousson (pas d'allusion à la villa de la crèche "le château de Poucets" et pourtant page 25 du diaporama de la réunion publique du 9 avril "les bureaux à l'arrière de la crèche le Château des Poucets").

Comment vendre un tiers de villa ? Une villa qui n'appartient pas à l'îlot Bousson (elle est située de l'autre côté de la poste.

Pourquoi classer en UP une parcelle qui abrite une crèche au lieu de la maintenir en UE (une crèche est un équipement public).

L'ensemble des dispositions montre un projet qui souffre d'un manque évident de préparation.

Pour l'ADREC, la réflexion sur ce secteur mairie est notoirement inachevée. Cela ne devrait pas être le cas au moment d'une enquête publique. »

N° 35 « *...Ilôt administratif : 3 hôtels particuliers dont les occupants déménageront dans le nouveau centre administratif/Mairie de l'Espace Lumière pour lequel nous avons si peu d'information et qui n'est pas équilibré budgétairement. La précipitation de la décision, non sur le regroupement qui s'impose, mais sur les modalités d'achat et de construction en fait un projet trop coûteux... »*

N° 45 « ...Afin de ne prendre aucun risque sur la qualité des maisons sur l'îlot UPm, en particulier pour prendre en compte les coûts d'entretien, nous pensons qu'il serait préférable que ces maisons soient vendues à des particuliers pour un usage d'habitation familiale plutôt que pour un usage d'habitation collectif... »

N° 56 « ...La mairie doit-elle vendre les villas qu'elle occupe actuellement ? Ne peut-elle pas en garder au moins celle qui est en face et l'agrandir comme le propose l'ADREC ? En mettant plusieurs architectes sur le projet et nous faire choisir, nous les catoviens ? En cas de vente les maisons sont-elles suffisamment protégées ou, comme on le voit ailleurs à Chatou, des constructions annexes permises ? Je demande une étude plus approfondie avant tout projet. »

N° 58 « ...Enfin sur le fond du sujet je ne suis guère favorable à la vente des villas occupées par la mairie. Ce patrimoine est communal et représente un bien commun. Il domme de s'en séparer. »

N° 69 La distribution de chaque tract de l'ADREC comportait un coupon réponse, à lui renvoyer, permettant une prise de position des habitants sur un certain nombre d'item. L'ADREC a transmis en fin d'enquête les coupons réponses qui ont permis une quantification des réponses.

« Je soutiens la position de l'ADREC : 30 personnes »

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Ce projet de square fait partie du Projet de Ville sans besoin de modifier le PLU pour le réaliser. Néanmoins, étant dans l'emprise de l'îlot administratif et revêtant un caractère patrimonial indéniable (Arbres remarquables, murs anciens, lien paysager avec les trois villas) la Ville proposait d'affirmer son caractère patrimonial par un zonage UP.

La communication sur ce sujet se veut transparente : la réflexion n'est pas arrêtée et la ville a bien entendu la volonté de travailler avec les riverains quant au réaménagement du quartier.

La Ville mettra en place une concertation avec les catoviens quant aux réflexions sur l'aménagement du nouveau square, situé dans l'actuel îlot administratif, ainsi que l'éventuelle évolution du square place Général De Gaulle.

Le changement de Zonage du Château des Poucets permettra aux locaux de la Ville situés au-dessus de la crèche de revenir à leur destination d'habitat. Le zonage UP n'engage pas un équipement public et permet d'affirmer le caractère patrimonial du bâtiment. Aucun changement n'est à prévoir vis-à-vis de la crèche.

Le coût d'achat du bâtiment a été négocié en dessous de l'estimation des domaines. Le coût de la requalification du bâtiment peut être observé au regard de sa fonctionnalité pour accueillir les services administratifs de la ville et le guichet unique pour les catoviens. La vente des trois villas contribuera à l'équilibre budgétaire du bâtiment. Les propositions réglementaires sur cet îlot permettent à la Ville de s'assurer de la préservation de ce patrimoine.

La réflexion sur le programme de logement qu'accueilleront les villas n'est pas arrêtée.

La contre-proposition de l'ADREC va à l'inverse de la préservation du patrimoine de la ville. La Ville propose un arsenal règlementaire afin de préserver ce site.

Cette vente fait partie de deux stratégies municipales : la valorisation de l'habitat patrimonial et l'équilibre financier pour le déménagement des services. Ces outils règlementaires visent donc à s'assurer que ce patrimoine ne sera pas dénaturé.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Considérations général » du thème « Mairie » :

Le commissaire enquêteur a fait le choix de créer ce sous-thème pour éviter de fractionner des contributions dont la structure était homogène et nécessitait de faire une réponse adaptée. Des observations identiques se retrouvent dans les sous-thèmes suivants. Le commentaire du commissaire enquêteur est fourni à cette occasion.

- **ZONAGE/REGLEMENT VILLA ET TRANSFERT SERVICES**

N°3 « *Concernant la zone des villas municipales autour de l'hôtel de ville :*

Je souhaite que cette zone soit maintenue en zone UE et qu'ainsi elle ne soit pas soumise à la loi ALUR.

En effet, le projet de PLU dans cette zone conduirait à densifier le centre-ville dans un secteur où il est déjà bien difficile de circuler pour les voitures. Quant aux piétons, le PLU ne les protège pas contre un rétrécissement de la largeur des trottoirs, à l'occasion de constructions nouvelles que permettrait ce PLU n°3. Les trottoirs sont déjà les parents pauvres à Chatou, rétrécis qu'ils sont de plus en plus au bénéfice des voitures et des cyclistes. Le PLU ne s'opposerait pas au rétrécissement des trottoirs à l'occasion des nouvelles constructions. Il devrait à mon sens être de nature, au contraire, à forcer leur élargissement.

N° 6 « *Tract recto verso n°1 de l'association ADREC distribué aux habitants*

VERS LE SACCAGE DU CENTRE-MAIRIE DE CHATOU?

Entre les **déclarations contradictoires de G.Fournier et E. Dumoulin**, les diverses **dispositions contradictoires** que l'on peut lire **sur le dépliant de 8 pages et dans le dossier officiel**, les Catoviens peuvent se faire du souci sur le devenir des alentours de l'hôtel de ville actuel, comme on peut le voir ci-après.

DROIT À CONSTRUIRE POUR LES VILLAS "PROTÉGÉES"?

A propos de la protection des villas, G.Fournier déclarait au Parisien, en mars 2017, qu'elles seraient cédées **"sans aucun droit à construire ni modification de l'aspect extérieur"**

De son côté E.Dumoulin écrit dans sa lettre de mars 2018 ; Les bâtiments "seront rendus à leur destination initiale... dans le strict respect de leur aspect architectural" (**plus d'allusion aux droits à construire!**).

La notice explicative du PLU nous apprend qu'il y aura un droit à construire à hauteur de 4m!

OÙ EST PASSÉ LE PETIT SQUARE DE E. DUMOULIN?

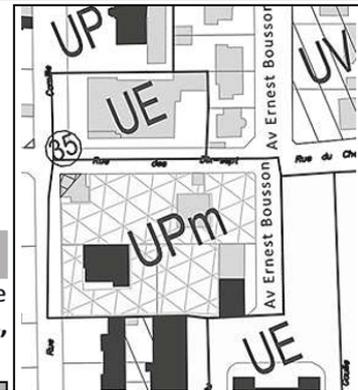
Dans la notice explicative p 42, on constate la présence d'un petit square à l'angle de la rue Camille Périer et de la rue des Dix Sept. Ce petit square avait été annoncé par E. Dumoulin, ce qui **avait laissé les Catoviens perplexes sur son utilité**: cerné de hauts murs et surtout jouxtant 2 rues très passantes et très polluées, avec des trottoirs très étroits, donc pas très sécurisées pour des enfants .

Par chance, ce square ne figure pas sur le plan de zonage.(?) Cela ne serait pas une grosse perte!

LA ZONE UPm PARAÎT GRIGNOTER L'AVENUE E. BOUSSON

Nous rappelons que la zone UPm (précédemment en zone UE), a été spécialement créée pour sortir les villas des services administratifs de la zone UE (équipement public) et pouvoir les vendre.

Un examen attentif du plan de zonage (et de la notice explicative p.47) montre **un curieux chevauchement de la zone UPm sur la chaussée de l'av E. Bousson et peut-être une partie du square** (schéma ci-contre). Pour y construire? Et en relation avec le paragraphe précédent?



HALTE-GARDERIE LE CHÂTEAU DES POUCETS

Située au 16 rue Camille Périer, cette garderie va passer de la zone UE à la zone UP, donc ne sera plus protégée. **Elle pourra donc être vendue à des particuliers, comme les autres villas.**

N° 7 « *Je souhaite conserver l'intégralité de la zone UE de Chatou. Je suis contre toute modification. Je suis contre l'installation des services administratifs et de l'Hôtel de ville dans une copropriété* »

N°16 « *Si les fonctionnaires de la mairie sont censés déménager. À quoi va servir la mairie actuelle si tous les services déménagent, en plus dans un immeuble quelconque pas en rapport avec la mairie actuelle, cet immeuble est mal placé dans une zone qui risque d'être engorgée, voies d'accès réduites et densification prévue du secteur République proche. Conclusion : je demande l'ABANDON de la zone UE dans le secteur mairie, tout en étant favorable au regroupement des services et à leur délocalisation avec une vraie concertation avec les Catoviens.*

N°17 « *Suite à mes observations adressées le 25/06 dont copie ci-dessous, veuillez noter la rectification que j'y apporte : pour le secteur mairie il faut comprendre que je REFUSE L'ABANDON DE LA ZONE UE.* »

N° 22 « *Orientation d'aménagement par secteur (PLU de 2006) toujours en vigueur – pièce n°3 du PLU.*

Nous observons page 5 que le secteur Centre commence à la place De Gaulle au nord avec le centre administratif actuel et se termine au sud de la voie de RER par la place Pereire (nommée ainsi après 2006) et son environnement immédiat. En page 14, un graphique en couleur sur les actions à mener dans cette partie de la ville. La légende du plan colorié figure en page 13.

Nous voyons à propos du centre administratif (rectangle à rond rouge) :

- *Préserver et développer les linéaires commerciaux en rez-de-chaussée*
- *Créer une ouverture dans le centre administratif.*

Dans la contre-proposition au transfert de l'Hôtel de Ville l'ADREC crée une ouverture dans le centre administratif mais plutôt du côté de l'avenue Ernest Bousson (accès plus protégé qu'un accès par la rue Camille Périer : voie à la circulation automobile intense !) »

N° 24 « *Je ne souhaite pas le déclassement de la zone actuelle ilot administratif :*

- *Maintien de voir suppression du bâtiment administratif moderne (état civil) ne présentant aucun intérêt... »*

N° 26 « *...Villas dont la modification n°3 propose le reclassement, et qui abritent aujourd'hui les services administratifs ?*

Parlant de ce sujet, il apparait que ce reclassement est la conséquence directe de la volonté des Maires successifs (Ghislain Fournier puis Eric Dumoulin) de relocaliser la Mairie sur l'emprise de la copropriété de l'Espace Lumière. J'ai déjà eu le loisir en tant que citoyen et contributeur de faire part aux élus de mon effarement devant le mode opératoire immobilier retenu pour cette opération. Au-delà du manque d'ambition manifeste pour les élus d'une Ville comme Chatou pour un projet aussi emblématique qu'un nouvel hôtel de Ville, la gabegie financière induite me laisse perplexe... »

N° 36 « *...NOUVELLE MAIRIE :*

« ...contexte :

Après nous avoir annoncé le seul déménagement des services administratif dans l'espace lumière lors de l'achat du bâtiment Colas, le discours municipal évolue pour désormais annoncer le transfert du bureau du maire, des bureaux des adjoints et à terme de la salle du conseil municipal en plus des services administratifs.

Au final, c'est l'autorité municipale qui déménagera, c'est à dire la mairie.

Ors depuis des mois notre maire communique sur le fait qu'il conserve la mairie de Chatou.

Je comprends seulement à présent l'entourloupe, certes le bâtiment de la mairie actuel sera conservé mais pas en tant mairie, quelle tromperie !

Le coût de cette opération nous avait été vendu comme excédentaire : la vente des villas municipales devait compenser largement le coût d'achat et de rénovation du bâtiment colas.

Ors dans les faits il n'en n'est rien puisque le projet est désormais annoncé comme déficitaire.

Nous sommes passé d'un projet excédentaire de 0,1M€ à un projet déficitaire de 1,7M€.

Bizarrement les villas vont être vendues moins cher qu'estimé...»

« ...VENTE DES VILLAS :

Lors du projet de vente des villas, notre précédent maire avait annoncé que les villas seraient classées, qu'aucun droit à construire ne serait accordé, et que les arbres seraient protégés.

Au final, je découvre dans le projet de PLU n°3 :

- *Qu'un droit à construire à hauteur de 4m perdure dans cette zone... »*

« ...Je ne comprends pas ?! tout pousse à croire que le PLU encadrant cette nouvelle zone des villas a été élaboré avec le promoteur qui aura en charge leur réhabilitation... »

N° 40 « *...la création d'une emprise au sol limitée à 10% de la superficie du terrain dans le règlement du PLU. Cette disposition qui dissuade de toute construction nouvelle bénéficiera notamment à la conservation de la villa du 3 avenue Ernest Bousson, exclue sans doute avec arrière-pensée des villas répertoriées en 2006 par le PLU (annexe au règlement pièce n°4-1-1).*

« ...S'agissant du déplacement des services municipaux boulevard de la République, ceux-ci sont trop peu fréquentés par le public pour en conclure que les chatoviens en seront lésés quel que soit leur emplacement. Le fait qu'ils soient rassemblés répond à une logique de meilleure gestion du service public. Les habitants du quartier du boulevard de la République y trouveront quant à eux une forme de reconnaissance sur le rôle de leur quartier et une autre identité... »

N° 42 *« C'est une très bonne chose de regrouper tous les services de la mairie dans un même endroit.*

J'espère que les arbres magnifiques seront aussi protégés. C'est un bon projet »

N° 48 *« ...l'idée d'un regroupement des services municipaux est intéressante, mais demande une étude approfondie. Aucun autre projet n'est proposé ?*

Les économies réelles engendrées par ce nouveau sont-elles la priorité de ce projet ?

L'heure est aux économies et à un arrêt des endettements. Avec l'argent des contribuables personne n'a le droit de mener des projets sans y penser avant tout !... »

N° 54 *« La destruction de Chatou dans les années 60 et l'urbanisation débridée qui s'en est suivi pendant des décennies a laissé peu d'espace à des projets censés et harmonieux.*

Aujourd'hui le choix du conseil municipal unanime, de regrouper les services administratifs en un seul lieu me paraît normal et judicieux d'autant plus qu'il s'agit d'utiliser des bâtiments déjà existants, cela n'entraînera donc aucune destruction... »

N° 63 *« ...Je ne suis pas contre le regroupement des services municipaux dans un seul et même bâtiment mais gardons notre Hôtel de Ville intact dans sa fonction (bureau du Maire, salle du conseil, salle des mariages. »*

N° 69 La distribution de chaque tract de l'ADREC comportait un coupon réponse, à lui renvoyer, permettant une prise de position des habitants sur un certain nombre d'item.

L'ADREC a transmis en fin d'enquête les coupons réponses qui ont permis une quantification des réponses.

« Je suis contre la transformation de la zone UE en zone Upm (pour pouvoir vendre les villas) : 25 personnes

Je suis contre toute extension de la zone Upm en dehors des limites actuelles de la zone UE : 29 personnes »

N° 71 *« Notre association vous transmet, dans le document en pièce jointe, la transcription de l'enregistrement audio officiel des déclarations de Monsieur Ghislain Fournier, alors maire de Chatou, lors du conseil municipal du 15 décembre 2016.*

1- Vous pourrez observer que le regroupement des services annoncé est en fait le transfert de l'Hôtel de Ville puisque le bâtiment à acquérir accueillera le cabinet du maire et, plus tard, la salle du conseil municipal.

Outre la plupart des services administratifs, dans le projet de l'équipe municipale en place, l'Espace Lumière est destiné à accueillir l'exécutif municipal et l'assemblée délibérante de la commune. Autrement dit l'ensemble du pouvoir politique local.

C'est le point sur lequel l'ADREC a attiré l'attention des Catoviens dès le mois de mars 2017 (voir tracts dans registre d'enquête)

Ce que le maire ne dit à aucun moment c'est que l'immeuble Colas que la commune convoite est inclus dans une copropriété de bureaux.

C'est ce point de droit sur lequel l'ADREC a attiré l'attention des Catoviens dès l'automne 2017 (voir tracts sur registres).

2- Puis Monsieur Eric Dumoulin, alors adjoint aux finances et maire actuel, expose le montage financier de l'opération. Celui-ci repose sur la vente des villas municipales (3+ partie d'une d'entre elles 16 rue Camille Périer).

C'est l'occasion pour Monsieur Dumoulin d'affirmer que la vente se fait en l'état.... sans aucun droit à construire et sans qu'aucune autre construction ne soit réalisée.

Il ne nous semble pas que le règlement prévu dans la modification pour la zone UPm respecte totalement cet engagement.

Le maire actuel renierait-il les engagements de l'ancien adjoint aux finances ?

Il y a donc un lien évident entre le projet de transfert de l'Hôtel de Ville et un de volets de la modification de PLU sur laquelle vous serez appelé à donner votre avis.

Ce volet touche l'îlot administratif (expression du Cabinet City Link) : il est appelé pudiquement dans la notice explicative : préservation de la qualité urbaine et paysagère dans la zone UP.

A lire ce titre on pourrait penser que c'est l'ensemble de la zone UP de la ville qui est concernée. Ce n'est pas le cas. Il s'agit de la création d'une minuscule zone UPm, pour les besoins de la cause.

On se garde bien de parler de la zone de l'Hôtel de Ville, comme s'il s'agissait d'un mot inconvenant. Mais comme les faits sont têtus, la zone s'appelle UPm (m pour mairie).

En résumé, on ne peut séparer cette modification n° 3 de PLU du contexte dans lequel elle a été conçue. Tout le soin mis par les autorités communales à dissimuler ce lien (entre la transformation de la zone UE en zone UPm-pour pouvoir vendre les villas municipales-et le projet de transfert de l'Hôtel de Ville rue Des Beaunes) n'est pas de bon augure pour la qualité de la consultation.

D'où l'insistance de notre association à le souligner dans sa propre communication auprès des Catoviens. »

Intervention G Fournier et E. Dumoulin au CM du 15 12 2016

Réunion du conseil municipal du 15 décembre 2016

Extraits de l'enregistrement audio fourni par la mairie

"G.Fournier :

...Nos bâtiments actuels, vous le savez, ne sont plus adaptés au service public et les coûts de mise aux normes et d'accessibilité de ces mêmes bâtiments seraient très coûteux et compliqués à réaliser. Donc ce projet de regroupement des services c'est aujourd'hui une vraie opportunité pour les services, on y reviendra tout à l'heure pour améliorer encore le fonctionnement de nos services municipaux et les tourner véritablement vers l'avenir, vers nos besoins futurs, évidemment actuels mais surtout futurs, en répondant aux attentes de la population notamment en termes de guichet unique, ce qui se fait maintenant dans toutes les nouvelles structures et les meilleures conditions d'accueil. ... ça va nous permettre aussi de ne pas dépenser des centaines de milliers d'euros dans la rénovation de nos bâtiments...puisque ces bâtiments ne répondent plus aux normes administratives et aux normes d'accessibilité...Ce point est important ce soir parce que c'est vraiment faire de la mairie de Chatou une mairie moderne consciente des enjeux futurs

C'est ce projet d'avenir que je vous propose et que je souhaite que nous puissions porter ensemble dans les 3 prochaines années... Ce projet consiste à regrouper, à l'été 2019, tous les services administratifs sur un même lieu. Ce lieu c'est le 3 rue des Beaunes, au sein de l'espace Lumière, dans un bâtiment actuellement propriété de la société Colas...donc c'est regrouper tous les services de l'hôtel de ville, tous ceux qui sont dans ce bâtiment, le cabinet du maire, directions, DG, Comm, affaires générales, juridiques, commandes publiques, les bureaux des élus, la direction des services techniques de la rue Camille Périer, les directions support du 3 Bousson que sont les ressources humaines, les finances, les systèmes d'information, la direction de l'habitat au 1 rue Bousson avec le service urbanisme, les services de l'état civil, et l'imprimerie municipale, rue Bousson toujours, le nouveau pôle culture-animation du 16 rue Camille Périer, le nouveau pôle enfance-famille-éducation du 5 rue Marconi, perspectives et emploi, et si possible la police municipale impasse des écoles.

Donc c'est vraiment un regroupement total...La localisation rue des Beaunes n'est pas le fruit du hasard, c'est situé au cœur de la ville, à proximité des projets urbains de demain, le secteur République, le square Debussy, la rue des Landes...Ce futur lieu sera donc situé dans l'espace Lumière qui, vous le savez, est un vecteur très important de l'emploi dans notre commune et dont la redynamisation est un enjeu fort. Et s'y installer montre l'enjeu que nous donnons à ce site... auquel nous comptons associer l'agglomération Saint Germain-Boucle de Seine dans cette dynamique de développement de cet espace ainsi que le Conseil départemental des Yvelines.

Eric Dumoulin va vous présenter dans quelques instants le montage financier de cette opération...Ce montage financier nous permet de vous présenter un montage financier à l'équilibre...La décision de mettre en œuvre ce nouveau projet est récente...J'ajoute enfin que le bâtiment principal de l'hôtel de ville, ce bâtiment dans lequel nous sommes est un bâtiment emblématique de la ville et il doit évidemment le rester, et il le restera, il devra rester le lieu des événements forts de la ville, au moins au début, des conseils municipaux, des mariages toujours, car on ne va pas se priver d'une belle salle des mariages, des célébrations, du bureau historique de Maurice Berteaux, qui pourra être mis en valeur à l'occasion puisque ce ne sera plus le bureau du maire, mais il faudra également réfléchir aux possibilités qui s'offrent à nous pour ouvrir ce site aux Catoviens qu'il soit également source de recettes Il pourrait très bien être loué pour des cocktails d'après mariage, pour des réunions privées, des réceptions privées

Eric Dumoulin :

.....comment ça s'équilibre : l'achat du bâtiment coûtera 1,9 M€, réhabilitation études et travaux divers : 4,68 M€, mobilier et déménagement 0,24 M€ divers 0,12 M€ donc un coût d'environ 6,9 M€ De l'autre côté comment on le finance ? premièrement la vente du 1 et 3 Bousson, 6 rue Camille Périer, foyer des dix-sept, c'est-à-dire en fait tout le bloc qui est derrière pour 3,76 M€, je tiens tout de suite à préciser que cette vente se fait en l'état c'est-à-dire qu'il n'y aura aucune modification des droits à construire, ces bâtiments superbes garderont leur look actuel et passé, il y aura donc des appartements dedans, c'est donc une pure opération de réhabilitation, sans aucun droit à construire ou sans qu'aucune autre construction ne soit réalisée, ensuite vente de Marconi; du premier et deuxième étage du 16 rue Camille Périer et perspective et emploi c'est-à-dire le CCAS pour 1,5M€ plus récupération de 80% de C'est un projet à 7 M€ entièrement financé par la réalisation d'actifs de la ville, mais en même temps nous créons un nouvel actif, qui sera un bâtiment qui sera opérationnel pour les 20 prochaines années..." »

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Zonage / règlement villas :

Le règlement de zone UE propose des constructions avec 80% d'emprise au sol maximum de la parcelle et une hauteur maximale de 14 mètres. La proposition de règlement UPM contient 10 % maximum d'emprise au sol et 4 mètres maximum de hauteur, afin d'éviter tout risque de surélévation. Cela signifie que les droits à construire sur ces parcelles sont considérablement réduits, et par ailleurs déjà consommés par les villas. Il n'est donc pas possible de parler de possible densification, encore moins d'influence extérieure qui aurait conduit la ville à accorder des droits à construire sur l'espace concerné.

Enfin, il n'est en aucun cas question de constructions neuves sur ce site.

Concernant le mail piétonnier avenue Bousson : Les zones du PLU sont, sauf exception, délimitées au milieu des rues ou de l'espace public. Le mail piétonnier ainsi que les jeux pour enfants sont situés sur le domaine public donc au milieu de la rue. Néanmoins la Ville reprendra la limitation de zonage pour que cet espace public reste sous zonage UE.

La Ville mettra en place une concertation avec les catoviens quant aux réflexions sur l'aménagement du nouveau square, situé dans l'actuel l'îlot administratif, ainsi que l'éventuelle évolution du square place Général De Gaulle.

Concernant la parcelle qu'occupe le Château des Poucets, le zonage UE n'a aucun effet de protection contrairement au zonage UP. Il empêche seulement d'habiter. Un équipement d'intérêt général public ou privé peut très bien se situer dans une autre zone qu'UE, tant qu'elle ne l'interdit pas.

La lecture par la contributrice de l'OAP « Centre-Ville élargi » est biaisée, elle n'évoque absolument pas de linéaires commerciaux au niveau du Centre administratif, ils se situent au niveau de la place Berteaux. De plus, l'ouverture au passage du public dans le centre administratif est d'ores et déjà efficiente.

Enfin, la contre-proposition de l'ADREC va à l'inverse de la protection de ce patrimoine particulier. A ce titre, la Ville protégera la villa qui ne l'est pas ainsi que les arbres remarquables de l'îlot administratif identifiés préalablement.

Transfert des services municipaux :

Le secteur de la Mairie et les actuels bâtiments ne sont pas accessibles par tous : déplacer les services aux catoviens au niveau du cœur géographique de la Ville et dans un bâtiment répondant aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite permet une accessibilité accrue pour les habitants.

Le regroupement des services administratifs de la Ville en un lieu unique incluant un guichet unique est plébiscité par les usagers. La Ville a décidé de requalifier un bâtiment sain et inutilisé au cœur géographique de Chatou. Il a été acquis avec une moins-value importante par rapport à l'estimation de France domaine et sa requalification contribuera à améliorer l'image du quartier.

De plus, ce bâtiment fait désormais partie du domaine privé de la Ville, il n'y a donc pas de domaine public au sein d'une copropriété.

Il n'est pas question de déménager l'Hôtel de Ville qui conservera ses usages « Régaliens » à savoir Conseil Municipal, cérémonies officielles et de mariages, ainsi que sa fonction de représentation au sens large.

Une contributrice évoque un lien entre le projet de transfert de l'Hôtel de Ville et un des volets de la modification du PLU. En effet, sans parler d'Hôtel de Ville mais d'accès aux services administratifs, c'est le Projet de Ville qui est présenté en toute transparence depuis mars 2018. Il n'y a aucune volonté de dissimulation de la part de la Ville.

Concernant la zone UP dans son ensemble : les articles 5 et 14 des règlements ont été supprimés par la loi ALUR, c'est donc bien l'ensemble de la zone UP qui est visée par la modification, avec le cas particulier de l'îlot administratif (souhait de le sanctuariser).

Les projets de constructions sur la Ville sont quasi systématiquement l'occasion de réfléchir à un élargissement des trottoirs, lorsque cela est possible : exemple des opérations d'élargissement rue des écoles, travaillés avec les associations locales. La réalisation du Projet de Ville tel qu'envisagé par la Municipalité nécessite de modifier le PLU pour être cohérent.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Considérations général » du thème « Mairie » :

Le maître d'ouvrage apporte de nombreuses réponses aux inquiétudes exprimées par le public. A savoir principalement :

- Renforcement des règles avec la zone UPm, par rapport à la zone UE, pour limiter la densification.
- Reprise de la limitation de zonage, du mail piétonnier, avenue Bousson, ainsi que les jeux pour enfants pour que cet espace public reste sous zonage UE.
- Mise en place d'une concertation avec les catoviens quant aux réflexions sur l'aménagement du nouveau square, situé dans l'actuel l'îlot administratif, ainsi que l'éventuelle évolution du square place Général De Gaulle.
- Confirmation, concernant le « Château de Poucet » qu'un équipement d'intérêt général public ou privé peut très bien se situer dans une autre zone qu'UE, tant qu'elle ne l'interdit pas.
- Protection de la villa qui ne l'est pas ainsi que les arbres remarquables de l'îlot administratif, identifiés préalablement.
- Transfert des services municipaux dans des bâtiments, faisant partie du domaine privé de la ville, permettant de répondre aux normes d'accessibilités et un regroupement des services avec un guichet unique
- Pas de déménagement de l'hôtel de ville, qui conserve ses usages régaliens
- Elargissement des trottoirs à chaque projet de constructions, sur la Ville, dès que cela est possible.

- **SQUARE VILLAS**

N°18 «...*Le parc pour enfant prévu à la place, rue Camille Périer, ne sera pas d'accès facile pour les accompagnants des enfants car situé dans une rue extrêmement passante, sans possibilité de garer son véhicule à proximité...* »

N° 40 « ...*Un petit jardin public libéré de toute perspective de construction nouvelle municipale ou privée...pourra voir le jour face à la poste, ce qui procurera un espace de respiration de verdure non superflu dans notre ville laquelle compte au mètre carré moins d'espaces verts en moyenne que le reste de l'Ile-de-France (3m² contre 10m²) selon l'indication donnée dans les derniers PLU... »*

N° 60 « *Compte tenu du trafic sur les voies Camille Perier et la rue des dis sept, il est aberrant de vouloir y installer un jardin public pour les jeunes enfants en particulier...* »

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Au vu de la traversée régulière par les catoviens de l'Ilot administratif il a semblé pertinent à la municipalité de conserver une partie de cet Ilot à destination du public.

La Ville mettra en place une concertation avec les catoviens quant aux réflexions sur l'aménagement du nouveau square, situé dans l'actuel l'îlot administratif, ainsi que l'éventuelle évolution du square place Général De Gaulle.

Il serait situé à côté du Château des Poucets et permettrait un espace de respiration sécurisé et intergénérationnel supplémentaire dans un quartier très urbanisé.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Square villas » du thème « Mairie » :

Le commissaire enquêteur note que la décision du maître d'ouvrage n'est pas arrêtée concernant la réalisation de ce square et quelle sera liée au résultat d'une concertation à engager avec les habitants.

- **SQUARE DERRIERE L'HOTEL DE VILLE**

N°3 Enfin le square derrière l'hôtel de ville avec ses arbres et ses jeux d'enfants est très apprécié et très fréquenté à tout moment de la journée. Le PLU ne le préserve pas de sa disparition ou d'un empiétement en tout ou partie par un parking. »

N° 6 « Tract recto verso n°1 de l'association ADREC distribué aux habitants »

LE SQUARE DERRIÈRE LA MAIRIE VA-T-IL DISPARAÎTRE?

Nous avons découvert, sur un des panneaux devant la mairie, un **rectangle marron coïncidant avec le square que nous connaissons et une légende de la même couleur intitulée "parking créé."**

Vous pouvez le découvrir aussi sur le dépliant de 8 pages déjà cité, dans un encadré "secteur mairie"

- **Ce square de 800 m2, comporte 11 arbres et des jeux d'enfants très fréquentés.**

Pourquoi remplacer ce square par un parking, quand 180 fonctionnaires sont censés quitter les lieux?

Serait-ce pour les **joyeuses soirées des futurs propriétaires des villas ou des organisateurs de soirées privées dans l'ex-hôtel de ville,** annoncées au conseil municipal dès décembre 2016?

Mais ce parking ne figure pas sur le plan de zonage! Encore un mystère!

N°16 « ...Le secteur actuel de la mairie va être profondément modifié : le square derrière la mairie (11 arbres, jeux d'enfants) semble être remplacé par un parking, pour qui ?... »

N°18 « Je souhaite que le square situé derrière la mairie, en zone UE, reste dans sa fonction de parc pour enfant, voire agrandi. Je souhaite qu'il n'y ait pas de bâtiments ni parking à la place...»

N° 24 «... Conservation du square avec aire de jeux derrière la mairie. »

N° 26 «... Ma première question est tout à fait factuelle : que devient le square avec les jeux pour enfants qui agrmente aujourd'hui la rue Bousson, à proximité immédiate des Villas

dont la modification n°3 propose le reclassement, et qui abritent aujourd'hui les services administratifs ?... »

N° 36 « ... *Que le petit square situé devant les villas passe dans la zone des villas ? pourquoi cette zone UE devient UP ?... »*

N° 40 « *A ce titre et même si rien n'a été changé concernant la réglementation du square derrière l'Hôtel de Ville, nous tenons bien évidemment à la préservation de ce dernier, celle-ci étant d'autant plus justifiée que les voitures des services municipaux auront évacué la zone. Le square actuel participe au cadre de vie des habitants du quartier avec ses arbres et ses jeux d'enfants et nul doute que sa suppression entraînerait une levée de boucliers. A noter qu'un projet de construction sur ce square d'une extension de l'Hôtel de Ville avait été annoncé dans les années 70 par le maire de l'époque, heureusement sans suite mais règlementairement toujours possible tant qu'une autre définition de cette zone n'aura pas été établie.*

N° 41 « ... *Non à la suppression du petit square derrière l'Hôtel de Ville pour le transformer en parking comme c'est indiqué sur les panneaux affichés sur la grille de la mairie »*

N° 48 « ...*Suppression du square derrière l'Hôtel de Ville ? Et pourquoi ? Pour y mettre des voitures ? Le parking de la place Maurice Berteaux est bien souvent très peu rempli... »*

N° 54 « ...*Je constate que l'on parle beaucoup du square derrière la mairie bien que me semble-t-il, il ne fait pas partie de la modification n°3. Serait-il possible dans l'avenir de l'inscrire en zone "non aedificandi" afin de couper court à la "rumeur" ou à toute autre idée extravagante ?*

...»

N° 56 « ...*Le petit parc pour enfant est déjà beaucoup trop petit par rapport à la fréquentation. Merci de le garder et même l'agrandir... »*

N° 58 « *J'espère que le square situé derrière la mairie sera maintenu en l'état, car Chatou ne dispose pas beaucoup d'espaces verts et de parc ? en dehors de l'île des impressionnistes... »*

N° 60 « ...*Le jardin d'enfants existant derrière la mairie donne entièrement satisfaction tant aux habitants du quartier qu'aux nombreuses personnes qui y passent lors de leur trajet journalier (courses, déplacement). C'est un lieu de vie et de socialisation pour tous jeunes et moins jeunes avec un espace clos pour les plus petits. »*

N° 62 « *En annexe à mes remarques du 11 juillet 2018, je m'aperçois qu'un emplacement est prévu pour un parking à l'emplacement du square derrière l'Hôtel de Ville. Cela me paraît anachronique et incongrue dans la mesure où l'on réhabilite les belles demeures du XIX ème*

siècle et que les services administratifs devront se garer dans les nouveaux locaux boulevard de la République. »

N° 69 La distribution de chaque tract de l'ADREC comportait un coupon réponse, à lui renvoyer, permettant une prise de position des habitants sur un certain nombre d'item. L'ADREC a transmis en fin d'enquête les coupons réponses qui ont permis une quantification des réponses.

« Je suis contre la suppression du square derrière l'Hôtel de Ville av Ernest Bousson) : 29 personnes »

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

La Ville a en réflexion de créer un square sécurisé et arboré à l'angle de la rue des dix sept et de la rue Camille Périer qui permettrait à un quartier très urbanisé d'obtenir une respiration et un espace vert qualitatif supplémentaire.

Au vu de la proximité de la place du Général de Gaulle, une réflexion globale est nécessaire pour travailler les différents aspects du cadre de vie, espace paysager, sécurité, accessibilité, transport, stationnement, ou encore circulation. Il n'y a pas de projet arrêté de transformation ou d'évolution du square place du général de Gaulle.

La Ville mettra en place une concertation avec les catoviens quant aux réflexions sur l'aménagement du nouveau square, situé dans l'actuel l'îlot administratif, ainsi que l'éventuelle évolution du square place Général De Gaulle.

Par ailleurs, un square peut être implanté dans n'importe quel zonage du règlement du PLU, puisque le règlement du PLU ne cadre que les constructions à accueillir ainsi que les gabarits desdites constructions.

L'emplacement réservé présent depuis 2006 a vocation à créer un pan coupé (élargissement du trottoir) mais qui reviendrait à démolir le petit bâtiment à l'angle. Au vu de l'intérêt patrimonial de ce bâtiment, la Ville se réserve le droit de poursuivre la réflexion sur ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Square derrière l'hôtel de ville » du thème « Mairie » :

Le zonage de ce square n'est pas changé dans le projet de modification. Les réactions du public, contre la suppression de ce square, sont liées à une information figurant sur une communication de la ville qui envisageait la création d'un parking à cet emplacement. Le maître d'ouvrage confirme qu'il n'y a pas de projet arrêté de transformation ou d'évolution du square. Tout projet d'évolution passera par une concertation préalable avec la population.

- **PROTECTION VILLA ET ARBRES**

N°3 « ...Par ailleurs, dans le projet de PLU, les villas municipales du « 3 avenue Bousson » et du « 16 rue Perier » ne sont pas protégées car non classées et non listées en « villas remarquables ».

De même si les « arbres remarquables » sont bien sauvegardés, leur listing et leur positionnement précis sur le plan ne sont pas relevés, donnant libre cours à la subjectivité et à l'arbitraire... »

N° 6 « Tract recto verso de l'association ADREC distribué aux habitants »

UNE DES VILLAS N'A, DE FAIT, AUCUNE PROTECTION

La villa du 3, E.Bousson, qui abrite les services financier et informatique, ne dispose pas, dans le PLU 2006, de la même protection que ses voisines. La municipalité actuelle n'a pas jugé bon de combler cette lacune dans la présente modification de PLU. Donc **elle bénéficie seulement d'une protection "verbale"**.

UN ESPACE ARBORÉ PAS RÉELLEMENT PROTÉGÉ

Dans la notice explicative p.45, on trouve "ajout d'un Espace Vert à préserver (EVP) pour préserver le coeur d'ilot actuellement administratif". **Mais que vaut cette protection si elle n'est pas assortie d'une liste identifiant les arbres à protéger?**

N° 20 « Arbres à protéger dans le domaine public.

Sur les plans du dossier de l'enquête publique, l'association ADREC constate que les tilleuls du square devant le parvis de l'Hôtel de Ville ne sont pas répertoriés ni comme arbre isolés à protéger, ni comme alignement d'arbres à conserver.

Or ces deux alignements qui encadrent l'Hôtel de Ville et sont constitués de tilleuls majestueux qui protègent de leur ombre :

- Le monument aux morts de la première guerre mondiale
- La stèle commémorative du général De Gaulle, qui a donné son nom à la place qui entoure l'Hôtel de Ville.

Ces arbres font partie du paysage de Chatou tout comme les marronniers et tilleul de l'avenue d'Aligre. Ils devraient être protégés.

Devraient être aussi protégés les platanes qui subsistent le long de l'avenue Foch (beaucoup ont été massacrés pour installer des panneaux indicateurs ou sur demande des communes riveraines. Chatou doit protéger son domaine public. »

N° 36 « ...VILLAS...

- Qu'une villa municipale sur les 3 n'est pas classés alors qu'elle représente le même intérêt architectural remarquables
- Que les arbres du parc ne sont pas protégés car pas classés remarquables alors que des arbres similaires sont classés... »

N° 45 « ...une des trois maisons sur l'ilot UPm n'est pas classée, nous pensons qu'afin d'assurer la pérennité de ce bâti et de l'ensemble, cette maison devrait être classée... »

N° 48 « ...Certaines villas ne disposent pas de protections spéciales. Oubli ? Omission volontaire ?... »

N° 54 « ...D'autre part, on ne peut que se réjouir de voir les villas, fin de siècle, rendues à leur vocation première d'habitation, et entretenue dans la mesure où cette habitation doit se faire sous contrainte de non-constructibilité et de préservation des arbres centenaires qui sont aussi un patrimoine profitable à tous.

Dans l'ensemble, face au diktat technocratique et destructeur de la loi ALUR, le parti clairement affiché par la mairie pour la préservation du patrimoine et des règles de constructibilité réduite ne peut que recevoir notre approbation... »

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Une seule des villas n'est pas protégée, celle située 3 av. Bousson. La Ville apportera une mesure de protection argumentée à ce bien.

Concernant les arbres remarquables de l'Ilot administratif, la Ville doublera la protection mise en place par l'Espace Vert à préserver par une identification ponctuelle de chacun.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Protection villas et arbres » du thème « Mairie » :

Le maître d'ouvrage accepte de protéger la villa du 3 avenue Bousson. Il s'engage à une protection des arbres remarquables de l'ilot administratif par une identification ponctuelle de chacun. Ce dernier point n'est pas une réponse précise aux questionnements exprimés puisqu'il ne communique aucun plan permettant cette identification par rapport à l'existant.

SECTEUR REPUBLIQUE

- CONSIDERATIONS GENERALES

N° 15.

QUARTIER RÉPUBLIQUE:70% DES FUTURS IMMEUBLES À CHATOU!

SUR UNE SURFACE DE SEULEMENT 3% DE LA VILLE!

En 2017 G.Fournier ironisait sur la petite taille du quartier République, tel que présenté dans la modification de PLU: seulement 3% de la surface de Chatou.

Nous avons fait le compte des 7 immeubles collectifs proches qui ont déjà reçu un permis de construire plus les 7 immeubles projetés par la mairie (150 logements) présentés sur la zone USr dans la modification n° 3 du PLU.

Et nous arrivons à ce constat effarant: **dans seulement 3% de Chatou on va construire, sous peu, 70% des immeubles collectifs prévus à Chatou à court terme.**

UNE DÉFERLANTE DE 1.600 NOUVEAUX HABITANTS!

C'est le chiffre que nous avons calculé dès 2016 et qui se confirme. **En mai 2016, l'association locale Cormiers-Debussy lançait déjà un cri d'alarme** révélant les **difficultés de stationnement et la crainte d'un dépassement de la capacité des écoles.**

LOGEMENTS SOCIAUX : L'EXCEPTION RÉPUBLIQUE

Alors que dans l'ensemble de Chatou la règle est que tout nouvel immeuble collectif construit comporte **30% de logements sociaux, dans le quartier République cette proportion va atteindre 54%.**

Les causes de ce dépassement sont: **un immeuble de 88 logements, 70% sociaux, jouxtant l'hypothétique futur hôtel de ville et centre administratif, dans la copropriété Lumière, et, à 150 m plus loin, square Debussy, 2 immeubles, 100% sociaux, totalisant 42 logements**

MODIFICATIONS D'INFRASTRUCTURE NÉCESSAIRES: OUBLIÉES

Dans sa précipitation à construire toujours plus, la municipalité néglige de traiter les problèmes d'infrastructure au fur à mesure qu'ils apparaissent. Conséquence, la qualité de vie à Chatou s'en trouve continuellement dégradée.

La notion d'"*art de vivre à chatou*" mise en avant par E.Dumoulin ne serait -elle déjà qu'un vieux souvenir?



Réponse du Maître d'ouvrage :

Afin d'envisager un développement cohérent du boulevard et de ses abords, la Ville a institué un périmètre d'étude dès 2010, permettant de surseoir à statuer sur les projets proposés. La municipalité a donc une action de préservation du secteur en attente d'un projet consensuel. Cette protection est d'ores et déjà active sur la partie Est du Boulevard, et le souhait affiché de la ville est d'y stopper tout nouveau projet.

Le chiffre de 1600 habitants supplémentaire est infondé : Pôle République = 150 logements maximum, projet square Debussy = 42 logements, projet Franco-Suisse = 60 logements et projet SVM = 50 logements. La résidence Jeunes Actifs quant à elle propose 88 logements, en majorité des studios ou deux pièces. Ce qui donne un total de 390 logements neufs. Ne sont pas comptabilisés les logements vieillissants qui disparaissent au regard de ces projets. L'INSEE comptabilise pour Chatou une occupation de 2,4 personnes par ménage, soit 936 personnes maximum.

Cet apport s'étale dans le temps : le permis de construire Franco-Suisse a par exemple été délivré depuis 2014 mais il n'est toujours pas mis en œuvre du fait de recours.

Une étude de circulation a été réalisée en 2017 portant sur le secteur Ouest de la ville (secteur Landes élargi). Celle-ci a déjà produit ses premiers effets avec des modifications de

stationnement et de sens de circulation. Une seconde est en cours de réalisation sur l'ensemble de la ville pour compléter la réflexion et les actions.

Les données sur la capacité d'accueil et la fréquentation des équipements d'enfance et scolaires sont actualisées chaque année, en lien avec l'inspection académique, pour permettre une adaptation constante des besoins en la matière. Les équipements existants sont calibrés pour répondre aux enjeux urbains.

La loi qui s'impose à Chatou, comme pour toute commune carencée selon les termes de la loi SRU, est de programmer un minimum de 30 % de Logements Locatifs Sociaux pour chaque opération de plus de 800 m² de plancher. Il est rappelé que 70% des ménages français sont éligibles au mécanisme du logement social.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Considérations générales » du thème « République » :

Le maître d'ouvrage dément le chiffre de 1600 nouveaux habitants et démontre, chiffres à l'appui, que ce seront en tout 936 habitants en plus dans le quartier avec un étalement dans le temps, depuis 2004. Il réitère son argumentation sur les circulations, déjà développé précédemment, ainsi que la disponibilité des équipements publics pour les nouveaux arrivants. Il rappelle les obligations de Chatou en matière de constructions de logements sociaux.

ZONE USr

N° 15

ENCORE UNE CONTRADICTION!

Nous avons relevé une **contradiction importante** entre un document présent sur le site de la ville et intitulé "**Présentation de la modification du PLU**" et les documents officiels du PLU. Ceci s'ajoute aux nombreuses contradictions relevées côté mairie. (voir notre tract intitulé "**Modification n°3 du PLU, LE GRAND DÉSORDRE**")

Le document de la mairie

On y trouve, page 4, un schéma coloré représentant la zone USr avec 7 ovales de couleur jaune ou orange, représentés ici en gris (schéma ci-contre)

-  ovale jaune: 15 logements 12mètres
-  petit ovale orange: 20 logements 16 mètres
-  grand ovale orange: 30 logements 16 mètres, commerces 2x500 m2

Nos commentaires sur ce document

On compte 145 logements. Mais le principal intérêt c'est que l'on constate une diminution des hauteurs de 16m à 12 m en direction des rues Paul Painlevé et Gal Leclerc.

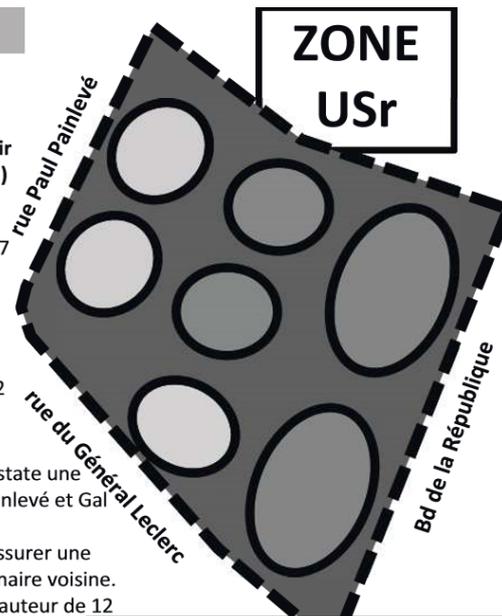
C'est le principe d'**épannelage**, souvent utilisé en PLU, qui permet d'assurer une transition entre un immeuble de grande hauteur et une zone pavillonnaire voisine. Ici on passe d'une hauteur de 16 m, côté Bd de la République, à une hauteur de 12 m côté rue Painlevé et côté rue du Gal Leclerc.

Documents du PLU très différents!

On est à 16 m sur toute la zone!

Plus de mention d'épannelage ou de surface commerciale!

Nous recommandons donc de refuser une zone USr non accompagnée dans les documents officiels du PLU, d'épannelage de 16m à 12 m et d'un engagement volontariste sur les surfaces commerciales créées



Encore une fois, la mairie renonce à s'engager dans une démarche volontariste de création de commerces. On sait que ce n'est pas son point fort, à part les débits de boisson, les banques et les agences immobilières. Si elle persiste dans cette voie, elle doit renoncer à sa prétention de créer un nouveau "coeur de ville".

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le règlement du PLU propose des enveloppes maximales de constructibilité. En effet, le règlement proposé pour la zone USr monte à 16 mètres maximum pour l'ensemble du site. Le document de communication montre la volonté municipale depuis 2013 (étude de faisabilité Boulevard de la République) de réaliser un épannelage allant de 16 mètres depuis le Boulevard jusqu'à 12 mètres sur la rue Paul Painlevé. La Ville tiendra compte de cette demande et règlementera l'épannelage au sein du règlement du PLU.

La Ville prendra en compte les remarques émises lors de l'enquête publique en indiquant dans le règlement de la zone USr :

- La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé, afin de permettre une transition plus douce entre le Pôle République et les constructions environnantes.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.

La ville a émis la volonté d'implanter des commerces en RDC des constructions sur le Pôle République dans l'objectif de dynamiser ce quartier où de nombreux salariés sont présents, outre les habitants. L'action municipale tient dans la programmation de locaux adaptés et dans l'accompagnement des porteurs de projets. L'attractivité commerciale tenant pour beaucoup à son environnement, il sera effectivement prévu, entre-autre, du stationnement prévu pour la clientèle des commerces.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate la prise en compte de certaines remarques, par le maître d'ouvrage, concernant la zone USr. Il modifie le règlement de la zone en proposant un épannelage de 16 à 12 mètres, depuis le Boulevard république jusqu'à la rue Painlevé. Cette disposition est complétée par un retrait obligatoire des constructions de 4 mètres par rapport à la rue Painlevé, ainsi qu'un emplacement réservé de 4 mètres sur le boulevard de la République et de 3 mètres sur la rue du Général Leclerc. Afin de favoriser l'attractivité commercial des nouveaux commerces des stationnements seront prévus pour la clientèle.

N°16 «...Zone USr dans la modification n°3 du PLU : création d'une densification excessive dans ce quartier...Il faut revoir ce projet qui présente des contradictions, différentes hauteurs des bâtiments sur un document de la mairie (12 à 16m) et tous à 16m sur le document du PLU zone USr. PAS de bétonnage à outrance dans un quartier menacé d'asphyxie... Je suis CONTRE cette ZONE USr telle qu'elle décrite dans le document officiel du PLU. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le règlement du PLU propose des enveloppes maximales de constructibilité. En effet, le règlement proposé pour la zone USr monte à 16 mètres maximum pour l'ensemble du site. Le document de communication montre la volonté municipale depuis 2013 (étude de faisabilité Boulevard de la République) de réaliser un épannelage allant de 16 mètres depuis le Boulevard jusqu'à 12 mètres sur la rue Paul Painlevé. La Ville tiendra compte de cette demande et règlementera l'épannelage au sein du règlement du PLU.

La Ville prendra en compte les remarques émises lors de l'enquête publique en indiquant dans le règlement de la zone Ustr :

- La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé, afin de permettre une transition plus douce entre le Pôle République et les constructions environnantes.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Commentaire identique à celui formulé pour la question n° 15.

N° 35 « ...République La zone à l'angle du carrefour Leclerc/République actuellement en cours d'expropriation dont le projet se stabilise autour de 150 logements en R+4 (100 initialement) : c'est trop pour un secteur engorgé le matin et accueillant 88 nouveaux logements ce mois-ci... »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il n'y a aucune expropriation en cours. Le Projet Pole République a toujours été réfléchi sur la base de 120 à 150 logements en R+3 + Attique.

Sur ce secteur de la Ville tout projet de construction met sauf exception 4 années à sortir de terre.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

N° 36 « ...ZONE USR :

la future zone USR, à côté de la médiathèque, envisagée dans le PLU n°3 est une aberration. En lieu et place de zones où étaient présents épannelage des immeubles, zone principale et zone secondaire, le PLU n°3 propose une uniformisation sur la plus grande des hauteurs, soit 16 m, avec disparition de l'épannelage. Au final des immeubles vont directement faire front à de petites maisons sans aucune préservation du caractère pavillonnaire du quartier. Le PLU n°3 autorise, sur la zone USR, la construction de 150 logements. Avec 2,39 habitants par logement en moyenne à Chatou (donnée INSEE), nous aurons sur cette zone USR 358 habitants en plus.

Hors nombre de projets sont déjà en cours dans ce même quartier :

50 logements prévus à l'angle rue Leclerc et bd de la république, 88 logements à l'espace lumière, 105 logements bd de la république en face de la médiathèque, 42 logements rue Debussy, 70 logements route de maison...Au final dans un tout petit périmètre nous allons avoir l'afflux de plus de 1600 habitant avec 50% de social !!!... »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le chiffre de 1600 habitants supplémentaire est infondé : Pôle République = 150 logements maximum, projet square Debussy = 42 logements, projet Franco-Suisse = 60 logements et projet SVM = 50 logements. La résidence Jeunes Actifs quant à elle propose 88 logements, en majorité des studios ou deux pièces. Ce qui donne un total de 390 logements neufs. Ne sont pas comptabilisés les logements vieillissants qui disparaissent au regard de ces projets. L'INSEE comptabilise pour Chatou une occupation de 2,4 personnes par ménage, soit 936 personnes maximum.

Le règlement du PLU propose des enveloppes maximales de constructibilité. En effet, le règlement proposé pour la zone USr monte à 16 mètres, au maximum, pour l'ensemble du site. Le document de communication montre la volonté municipale depuis 2013 (étude de faisabilité Boulevard de la République) de réaliser un épannelage allant de 16 mètres depuis le Boulevard jusqu'à 12 mètres sur la rue Paul Painlevé. Cette règle sera exercée dans le cadre de l'aménagement de la zone et prévue via un futur cahier des charges contraignant. Toutefois, la Ville tiendra compte de cette demande et règlera l'épannelage au sein du règlement du PLU.

La Ville prendra en compte les remarques émises lors de l'enquête publique en indiquant dans le règlement de la zone Uss :

- La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé, afin de permettre une transition plus douce entre le Pôle République et les constructions environnantes.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.

La loi qui s'impose à Chatou, comme pour toute commune carencée selon les termes de la loi SRU, est de programmer un minimum de 30 % de Logements Locatifs Sociaux pour chaque opération de plus de 800 m² de plancher. Il est rappelé que 70% des ménages français sont éligibles au mécanisme du logement social.

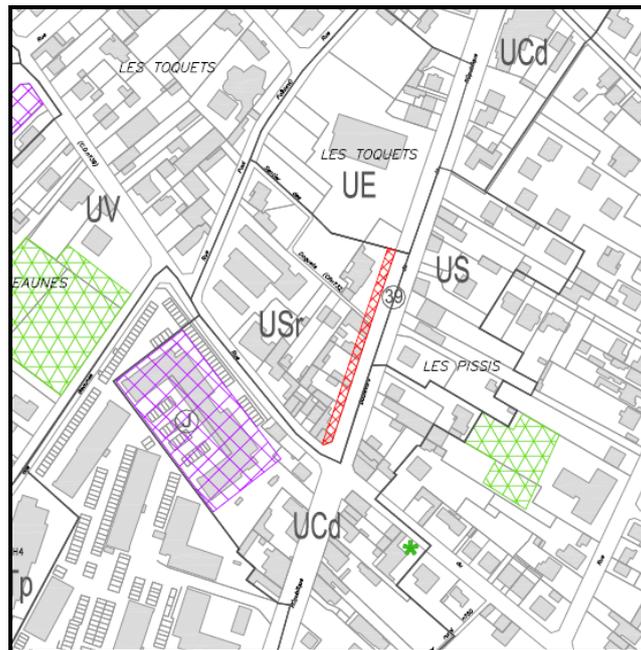
Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage dément le chiffre de 1600 nouveaux habitants et démontre, chiffres à l'appui, que ce seront en tout 936 habitants en plus dans le quartier avec un étalement dans le temps, depuis 2004. Il réitère son argumentation sur les circulations, déjà développé précédemment, ainsi que la disponibilité des équipements pour les nouveaux arrivants. Il rappelle les obligations de Chatou en matière de constructions de logements sociaux.

Le maître d'ouvrage précise la prise en compte des remarques concernant la zone USr et modifie le règlement de la zone en proposant un épannelage de 16 à 12 mètres depuis le Boulevard République jusqu'à la rue Painlevé. Cette disposition est complétée par un retrait obligatoire des constructions de 4 mètres par rapport à la rue Painlevé, ainsi qu'un emplacement réservé de 4 mètres sur le boulevard de la République et de 3 mètres sur la rue du Général Leclerc. Afin de favoriser l'attractivité commerciale des nouveaux commerces des stationnements seront prévus pour la clientèle.

N° 49 « *Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mes observations quant à la modification n°3 du PLU, dédiée à la création d'une zone USr, à l'intersection des rues Général Leclerc,*

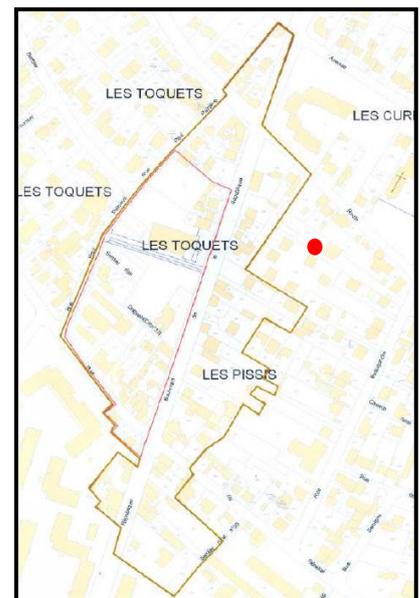
Paul Painlevé et de l'avenue de la République, et de modifications du règlement de la zone US.



1/ Création de la zone USR

Il convient de s'interroger sur l'intérêt de la création de zonage, car :

- *Par arrêté Municipal du 6 Mai 2008, Monsieur le maire a inscrit un périmètre d'étude le long du boulevard de la République (en rouge sur la carte ci-contre)*
- *Par décision municipale du 20 octobre 2010, il a été décidé :*
 - o *D'élargir ce périmètre d'étude (en orange)*
 - o *« de mener une réflexion sur l'implantation de nouveaux logements et commerces dans le cadre d'une étude urbaine »*
 - o *D'élargir le périmètre de sursis à statuer à l'intérieur du périmètre d'étude*



Et qu'à ce jour, aucune étude urbaine n'a été réalisée, bien que différents permis de construire aient été délivrés :

- *Au 126 avenue de la République, le 21 octobre 2014 pour 60 logements,*
- *Au 90 avenue de la République, le 14 décembre 2015 pour 50 logements,*
- *Et à l'Angle République / route des maisons précédemment (point rouge sur la carte)*

C'est d'ailleurs l'image de cette dernière réalisation dont se sert la municipalité pour illustrer, en page 15 de sa présentation des modifications n°3 du PLU, ce qu'il ne faut surtout pas faire, alors que le sursis à statuer qu'elle a adopté permettait d'ajourner l'instruction de la demande de permis de construire.



Ainsi, la création d'un nouveau zonage USR doit être retirée de la modification n°3 du PLU, afin que d'autres incohérences architecturale et urbaine ne viennent nuire au cadre patrimonial de la ville, tant que l'arrêté municipal du 6 mai 2008, complété par la décision du 20 octobre 2010, n'aura pas été respecté, à savoir la réalisation d'une étude urbaine d'ensemble.

Celle-ci devra présenter différents scénarios qui devront être partagés en ateliers avec les riverains (avantages / inconvénients de chacun), afin que soit élaboré un projet d'ensemble cohérent, qualitatif et respectueux.

Les explications données par la municipalité dans la notice explicative montrent d'elles même que les conditions pour modifier les règles d'urbanisme le long du boulevard de la République ne sont pas réunies :

- *Page 29 « La ville a engagé une réflexion pour son affirmation (le boulevard de la République) d'axe majeur » : si la réflexion vient juste d'être engagée, aucun choix n'est fait. Une modification du PLU, avec la délivrance d'arrêtés de Permis de Construire à suivre, pourrait être en contradiction avec le projet plus global restant à définir,*
- *Page 26 : la ville illustre une nouvelle centralité ...au milieu d'un carrefour routier ! Où sont les urbanistes de l'étude du 10 octobre 2010 ?*

Les projets urbains ne doivent pas être engagés dans la précipitation mais de manière pensée et mûrie par la réflexion et la concertation. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'historique proposé par le contributeur est exact hormis une omission : l'étude urbaine commandée par la Ville sur l'ensemble du Boulevard de la République et plus précisément sur le Projet du Pole République a été finalisée en 2013. Des résultats de cette étude ont découlé des propositions de règles pour la zone USr.

La réflexion autour du Projet Pole République tient bien compte d'un éventuel futur réaménagement du Boulevard de la République.

L'illustration du projet que la ville ne souhaite pas reproduire, dans son document explicatif, est un bâtiment dont le PC a été accordé en 2008, situé en dehors du périmètre d'étude à cette époque. La création du périmètre d'étude, élargi, en 2010, a notamment pour genèse ce projet. Enfin, la Ville va lancer dès l'automne 2018 un processus de réflexion partagé sur l'évolution du dit boulevard.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

N° 52 « *...La hauteur des immeubles devrait être limitée à 12 mètres et non 16 puisque le nombre de logements sociaux ne peut de toute façon pas être atteint...* »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le règlement du PLU propose des enveloppes maximales de constructibilité. En effet, le règlement proposé pour la zone USr monte à 16 mètres, au maximum, pour l'ensemble du site. Le document de communication montre la volonté municipale depuis 2013 (étude de faisabilité Boulevard de la République) de réaliser un épannelage allant de 16 mètres depuis le Boulevard jusqu'à 12 mètres sur la rue Paul Painlevé. Cette règle sera exercée dans le cadre de l'aménagement de la zone et prévue via un futur cahier des charges contraignant. Toutefois, la Ville tiendra compte de cette demande et règlera l'épannelage au sein du règlement du PLU.

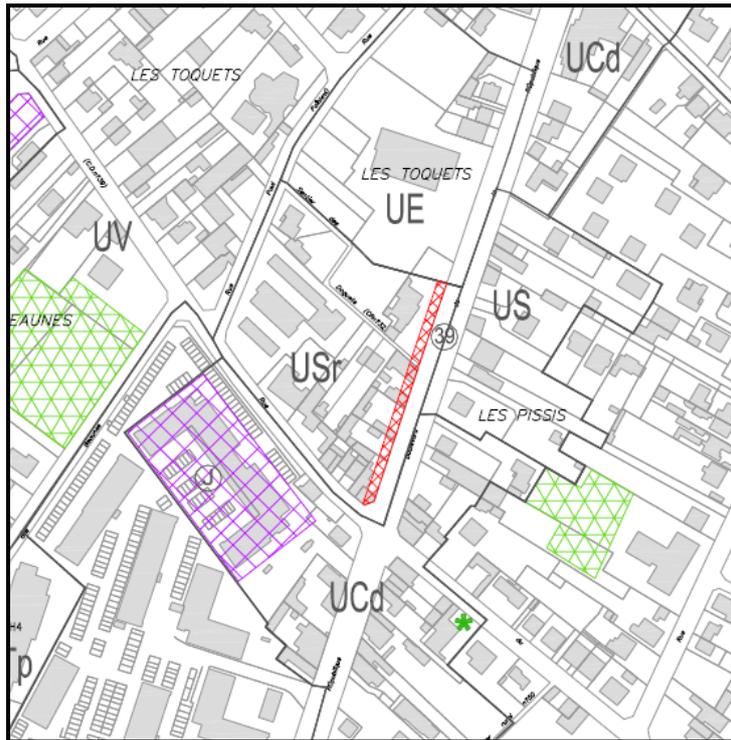
La Ville prendra également en compte les remarques émises lors de l'enquête publique en indiquant dans le règlement de la zone Usr :

- La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé, afin de permettre une transition plus douce entre le Pôle République et les constructions environnantes.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Commentaire identique à celui communiqué pour la question n° 15.

N° 55 « *Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mes observations quant à la modification n°3 du PLU, dédiée à la création d'une zone US_R, à l'intersection des rues Général Leclerc, Paul Painlevé et de l'avenue de la République, et de modifications du règlement de la zone US.*



Il est important de préciser que cette zone était intégrée dans le périmètre de la modification n°2 du PLU mis en enquête publique au dernier trimestre 2016, et que le commissaire enquêteur avait émis, sur la base des 200 premières contributions (sur les 381 exprimées) plusieurs réserves :

- *Le maintien en zone US (hors USd et USd) le principe d'une bande principale et d'une bande secondaire existant dans le PLU en vigueur [...],*
- *L'imposition en zone US (hors USd et USp) des retraits par rapport aux limites séparatives latérales mais également en fond de parcelles, afin de conserver une certaine qualité de vie [..]*

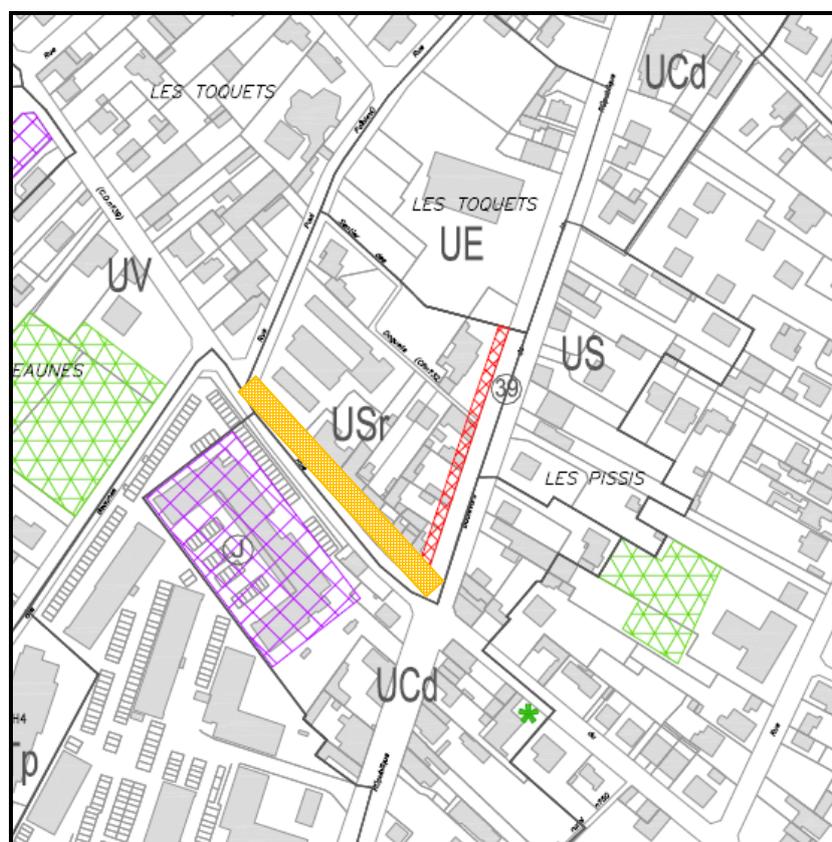
Ainsi que plusieurs recommandations dont « revoir le plan de circulation de la commune [...] afin de :

- *Prendre véritablement en compte les enjeux de circulation et de stationnement sur l'ensemble du territoire communal et non uniquement sur les deux secteurs assujettis aux OAP ;*
- *Proposer des zones réservées en lien avec les résultats d'une étude de circulation afin d'anticiper d'éventuels élargissement de voies et de stationnements [...] »*

Concernant le dernier point (circulation et stationnement), un nouveau circuit de circulation a été mis en place depuis le mois d'avril 2018 : le passage à sens unique des 2 voies la rue du Général Leclerc.

*Cette décision a pour effet de supprimer la piste cyclable reliant le bas de Chatou au haut de la commune. Il convient, à mon sens **d'inscrire un nouvel espace réservé** le long de cette*

route permettant à la fois de reconstituer la piste cyclable remontante et de réaliser un large trottoir permettant la desserte piétonne des 150 futurs logements (en jaune ci-dessous) :



Concernant les évolutions des règles d'urbanisme sur cette zone, les principales sont les suivantes :

Prescriptions	PLU en vigueur Zone UCd	Modification n°3 envisagée pour le PLU Zone USr
Hauteur	14 m R+3	16 m (1) R+5
Implantation sur voirie	A l'alignement ou en retrait	A l'alignement ou en retrait (2)
Implantation sur les limites latérales	A la limite ou en retrait (mini 6 m)	A la limite ou en retrait (H=L avec un minimum de 6 m)

Implantation en fond de parcelle	$L=H/2$ avec un minimum de 6 m	A la limite ou en retrait (3)
Implantation de 2 bâtiments sur une même parcelle	Minimum : 8 m	$L=H/2$ avec un minimum de 6 m

La zone USr dérogerait aux règles générales de la zone US :

(1) La zone US prévoit des règles d'épannelage des hauteurs

(2) La zone US impose un retrait de 4 m sur voirie

(3) La zone US établie une bande principale de 25 m de profondeur (hauteur limitée à 12 m) et une bande secondaire (hauteur limitée à 10 m)

Deux enseignements sont à retenir :

A/ Le projet de modification n°3 ne tient pas compte de la réserve émise par le commissaire enquêteur dans les conclusions de son rapport issues de l'enquête publique pour la modification n°2 du PLU, car effet la bande secondaire pour la zone USR est supprimée.

Le maintien de cette prescription est d'autant plus important qu'elle répond à une spécification du Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O) du SCOT de la Boucle de Seine, page 26, qui met en exergue l'intérêt des cœurs d'ilots paysagés comme étant des relais indispensables à la biodiversité entre les différentes coulées vertes

B/ Le projet de règlement n'est pas en cohérence avec le dessin présenté dans la notice explicative :

- *Les épannelages de hauteur n'existent pas dans le règlement USR, et ils sont pourtant primordiaux pour permettre la liaison avec la zone UV mitoyenne (Hauteur maximale à 9 m),*
- *Les immeubles sont dessinés en retrait des voiries alors que le règlement permet une implantation à la limite sur voirie,*
- *Aucun emplacement pour une sente ou un espace vert « public » n'est réservé*



Si la zone USR devait être maintenue, le règlement devrait être adapté en cohérence avec le projet souhaité :

- En imposant une implantation en retrait de la voirie de 4 m,
- En conservant les règles de retrait en fond de parcelle (H/2 avec un minimum de 6 m), permettant la création d'espaces verts
- En imposant des règles d'épannelage des hauteurs (en fonction de la largeur de la voirie par exemple)

Réponse du Maître d'ouvrage :

Une étude de circulation a été réalisée en 2017 portant sur le secteur Ouest de la ville (secteur Landes élargi). Celle-ci a déjà produit ses premiers effets avec des modifications de stationnement et de sens de circulation. Une seconde est en cours de réalisation sur l'ensemble de la ville pour compléter la réflexion et les actions. Cette étude fait suite aux conclusions du Commissaire Enquêteur lors de la précédente enquête publique. Il existe en effet une portion de long de la zone USr sans piste cyclable.

De plus, une étude concertée sur le devenir du boulevard de la République va être lancée dans le second semestre 2018.

Une précision apportée par rapport au tableau présenté par le contributeur : une hauteur de 16m n'entraîne pas 6 niveaux, mais 5.

La modification n°2 proposait une action forte sur l'ensemble des abords du boulevard de la République, avec une uniformisation du zonage et, en effet, la suppression généralisée pour la zone US des bandes de constructibilité. Le présent projet de modification a tiré les enseignements des réserves émises lors de la précédente enquête publique. De plus, le parti de ne pas proposer de bande de constructibilité sur ce site en particulier (le Pôle République) tient à l'objectif affiché dans le PADD du PLU en vigueur pour ce secteur :

« Le traitement du bâti doit accompagner l'intervention sur l'espace public par la création de séquences urbaines :

- *Aux carrefours : l'ordonnement architectural (constitution de fronts urbains continus, hauteurs, ...) doit contribuer à renforcer le caractère urbain et multifonctionnel ;*
- *Entre les carrefours : il importe de maîtriser l'urbanisation en second front en favorisant en premier front une valorisation du bâti en autorisant la réalisation de petits immeubles collectifs dimensionnés à l'échelle de la voie, sans compromettre la diversité du bâti. »*

Le Pôle République se situant à un carrefour, l'objectif est bien de renforcer le caractère urbain et multifonctionnel du Boulevard. Le fait de ne pas proposer de bande principale ou secondaire répond en tout point au PADD du PLU en vigueur.

Enfin, le schéma capacitaire présenté dans le document explicatif présente volontairement des ovales ainsi qu'un sentier et des poches de stationnement, afin de représenter les objectifs de programme portés par la Ville. Ce n'est en aucun cas un plan masse.

Concernant les hauteurs, la Ville prend en compte cette demande récurrente et proposera un épannelage de 16m à 12m, depuis le boulevard de la République à la rue P. Painlevé, pour ce site dans le règlement (écrit et graphique) du PLU.

Concernant le retrait en fond de parcelle, il concerne l'espace Hal Singer, au nord.

La Ville prendra en compte les remarques émises lors de l'enquête publique en indiquant dans le règlement de la zone Usr :

- La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé, afin de permettre une transition plus douce entre le Pôle République et les constructions environnantes.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage rappelle les dispositions prises suite à l'étude de circulation réalisée dans le quartier des Landes et précise qu'une étude globale est en cours sur la ville. Il affirme qu'une concertation sur cet aspect va être réalisée au second semestre 2018 pour le boulevard de la République.

Il justifie le parti de ne pas proposer de bandes de constructibilité sur la zone USr. En revanche il confirme les modifications du règlement déjà évoqué précédemment.

N° 56 « ...Concernant le Boulevard de la république :

STOP aux constructions supplémentaires ! Pourquoi nous parler du "bon vivre à Chatou" pour densifier encore et encore !?!?!... »

« ...Des commerces ici ??? Les commerces de Chatou disparaissent les uns après les autres. Il faudrait peut-être faire une étude sur ce grave problème avant de prétendre implanter des commerçants au bord d'une rue embouteillée, sans parking... »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La ville a émis la volonté d'implanter des commerces en RDC des constructions sur le Pôle République dans l'objectif de dynamiser ce quartier où de nombreux salariés sont présents, outre les habitants. L'action municipale tient dans la programmation de locaux adaptés et dans l'accompagnement des porteurs de projets. L'attractivité commerciale tenant pour beaucoup à son environnement, il sera effectivement prévu, entre autres, du stationnement pour la clientèle des commerces.

Dans ce sens, la Ville mettra en place un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République avec pour objectif la création de stationnement pour les commerces qui s'installeront au sein du projet.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage confirme sa volonté d'implanter des commerces et propose des mesures afin de favoriser leur attractivité.

N° 59 « *Je refuse la création de la zone Usr. J'accepte la création de la zone Usr à la condition qu'elle soit accompagnée explicitement sur les documents officiels d'une contrainte d'épannelage de 16 mètres à 12 mètres sur toute la zone...* »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le règlement du PLU propose des enveloppes maximales de constructibilité. En effet, le règlement proposé pour la zone USr monte à 16 mètres maximum pour l'ensemble du site. Le document de communication montre la volonté municipale depuis 2013 (étude de faisabilité Boulevard de la République) de réaliser un épannelage allant de 16 mètres depuis le Boulevard jusqu'à 12 mètres sur la rue Paul Painlevé. La Ville tiendra compte de cette demande et règlera l'épannelage au sein du règlement du PLU.

La Ville prendra en compte les remarques émises lors de l'enquête publique en indiquant dans le règlement de la zone Usr :

- La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé, afin de permettre une transition plus douce entre le Pôle République et les constructions environnantes.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ces points ont déjà fait l'objet d'un commentaire de la part du commissaire enquêteur.

N° 68 La distribution de chaque tract de l'ADREC comportait un coupon réponse, à lui renvoyer, permettant une prise de position des habitants sur un certain nombre d'item. L'ADREC a transmis en fin d'enquête les coupons réponses qui ont permis une quantification des réponses.

« Je refuse la création de la zone Usr : 17 personnes »

J'accepte la création de la zone Usr à la condition qu'elle soit accompagnée explicitement sur les documents officiels d'une contrainte d'épannelage de 16 m à 12 m sur toute la zone : 18 personnes »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le règlement du PLU propose des enveloppes maximales de constructibilité. En effet, le règlement proposé pour la zone USr monte à 16 mètres maximum pour l'ensemble du site. Le document de communication montre la volonté municipale depuis 2013 (étude de faisabilité Boulevard de la République) de réaliser un épannelage allant de 16 mètres depuis le Boulevard jusqu'à 12 mètres sur la rue Paul Painlevé. La Ville tiendra compte de cette demande et règlementera l'épannelage au sein du règlement du PLU.

La Ville prendra en compte les remarques émises lors de l'enquête publique en indiquant dans le règlement de la zone Usr :

- La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé, afin de permettre une transition plus douce entre le Pôle République et les constructions environnantes.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage répond de façon favorable à une partie de la demande exprimée.

- **ESPACE LUMIERE**

N°3 « *Le PLU de cet immeuble COLAS apparaît en zone UT (zone tertiaire). Or cet immeuble est normalement censé abriter les futurs bureaux municipaux dans le projet de déménagement de la mairie et de ses annexes.*

De ce fait, la zone de l'immeuble COLAS devrait être classée en zone UE (projet d'équipement collectif) et non en UT comme dans le PLU. Sinon cela rend impossible le projet de déménagement des services municipaux et de la mairie.

Par ailleurs, est-il raisonnable que des services publics, comme les services municipaux, puissent être implantés dans cet immeuble COLAS, dont les autres copropriétaires sont des "privés" et dont les intérêts, au cours des votes d'assemblées générales des propriétaires, ne coïncideront pas forcément avec ceux de la collectivité représentée par la municipalité ? Les projets publics municipaux de la copropriété risquent ainsi d'être bridés par des intérêts privés. »

N° 6 « *Tract recto verso de l'association ADREC distribué aux habitants*

COPROPRIÉTÉ LUMIÈRE: PREMIER COUAC

Sur le plan de zonage du PLU, l'immeuble Colas est en zone UT (zone tertiaire).

C'est en contradiction avec le dépliant de 8 pages, paru fin mars, intitulé "projet de ville" et avec la notice explicative p27 où le bâtiment est accompagné de la légende "**projet d'équipement public**", donc en zone UE.

Conclusion: La municipalité n'a pas obtenu de la copropriété l'autorisation de classement en zone UE.

Ceci est significatif de l'**impuissance, actuelle et future, du maire vis à vis du conseil syndical de cette copropriété**. Avec des perturbations incessantes à venir, dont les Catoviens feront les frais.

- On comprend mieux la position ferme du Conseil d'Etat: **incompatibilité absolue entre domaine privé (zone UT) et domaine public (zone UE)**, d'où possibilité de sanctions administratives pour les contrevenants.....

N°16 « Zone USr dans la modification n°3 du PLU : ...PAS d'hôtel de ville et ses services dans un immeuble quelconque faisant partie d'une copropriété... ».

« L'immeuble Colas destiné à abriter les services administratifs de la mairie est en zone UT sur le plan de zonage, or ce bâtiment du domaine public devrait être situé en zone UE et le conseil d'état à une position ferme sur ce sujet. »

N° 36 « ...nouvelle mairie au regard du PLU n°3 :

A présent, nouvelle déconvenue, je découvre dans le PLU n°3 que la nouvelle mairie va être dans une copropriété de 30 copropriétaires et que celle-ci ne sera pas en zone UE (équipement public) mais en zone UT (zone tertiaire). Pourquoi ?

Ceci est une aberration, non seulement les catoviens sont floués en déménageant la mairie à leur insu, mais en plus cela aura un coût qui dépassera largement le prévisionnel. Tout ceci dans un cadre législatif étrange puisque la mairie va atterrir dans une copropriété en zone tertiaire.

Je ne comprends pas ?!.. »

N° 41 « ... Transfert de l'Hôtel de Ville ou du Centre Administratif :

Oui au regroupement des services dans un même immeuble, garant d'efficacité par rapport à l'éclatement actuel des services

Non au choix d'un immeuble dans une copropriété qui, comme chacun le sait, peut-être un frein ou au minimum retarde toute décision

Non à la précipitation : l'immeuble choisi a-t'il été comparé à d'autres, à une construction neuve. Aucune information précise n'a été communiqué à la population catovienne... »

N° 48 « Des remarques et des questions primordiales "Immeuble Colas" :

1) Le conseil d'Etat en 1994 a affirmé l'incompatibilité entre domaine public des collectivités et régime de copropriété.

- Notre conseil municipal semblerait ne pas connaître cet arrêté quand un projet des services administratifs et autres municipaux seraient abrités au sein d'une copropriété ? Si la municipalité enfreint la loi, rien ne sert de faire des beaux discours sur la citoyenneté, l'esprit civique !

- L'immeuble Colas en zone UT. De quel droit un bâtiment public peut-il s'y installer ? Tour de passe-passe ?!... »

N° 56 « ...Je suis opposée à l'achat d'une copropriété pour transférer la mairie... »

N° 69 La distribution de chaque tract de l'ADREC comportait un coupon réponse, à lui renvoyer, permettant une prise de position des habitants sur un certain nombre d'item. L'ADREC a transmis en fin d'enquête les coupons réponses qui ont permis une quantification des réponses.

« Je suis contre le transfert de l'Hôtel de Ville et des services administratif dans une copropriété : 29 personnes »

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Le zonage UT est dédié aux activités tertiaires, sans distinction public/privé. Le zonage UE est dédié à l'intérêt général, qu'il soit porté par du public ou du privé. Les deux zonages UT et UE peuvent être adéquats. Modifier le zonage pour cet immeuble n'est donc pas nécessaire.

Le secteur de la Mairie n'est pas forcément accessible par tous : déplacer les services aux catoviens au niveau du cœur géographique de la Ville permet une accessibilité accrue pour les habitants.

Le regroupement des services administratifs de la Ville en un lieu unique incluant un guichet unique est plébiscité par les usagers. La Ville a décidé de requalifier un bâtiment sain et inutilisé au cœur géographique de Chatou.

De plus, ce bâtiment fait désormais partie du domaine privé de la Ville, il n'y a donc pas de domaine public au sein d'une copropriété.

Il n'est pas question de déménager l'Hôtel de Ville qui conservera ses usages « Régaliens » à savoir Conseil Municipal, cérémonies officielles et de mariages et fonction de représentation au sens large.

Le cout d'achat du bâtiment a été négocié en dessous de l'estimation des domaines. Le cout de la requalification du bâtiment peut être observé au regard de sa fonctionnalité pour accueillir les services administratifs de la ville.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Espace Lumière » du thème « République » :

Le projet de modification du PLU ne porte pas sur l'Espace Lumière. L'utilisation de ce site est une conséquence du projet de changement de zonage et de déménagement des services administratifs installés dans les villas à côté de l'hôtel de ville. Le zonage de l'Espace Lumière permet d'accueillir les services administratifs. Les autres points abordés ne rentrent pas dans le cadre de cette modification.

- **EQUIPEMENTS PUBLIQUES**

N° 15 Tract n° 2 de l'Adrec.

Nous demandons la création, d'urgence, d'une étude d'impact sur les capacités d'hébergement des écoles et crèches



PROBLÈME DES ÉCOLES ET CRÈCHES

Les habitants du quartier ne sont pas du tout rassurés par les propos évasifs de la municipalité entendus lors de la séance d'information du 9 avril
Il demandent une analyse sérieuse, chiffrée et publique, des besoins sur tout le parcours scolaire

N° 36 « ...aucune étude d'impact sur les écoles ou sur les crèches... »

N° 59 « ...Je demande d'urgence une étude d'impact sur les capacités des écoles et des crèches du ?.. »

N° 68 La distribution de chaque tract de l'ADREC comportait un coupon réponse, à lui renvoyer, permettant une prise de position des habitants sur un certain nombre d'item. L'ADREC a transmis en fin d'enquête les coupons réponses qui ont permis une quantification des réponses.

« Je demande d'urgence une étude d'impact sur les capacités des écoles et des crèches du voisinage : 23 personnes »

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Les données sur la capacité d'accueil et la fréquentation des équipements d'enfance et scolaires sont actualisées chaque année, en lien avec l'inspection académique, pour permettre une adaptation constante des besoins en la matière. Les équipements existants sont calibrés pour répondre aux enjeux urbains.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Equipements publiques » du thème « République » :

Le commissaire enquêteur considère qu'il ne peut apprécier cet aspect et note que d'après le maître d'ouvrage les besoins sont pris en compte.

- CIRCULATION-STATIONNEMENT

N° 15 Tract n° 2 de l'Adrec.

LE GRAVE PROBLÈME DU STATIONNEMENT

On comprend l'angoisse quotidienne des Catoviens qui en revenant de leur travail ont toutes les difficultés à garer leur voiture. En 2016, le commissaire-enquêteur de la modification de PLU n°1 pressait la mairie de " reprendre le décompte des places de stationnement du quartier en l'état, puis en l'état futur, et **mettre en place les moyens de résoudre les déficits en la matière**".

A son habitude la mairie y a répondu par une étude, suivie d'une **récupération annoncée de 40 places de stationnement mais mais en dehors du quartier République, à l'origine de la plainte.**

IL FAUT CRÉER UN PARKING PUBLIC SOUTERRAIN

La future zone USr comporte à vue d'oeil une quarantaine de box qui vont disparaître, accentuant encore le déficit en parkings. Le règlement du PLU comporte un retrait de 4m le long du Bd République qui sera mis à profit pour créer un stationnement le long du Boulevard. Sur 100 m de long, en tenant compte des arbres, on pourra y loger une vingtaine de voitures, ce qui ne compense pas la perte des box, ni ne sécurise les arbres.

Il faut réserver une cinquantaine de places en sous-sol à disposition du public

N° 36 « ...aucune étude d'impact... sur la circulation ou le stationnement n'a été faite. Aucune vision sur l'élargissement du boulevard à court ou moyen terme.

C'est incompréhensible... »

« ...A tout cela s'ajoute la disparition de 40 box au profit d'immeubles, diminuant d'autant les possibilités de se garer dans ce quartier où stationner devient extrêmement problématique... »

N° 40 « ...S'agissant du stationnement dans cette zone, nous avons depuis longtemps proclamé et écrit qu'un parking public souterrain répondrait aux différents aménagements du site en cours d'évolution. Nous avons conscience que tout ne peut pas être réglé d'un trait de plume mais avons espoir que le temps permettra de finaliser et préciser certaines situations dont celles évoquées ci-dessus... »

N° 52 « ...Rien ne devrait se faire tant que l'axe du boulevard de la République n'est pas défini. La réflexion doit être aboutie avant de réaliser les travaux. De plus, l'élargissement de la rue Brunier Bourbon et l'installation des services municipaux ne peuvent se faire qu'avec la création de stationnements supplémentaires (en sous-sol ? chez Thalès?, à la place du square ? !!!!.....)

N° 56 « ...Concernant le Boulevard de la république :

Cette rue est déjà engorgée de voiture le matin et le soir. STOP à plus de voitures.

Où seraient garées les voitures des nouveaux résidents ??... »

N° 59 « ...Je demande la ? d'un parking public en sous-sol d'au moins 50 places... »

N° 68 La distribution de chaque tract de l'ADREC comportait un coupon réponse, à lui renvoyer, permettant une prise de position des habitants sur un certain nombre d'item.

L'ADREC a transmis en fin d'enquête les coupons réponses qui ont permis une quantification des réponses.

« Je demande la création d'un parking public en sous-sol d'au moins 50 places : 22 personnes »

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Les 42 boxes présents sur le Projet de zone USr sont privatifs (ce ne sont donc pas des stationnements publics). Ils ne sont pas liés au stationnement public. Leur disparition pour le Projet Pole République sera compensée par du stationnement souterrain privatif.

Tout immeuble de logement comporte sa part de stationnement résidentiel. La possibilité que se laisse la Ville de créer des places de stationnement le long du boulevard de la République, via un Emplacement Réservé, est notamment liée à la création de commerces.

Une étude de circulation a été réalisée en 2017 portant sur le secteur Ouest de la ville (secteur Landes élargi). Celle-ci a déjà produit ses premiers effets avec des modifications de stationnement et de sens de circulation. Une seconde est en cours de réalisation sur l'ensemble de la ville pour compléter la réflexion et les actions. Une étude concertée sur le devenir du Boulevard de la République sera lancée à l'automne 2018.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Circulation-stationnement » du thème « République » :

Dans sa réponse le maître d'ouvrage ne précise pas le nombre de place privatives prévu en souterrain sur le projet de construction en zone Usr. Par ailleurs il rappelle la tenue d'une concertation sur le devenir du boulevard de la République, au niveau circulation, à l'automne 2018.

- **PROTECTION ARBRES**

N° 36 *« ...Enfin, dans cette zone Usr, sont implantés 3 magnifiques tilleuls dont un centenaire, et aucun n'a été classé arbre remarquable alors que des arbres similaires sont classés remarquables dans les jardins des particuliers. Pourquoi notre municipalité ne classe-t-elle les arbres que dans les parcelles des particuliers, ne devrait-elle pas montrer l'exemple en faisant de même dans les parcelles dont elle a la gestion ?... »*

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

La protection de ces arbres sera étudiée au regard de la faisabilité du projet.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Protection des arbres » du thème « République » :

Aucun engagement n'est pris, par le maître d'ouvrage, sur le classement en arbre remarquable de ceux présents en zone USr.

- **COMMERCES**

N° 59 « ...Je demande surtout à ce que la mairie s'engage dans une démarche ? de création de commerces de proximité, au minimum 800 m²... »

N° 68 La distribution de chaque tract de l'ADREC comportait un coupon réponse, à lui renvoyer, permettant une prise de position des habitants sur un certain nombre d'item. L'ADREC a transmis en fin d'enquête les coupons réponses qui ont permis une quantification des réponses.

« Je demande à ce que la mairie s'engage dans une démarche volontariste de création de commerces d'au minimum 800 m² : 18 personnes »

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

La ville a émis la volonté d'implanter des commerces en RDC des constructions sur le Pôle République dans l'objectif de dynamiser ce quartier où de nombreux salariés sont présents, outre les habitants. L'action municipale tient dans la programmation de locaux adaptés et dans l'accompagnement des porteurs de projets. L'attractivité commerciale tenant pour beaucoup à son environnement, il sera effectivement prévu, entre autres, du stationnement prévu pour la clientèle des commerces.

Dans ce sens, la Ville mettra en place un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Commerces » du thème « République » :

Le maître d'ouvrage ne répond pas à la demande précise.

SECTEUR LANDES

- **CONSIDERATIONS GENERALES**

N° 67 La distribution de chaque tract de l'ADREC comportait un coupon réponse, à lui renvoyer, permettant une prise de position des habitants sur un certain nombre d'item. L'ADREC a transmis en fin d'enquête les coupons réponses qui ont permis une quantification des réponses

« Je soutien la position de l'ADREC : 17 personnes »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les catoviens sont désormais étroitement associés en amont des décisions de la Mairie en matière d'urbanisme. La démarche de communication en 2018 se veut la plus transparente possible.

La Ville a fourni un Erratum concernant le visuel malheureux présent dans le dossier.

Il y aura bien un Projet immobilier au Nord de la Promenade des Landes. Ce projet est envisagé depuis 2006 sur les bases du PLU en vigueur.

La Ville a le projet de valoriser les entrées de Ville sur la route du Vésinet.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

- **PROJET TENNIS LANDES**

N°30 « *Modification du PLU – rappels chronologiques*

Le 11 janvier 2017, l'ancien maire de Chatou, Ghislain Fournier, informait ses concitoyens de sa décision de stopper la modification du plan local d'urbanisme (PLU) qu'il avait lancé et qui avait déclenché une levée de bouclier de la part de nombreux Catoviens.

" L'enquête publique de la modification du PLU n°2 s'est achevée en décembre dernier. Elle a donné lieu à nombre de remarques et suggestions, écrivait l'édile à cette époque. J'ai analysé ces documents, échangé avec de nombreux habitants issus du principal quartier concerné (à savoir République) et rencontré les responsables du collectif créé à cette occasion ainsi que l'association Chatou Notre Ville. Suite à ces consultations, j'ai constaté que ce projet ne correspondait pas aux aspirations des riverains. J'ai donc pris la décision de la retirer. "

A l'époque, Ghislain Fournier annonçait son intention de se présenter, à nouveau, une modification du plu tirant les enseignements de la première tentative avortée.

C'est à son successeur, Eric Dumoulin, que revient aujourd'hui la tâche de lancer la modification n°3 du PLU.

" nous avons tenu compte des remontées "

" Nous allons proposer une modification dont le périmètre, l'impact et le volume sont réduit pour tenir compte de ce qui nous avait été remonté," indique le Maire de Chatou, Eric Dumoulin. "Là, on a vraiment circonscrit à trois points bien précis : le tennis des Landes, le terrain République à côté de la médiathèque et les trois hôtels particuliers situés autour de la mairie qui vont être libérés par les services municipaux."

Le projet passe de 60 logements à huit villas.

Pour le tennis des Landes, la municipalité aurait choisi de soumettre un projet très nettement réduit par rapport à ce qui était prévu.

" On passe d'un programme de 60 logements à huit villas" ajoute Eric Dumoulin..." l'idée première c'est d'inscrire ce PLU dans un projet de ville."

Conclusion :

Dans la notice explicative de la modification n°3 du PLU, il est mentionné pour 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 de Landes*

Quelle est l'étendue de : Création de logements diversifiés, pavillons et collectifs, dont sociaux ?...»

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le secteur des Landes évolue actuellement. En parallèle de l'optimisation des équipements publics de loisirs :

- Un projet de 7 à 8 maisons en accession est programmé sur ce site, afin de rééquilibrer les formes urbaines entre les quartiers de la Ville.
- Un chantier en cours d'un petit collectif incluant logements en accession et locatifs sociaux rue des Landes
- Un projet de deux immeubles de 30 logements chacun incluant logements locatifs privés et locatifs sociaux.

Ceci en lien avec la création de petits immeubles incluant des Logements locatifs sociaux dans les bas de Chatou, dans l'objectif de rééquilibrer le logement sur la Ville.

N° 35 *«...Landes : Le terrain de tennis des landes va finalement accueillir 8 villas, comme en a décidé le maire. La commission d'urbanisme, toutes tendances confondues, avait souhaité 60 logements en R+2 particulièrement bien adaptés à la zone. Le règlement de la nouvelle zone USf colle par hasard parfaitement aux 8 villas. Voilà un non-sens quand on connaît les impératifs pour passer de 14 % à 25 % de logements sociaux, même si 25 % est inatteignable et non souhaitable à CHATOU. 25 ans d'attente pour regrouper les tennis au profit de 8 villas, dommage !*

Un périmètre où tout est déjà joué et qui s'adapte précisément aux projets des promoteurs et de la Mairie sans intérêt ni débouché pour les catoviens... »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Ce projet 8 maisons a été plébiscité par les riverains en Conseil de Quartier. Aucun promoteur ou constructeur n'a été contacté par la Ville à ce sujet.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Projet tennis des Landes » du thème « Secteur des Landes » :

A la suite de son évolution, le projet de construction sur les tennis des Landes soulève peu d'observation de la part des habitants du quartier, ce qui laisse à penser qu'il est bien accepté.

- **PROJET ROUTE DU VESINET**

N° 25 *« Les informations reçues concernant le projet de logement collectif de grande envergure (bâtiment en équerre de 16 mètres de haut et de 70 mètres de long) situé à l'angle de la rue du Vesinet et de la rue des Landes sont très inquiétantes, car elle risque de perturber de façon irrémédiable la vie des habitants voisins, dont nous faisons partie.*

Propriétaire d'un pavillon situé au 27 bis route du Vésinet, nous apprécions la qualité de vie de notre quartier depuis près de quinze ans et souhaitons la conserver. Or, votre projet constitue une menace tant sur le plan de l'architecture, de la fermeture visuelle et de la circulation automobile occasionnée par l'arrivée massive et concentrée de nouveaux catoviens. De plus, aucun projet d'aménagement de l'entrée de ville ne semble à ce jour clairement confirmé. Nous nous rendrons disponibles pour assister à l'une des séances publiques prévues en mairie avec le commissaire-priseur, mais tenons dès à présent à vous signifier, par le biais de ce courriel, notre vif mécontentement ainsi que celui de nos proches voisins.

Ces thèmes, qui sont au cœur de notre vie quotidienne, ne manqueront pas d'être également placés au cœur des débats de quartier lorsqu'arriveront les prochaines échéances électorales. »

N°29 « *Dans sa lettre du 11 janvier 2017, M. Le Maire annonçait qu'il retirait le projet de la modification du PLU n°2 suite aux différentes consultations et qu'il proposerait, fin année 2017, une nouvelle modification du PLU qui serait centrée sur 2 terrains :*

- Celui situé Boulevard de La République,*
- Celui de l'actuel emplacement des tennis situé en haut de la Rue des Landes (côté pair), près du stade Finaltéri.*

Dans un tract de l'adrec laissé dans les boîtes aux lettres, notre attention est appelée sur la modification N°3 du PLU Quartier des Landes qui porterait sur une fermeture visuelle par une barre de béton de 16 mètres de haut et 70 mètres le long de La Route du Vésinet et sur la création de 8 villas à la place des tennis, à hauteur du 225 (?) Rue des Landes.

Pourriez-vous nous apporter des informations précises sur la modification envisagée du PLU et ses conséquences immobilières rue des Landes/route du Vésinet ? Est-il envisagé, alors que cela avait été rejeté il y a moins de 2 ans, la création d'un immeuble le long de la Route du Vésinet ? »

N°30 « *... La création envisagée en 2016 de logements le long de la route du Vésinet avait été unanimement rejeté et le serait tout autant si cette création était à nouveau envisagée dans la modification n°3. Nous demandons donc une nouvelle fois l'abandon d'un projet immobilier le long de la route du Vésinet et partant de la rue des Landes. »*

N° 31 « *...Notre avis sur le secteur des Landes*

Nous avons participé à l'enquête publique concernant la modification n°2 du PLU (14 novembre/16 décembre 2016). Riverains du quartier des Landes, nous avons notifié la nécessité de prendre en compte la proximité du site patrimonial remarquable du Vésinet dans vos projets d'urbanisation. Nous avons reçu favorablement les aménagements prévus sur la route du Vésinet (piste cyclable, trottoirs, places de stationnement, ainsi que l'amélioration des entrées de ville (Montesson/Chatou/Le Vésinet) en liaison avec la coulée verte.

Cependant, la lecture de la notice explicative de la modification n°3 du PLU nous conduit à quelques interrogations :

- *Les aménagements de la route du Vésinet dans la continuité de la coulée verte ne sont plus évoqués. Ces aménagements sont-ils toujours d'actualité ?*
- *Dans le cadre de ces travaux, nous avons proposé d'améliorer le paysage urbain par la création d'un mail arboré en lien avec la coulée verte le long de la route du Vésinet. Cette proposition n'a-t-elle pas été retenue. Ce projet citoyen pouvant être mené en concertation avec les riverains, les associations et les élus concernés, nous renouvelons notre proposition.*
- *Le projet de construction d'un immeuble en U (soixante logements), en bout de la coulée verte masque la perspective visuelle depuis la route de Vésinet. Initialement il était prévu deux petits immeubles laissant libre la perspective de la coulée. L'implantation du bâti projeté devrait laisser un espace public suffisant le long de la route du Vésinet de façon à réellement permettre la réalisation des aménagements cités plus haut. Les plans de la notice ne semblent pas le montrer.*

Notre association AEB est disposée à rencontrer les élus en charge du projet d'aménagement de ce secteur « Landes » pour exprimer plus en détail les améliorations attendues par les riverains face à l'inquiétude de densification de ce quartier considéré à juste titre « délaissé ». Ne manquons pas ce rendez-vous de projet de Ville ! »

N° 33 *« Suite à l'information diffusée concernant la modification du PLU n°3 de 2018 nous vous signalons que nous sommes contre pour le quartier des Landes de la construction d'une barre d'immeuble de 70 mètres de long (en équerre) et d'une hauteur de 16 mètres. Construction comprenant combien de logements ?*

Nous souhaitons que soit privilégiée la zone pavillonnaire proche de la rue des Sablons et que cette zone soit un peu, par la verdure, le poumon de Chatou.

Ce plan de nouvelles constructions d'immeuble est en contradiction avec la lettre de Monsieur le Maire qui ne voulait pas augmenter la population de Chatou d'une façon inconsidérée début juin dernier, suite à l'entretien de Monsieur Dumoulin avec le premier ministre, Monsieur Edouard Philippe.

Il serait apprécié que cette zone de verdure et pavillonnaire soit classée en zone UZ (important).

Par expérience conclue malheureusement par la construction rue des Landes de deux immeubles remplaçant trois pavillons !! rendant ce site "affreux". Arrêtons le bétonnage à outrance.

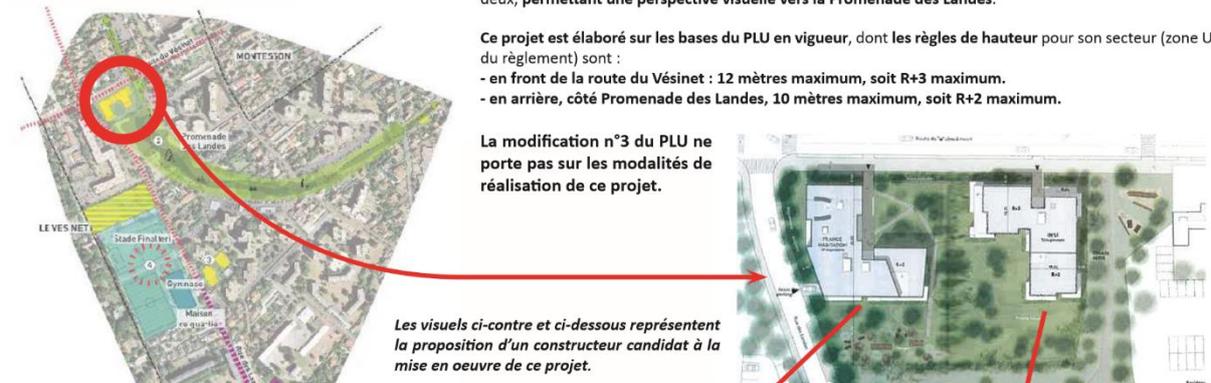
Nous tenons donc que la ville de Chatou reste une citée où il fait bon vivre (telle est la renommée). »

Page 34 de la notice explicative, un visuel est erroné : le projet porté par l'opérateur IN'LI, situé route du Vésinet, au nord du projet de Promenade des Landes, ne se compose pas d'un unique bâtiment, mais de deux, permettant une perspective visuelle vers la Promenade des Landes.

Ce projet est élaboré sur les bases du PLU en vigueur, dont les règles de hauteur pour son secteur (zone US du règlement) sont :

- en front de la route du Vésinet : 12 mètres maximum, soit R+3 maximum.
- en arrière, côté Promenade des Landes, 10 mètres maximum, soit R+2 maximum.

La modification n°3 du PLU ne porte pas sur les modalités de réalisation de ce projet.



N° 47 « Nous intervenons sur cette modification du PLU concernant les secteurs des Landes et plus particulièrement sur l'aménagement prévu pour le début de la coulée verte, à l'angle et le long des rues des landes et de la route du Vésinet.

Nous sommes Catoviens depuis 1994 et habitons dans le quartier des landes au 4 rue des sablons mais notre terrain longe aussi la route du Vésinet et notre maison fait face à ce qui est depuis des décennies un grand terrain de jeux et de sports utilisé par les associations pour la pratique d'activités sportives.

Comme grand nombre de Catoviens, nous nous étions opposés en décembre 2016 au projet de modification du PLU numéro 2 et avons rencontré en Mairie le Commissaire enquêteur. Ce projet, élaboré à l'époque sans concertation véritable semblait aboutir à une urbanisation excessive et peu raisonnable dans notre quartier eu égard aux contraintes de la ville en matière d'infrastructures, de circulation, d'aide à la personne etc...

Habitant dans un quartier agréable, vert et pavillonnaire (même si la circulation sur la route du Vésinet est de plus en plus dense et que la rue des landes est complètement embouteillée aux heures de pointe) nous avons découvert dans le PLU 2, que notre parcelle comme celles de quelques voisins, est bizarrement classée en zone US au milieu d'autres parcelles non classées US, ce qui aurait permis la construction en face, à gauche, et à droite de notre maison, d'immeubles de hauteur de 16 m, et qu'il n'y aurait plus de respect des retraits etc... déjà il y avait à l'époque un projet très avancé de suppression du terrain de jeux et de construction de logements en face de notre maison à l'angle de la rue des landes et de la route du Vésinet.

Ce terrain de jeux à l'angle Landes-Vésinet est une opportunité qu'il faut garder, c'est un véritable poumon vert pour le secteur (mais il est vrai qu'il pourrait être encore mieux utilisé

au bénéfice de publics plus nombreux, aires de jeux pour enfant,) ce pourrait être un bon complément à l'aménagement de la coulée verte annoncée.

Nous avons donc été très satisfaits de la décision de l'ancien Maire de retirer la modification du PLU 2, à l'issue de l'enquête publique et nous avons donc cru naïvement que le Projet était définitivement abandonné et que l'on évoluerait désormais vers plus de transparence, de concertation en tenant compte du souhait des Catoviens de conserver leur cadre de vie qui fait la richesse de la vie de ce quartier. D'autant que les lettres du nouveau Maire et les articles de Chatou Magazine confirment la volonté de prise en compte de l'identité locale et du besoin de conserver son caractère vert à la ville.

Cependant malgré l'abandon du PLU 2, nous constatons toujours plus de démarchages de promoteurs pour acheter notre parcelle (intéressante à leurs yeux puisqu'elle dispose de 2 entrées, une route du Vésinet et l'autre rue des sablons).

C'est avec une grande surprise que nous venons de découvrir, comme en décembre 2016, soudainement le lancement du Projet de nouvelle modification du PLU 3 pour notre secteur et la réalisation d'une enquête publique au début des vacances d'été, période peu propice pour la mobilisation des habitants.

Nous considérons que ce Projet de modifications du PLU est pire que le précédent de décembre 2016 qui avait été abandonné. En effet sur les plans que nous avons pu consulter sur le site de la Mairie de Chatou, il est prévu la construction juste en face de notre terrain d'un immeuble en forme de « U majuscule aplati » avec une longue façade en barre sur la route du Vésinet. Nous n'avons pas trouvé les dimensions de cet immeuble tant en longueur de façade que de hauteur. Mais il est à craindre, compte tenu des règles de la zone US qu'il pourrait être long et haut. D'ailleurs quelles sont les règles actuelles applicables pour le secteur US. Vous conviendrez qu'il est difficile pour un citoyen de suivre ces modifications.

Nous nous étonnons une nouvelle fois que dans cette zone qui constitue une formidable opportunité pour l'aménagement du début de la coulée verte, et qui pourrait être utilisée au bénéfice de jeux et de promenade etc (notamment de tous ces nouveaux habitants des immeubles neufs de la rue des landes qui ont remplacé les habitants des petits pavillons anciens démolis), la Mairie envisage la construction d'un immeuble de grande largeur et de grande hauteur. Quelle réponse navrante eu égard aux objectifs affichés par la Mairie!

Nous affirmons comme fin 2016 que cette zone doit garder un caractère d'aménagement d'espace verts en lien avec la coulée verte.

Par ailleurs la route du Vésinet est une rue très passante du matin au soir et relativement bruyante avec un flot important de voitures, camions et bus. Il est tout à fait inopportun de prévoir un immeuble (60 appartements ?) dont la façade donnera directement sur cette route du Vésinet occasionnant une gêne de bruit pour les occupants de cet immeuble. Il est tout à fait regrettable que la Mairie ne se soucie pas du confort des futurs occupants de cet

immeuble comme d'ailleurs elle fait fi de l'environnement et du bien-être des autres habitants de toutes ces petites maisons du quartier de la tête de girafe.

Veillez donc noter que nous sommes particulièrement opposés à cette modification numéro 3 du PLU pour ce qui concerne notre secteur. Elle apparaît, une nouvelle fois apparaît comme étant en totale contraction avec les déclarations du Maire pour plus de transparence dans les décisions, et pour plus de développement harmonieux pour notre quartier pavillonnaire.

Nous estimons que les raisons et arguments qui ont motivé l'annulation du PLU 2 restent totalement d'actualité et devraient conduire au retrait de ce Projet PLU 3 pour notre secteur.

N° 52 « *...La construction d'un immeuble dont un côté donnera sur la rue des Landes ne devrait être autorisée qu'en gardant un recul suffisant pour permettre un élargissement ultérieur de la rue des Landes (et bénéficier de stationnement d'ici là) et ne pas avoir une hauteur supérieure à R+2 (9 m. maxi ?) comme c'est prévu côté promenade des Landes. ...* »

N° 67 La distribution de chaque tract de l'ADREC comportait un coupon réponse, à lui renvoyer, permettant une prise de position des habitants sur un certain nombre d'item. L'ADREC a transmis en fin d'enquête les coupons réponses qui ont permis une quantification des réponses

« Je refuse la création d'une barre bétonnée le long de la route du Vésinet : 17 personnes.

Je demande qu'il n'y ait pas d'immeuble en bout de la coulée verte, route du Vésinet : 17 personnes.

Je demande qu'on valorise les entrées en limite du Vésinet et en limite de Montesson : 15 personnes »

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Ce site est constructible depuis 2006 et un opérateur privé est en train de finaliser ce projet en lien avec la conception de la promenade des Landes.

Ce projet immobilier est composé de deux immeubles de 30 logements chacun et non un seul, selon les règles actuelles du PLU, à savoir entre autres règles une hauteur maximale de 12 mètres (règlement US en vigueur).

Le visuel malheureux présent dans la notice explicative a fait l'objet d'un erratum car il est prévu deux immeubles permettant une perspective visuelle sur la promenade des Landes.

La Ville maintient son projet de mise en valeur des entrées de ville route du Vésinet. Le projet immobilier et la promenade des Landes font partie de cette mise en valeur. La Ville prévoit toujours la sécurisation de la traversé de la route du Vésinet et la création d'une piste cyclable.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Route du Vésinet » du thème « Secteur des Landes » :

Cette opération ne rentre pas dans le cadre du présent projet de modification du PLU. Les réactions sont liées à un visuel non adapté sur un document de communication de la ville et

qui a fait l'objet d'un tract, d'une association, à destination des habitants. Le maître d'ouvrage a apporté un correctif, en cours d'enquête, pour dissiper tous malentendus.

- **ZONAGE**

N° 52 « ...Enfin, il faut remettre en zone pavillonnaire (UV ?) les trois pavillons situés à l'angle de la rue du Général Leclerc, la place du Docteur Roux et la rue du Lieutenant Ricard, comme nous avons constaté que cela se faisait ailleurs pour d'autres pavillons orientations du PADD). Ce secteur devient moins sécuritaire et supporterait mal des constructions d'immeubles supplémentaires... »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Il n'y a pas de projet immobilier à cet endroit.

Le règlement UCd appliqué à la place du Docteur Roux est en lien avec sa vocation multifonctionnelle et de pôle de centralité dans la Ville.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « zonage » du thème « Secteur des Landes » :

Pas de commentaire.

- **CIRCULATION-STATIONNEMENT**

N° 52 « ...Depuis plus de vingt ans que la liaison est prévue entre la tête de girafe et le quartier Europe, il faut restreindre l'espace entre les deux immeubles prévus au profit de l'accès circulations douces qui doit être le plus large possible pour en faciliter l'accès et permettre la création de la promenade piétons et de la piste cyclable (les deux devant bien sûr être nettement séparés) avec de la verdure. Il faut aérer cette entrée le plus possible. Une piste cyclable bidirectionnelle, souhaitée depuis longtemps est la bienvenue mais les accès doivent être bien sécurisés aux extrémités.

De même la connexion avec la rue du Général Leclerc doit être la plus sécurisée possible, le nouveau plan de circulation transformant cette dernière en voie rapide de plus en plus empruntée. La continuité vers la rue Caillou Mérard est mentionnée mais devrait très rapidement être prévue car les permis successifs restreignent l'espace disponible (à moins que ce ne soit qu'un justificatif !)... »

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'accès à la Promenade des Landes depuis la route du Vésinet (Donc depuis la « tête de Girafe ») se fera via une entrée paysager d'une largeur de 10m minimum.

Les concepteurs de ce projet immobilier ainsi que ceux de la Promenade des Landes vont échanger afin d'obtenir un aménagement d'ensemble le plus en adéquation possible.

La rue du Général Leclerc, route départementale, est en effet passée à sens unique pour partie suite à l'étude de circulation sur le "quartier Ouest".

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Circulation - stationnement » du thème « Secteur des Landes » :

Ces points ne rentrent pas dans le cadre du présent projet de modification du PLU.

CIRCULATION-STATIONNEMENT

N°16 « ...Zone USr dans la modification n°3 du PLU : création d'une densification excessive dans ce quartier avec forcément une circulation augmentée alors qu'actuellement la circulation est déjà difficile le matin et soir, là encore on met la charrue avant les bœufs : création de logements sans tenir compte des voies d'accès. Le problème du stationnement va s'aggraver ; Cette zone comporte plusieurs dizaines de box qui risquent de disparaître avec les projets, le retrait de 4m le long du Bd de la République ne compensera pas cette perte en place de parkings. Il faut alors que le public puisse se garer en sous-sol dans un parking public souterrain... ».

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les voies d'accès au Pôle République ont un dimensionnement qui permet aisément l'accès à un parking souterrain privatif.

Les 42 boxes présents sur le Projet de zone USr sont privatifs (ce ne sont donc pas des stationnements publics). Ils n'ont pas de rapport avec un déficit de stationnement public. Leur disparition pour le Projet Pole République sera compensée par du stationnement souterrain privatif.

Tout immeuble de logement comporte sa part de stationnement résidentiel. La possibilité que se laisse la Ville de créer des places de stationnement le long du boulevard de la République, via un Emplacement Réservé, est notamment liée à la création de commerces.

Une étude de circulation a été réalisée en 2017 portant sur le secteur Ouest de la ville (secteur Landes élargi). Celle-ci a déjà produit ses premiers effets avec des modifications de stationnement et de sens de circulation. Une seconde est en cours de réalisation sur l'ensemble de la ville pour compléter la réflexion et les actions. Une étude concertée sur le devenir du Boulevard de la République sera lancée à l'automne 2018.

L'Etude concertée sur le devenir du Boulevard de la République permettra d'envisager la question du stationnement public.

Commentaire du commissaire :

Dans sa réponse le maître d'ouvrage ne précise pas le nombre de places privatives prévues en souterrain sur le projet de construction de la zone USr. D'après sa réponse il est possible de supposer que ce seront au moins 42 places, correspondant au nombre de box présent sur le site. Par ailleurs il rappelle la tenue d'une concertation sur le devenir du boulevard de la République, au niveau circulation, à l'automne 2018.

N° 41 « Secteurs Landes et République :

Comme ses prédécesseurs, le PLU de 2018 prévoit la densification de la ville de Chatou alors qu'aux heures de pointes sa voirie est déjà saturée et que les RER sont bondés. Il faut rajouter les difficultés de stationnement dans ces quartiers ou les places de parking sont insuffisantes.

Depuis 1995, avec l'élection de Christian Murez à la tête de la municipalité, les équipes municipales successive nous martèlent qu'à cause des changements de mode de vie (divorces, vieillissement de la population...) il est nécessaire de construire environs 80 logements par an pour stabiliser la population avec un pic de 30 000 habitants maximum.

Les statistiques INSEE, ci-jointes nous prouvent le contraire. La population augmente de façon continue entre 1954 et 2015 (avec une petite baisse entre 1982 et 1990).

Si l'on continue les projections avec les logements construits de 2015 à 2018 et les possibilités offertes par le PLU à partir de 2018, il est prévisible que la population augmentera de 1500 habitants à son terme, soit entre 32 000 et 32 500 à l'horizon 2023.

Comment se déplaceront ces habitants, comment iront-ils travailler, comment stationneront-ils leurs véhicules, comment les enfants pourront-ils étudier dans des classes surchargées ??

Il ne paraît pas évident que l'élaboration de ce nouveau PLU donne des réponses précises à toutes ces questions... »

Réponse du Maître d'ouvrage :

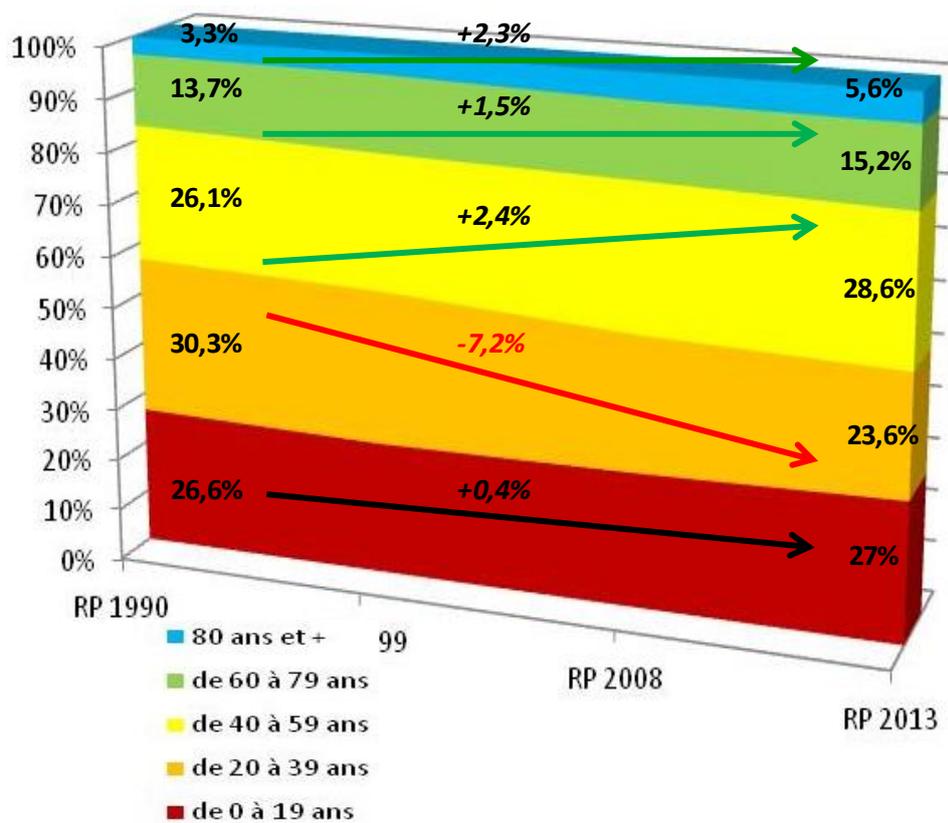
L'évolution démographique de la Ville de Chatou tient au solde naturel et non migratoire. Voir tableau et graphique ci-dessous :

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015
Variation annuelle moyenne de la population en %	2,3	1,0	-0,2	0,2	0,5	0,6
due au solde naturel en %	0,9	1,1	0,9	0,8	0,8	0,7
due au solde apparent des entrées sorties en %	1,5	-0,1	-1,1	-0,6	-0,3	-0,2
Taux de natalité (‰)	16,0	17,3	15,5	15,1	14,4	13,6
Taux de mortalité (‰)	7,4	6,7	6,6	6,7	6,4	6,3

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2017.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombremments, RP2010 et RP2015 exploitations principales - État civil.



Commentaire du commissaire :

Le commissaire enquêteur constate que le maître d’ouvrage ne donne pas de réponse aux questions posées.

N° 45 « ...Bien que la rue Camille Perier soit très passante, les trottoirs sont étroits et certains véhicules roulent au-dessus de 50 km/h. Des mesures pourraient être prises pour réduire la vitesse des véhicules sur cet axe (passage à 30 km/h comme l’avenue du général Sarail)... »

Réponse du Maître d’ouvrage :

La Ville étudiera cette proposition qui n’a pas d’impact sur le PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce point ne rentre pas dans le cadre de cette enquête.

N° 58 « ...Il faudrait que monsieur le Maire poursuive, comme il a commencé de le faire, une politique plus stricte en matière de stationnement et donner aux piétons plus de place. J’espère que le square dont j’ai parlé ne sera pas transformé en parking car la seule politique en la matière est la limitation des places de parking... »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La Ville a en réflexion de créer un square sécurisé et arboré à l'angle de la rue des dix sept et de la rue Camille Périer qui permettrait à un quartier très urbanisé d'obtenir une respiration et un espace vert qualitatif supplémentaire.

Au vu de la proximité de la place du Général de Gaulle, une réflexion globale est nécessaire pour travailler les différents aspects du cadre de vie, espace paysager, sécurité, accessibilité, transport, stationnement, ou encore circulation. Il n'y a pas de projet arrêté de transformation ou d'évolution du square place du général de Gaulle.

La Ville mettra en place une concertation avec les catoviens quant aux réflexions sur l'aménagement du nouveau square, situé dans l'actuel l'îlot administratif, ainsi que l'éventuelle évolution du square place Général De Gaulle.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La politique en matière de stationnement ne rentre pas dans le cadre de cette enquête.

Le zonage du square de la place du Général de Gaulle n'est pas changé dans ce projet de modification du PLU. Les réactions du public, contre la suppression de ce square, sont liées à une information figurant sur une communication de la ville qui envisageait la création d'un parking à cet emplacement. Le maître d'ouvrage confirme qu'il n'y a pas de projet arrêté de transformation ou d'évolution du square. En cas de projet d'évolution une concertation sera engagée au préalable avec la population.

REGLEMENT AUTRE

- **ARTICLES DIVERS**

N° 51 « 1/ Articles 15 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière de performances énergétiques et environnementales

Un nouvel article 15 est inséré pour chacune des zones, sans qu'aucune règle ne soit étiquetée.

Il est dommage de ne pas profiter de la modification du PLU pour fixer des objectifs environnementaux vertueux, simples et facilement atteignables, par exemple :

- *L'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Cette disposition permettrait de soulager les réseaux communaux, en renforçant le niveau des nappes.*
- *La mise en place de panneaux solaire (eau chaude sanitaire produite par les rayons UV) pour les résidences (solution préconisée par le DOO du SCOT, en page 73)*
- *Mise en place dans les résidences d'espaces dédiés au compost*
-

Réponse du Maître d'ouvrage :

La Ville a souhaité actualiser le document sans forcément contraindre plus les Catoviens dans leurs projets de construction.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

2/ Articles 16 : obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

De la même façon, un nouvel article 16 est inséré pour chacune des zones, sans qu'aucune règle ne soit étiquetée.

Alors que la ville de Chatou s'enorgueillit que 95 % des logements seront éligibles à la fibre à la fin de l'année 2018, faut-il que la fibre s'arrête au droit des sas d'entrée des immeubles ?

Le DOO du SCOT précise que le développement économique de la Boucle de Seine passe par une « adaptation des lieux pour les activités exercées au domicile » (p 48). Ce développement économique interne à la boucle de Seine devant également participer à la limitation de la circulation, fléau de notre commune.

Il conviendrait que le PLU intègre cet objectif, en précisant, par exemple, que l'ensemble des pièces principales d'un logement soient équipées d'un réseau de communication rapide, et que les gaines palières soient évidemment elles-mêmes pré-équipées et raccordées au réseau de fibre déployé par la Communauté d'Agglomération de la Boucle de Seine.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La Ville a souhaité actualiser le document sans forcément contraindre plus les Catoviens dans leurs projets de construction.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire.

3/ Capacité des équipements publics à répondre aux besoins des habitants :

En page 5 du DOO du SCOT, il est inscrit en caractère gras : « [...] Cette contrainte est renforcée par l'absence de capacité d'accueil résiduelle des équipements publics, et notamment des lycées et collèges ». La ville de Chatou présente un taux d'équipements scolaire inférieur à la moyenne de la communauté d'agglomération, elle-même très inférieure à la moyenne des équipements du département des Yvelines. (Graphique page 183 du diagnostic du SCOT). Il me semble opportun que la ville de Chatou puisse conserver sa capacité à répondre dans le futur aux besoins de ses habitants et, plus largement, puisse rattraper son retard vis-à-vis des autres communes de l'agglomération. Ceci d'autant plus que 669 logements sont actuellement en chantier ou dont le PC a été accordé (cf. p21 de la notice explicative pour 622 logements, auquel il convient de rajouter les 47 logements au 113 route des maisons).

Aussi, la modification des trois zonages proposée (rue du général Leclerc, rue des écoles, avenue d'Eprémesnil) du passage de la zone UE (écoles aujourd'hui mais peut-être collège ou lycée demain) vers des zones résidentielles, en vue de la cession des terrains d'assiette, réduira fortement la capacité de la ville à répondre à cette obligation.

Ces trois modifications de zonage doivent être retirée de la modification n°3 du PLU.

4/ Réduction de la constructibilité en Zone UP :

La modification de l'article UP 9.2 envisage de limiter la constructibilité des parcelles de deux façons :

- Diminution de 30% à 20% de l'emprise au sol des constructions (10 % pour la zone de la mairie UPm)*
- Limiter à 180 m² l'emprise au sol de chacune des constructions*

Cette disposition contrevient aux objectifs du SDRIFF pour la ville de Chatou (rappelés en page 14 de la notice explicative de la modification n°3 du PLU) qui sont :

- de modifier les documents d'urbanisme en vue de permettre une densification d'au minima +15 % de la densité humaine et des espaces d'habitats dans le périmètre du quartier gare,*
- de modifier les documents d'urbanisme en vue de permettre une densification d'au minima +10 % de la densité humaine et des espaces d'habitats au-delà des quartiers gare.*

Cette modification doit être annulée en l'état, et un nouveau projet permettant de respecter les objectifs du SDRIFF doit être proposé.

La carte ci-dessous repère les zonages UP dans le périmètre de la gare, voués à une diminution de leur constructibilité là où il est imposé au contraire une densification :

Extrait du projet :

"Toutefois, dans le cas de constructions existantes à la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (xx/xx/2018) dont l'emprise au sol est supérieure à 20% de la superficie totale du terrain : une extension limitée à 20m² par construction est admise une seule fois après la date d'approbation de la modification n°3 du PLU (xx/xx/2018), à la condition que l'emprise au sol des constructions n'excède pas 30% de la superficie totale du terrain. »

N° 11 *« Merci pour votre réponse mais l'application de cette règle donnera des cas aberrants : par exemple deux maisons chacune avec une surface de terrain de 800m² une avec une emprise de 19% et l'autre de 25 %, les deux familles veulent s'agrandir : à la première maison vous allez donner 1% de plus en emprise au sol donc 8m² et la deuxième 20m² soit 2.5% !!! Alors que la deuxième maison occupe déjà une bonne partie du sol et s'est probablement déjà agrandie dans le pass2.*

Merci d'ajouter cet exemple d'illustration à ma remarque. »

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

Le zonage UP (Urbain Patrimonial) est inscrit sur des secteurs patrimoniaux. La suppression par l'Etat des articles 5 (surface minimale des terrains constructibles) et 14 (COS) qui permettaient le maintien du caractère patrimonial de ces secteurs oblige la Ville à durcir d'autres règles, notamment l'emprise au sol des constructions, afin de préserver l'équilibre entre constructions de villégiature et jardins arborés.

La Ville se doit donc de choisir entre préservation de son patrimoine remarquable (maisons de villégiature et jardins arborés) et droits à construire des habitants.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses.

- STATIONNEMENT

N°5 *« Stationnement privé*

Concernant les nouvelles règles quant au nombre de places de stationnement exigées pour les collectifs, la règle proposée en fonction du type de logement est certes meilleure que la règle en vigueur. Il n'est toutefois pas très aisé de prévoir 1,5 places de stationnement (cas du T3). Un deuxième élément est à prendre en compte la superficie de l'appartement qui souvent conditionne son taux d'occupation par un ou deux adultes actifs dans le cas des T1 et T2. L'hypothèse de la possession de deux véhicules pour un T2 de plus de 50 m² n'est pas totalement irréaliste. Cela se voit pour de jeunes actifs.

Il serait intéressant de prendre en compte cet aspect des choses pour les appartements de ce type.

De même un T3 peut avoir une surface de 65 m² ou de 80. Ce n'est pas le même type de bien et dans ce cas la possession de deux voitures est fréquente. Si on ne la prévoit pas, les véhicules (l'un deux au moins) encombreront la voie publique.

En ce qui concerne les deux roues, l'ADREC n'est pas favorable à la non comptabilisation de la surface des locaux qui leurs sont réservés dans l'emprise au sol car cela viendra directement affecter la surface des espaces libres et perméables, destinés à être plantés. Si Chatou veut maintenir son statut de "ville de jardin" (surtout des jardins privés) il faut qu'elle évite le grignotage des jardins existants. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le nombre de places proposées est un minimum à respecter. La règle initiale tenait sur les surfaces de logement. Le parti pris proposé dans la modification n°3 du PLU est de réfléchir à l'usage plus qu'à la surface des logements, donc à la typologie des logements développés.

Concernant les deux-roues, la Ville mène une politique de développement des liaisons douces et sécurisées sur les espaces publics. En cohérence avec cette démarche liée à l'usage des deux-roues, elle en propose aux catovien(ne)s un stationnement facilité, qu'ils vivent en maison comme en appartement.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La nouvelle règle concernant le stationnement est plus simple d'application. La règle de 1,5 place pour un T3 paraît difficile à mettre en œuvre en cas de logement isolé.

- **PARE-VUE**

N° 8 *« La prise en compte des écrans pare-vue dans le calcul de la hauteur est une mesure intéressante. Elle protège les voisins (maisons ou jardins qui ne sont pas plongés dans l'ombre). Si cette mesure est générale elle évitera à l'avenir le type de conflit (ou de heurt) comme celui qui avait commencé sur le projet MDH (place Berteaux) où la hauteur des pignons des deux villas face aux maisons avoisinantes (pour protéger une terrasse de la vue des propriétés riveraines) représentait un masque muraille pour les maisons de la zone UV. La chose s'est heureusement conclue après plus de 6 mois de négociation entre le promoteur et les riverains.*

Si la prise en compte des pare-vue avait existé, nul besoin de négociation entre ADREC, riverain et promoteurs. Sur ce point précis on évite aussi les surélévations postérieures obtenues subrepticement. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La prise en compte des écrans pare-vue dans le calcul des hauteurs protège les riverains d'une possible surélévation des bâtiments a posteriori de l'obtention de l'autorisation d'urbanisme.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La prise en compte des écrans pare-vue dans le calcul des hauteurs donne pleinement satisfaction à l'ADREC.

- **BANDE DE CONSTRUCTIBILITE**

N° 64 « *Les modifications n°3 du PLU ne concernent pas la bande de constructibilité secondaire dans la zone UV, notamment rue de Sablons. Je constate dans ma zone que les constructions secondaires attenante à des constructions réalisées avant le PLU de 2006, montrent une incohérence certaine entre le POS de 1994 et le PLU de 2006, inchangé à ce jour, pour les constructions de la bande de constructibilité secondaire d'aujourd'hui.*

Il est indispensable de réexaminer les règlements applicables à cette zone de pavillons et de revoir la pertinence du concept de constructibilité secondaire.

Je me tiens à disposition de Monsieur le Maire et de Monsieur le délégué à l'urbanisme pour un témoignage à apporter, montrant les incohérences dont je parle »

N° 65 « *...ma note d'observation ne portera pas sur la nature de l'enquête en cours, celle-ci intéressant en tout premier lieu les intérêt de la ville de Chatou. Ma note fait suite à un entretien avec Monsieur Atkings, maire adjoint chargé de l'urbanisme, les représentants des dits services, et plusieurs propriétaires concernés par les problèmes posés par la « zone de constructibilité secondaire ». Je souligne au passage que j'ai posé cette question à Monsieur Gh Fournier en septembre 2009 (restée sans suite) prédécesseur de Monsieur E. Dumoulin nouveau Maire qui connaît le sujet depuis plusieurs années, qu'il n'a pas pris compte dans la-dite modification du PLU (annonce faite en réunion publique).*

Cette zone de constructibilité secondaire est inscrite page 158 du règlement et tend à considérer que tout terrain situé à plus de 30 m de l'alignement sur voie est un fond de jardin, donc une densité de construction ne devant pas dépasser 10 % de la superficie de la parcelle. En son article 6.1 page 155 vise les voies publiques et privée pour apprécier la-dite zone secondaire. Cet aspect n'est absolument pas pris en compte par les services instructeur de l'urbanisme, qui instruisent les dossiers de la manière la plus restrictive possible, un exemple vécu par mon fils et sa famille sur une extension de pavillon 133 ter, rue du Général Leclerc, à Chatou, ainsi qu'un de leur voisin dont la propriété est desservie par la même rue privée (un ou deux mètres moins larges que la rue Leclerc, axe principal pour rejoindre le centre-ville de Chatou). La parcelle en question compte 434 m², la construction au sol 55 m² (rez-de-chaussée sur un sous-sol semi enterré). Mon fils avait besoins d'une extension de 40m² pour aménager deux chambres pour ses enfants plus une salle de bain ; essayer de faire tenir l'ensemble sur une seule extension possible de 20 m², il n'y est pas parvenu la solution surélever le bâtiment (ce qu'il a fait mais à quel prix, multiplié par 3 par rapport à un agrandissement au sol) penser donc une construction de 95 à 100 m² de densité sur un terrain de 434 m² quel excès pour un soi-disant fond de jardin, qui ne l'a jamais été, propriété dans laquelle mes parents ont vécu. Pour le voisin la situation était encore plus pénalisante, le terrain comptant 1000 m² de surface, son pavillon moins de 150 m² au sol, les services instructeurs sont allés jusqu'à déduire la surface d'une terrasse ouverte qu'il n'avait pas construit pour permettre une petite extension de son habitation sur celle-ci.

Enfin dans le cas présent, j'interviens auprès de vous sur le conseil de M. Atkings pour évoquer une nouvelle situation de la même nature sur un terrain appartenant à ma tante dont je défends les intérêts, parcelle située 4, chemin des Dames à Chatou de 691,10 m² et sur laquelle généreusement les mêmes services autoriseraient 40 m² sur le chemin d'accès de 4 m de largeur, et sur la plus grande partie 56 m², considérée comme fond de parcelle en pleine zone pavillonnaire, je joint à la présente l'extrait du plan cadastral. Je n'accepte pas ce mode de calcul et je déposerai sous peu une demande de permis de construire sur la base d'une construction de 96 à 110 m² au sol, ce qui représente peu par rapport à la surface du terrain.

Pour conclure ne voulant pas être trop long, pas mal de terrains sont concernés par cette zone de constructibilité secondaire, qui après renseignement pris n'est pas une règle d'urbanisme, et susceptible de recours à plusieurs titres. Je pensais que le nouveau Maire aurait porté plus d'intérêt à la modifier, tel n'est pas le cas. Pour ma tante, elle a besoin de vendre cette parcelle pour bénéficier de soins liés à sa maladie, il n'est donc pas question de vendre cette propriété à la moitié de sa valeur et pour réaliser des constructions inadaptées sur celle-ci. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Ce principe de bandes de constructibilité permet à la Ville de conserver des cœurs d'îlots verts. En effet, la constructibilité y est volontairement limitée, de fait. La politique municipale est bien de conserver le maximum d'espaces verts sur la Ville qu'ils soient publics ou privés.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce point ne fait pas partie du présent projet de modification du PLU.

- **ARTICLE 7**

N° 70 « ...A l'Article 7 des différentes zones urbanisées (UL, UP et UV) il est proposé une définition à l'aide de schéma des limites séparatives latérales et des limites séparatives de fond de parcelle. Elle méconnaît une jurisprudence du Conseil d'Etat publiée au recueil LE BON référencée CE 30 septembre 2011 n° 336249 qui adopte une conception qui tient compte de la configuration des propriétés voisines alors que dans la pratique nous constatons une grande diversité des situations existantes...)

Réponse du Maître d'ouvrage :

Article 7 :

Le schéma présenté dans le règlement propose des formes parcellaires complexes qui permettent d'appliquer aisément la définition.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce point ne fait pas partie du présent projet de modification du PLU. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

*Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Définition des limites de fonds de parcelle et des limites latérales*

Dans un souci de protection des riverains, il semble à l'ADREC qu'en cas de projet se développant le long de deux voies perpendiculaires-ou présentant un angle aigu ou obtus- le principe qui consiste à appliquer les règles les plus favorables au projet nouveau devrait être traité différemment quand la ou les parcelles se trouvant à l'angle des deux voies ne sont pas incluses dans le projet.

En effet l'application de ce principe revient à annihiler la différence entre limites latérales et limites de fonds de parcelle. Elle conduit à une négation même de la notion de fonds de parcelle au détriment de propriétés riveraines.

A quoi sert en effet l'obligation de recul des constructions en fond de parcelle ? Elle vise à protéger les parcelles déjà existantes éloignées d'une voie d'une densification à outrance et de pertes d'ensoleillement ou d'horizon.

De plus, des arbres peuvent être concernés par l'autorisation de construire en limite séparative sans qu'il soit porté attention à l'antériorité de leur présence et à leur vie propre, qu'ils soient considérés comme remarquables ou non. Les dispositions actuelles et l'interprétation récente qu'en donne le Conseil d'Etat ne vont pas dans le sens d'une protection de l'environnement naturel d'un projet immobilier et des riverains.

Ceci concerne plus spécifiquement les parcelles situées en zone d'habitat individuel qui verraient ainsi leur environnement immédiat bouleversé, si on applique la jurisprudence à la lettre. Les propriétaires de ces parcelles ont opté pour un environnement plus arboré parce que c'est un choix de vie et parce qu'ils acceptent d'en supporter les contraintes (coût d'une maison généralement plus élevé et obligation d'entretenir les espaces verts privés). Il est inéquitable de faire peser sur eux ces contraintes, y compris fiscales, sans leur accorder quelque protection pour leur contribution à l'environnement de la ville.

Notre suggestion est que la jurisprudence récente ne soit pas appliquée quand l'ensemble des parcelles qui constituent l'assiette du permis englobent des parcelles d'habitat individuel (UV ou UP) ou que les parcelles de façade du projet n'englobent pas un angle de rue, ceci afin d'éviter que les promoteurs ne fassent un montage ad hoc (décroché) pour qu'il n'ait plus de fond de parcelle, donc de protection des riverains qui auraient le malheur d'être sur leur chemin.

Nous suggérons, dans ce cas, dans un souci de protection des parcelles riveraines que le PLU de Chatou définisse le fonds de parcelle par rapport à chacune des voies, ce qui protégera le

second front de construction, le premier étant concerné la plupart du temps concerné par la construction en limite séparative puisque nous sommes en zone urbaine.

Nous suggérons également que la présence d'un arbre remarquable, répertorié au PLU, à proximité d'une limite séparative, soit prise en compte pour évaluer les distances à respecter pour toute construction neuve ou toute extension, qu'il s'agisse ou non d'une annexe à la construction principale. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La Ville n'a pas souhaité modifier tout le règlement. Les secteurs pavillonnaires n'ont pas vocation à évoluer ici.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce point ne fait pas partie du présent projet de modification du PLU. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

- **ARTICLE 8**

N° 70 « ... A l'Article 8 dans les zones UL et UV l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

Je regrette cette absence car cette disposition est la seule qui permet un contrôle dans le cas d'une demande de permis de construire valant division (Art. R 431-24 du CU) sur un terrain à bâtir.

L'article R 151-21 alinéa 3 (CU) permet à la commune de faire une application des règles d'urbanisme au lot, alors que si cette volonté ne s'est pas manifesté les règles s'appliquent à l'ensemble du projet. Je n'ai pas constaté de prise de décision à ce sujet dans les documents de l'enquête... »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La Ville n'a pas souhaité modifier tout le règlement. Les secteurs pavillonnaires n'ont pas vocation à évoluer ici.

Il n'y a pas de secteur de projet au sens de la loi ALUR sur Chatou.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Ce point ne fait pas partie du présent projet de modification du PLU. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

ZONAGE PARTICULIER

N° 9 « Modification ponctuelle de zonage rue du Général Leclerc angle rue Tournier (page 25 du dossier de présentation). Puisqu'il s'agit d'un même déclassement de la zone UE -----

> UV qui entraîne une modification de la destination il serait judicieux de l'accompagner d'un alignement afin de ménager un trottoir aux normes avant toute transaction.

On suppose que si la commune demande le classement en zone d'habitat individuel c'est pour vendre la parcelle. Anticipons donc les modifications futures dans le respect de la loi de 2005 concernant le cheminement des personnes à mobilité réduite.

L'Adrec demande donc un alignement suffisant pour élargissement du trottoir au droit de la parcelle concernée afin d'aboutir au respect de la loi de 2005 et de la norme européenne (3 m), la voie Leclerc étant très passante. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La réduction de cette parcelle via un alignement sur voie n'est pas souhaitée. En effet, la réduction de cette parcelle mettrait en danger sa fonction première, celle d'habiter.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Pas de commentaire

DIVERS

- **ERREUR MATERIEL**

N° 1 « Demande la rectification d'une erreur matérielle sur la page 19 de l'annexe 4.1.1 au règlement :

La photo du 17 rue Camille Perier est la reproduction de celle qui figure pour le 9.

1) La maison du 17 est de facture plus classique et correspond au milieu du 19^{ème} (époque romantique). Façade sobre avec fronton triangulaire (de mémoire).

2) Il s'agit de deux maisons jumelles sises au 5 et au 17. L'association (ADREC) s'étonne donc que le 15 ne figure pas à l'inventaire. Au 17, il y a aussi un pavillon de gardien intéressant »

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'erreur matérielle sera réparée après vérification.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme qu'il s'agit d'une erreur de photographie.

- **PROTECTION ARBRES**

N°2 « ...un certain nombre d'arbres imposants qui font partie du paysage de Chatou ne sont pas classés comme remarquable alors qu'ils le mériteraient.

Cela se produit même au cœur d'espaces verts privés protégés identifiés au PLU. Un exemple peut être donné au 42 rue Esther Lacroix.

Un permis est en cours d'exécution. Ce permis couvre un espace vert privé protégé en bordure de Seine, le long du mur de Bertin (angle quai du Nymphée/passage Lacroix). Au centre de cet espace figure un magnifique platane aussi beau que celui du 15 rue Labelonye. Celui du 15 rue Labelonye est identifié donc protégé en tant qu'individu. Celui du 42 rue Lacroix ne l'est pas. Actuellement il est protégé uniquement par un protocole signé entre l'ADREC et le promoteur.

Une telle situation n'est pas normale. Des arbres de ce type devraient être protégés au PLU, faire partie des arbres identifiés et de la liste des arbres isolés (annexe) et figurer au plan comme les autres sous forme d'un astérisque vert.

Nous demandons que la liste soit mise à jour par un travail aussi approfondi que celui qui a été fait pour le bâti »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La Ville identifiera les arbres suivants via une expertise mécanique et sanitaire :

- Les arbres présents dans l'actuel îlot administratif
- Les arbres présents devant l'Hôtel de Ville
- Le double alignement d'arbre qui se situe le long de l'Avenue Aligre

Selon les résultats de cette identification, la Ville mettra en place une protection de ces arbres. Une réflexion à l'échelle de la Ville concernant la protection de son patrimoine arboré sera lancée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

La réponse du maître d'ouvrage est plus précise que celle donnée au niveau du sous-thème « Patrimoine » du thème « Secteur mairie »

En effet, au niveau de cette réponse, il lie donc la décision de protéger les arbres remarquables à une expertise mécanique et sanitaire.

- **PATRIMOINE**

N°13 « *La ville de Chatou a pris conscience depuis quelques années de l'importance de son patrimoine tant architectural que paysager.*

Pourquoi ne pas aller plus loin dans cette protection par le lancement d'une AVAP par exemple qui renforce la protection du point de vue juridique. »

N° 14 « *La contribution n°13 (suggestion d'une AVAP) est une excellente idée.*

L'ADREC espère que d'ici là le patrimoine ne sera pas évanoui réduit à peau de chagrin par des dénaturations de villas et parcs existants à commencer par le secteur de l'hôtel de ville.

En page 16 et 17, recto verso du trac diffusé par l'ADREC, il concerne plus particulièrement le volet n°2 de la modification n°3.

Dans le secteur République nous ne sommes pas dans un développement maîtrisé mais ce qui se profile c'est une densification massive avec un pourcentage de logements sociaux très supérieur à la moyenne de la ville tout cela près d'un futur hôtel de ville. »

N° 53 « A propos de patrimoine bâti :

L'objet de l'ADREC est la préservation du patrimoine naturel et bâti de la commune dans le cadre d'un développement raisonné.

L'association s'intéresse au patrimoine bâti de la ville qui présente une certaine qualité. Un certain nombre de maisons Catoviennes sont des jalons dans l'histoire de la ville et de son développement. Toutes ne sont pas protégées par un inventaire joint au PLU de 2006, ce dernier est très incomplet.

Une association Catovienne a été chargée par la commune de compléter cet inventaire. Elle revendique dans cette enquête un travail (exhaustif) pour la partie sud de la ville avec 300 références.

Pourquoi ce travail n'est pas publié dans le dossier de modification ? Il intéresse tous les Catoviens pourtant. Ce n'est pas l'association qui est en cause mais le service urbanisme de la commune.

Rappelons que l'ADREC avait déjà demandé la publication de cette liste en 2016, tout en apportant quelques éléments nouveaux (voir cahier enquête en 2016).

A nouveau l'ADREC apporte sa contribution à la connaissance de ce patrimoine en produisant la photo d'une maison située au début de la rue du Bray (voir photo page suivante). Cette maison est moins originale que celle que l'ADREC avait signalé en 2016 lors de l'enquête pour la modification N°2. Cependant elle présente un certain nombre d'éléments de façade en polychromie caractéristique de l'architecture du début du 20^{ème} siècle.

Outre les cabochons vernissés on notera la frise au chardon qui encadre la fenêtre du rez-de-chaussée.

Le chardon est un élément décoratif très caractéristique de l'Ecole de Nancy. Il est ici utilisé pour agrémenter une façade à la structure plus traditionnelle.

Il est à noter qu'un grand nombre de maisons catoviennes présentent des éléments décoratifs de ce genre. Il faut les répertorier et les protéger si on ne veut pas qu'ils disparaissent au profit des crépis uniformes et parfaitement insipide.

Parmi les éléments décoratifs outre les parements de brique, on notera les garde-corps de fonte, ceux des fenêtres, au premier étage de cette maison sont à motif de houx.

A Chatou la plupart des garde-corps conservés sur des maisons antérieures à la deuxième guerre mondiale ont de l'intérêt. Faisons-en l'inventaire et demandons aux propriétaires de les conserver par une disposition du PLU appropriée. »

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

La modification n°3 du PLU propose des mesures fortes de protection des zones UP. La Ville a mandaté une association locale, reconnue pour son engagement patrimonial afin de réaliser un inventaire exhaustif, qui pourrait, le cas échéant, compléter cette liste. Le travail de l'association est toujours en cours.

La ville de Chatou a mis en place un règlement qui vise déjà à protéger le patrimoine bâti et paysager de ses secteurs remarquables. Cette mesure de protection très forte (AVAP) pourrait être étudiée ponctuellement, et ce dans le cadre d'une révision générale du PLU.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Patrimoine » du thème « Divers » :

Le commissaire enquêteur note la volonté du maître d'ouvrage de renforcer la protection du patrimoine.

- **LOGEMENTS SOCIAUX**

N° 12 « *Logements sociaux à Chatou : Sont-ils tous répertoriés dans la notice explicative ?*

La réponse est non. En effet pourquoi ne voit-on pas apparaître en page 13 de la notice explicative dans le quartier Gambetta une grosse pastille rouge pour les logements sociaux existants ? Logements sociaux de Gambetta non comptabilisés.

L'absence de cette pastille donne une carte de la répartition des logements sociaux dans la ville totalement fausse.

En effet qu'avons-nous dans le quartier Gambetta ?

Une résidence OGIF de 272 logements sociaux qui date de 1955 environs et a fait l'objet d'une rénovation partielle en 2013 avec création d'un parking de 85 places à la place de 60 environs qui étaient vétustes (certaines portes étaient bloquées).

Cette pastille, pour respecter les proportions devrait être plus grosse que celle de la plus grosse résidence de l'OGIF rue Jules Ferry soit 215 logements.

Mais voilà, arbitrairement les autorités (lesquelles ?) ont déclassé ces logements sociaux accroissant d'une façon tout à fait fictive le déficit de logements sociaux sur la ville.

Et les maires successifs de la ville n'ont rien fait ou fait peu de choses pour contester cette décision arbitraire alors qu'ils ont protesté en justice contre l'arbitrage de l'Etat à propos de la création de la CASGBS dissoute par le TA de Versailles en avril dernier.

Conséquence de cette décision inique car il s'agit bien de logements sociaux.

Chatou est "condamnée" à construire 1000 logements en plus sur un territoire déjà exigu et surpeuplé, à cause d'un "oukase" administratif pour rattraper la quotité de logements sociaux.

A Gambetta il y a au total 272 + 36 (construits en 2013) plus de 300 logements sociaux c'est important de le noter pour montrer les équilibres ou déséquilibres sociaux dans les quartiers.

La requalification des logements de l'OGIF à Gambetta en logements sociaux s'impose. C'est une question d'honnêteté et d'équité vis-à-vis des Catoviens. »

N° 40 « *...Concernant la mise en œuvre de la loi ALUR et son exigence de construire 1450 logements sociaux d'ici 2025, la ville fait ce qu'elle peut dans les aménagements mis en œuvre et son maire actuel, Monsieur Dumoulin, a eu le privilège d'exprimer récemment son point de vue auprès du Premier Ministre sur l'ineptie de ses dispositions, ce qui fait date dans l'histoire de la commune. Pour l'anecdote, la dernière fois que le maire de Chatou s'était exprimé auprès du chef de gouvernement, c'était le 5 octobre 1850.*

Réponse du Maître d'ouvrage pour les deux contributions précédentes :

Les logements situés dans le quartier Gambetta ne sont plus considérés comme des logements sociaux au titre de la loi : un logement social est un logement financé par des prêts de l'Etat ; et également conventionné pour une durée limitée. Qui est ici dépassée.

Aucune autorité n'a déclassé ces logements sociaux : le délai légal de conventionnement est passé.

Chatou n'est pas "condamnée" à construire 1000 logements en plus" mais à en conventionner.

L'amélioration de ce quartier Gambetta est souhaitée par tous mais pas sous n'importe quelle condition.

N° 50 «...La principale motivation de la municipalité visant à modifier le PLU de la commune de Chatou est la création de logements sociaux, tel qu'il l'est précisé dans l'encadré en page 3 de la notice explicative.

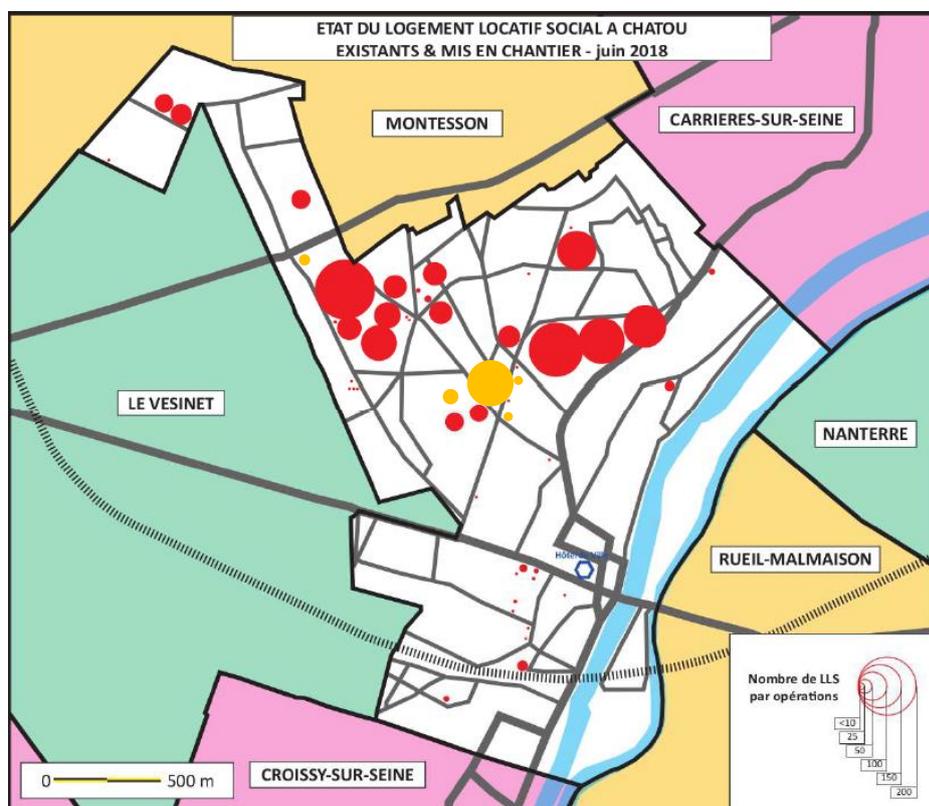
En effet, depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbain, le taux de logement sociaux a été fixé à 20%. Ce seuil a été porté à 25 % avec l'adoption de la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Malgré ces obligations successives, les efforts de la municipalité depuis plusieurs mandats pour respecter ces critères ont été très limités, puisqu'en 13 années, le taux des logements sociaux à Chatou n'a progressé que de 2,8 %, tel qu'il ressort du site www.transparence-logement-social.gouv.fr :

CHATOU						
Nombre d'habitants : 30 585						
Nombre de logements locatifs sociaux en 2015 : 1 924						
Commune carencée : Non ⓘ						
Ma commune ne remplit pas en 2015 ses obligations en matière de logements sociaux.						
Taux de logements locatifs sociaux						Taux légal de logements sociaux à atteindre
2002	2005	2008	2011	2014	2015	2025
12,04%	12,51%	13,01%	13,49%	14,53%	14,88%	25% ⓘ
Logements à destination des ménages très modestes (PLAI) : 66						
Logements à destination des ménages modestes (PLUS) : 387						
Logements à destination des ménages plus aisés (PLS) : 124						

Préoccupé par sa réélection, et le risque qui pèse sur celle-ci en cas d'amende à verser par la commune pour le manquement à ses obligations, la municipalité soumet aux Catoviens, comme en décembre 2016, une modification « comptable » du Plan Local d'Urbanisme, sans tenir compte ni de l'intérêt général (difficulté de stationnement, de circulation, d'accès aux espaces verts), ni de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à « l'égalité et à la citoyenneté, visant à favoriser la mixité sociale et à l'égalité d'accès au logement »

La carte ci-dessous est extraite de la notice explicative (p 13), complétée en jaune du nombre de logements sociaux prévus dans les prochains programmes immobiliers (p 22 de la même notice).



Le constat est immédiat :

- Les logements sociaux existants, ou en cours de réalisation, sont dans la partie Nord de la ville, loin des transports en commun (Station RER A au Sud de la ville),
- Les prochains programmes sont prévus dans les mêmes zones.

Ces dispositions sont contraires à la loi relative à « l'égalité et à la citoyenneté », visant à favoriser la mixité sociale.

Dès lors, un rééquilibrage immédiat doit être pris en compte.

Mes propositions sont les suivantes :

1/ Quartier République :

Limiter, via un emplacement réservé, le nombre de logements sociaux à 30 % des constructions, de nature PLS.

2/ Quartier Mairie :

Profiter de la maîtrise foncière par la ville des 3 immeubles situés derrière la mairie pour les céder à des bailleurs sociaux : à défaut la municipalité sera en infraction à la loi 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 ».

Par ailleurs, une cession des immeubles à des investisseurs privés diminuera mathématiquement le taux de logements sociaux sur la commune, éloignant Chatou de ses obligations législatives.

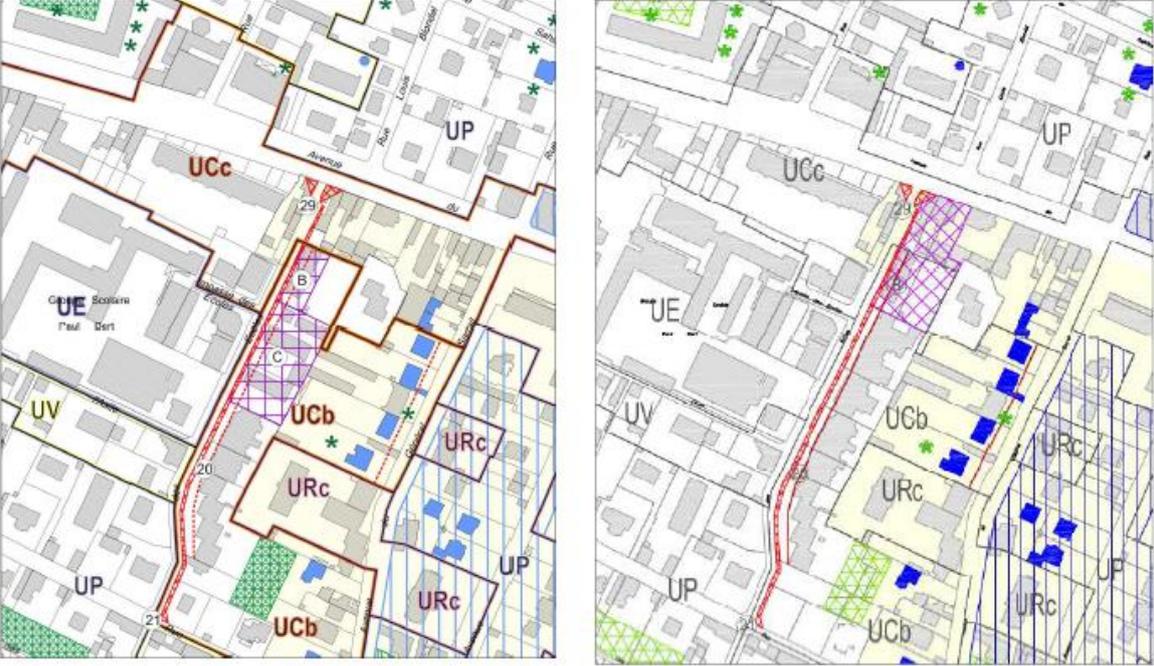
3/ Emplacement réservé B (angle Maréchal Joffre / rue des écoles) :

Ci-dessous en extrait de la page 55 de la notice explicative :

- **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

Par l'augmentation de la surface d'emprise réservée au logement social et la diminution de ce taux d'occupation (passant de 100 % à 40%), la municipalité laisse entendre un gain de 600 m² de surface à destination de logements sociaux (soit un total de 2.600 m²), or cette présentation est trompeuse.

En effet, compte tenu des règles en vigueur, les surfaces des logements sociaux à construire sur cette parcelle sont :

- Emplacement B :

Parcelle de $770 \text{ m}^2 \times 65 \% \text{ d'emprise au sol} \times 4 \text{ niveaux (R+3)} \times 100 \% \text{ de LLS} = 2.000 \text{ m}^2 \text{ de surface brute}$

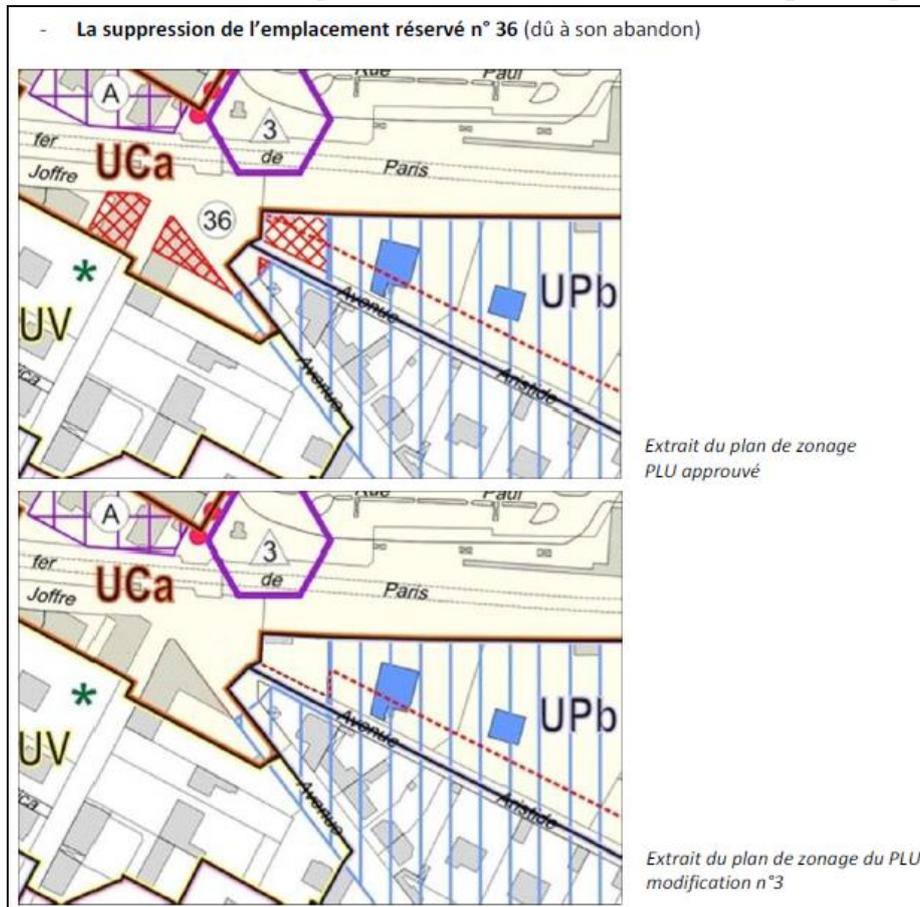
- Solde de la parcelle ($2.500 \text{ m}^2 - 770 \text{ m}^2 = 1.730 \text{ m}^2$) :
 $1.730 \text{ m}^2 \times 65 \% \text{ d'emprise au sol} \times 4 \text{ niveaux (R+3)} \times 30 \% \text{ de LLS (valable pour toutes les opérations de plus de } 800 \text{ m}^2, \text{ quel que soit le zonage)} = 1.350 \text{ m}^2 \text{ de surface brute.}$
Soit un total de 3.350 m^2 de logements sociaux

La modification souhaitée par la municipalité tant à limiter la construction de logements sociaux à proximité de la gare à 2.600 m^2 , en lieu et place des 3.350 m^2 calculés ci-avant.

Pour conserver la même constructibilité de logements sociaux sur la nouvelle emprise B proposée par la municipalité, le taux de logements sociaux doit être porté au minimum de 52%.

4/ Emplacement réservé n°36 (avenue Aristide Briand) : En page 51 de la notice explicative, la municipalité envisage de modifier profondément les règles actuelles du PLU, au profit d'une opération privée :

- L'emplacement réservé n° 36 est supprimée, sans explication,
- La limite d'alignement sur l'avenue Aristide Briand est « corrigée » : il s'agit en fait de supprimer cette contrainte. Il est légitime de se demander comment cette suppression va pouvoir « mettre en valeur le patrimoine bâti existant » en le masquant depuis la place !



Je propose de retenir les prescriptions suivantes :

Le maintien de la contrainte d'alignement le long de l'avenue Aristide Briand,

Le positionnement d'un emplacement réservé à 100 % en faveur du logement social, type PLAI, sur cette emprise, en pied de gare et à proximité immédiate des commerces de la place Maurice Berteaux. »

Réponse du Maître d'ouvrage :

La production de logements locatifs sociaux est très encadrée : la proposition de ne réaliser que des PLS sur le Pôle République irait à l'encontre des demandes de l'Etat (qui inclut du PLAI et du PLUS).

L'îlot administratif revêt un caractère patrimonial indéniable. La municipalité se doit de choisir entre la préservation de ce patrimoine ou sa densification qui signifierait sa disparition.

La modification n°3 du PLU va permettre la réalisation du Pôle République (30% min de LLS). Les logements sociaux créés actuellement le sont sur la base du PLU en vigueur.

De plus, l'objectif municipal est bien de rééquilibrer la répartition des logements sociaux à l'échelle de la ville par des petits programmes adaptés à leur environnement.

Emplacement réservé B : Le calcul est tronqué :

- l'Emplacement Réservé demande 40 % de LLS et non 30%
- le calcul doit se faire sur le tènement entier et non le solde

L'ER 36 (Projet d'élargissement de place) est abandonné dû à la non acquisition d'un des trois bâtiments qu'il visait.

Le projet porté par le séminaire est très qualitatif. La demande a été faite il y a plusieurs années et améliorera le paysage.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Logement social » du thème « Divers » :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

- **HISTORIQUE ADREC DEMARCHE PLU**

N° 27 Tract de l'ADREC, pour information, sur la concertation PLU en 2016 (2 pages) avec commentaire ci-dessous en marge. A savoir :

« En fait, il s'agit de modification. Tract distribué avant l'enquête publique pour réclamer une vraie concertation. Avant enquête publique de la modification n°1 qui a eu lieu en juin »

N° 28 Tract n°1 de l'ADREC sur la modification n°2 du PLU en 2016 (2 pages)

Tract n°2 de l'ADREC sur la modification n°2 du PLU en 2016 (2 pages)

Tract recto verso de l'ADREC d'avril 2017 (2 pages)

« Pendant toute la période préparatoire aux deux premières modifications on a parlé de révision. C'est sur cette base que les Catoviens se sont positionnés.

Et finalement la commune (l'équipe municipale au pouvoir) a opté pour deux procédures successives de modification.

Les difficultés rencontrées lors des deux procédures de 2016 n'ont pas été mises à profit pour engager une vraie réflexion de fond sur le PLU.

Du côté des associations on peut dire que la concertation a été inexistante alors qu'en 2016 elle avait été tardive.

Page 13 du tract distribué en 2016, juste avant l'enquête publique de la modification n°2 (retirée depuis par le maire en janvier 2017).

Nous notons que les raisons de la densification boulevard de la République ne sont pas explicitées. En tous cas le taux d'occupation par habitation (taux moyen) est très approximatif. L'ADREC a montré que le taux réel dans les derniers logements construits était bien plus élevé que les 2,2 annoncés.

Mais comme ces statistiques s'analysent sur le long terme (pour avoir des projections correctes) l'ADREC a pu constater que l'INSEE donne actuellement 2,39 par logement, de taux d'occupation pour Chatou (la remonté de 2008 finit par se traduire en taux moyen).

Tant que la commune ne fera pas étude d'impact complète (englobant tous les paramètres, nous aurons des évaluations inexacts. »

« Commentaire 2018 sur les tracts 2016

Densité de logements sur le secteur République que soulignait le tract ADREC de 2016 --->
Des antagonismes entre zone US et zone UV.

La modification n°3 apporte-t-elle une réponse satisfaisante à l'inquiétude des Catoviens, en particulier les habitants du quartier ?

La réponse est non. Le périmètre litigieux est plus petit mais les antagonismes demeurent. On a déplacé le gros du problème vers la rue Painlevé et ses environs.

Des besoins criants en place de parking sont évoqués en 2016.

En 2018, nous constatons les mêmes carences, la nécessité d'un parc de stationnement public dans le secteur République se fait sentir. Une étude d'impact permettrait de le dimensionner correctement.

L'ADREC demandait une révision de la liste des bâtiments remarquables. Cette liste qu'une association locale est en train d'établir n'a pas changé depuis 2016. Aucune prise en compte des demandes de l'ADREC.

Or nous constatons, par exemple :

- Que la villa municipale du 3, av Bousson n'est pas répertoriée
- Qu'une maison art nouveau à l'entrée de la rue du Bray ne figure pas dans la liste de 2006

« Du projet de délocalisation de l'Hôtel de Ville au volet mairie de la modification n°3.

L'ADREC prévoyait la nécessité de passer en zone UP la zone UE des villas ---> c'est ce que propose la modification n°3.

Notons que la villa photographiée par l'ADREC (dont on pourra admirer la qualité architecturale) est précisément une villa non protégée par l'inventaire annexe au règlement, pièce 4.1.1 du PLU de 2006 (voir verso du tract cité).

En regard de cette villa dont le maire de la ville propose la vente on peut observer la qualité architecturale du bâtiment qu'il a fait acheter et qui ne pourra jamais entrer dans le domaine public de la ville.

---> appauvrissement architectural et patrimonial de la ville.

Certes, le transfert n'est pas l'objet de l'enquête publique mais il faut quand même se poser la question.

Pourquoi vendre ces villas qui sont patrimoine commun et public (domaine public) de Catoviens ?

Si on ne les vend pas pourquoi un changement de zone ? »

N°43 *« Tract déménagement de l'Hôtel de ville.*

Ce tract, distribué en début d'année 2018, en deux fois dans un grand nombre de quartier présente une contre-proposition de l'ADREC pour la réalisation du regroupement des services administratifs sans désaffectation de l'Hôtel de Ville actuel.

Il a été porté à la connaissance du maire actuel avant la première réunion publique de son mandat le 12 février 2018.

Il s'agit d'une proposition de création d'un bâtiment administratif dans l'enceinte actuelle de la zone UE soumise à modification.

Le but de l'ADREC était de montrer qu'une solution existait sans porter atteinte aux bâtiments remarquables existants et sans qu'il soit utile d'installer l'Hôtel de Ville dans une copropriété de bureaux.

L'architecture présentée n'est absolue celle qui pourrait être retenue, l'insertion dans l'environnement remarquable existant nécessitant un vrai projet d'architecte avec maquette qui serait présenté à la population Catovienne.

L'avantage de cette solution est qu'elle permet d'amortir les différents aménagements entrepris à l'Hôtel de Ville et dans les villas pour rendre les locaux plus fonctionnels (amortissement des coûts, mise en valeur du travail exécuté par le centre technique municipal).

L'immeuble projeté comporterait un stationnement souterrain suffisant pour loger les véhicules des fonctionnaires et un certain nombre de places pour le public mettant fin au stationnement sauvage des menus véhicules auprès d'arbres remarquables. Un parc municipal ouvrant vers l'avenue Bousson permettrait aux Catoviens de tous âges de profiter pleinement de cet environnement exceptionnel tout en effectuant leurs démarches administratives.

L'ouverture vers l'avenue Bousson permettrait enfin de mettre en œuvre un des objectifs du PADD de 2006, ouvrir le centre administratif sur la ville.»

N° 66 Historique sur la pétition portée par l'ADREC en 2016 et les coupons reçus

Réponse du Maître d'ouvrage pour l'ensemble du sous-thème :

La procédure de modification du PLU ne demande pas de concertation réglementaire mais une enquête publique. Le Code de l'Environnement tient la procédure : les associations peuvent recevoir le dossier à leur demande, avant diffusion au public, chose réalisée par l'ADREC, avec un dossier fourni sous 48h par la Ville.

Un emplacement réservé est proposé, le long du Pôle République, côté boulevard, notamment afin de prévoir du stationnement réglementé lié à l'arrivée de futurs commerces à cet endroit.

Le projet "Pôle République" est un projet phare de la Ville, en partenariat avec l'EPFIF, et ce depuis 2013 et les conclusions d'une étude de faisabilité exhaustive. Les propositions de règles de construction, que ce soit en 2016 ou 2018, sont issues de cette étude de faisabilité.

La Ville a mandaté une association locale, reconnue pour son engagement patrimonial afin de réaliser un inventaire exhaustif, qui pourrait, le cas échéant, compléter cette liste. Cet inventaire est toujours en cours de réalisation.

Seuls les services administratifs de la Ville déménageront.

La contre-proposition de l'ADREC va à l'inverse de la préservation du patrimoine de la ville. De plus, il n'a jamais été question de déménager l'Hôtel de ville.

Le coût d'achat du bâtiment a été négocié en dessous de l'estimation des domaines. Le coût de la requalification du bâtiment doit être observé au regard de sa fonctionnalité pour accueillir les services administratifs de la ville ainsi qu'un guichet unique accessible au plus grand nombre.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Historique ADREC démarche PLU » du thème « Divers » :

La communication par l'ADREC d'un historique de ses échanges et actions entreprises sur le PLU, et ses évolutions, a permis à chacun d'avoir des informations complémentaires.

- **DIVERS**

N° 23 Echanges d'une contributrice avec le service urbanisme de Chatou

« Merci de votre réponse. Il est véritablement difficile pour nous de nous mettre à jour sur tous les changements en cours notamment en raison des plannings, particularités, adaptations ou interprétations de chaque commune.

D'autant plus que devons aller chercher ces informations (à regret, on ne nous livre pas souvent en avant-première une première synthèse informative et en tant que professionnels on ne nous met pas dans la boucle des réflexions malheureusement). Merci de m'avoir indiqué le cheminement d'accès aux actualités.

En effet, je savais pour le COS mais n'avais pas compris que les communes devaient obligatoirement (?) faire sauter les tailles minimales de terrain constructibles (ce qui est

vraiment regrettable à mon sens, les nouvelles lois développeront davantage de tensions sociales, une saturation du territoire et un mitage urbain– avis personnel). On déroule aussi de la sorte le tapis rouge à la promotion immobilière qui recherche avant tout la rentabilité avant de chercher l'intérêt urbain ou social.

Par ailleurs si je ne me trompe, les modifications ne sont d'ailleurs pas encore d'actualité, c'est en cours. Aussi je base mes études sur un document en vigueur avant de me baser sur un document à venir.

Mon client aura eu grâce à vous les deux versions.

Je tâcherai de me rendre à la commission d'enquête vendredi à titre professionnel et personnel.

Je me permets de faire part de nos échanges par le biais de l'adresse mail liée à la concertation en copie de ce mail »

N° 39 Echanges d'une contributrice avec le service urbanisme de Chatou

« Pardonnez-moi d'insister mais en effet je lis que le COS est toujours présent dans le règlement de la zone UP sur votre site, tout comme la limitation de dimension de parcelle (article UP14 et UP5)

Est-ce normal que ce document ne soit pas à jour ?

Il me semble pourtant avoir lu plusieurs fois dans certains règlements de zones que le COS n'était plus d'actualité, notamment sur ceux de Chatou, serait-ce une erreur ? Sinon pourquoi avoir attendu la modification n° 3 du PLU pour l'évoquer ?

Il me semble que cela est indépendant de la modification des trois grands pôles (Landes, République, Mairie)

La confusion possible (citoyen ou professionnels) vient notamment du fait que certaines communes ont conservé le COS, pour d'autres ce sera une autre particularité.

Par ailleurs, nous ne pouvons baser nos études sur des documents non encore totalement approuvés ni aller à la « pêche aux informations » dans multiples endroits.

Ce mail s'adresse autant au service d'urbanisme qu'au commissaire enquêteur pour compréhension et échanges sur ces sujets.

Merci pour votre éclairage, »

Réponse du Maître d'ouvrage pour les deux contributions précédentes :

La loi ALUR (2014) a supprimé l'article 5 sur l'ensemble du territoire métropolitain.

La présente modification du PLU propose justement d'actualiser cette donnée.

Commentaire du commissaire enquêteur sur l'ensemble du sous-thème « Divers » du thème « Divers » :

Il s'agit d'une demande de renseignements formulée auprès du service urbanisme qui n'a pas de lien avec le projet de modification du PLU puisque ce point de la loi ALUR s'appliquait d'office. Ces deux contributions ont été mises dans les registres, à la demande de la requérante.

N° 32 Remise de documents pour suggérer la création d'un habitat participatif dans le projet d'aménagement du secteur République.

N° 44 Envoi des bons documents liés à la contribution n°32

Réponse du Maître d'ouvrage pour les deux contributions précédentes :

Cette proposition pourra, le cas échéant, être proposée au maître d'ouvrage qui sera recruté par la Ville et l'EPFIF lorsque les acquisitions foncières seront terminées.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pas de commentaire.

3.2. Avis des PPA

Direction départementale des territoires, Service planification, aménagement et connaissance des territoires :

« ...J'émet un avis favorable sur ce projet de modification assorti des réserves suivantes, qui devront être levées avant l'approbation du document :

– *Le projet de modification fait référence au SCOT de la Boucle de Montesson (qui prévoit la construction de 122 LLS par an pour la commune de Chatou). Il convient d'ajouter dans le dossier la mention de l'objectif triennal SRU de 137 logements sociaux par an qui s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.*

Réponse du Maître d'ouvrage :

Cette précision sera rajoutée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

– *Concernant l'emplacement réservé de l'avenue du Maréchal Foch, la règle qui impose 30 % minimum de LLS pour les communes carencées au-delà des seuils (plus de 12 logements ou plus de 800 m² de surface de plancher) devrait s'exprimer en nombre de logements et non en m², surface de plancher ou SHON. Le document doit être clarifié sur ce point.*

Réponse du Maître d'ouvrage :

Ce point sera clarifié dans le document.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

– *Dans le secteur des Landes, où est localisée la majorité des logements locatifs sociaux, il conviendrait de revoir le coefficient d'emprise au sol pour favoriser la production de LLS. Ce secteur anciennement situé en zone UE (emprise au sol de 80% et hauteur de 14m) est classé en zone USf (emprise au sol de 20% et hauteur de 9m) par le projet de modification.*

De plus, les terrains alentours sont classés en zone UR (emprise au sol de 40% et hauteur 16m) et IN (emprise au sol 30% et hauteur 9m). Une emprise au sol de 35% minimum serait un bon compromis.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La Ville fera évoluer ce coefficient d'emprise au sol à 35% de la surface de la parcelle.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

- *Dans le secteur de la mairie, la modification permet de redonner leur vocation d'habitat à des bâtiments protégés au PLU et occupés par les services de la commune. Mais en classant cette parcelle de la zone UE (emprise au sol de 80% et hauteur de 14m) en zone UPm (emprise au sol de 10 % et hauteur de 4m) avec un espace vert protégé sur l'ensemble de la parcelle de 3 000 m², la constructibilité de cette parcelle, proche des équipements publics (mairie et crèche) et des transports en commun, apparaît verrouillée. L'emprise au sol et la hauteur devraient être revues à la hausse pour être cohérentes avec les zonages qui entourent cette parcelle (UE, UR et UP, emprise au sol de 20% avec la modification et hauteur de 10m).*

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'objectif de la Ville est de préserver son patrimoine bâti et arboré, suite à la suppression des articles 5 et 14. D'où la reprise du coefficient d'emprise au sol des constructions pour l'ensemble de la zone UP (Urbain Patrimonial). Il est souhaité la conservation de ces bâtiments historiques donc le maintien de l'emprise proposée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur attire l'attention du maître d'ouvrage sur ce point qui fait l'objet d'une réserve de la part de l'Etat.

- L'emprise au sol de la zone UP passe de 30% à 20% sans augmentation de la hauteur. Cette diminution de la constructibilité ne va pas favoriser la construction de logements. L'emprise au sol devrait donc rester à 30%.

Réponse du Maître d'ouvrage :

L'objectif de la Ville est de préserver son patrimoine bâti et arboré, suite à la suppression des articles 5 et 14. D'où la reprise du coefficient d'emprise au sol des constructions pour l'ensemble de la zone UP (Urbain Patrimonial). Il est souhaité la conservation de ces bâtiments historiques donc le maintien de l'emprise proposée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur attire l'attention du maître d'ouvrage sur ce point qui fait l'objet d'une réserve de la part de l'Etat.

- La liste des services figurant dans les documents annexes n'est pas complète et certains gestionnaires ne sont pas à jour. Vous trouverez donc en pièce jointe un tableau des servitudes concernant votre commune.

Réponse du Maître d'ouvrage :

La liste sera actualisée sur la base de celle fournie par la DDT.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

- Afin de favoriser la construction de logements sociaux, l'élaboration d'une ou de plusieurs orientations d'aménagement (OAP) auraient pu permettre un meilleur encadrement de la mixité dans la production des logements, notamment sur la parcelle proche de la mairie qui a vocation à être rendue à l'habitat.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les secteurs de projet sont d'une emprise suffisamment faible pour ne pas faire l'objet d'OAP. En effet, elles feront l'objet de constructions, non d'aménagement (dont d'espaces publics).

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Ile de France mobilité

Île-de-France Mobilités est attentive à la compatibilité des PLU avec le PDUIF. En particulier, le PDUIF fixe un cadre de réglementation en matière de normes de stationnement. Certaines ont une valeur prescriptive et doivent donc être retranscrites dans le règlement des PLU. Les autres sont des recommandations qu'il est souhaitable de suivre.

Il apparait que le règlement du projet de modification n°3 du PLU de la commune de Chatou n'est pas totalement compatible avec les prescriptions ou recommandations du PDUIF. Le tableau d'analyse joint à ce courrier explicite les observations d'Île-de-France Mobilités concernant le projet de règlement du PLU de la commune.

Réponse du Maître d'ouvrage :

Les points incompatibles avec le PDUIF seront modifiés pour en tenir compte.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

Ministère des armées

« ...Demande de remplacer, à la page 5 du dossier 5.1.1 « intitulé annexe PLU », le gestionnaire de la servitude radioélectrique de protection contre les obstacles liée au faisceau hertzien de Versailles Satory à Houille par la direction interarmées des réseaux d'infrastructure et de système d'information Ile-de-France (DIRISI IDF) dont l'adresse suit... »

Réponse du Maître d'ouvrage :

Cette erreur sera corrigée.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette réponse.

3.3. Questions du commissaire enquêteur :

- Zone USr République : hauteur et retrait des constructions

Le projet de zone USr sur République donne sur trois voies. A savoir, à l'est la rue de la République, au sud la rue du Général Leclerc et à l'ouest la rue Painlevé. Côté Nord il donne sur un équipement public constitué par la médiathèque. Le projet de règlement sur la zone USr assouplit les règles de hauteur et de retrait par rapport à la zone US.

En effet les hauteurs passent de 12 mètres en US à 16 mètres en Usr.

Au niveau des retraits, par rapport aux voies, la zone US prévoit un retrait de 4 mètres alors que la zone USr permet une implantation à l'alignement ou en retrait de 4 mètres.

L'application maximum de la règle signifierait des constructions de 16 mètres de haut, en limite de chaque voie.

La zone USr est bordée à l'ouest, rue Painlevé, par une zone pavillonnaire qui nécessite une attention particulière.

Par ailleurs, sur les autres axes, le projet de construction doit pouvoir s'insérer dans l'environnement existant.

Il faut aussi souligner que le schéma de projet, présenté aux habitants par la municipalité dans sa communication, fait apparaître des constructions en retrait et pour certaines moins hautes selon l'ADREC.

Compte tenu des remarques exprimées durant l'enquête quelle évolution des règles proposez-vous ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La Ville prendra en compte les remarques émises lors de l'enquête publique en indiquant dans le règlement de la zone USr :

- La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé, afin de permettre une transition plus douce entre le Pôle République et les constructions environnantes.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.

Il apparaît cohérent d'un point de vue urbanistique de laisser les futurs bâtiments du pôle république s'implanter à l'alignement des bâtis environnants existants sur le boulevard république, notamment l'équipement « Hal Singer ».

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur note une évolution positive des règles de la zone USr par rapport au projet présenté à l'enquête. Le maître d'ouvrage a pris en compte un certain nombre d'observations pour modifier son projet. Toutefois, dans cette réponse, il n'est plus question d'un épannelage des constructions allant de 16 mètres depuis le boulevard de la République jusqu'à 12 mètres sur la rue Paul Painlevé, alors qu'il avait été prévu dans une précédente réponse.

- Zone USr République : Aménagement rue du Général Leclerc

L'avenue du Général Leclerc est une voie, assez empruntée, qui rejoint l'avenue de la République, voie très structurante pour Chatou et les communes environnantes. Cette voie est assez étroite avec des trottoirs peu larges. Côté sud de la voie, une opération immobilière récente a permis d'aérer le quartier. Une opération immobilière sur la zone USr peut être l'occasion de requalifier complètement le secteur.

Ainsi pourquoi ne pas prévoir un emplacement réservé le long de la rue du Général Leclerc permettant d'agrandir la voie, le trottoir et par la même occasion la création d'une piste cyclable ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

La contribution a été entendue par la ville. Le projet Pole République prévoira la mise en place d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.

Commentaire du commissaire enquêteur

La décision du maître d'ouvrage va dans le sens d'une amélioration du projet en termes d'insertion urbaine et de circulation.

Protection du square derrière la mairie

Le square, situé derrière l'Hôtel de Ville, est classé en zone UE. Ce classement ne garantit pas la pérennité d'un espace vert très apprécié des riverains et des familles.

Afin d'assurer, dans le temps la conservation de cet espace quelles dispositions réglementaires, au niveau du PLU, pouvez-vous envisager de prendre ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le trait sera repris afin d'éviter toute incompréhension (ce mail et ces jeux pour enfants étant situés sur l'espace public, le zonage qui s'y applique n'importe pas techniquement parlant).

La Ville mettra en place une concertation avec les catoviens quant aux réflexions sur l'aménagement du nouveau square, situé dans l'actuel l'îlot administratif, ainsi que l'éventuelle évolution du square place Général De Gaulle.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de cette décision.

- Zonage du square, dans le périmètre des villas occupées par les services administratifs de la ville

Le projet de déménagement des services administratifs de la ville doit s'accompagner, en plus de rendre les bâtiments à une fonction d'habitat, de la création d'un square à l'angle des rues Camille Perier et des dix-sept. Dans la notice de présentation, page 42, une délimitation précise est définie alors que celle-ci ne figure pas sur le plan de zonage. Sur ce dernier le projet de square devrait faire l'objet d'un zonage UE (et non UP) avec un classement espace vert à protéger.

Pourquoi cela ne figure-t-il pas et pouvez-vous le rajouter ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Cela n'y figurait pas, car estimé inutile. En effet, un square pouvant être créé sous n'importe quel zonage, le foncier appartenant à la Ville. Néanmoins, un zonage UE pourra y être appliqué.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur regrette l'absence de zonage UE sur cet espace. La délimitation d'un zonage UE confirmerait la volonté du maître d'ouvrage de réaliser ce projet de square.

- Classement des villas occupées par les services administratifs de la ville

Les villas actuellement occupées par les services administratifs de la ville et la crèche "le petit Poucet" sont d'une qualité architecturale certaine. L'objectif de la ville est de les rendre à une fonction d'habitat après le déménagement des services administratifs. Le classement en tant que bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme permet d'assurer leur conservation en l'état. Ors, une des deux donnant rue Bousson ne figure pas dans l'annexe 4.1.1 du projet de modification du PLU.

Peut-elle faire l'objet d'un classement de votre part ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Oui, elle fera l'objet d'un classement.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note du choix fait par le maître d'ouvrage.

- Classement des arbres dans les parcelles des villas occupées par les services administratifs de la ville

Ces parcelles comportent un grand nombre d'arbres anciens et de grande taille qui contribuent, en même temps que le bâti, à la qualité de l'ensemble du site. Les espaces verts du secteur UPm ont été classé "à protéger".

Pourquoi ne pas avoir, en même temps, protégés les arbres en les faisant figurer sur le plan de zonage ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Car l'objectif est une préservation d'ensemble de cet îlot. Une protection individualisée des arbres remarquables sera ajoutée à l'EVP.

La Ville identifiera en effet les arbres situés dans l'actuel îlot administratif via une expertise mécanique et sanitaire. Selon les résultats de cette identification, la Ville mettra en place une protection de ces arbres individualisée.

Commentaire du commissaire enquêteur

A ce stade aucune garantie n'est donnée sur la protection des arbres remarquables puisqu'elle est liée à une expertise mécanique et sanitaire. Il serait souhaitable que les habitants puissent prendre connaissance de cette expertise.

- Nouvelles règles de stationnement

L'article 12, précisant les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement, a fait l'objet d'une évolution dans le projet de modification. Ainsi le nombre de place de stationnement sera uniquement liée au type de logement (T1, T2, T3 et T4 ou plus).

Il faut noter que cette modification importante, de la règle, n'apparaît pas en page 12 de la notice explicative.

Cependant cette simplification apparente soulève des questions sur la définition de chaque type de logement en termes de superficie. Où se situe la limite entre un T1 et un T2 ? Entre un T2 et un T3 ? Entre un T3 et un T4 ? Est-ce laissé seulement à l'appréciation du constructeur ?

Cette définition n'est pas forcément compréhensible par tous publics et peut être source de contentieux.

Ne serait-il pas judicieux de définir, dans le règlement, une superficie minimum et maximum pour chaque catégorie de logement ?

Par ailleurs, pour un logement isolé qui rentre dans la catégorie T2 comment appliquer la règle (1,5 place) ?

Réponse du Maître d'ouvrage :

Cette modification est évoquée dans la notice, elle renvoie au règlement de façon systématique.

La règle initiale ne prenait en compte que la surface des logements, avec des contournements aisés de la part de certains porteurs de projets (logements de 79,9 m² plutôt que 80 m² permettant de jouer sur les places de parking à réaliser).

Le parti pris pour le stationnement privatif proposé dans la modification n°3 du PLU est de réglementer ce sujet selon l'usage des logements, donc à leur typologie. Le nombre de pièces offrant une estimation plus rationnelle des usages des ménages que la surface.

Le nombre de places proposées est un minimum à respecter. Par exemple, dans le cas d'un T2 isolé, ce seront 2 places à réaliser.

Commentaire du commissaire enquêteur

Une coquille figure dans la question au niveau de la dernière ligne. Il faut lire T3 au lieu de T2. Il semblerait important de préciser dans le règlement la règle de 2 places à réaliser pour un T3 isolé.

3.4. Synthèse des observations et réponses apportées

3.4.1. Observations du public :

Les observations du public portent principalement sur deux secteurs. Ce sont les secteurs Mairie et République (respectivement 57 et 55 observations). Le secteur des Landes concentre 22 observations, les thèmes règlement/zonage 21 observations et le divers 26 observations. Le reste se répartit entre plusieurs thèmes. Il faut noter le nombre important d'observations de l'association ADREC (26 observations).

Secteur mairie :

Des désaccords sont exprimés sur le déménagement des services administratifs, de la ville, vers l'Espace Lumière ainsi que sur la vente des villas entraînant un changement de zonage. Une association considère que le déménagement est en contradiction avec une des orientations du PADD.

L'hypothèse d'une disparition du square, derrière l'Hôtel de Ville, est contestée. Le souhait d'un classement de la dernière villa non classée est affiché ainsi que celui du classement des arbres composant les jardins des villas. Des interrogations sont formulées sur le devenir de l'Hôtel de Ville. Le projet de square à l'angle des rues des dix-sept et Camille Périer recueille un faible nombre d'observations.

Le maître d'ouvrage confirme l'intérêt, en termes de fonctionnement, du déménagement des services administratifs. Pour lui le déménagement des services n'est pas en contradiction avec un des objectifs du PADD. Par ailleurs le changement de zonage des villas va permettre de leur redonner leur fonction initiale, c'est-à-dire l'habitat, tout en protégeant un patrimoine remarquable. Il consent, dans ses réponses, de classer la dernière villa qui ne l'était pas. Il dément la disparition de l'hôtel de ville qui doit, pour lui, conserver ses usages régalien. En

ce qui concerne les arbres remarquables situés dans le périmètre des villas il annonce une expertise mécanique et sanitaire avant de prendre la décision de les protéger.

Au vu des nombreuses observations concernant la réalisation d'un parking au niveau du square de la place du Général de Gaulle (derrière l'hôtel de ville), il affirme que rien ne sera fait sans une concertation avec les habitants. De la même façon, la réalisation du square à l'angle des rues des dix-sept et Camille Périer fera l'objet d'une concertation préalable.

Secteur République :

En ce qui concerne les observations sur le secteur République, une incompréhension apparaît sur l'emménagement des services administratifs de la ville dans un bâtiment en copropriété. Il est aussi demandé, à cette occasion, un changement de zonage. Pour le projet de zone USr une opposition à la densification est mise en avant, associée à une demande d'épannelage des constructions et de réduction de la hauteur des bâtiments. Le non-respect d'une des orientations du PADD est encore soulevé. Les problématiques de saturation de la circulation et de stationnement sont régulièrement exprimées. Des questions sur la capacité des équipements publics sont mises en avant.

Sur ce secteur, le maître d'ouvrage précise que l'Espace lumière fait partie du domaine privé de la ville et de ce fait l'installation dans une copropriété ne pose aucun problème. Pour lui, le type de zonage actuel de ce lieu est adapté.

Au niveau de la zone USr le maître d'ouvrage revoit son projet de règlement. Dans le projet soumis à enquête il était prévu une implantation en limite de propriété ou en recul de 4 mètres avec des bâtiments pouvant atteindre 16 mètres de hauteur. Il accepte de prévoir un épannelage allant de 16 mètres depuis le Boulevard de la République jusqu'à 12 mètres sur la rue Paul Painlevé. Par ailleurs, il indiquera aussi dans le règlement de la zone USr:

- La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé, afin de permettre une transition plus douce entre le Pôle République et les constructions environnantes.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.

Par ailleurs, il considère que le projet respecte les orientations du PADD.

En ce qui concerne la circulation, il précise qu'une étude est en cours sur l'ensemble de la ville et qu'une étude concertée sur le devenir du boulevard de la République sera lancée à l'automne 2018.

Au niveau du stationnement, il rappelle les dispositions prévus pour les nouveaux logements de la zone USr en précisant que des parkings privés seront prévus dans la construction et que la bande de retrait prévue boulevard de la République permettra du stationnement pour les commerces.

Enfin il affirme que les équipements publics sont suffisamment dimensionnés pour accueillir de nouveaux habitants.

Secteur des Landes :

Le secteur des Landes concentre peu d'observation pour la partie du projet de construction sur les terrains de tennis. En revanche le projet de construction, en bout de la coulée verte, provoque de l'émoi (16 observations), alors qu'il ne fait pas partie du projet de modification.

Le maître d'ouvrage, à la suite des réactions sur le projet de construction en bout de la coulée verte, liée à un visuel non adapté, a communiqué en cours d'enquête un rectificatif à insérer dans un des registres. Il confirme aussi que ce projet ne rentre pas dans le projet de modification, objet de l'enquête publique, et que le PLU actuel permet cette réalisation.

Circulation et stationnement :

Les problématiques de circulation et de stationnement sont largement abordées, par les contributeurs, dans tous les secteurs de la ville

En ce qui concerne la circulation, le maître d'ouvrage précise qu'une étude de circulation a été réalisée en 2017 portant sur le secteur Ouest de la ville (secteur Landes élargi). Celle-ci a déjà produit ses premiers effets avec des modifications de stationnement et de sens de circulation. Il informe, dans ses réponses, qu'une étude est en cours sur l'ensemble de la ville

Pour le stationnement, des inquiétudes s'exprime sur la nouvelle règle dans le cas des immeubles collectifs. Le maître d'ouvrage justifie une fois de plus sa position.

Règlement et zonage :

Des demandes sont formulées pour conserver l'ancienne emprise au sol des constructions en zone UP (passée de 30 à 20% et à 10% pour la zone UPm dans le cadre de cette modification). Le maître d'ouvrage ne change pas sa position en précisant que cette disposition permet le maintien du caractère patrimonial de ces secteurs, afin de préserver l'équilibre entre constructions de villégiature et jardins arborés. Il a fait le choix entre préservation de son patrimoine remarquable et droits à construire des habitants.

La demande de retour en zone UE, initiale, de trois parcelles à proximité des établissements scolaire (rue du général Leclerc, rue des écoles, avenue d'Eprémessnil) n'est pas retenu par le maître d'ouvrage ainsi qu'une demande d'alignement de celle située rue du Général Leclerc.

Les propositions, faites pour modifier des articles du règlement (articles 7, 8, 15, 16...) ainsi que certains zonages sur des points non concernés par le projet de modification du PLU, sont rejetées par le maître d'ouvrage.

Points divers :

Par ailleurs diverses observations concernent le patrimoine, la protection des arbres en dehors des secteurs objet de l'enquête et les logements sociaux. A l'occasion de l'enquête l'ADREC

a communiqué un historique sur ses démarches engagées lors des diverses étapes de l'évolution du PLU.

A chaque fois le maître d'ouvrage argumente de façon précise pour étayer sa position. Enfin il faut noter le rejet d'un certain nombre de contributeur de la procédure utilisée considérant qu'une révision du PLU aurait dû être engagée.

Le maître d'ouvrage justifie l'utilisation de la procédure de modification, qui d'ailleurs a été validée par les services de l'Etat.

3.4.2. Avis des PPA :

Le maître d'ouvrage prend en compte l'ensemble des observations des PPA, excepté deux observations émises par l'Etat. Il s'agit en l'occurrence des demandes suivantes :

- Porter l'emprise au sol à 20% en zone UPm (au lieu de 10%) avec une hauteur des constructions de 10 mètres (au lieu de 4 mètres)
- Demande de maintien de l'emprise au sol à 30% en zone UP (au lieu de 20% dans la modification).

Il souhaite conserver les emprises au sol prévues dans le projet de modification afin de préserver le patrimoine bâti et arboré de la zone UP (Urbain Patrimonial).

3.4.3. Questions du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage répond de façon précise à l'ensemble des questions du commissaire enquêteur en apportant des réponses permettant de faire évoluer le projet.

3.5. Commentaire du commissaire enquêteur

La communication a été globalement correctement réalisées, malgré quelques petites lacunes au départ, sur le projet de modification du plan local d'urbanisme, allant au-delà des obligations légales, ce qui a permis une très bonne mobilisation du public.

Le dossier et le mémoire en réponse fournis ainsi que son complément étaient complets.

Le rapport et les conclusions motivées, qui suivent, ont été rédigés en toute indépendance.

Messieurs Dumoulin, Maire, Atkins, Maire Adjoint, Bouchet, Directeur de l'habitat, Brunet, Chargé de mission et Eychenié, stagiaire ainsi que les services, sont à remercier pour leur accueil et leur disponibilité.

Fait le 16 août 2018

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR LE PROJET DE MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

1. OBJET DE L'ENQUÊTE ET NATURE DU PROJET

L'objet de l'enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Chatou.

Le projet vise les objectifs suivants :

- Création de logements diversifiés, pavillons et collectifs, dont sociaux avec en plus sur un des secteurs l'implantation de commerces
- Actions municipales sur les équipements publics (stationnement, espaces verts, stade, déménagement des services administratifs)
- Réhabilitation de l'îlot occupé par une partie des services administratifs de la ville, pour rendre aux trois hôtels particuliers leur vocation initiale, le logement.

La Ville de Chatou a engagé une procédure de modification de son Plan Local d'Urbanisme afin de permettre 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'îlot 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 situées en zone dédiée aux équipements d'intérêt général doivent retrouver leur destination d'habitat.

Il s'agit également de procéder à quelques évolutions et actualisations de dispositions réglementaires, notamment du fait des dernières évolutions législatives, 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 du règlement écrit et graphique, ainsi que des annexes.

2. CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

La présente modification prend, notamment en compte :

Le code général des collectivités territoriales ;

Le code de l'urbanisme ;

Le code de l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 9 novembre 2006.

La modification n°1, permettant de développer une résidence pour jeunes actifs, a été approuvée le 22 juin 2016.

Un projet, de deuxième modification du PLU, a été proposé aux habitants durant le dernier trimestre 2016. Les très nombreuses contributions apportées par la population, durant l'enquête publique, ont incité la ville à retirer le projet en janvier 2017.

Le présent projet de modification n° 3 a été lancé par arrêté municipal en date du 13 avril 2018.

La mission régionale d'autorité environnementale, d'Ile-de-France, a dispensé la commune de Chatou, en date 28 mai 2018, de réaliser une évaluation environnementale.

La Présidente du tribunal administratif de Versailles, Madame Nathalie MASSIAS, m'a désigné en date du 2 mai 2018, décision n°E18000068/78, en tant que commissaire enquêteur, pour cette enquête.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête, transmis en mai 2018, a fait l'objet d'une étude attentive et approfondie de ma part. Il a suscité des demandes de compléments et précisions, lors de la réunion préalable avec le maître d'ouvrage.

Le dossier présenté au public, bien que parfois un peu complexe sur l'aspect réglementaire, était clair et compréhensible. Il a été complété, en début d'enquête, et présentait l'ensemble des pièces nécessaires.

D'une durée de 32 jours consécutifs, du 13 juin à 9 heures au 12 juillet 2018 à 17 h30, l'enquête s'est déroulée à la mairie de Chatou, 11, place du Général De Gaulle 78401 CHATOU.

L'information du public a été faite à travers la publicité légale de l'enquête (presse et voie d'affichage) avec quelque imperfection au départ. En effet la première parution presse et les premières affiches posées sur les panneaux administratifs ne mentionnaient pas la possibilité

d'envoyer des observations par mail. Je suis donc intervenu pour faire modifier ces erreurs, ce qui a été fait le 7 juin. Par ailleurs, l'avis d'enquête a été mis en ligne le 29 mai avec la même erreur que pour les annonces presse et affiches. Cette erreur a aussi été rectifiée le 7 juin.

Toutefois la communication sur le projet de modification a été bien au-delà de la publicité légale à travers diverses actions. A savoir :

- Article dans le journal municipal "Chatou Mag" de mai/juin 2018.
- Mise en ligne du dossier de projet de modification du PLU sur le site de la ville.
- Dossier de communication papier présent avec le dossier d'enquête (en mairie et en ligne sur le site de la ville) sur les grandes lignes de la modification,
- Communication audiovisuelle, sur écran dans le hall de l'Hôtel de Ville, des grandes lignes de la modification,
- Communication de l'équipe municipale, préalable à l'arrêté d'enquête, sur "le projet de ville" mettant en avant les secteurs concernés par la modification (réunion publique, rencontre des habitants, lettre du Maire, dépliant papier 8 pages, panneaux de communication apposés sur les grilles du jardin de l'Hôtel de ville donnant avenue du Maréchal Foch.

Aussi je considère, malgré les quelques loupés de départ, que le public a été bien informé de la tenue de l'enquête, ce qui s'est confirmé par le nombre important d'observations.

A chaque début de permanence, j'ai pu constater l'affichage de l'avis au public sur le panneau administratif de la commune situé devant la Mairie.

Conformément à l'arrêté municipal du 22 mai 2018, le dossier d'enquête a été à disposition du public, en mairie et sur le site de la commune, pendant la période d'enquête. Il a fait l'objet de plusieurs ajouts, à ma demande, durant l'enquête.

Les jours et heures de réception du public, par moi-même, ont été définis comme suit :

- Lundi 11 juin, de 9h00 à 12h00
- Samedi 23 juin, de 9h00 à 12h00
- Jeudi 28 juin, de 14h30 à 17h30
- Vendredi 6 juillet, de 14h30 à 17h30
- Jeudi 12 juillet, de 14h30 à 17h30

En dehors des observations, qui pouvaient être consignées sur le registre d'enquête, elles pouvaient aussi être adressées par écrit à mon attention à l'adresse de la Mairie, ou par courriel à l'adresse suivante : plu-concertation@mairie-chatou.fr.

Il n'y a pas eu d'incident perturbant le bon déroulement de l'enquête.

Lors des permanences j'ai reçu 44 personnes et 73 contributions ont été remises, générant 216 observations.

Cinq registres ont été utilisés pour les besoins de l'enquête. Je les ai clos le jeudi 12 juillet 2018, à 17 heures 30, et emmené avec moi.

J'ai examiné toutes les observations individuellement et les ai regroupées par thèmes et sous-thèmes dans le procès-verbal d'enquête.

Six personnes publiques associées ont répondu émettant divers avis :

- Direction départementale des territoires, Service planification, aménagement et connaissance des territoires : avis favorable avec réserves
- Ministère des armées : remarque
- Ile de France mobilité : Demande de mise en compatibilité avec le PDUIF
- Conseil départemental des Yvelines : pas de remarque
- Chambre d'agriculture de la région Ile-de- France : pas de remarques
- Ville de Rueil-Malmaison : avis favorable

J'ai formulé sept interrogations dans le procès-verbal d'enquête, reprises dans le corps du rapport.

J'ai remis au maître d'ouvrage, en mains propres, le procès-verbal d'enquête intégrant toutes les observations, le vendredi 20 juillet 2018.

J'ai reçu, par courrier, le mémoire en réponse le jeudi 9 août 2018. Il avait été précédé d'un envoi par mail, non signé.

Dans son mémoire, le maître d'ouvrage a répondu point par point aux observations ou questions.

4. CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS

L'enquête fait suite à un précédent projet de modification présenté à enquête publique, fin 2016, qui avait mobilisé fortement les habitants (environ 400 observations) et avait conduit, à l'issue de celle-ci, la ville à annuler son projet. Le projet présenté, à la présente enquête, est plus limité et a fait l'objet au préalable, dans ces grandes lignes, d'une communication par le maître d'ouvrage. Néanmoins une forte sensibilité demeure et une association a distribué trois tracts durant l'enquête, concernant les trois secteurs principaux, afin de mobiliser les habitants (ces tracts ont été insérés dans les registres et figurent dans le rapport).

Bon nombre de contributions sont opposées à des points précis du projet de modification alors que d'autres le refuse dans sa globalité. Peu d'observations viennent en appui du projet présenté à l'enquête.

Pour faciliter la lecture de mes conclusions, j'ai choisi de partager l'ensemble en plusieurs parties, par rapport aux principaux thèmes abordés. A savoir :

- La procédure
- Le secteur de la Mairie
- Le secteur République
- Le secteur des Landes
- La circulation et stationnement
- Le règlement et le zonage
- Les points divers

A l'analyse des observations, j'ai pu constater qu'elles portent principalement sur deux secteurs. Ce sont les secteurs "Mairie" et "République" (respectivement 57 et 55 observations). Le secteur des "Landes" concentre 22 observations, les thèmes règlement/zonage 21 observations et le divers 26 observations. Le reste se réparti entre plusieurs thèmes. Il faut noter le nombre important d'observations de l'association ADREC (26 observations).

- La procédure :

Des contributeurs contestent la procédure utilisée, considérant qu'une révision du PLU aurait dû être engagée. Le non-respect des orientations du PADD est mis en avant par deux contributeurs. Je reviendrai sur ce point dans les paragraphes suivants.

Je tiens à rappeler que le choix de la procédure de modification n'a pas fait l'objet d'observation dans l'avis de l'Etat et donc a été validée de fait.

- Le secteur mairie :

Des désaccords sont exprimés sur le déménagement des services administratifs de la ville vers l'Espace Lumière ainsi que sur la vente des villas, après le changement de zonage. Une association considère que le déménagement est en contradiction avec une des orientations du PADD. Le maître d'ouvrage confirme l'intérêt, en termes de fonctionnement, du déménagement des services administratifs. Pour lui ce déménagement n'est pas en contradiction avec un des objectifs du PADD. Le changement de zonage des villas va permettre de leur redonner leur fonction initiale, c'est-à-dire l'habitat, tout en protégeant un patrimoine remarquable.

Je considère que le projet de PLU porte sur le changement de zonage de l'ilot administratif, pour un retour à une fonction d'habitat, et non sur le choix de la localisation des services administratifs qui ne relève pas de la présente modification.

Toutefois, j'ai pu constater que les services de la ville étaient éclatés entre plusieurs bâtiments anciens, non adaptés à un fonctionnement optimum. A mon sens leur regroupement dans un bâtiment plus fonctionnel permettra d'accroître leur efficacité et d'offrir de meilleurs services à la population, quel que soit le lieu.

Je suis favorable à ce changement de zonage de l'ensemble du site, constitué d'un ensemble de villas remarquables sur le plan architectural, permettant un retour à une fonction d'habitat. Cette évolution s'insère totalement dans le quartier existant, constitué du même type de bâti.

Dans ce cadre, pour accroître la protection de ces villas, le maître d'ouvrage a créé une zone UPm avec une emprise au sol de 10% et une hauteur maximum des constructions de 4 mètres. Ce point est contesté, dans son avis, par les services de l'Etat qui demandent de fixer l'emprise au sol à 20% et la hauteur maximum à 10 mètres. Je précise que ce point fait partie des réserves liées à l'avis favorable émis. Je comprends l'intérêt d'une telle demande mais trouve qu'elle n'est pas de nature à assurer une protection optimum du site en cas de vente des propriétés.

Il faut noter, en ce lieu, la présence d'un certain nombre d'arbres de grandes dimensions qu'il convient de protéger. Sur ce point, à cette demande, le maître d'ouvrage s'est engagé à réaliser une expertise mécanique et sanitaire avant de prendre la décision de les protéger. Je pense que cette décision relève se justifie mais il me semble indispensable que les résultats de l'expertises soit communiqués à la population en toute transparence.

En ce qui concerne le respect du PADD, dont une des orientations est de dynamiser le centre-ville, dont le pôle mairie ferait partie, le maître d'ouvrage s'est engagé à laisser l'hôtel de ville dans ses fonctions régaliennes contrairement à ce que certaines observations laissaient supposer.

Une étude sur la fréquentation des services administratifs, par le public, pourrait permettre de choisir les quelques services ou permanences de services à maintenir à l'hôtel de ville où à proximité.

En tout état de cause, l'arrivée de nouveaux habitants dans les villas provoquera un apport de population pour le centre-ville.

L'accord du maître d'ouvrage pour classer la dernière villa, qui ne l'était pas, relève pour moi du bon sens.

Sur un autre plan, je constate, à la suite des réponses du maître d'ouvrage, que la disparition du square derrière l'Hôtel de Ville (place du Générale de Gaulle), pour être remplacé par du stationnement, n'est pas pour l'instant à l'ordre du jour. Si une évolution devait avoir lieu, le maître d'ouvrage, s'est engagé à une concertation préalable avec la population. Je dois rappeler que le projet de modification du PLU ne portait pas sur ce point et que le zonage actuel l'aurait permis.

Pour le projet de square à l'angle des rues des dix-sept et Camille Périer le maître d'ouvrage s'engage aussi à réaliser une concertation avec la population avant toute décision. Je m'interroge sur la réelle volonté, de sa part, de le réaliser puisqu'aucun périmètre n'a été défini dans le plan de zonage.

- Le secteur République :

Sur le secteur République, une incompréhension apparaît sur l'emménagement des services administratifs de la ville dans un bâtiment en copropriété. Il est aussi demandé, à cette occasion, un changement de zonage de ce lieu. Pour le projet de zone USr, une opposition à la densification est exprimée, associée à une demande d'épannelage des constructions et de réduction de la hauteur des bâtiments. Le non-respect d'une des orientations du PADD est encore soulevé. Les problématiques de saturation de la circulation et de stationnement sont régulièrement mis en avant. La capacité des équipements publics fait l'objet d'interrogations.

Malgré les précisions apportées par le maître d'ouvrage, je considère que la problématique des conditions de l'emménagement des services administratifs de la ville dans ce secteur ne relève pas du cadre de la présente enquête.

Pour moi, le point important, dans ce secteur de la ville, porte sur la création de la zone USr. Il s'agit de créer un programme de logements collectifs dans un secteur à requalifier compris entre le boulevard de la République, la rue du Général Leclerc et la rue Painlevé.

Pour ce faire le règlement proposé, par le maître d'ouvrage, permet une implantation en limite de propriété ou en recul de 4 mètres, avec des bâtiments pouvant atteindre 16 mètres de hauteur, accompagné d'un emplacement réservé côté boulevard de la République.

De nombreuses observations se sont érigées contre ces règles et j'ai pu constater, lors de mes visites sur place, les difficultés que poseraient l'application de telles mesures côté rue Painlevé face à un secteur pavillonnaire. D'ailleurs deux de mes questions portaient sur ces points.

Dans son mémoire en réponses, le maître d'ouvrage fait évoluer ces règles de façon positive. En effet il accepte de prévoir un épannelage allant de 16 mètres, depuis le Boulevard de la République, jusqu'à 12 mètres sur la rue Paul Painlevé. Par ailleurs, il indiquera aussi dans le règlement de la zone USr :

- La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé, afin de permettre une transition plus douce entre le Pôle République et les constructions environnantes.
- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République afin de permettre son réaménagement, avec également pour objectif la création de stationnement pour les commerces.

- L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc dans le but d'améliorer les conditions de circulations, le confort des différents usagers, et la poursuite des continuités cyclables.

Je dois signaler que l'emplacement réservé initialement, prévu sur le boulevard de la République, était d'une largeur de 2 mètres.

Je trouve que les évolutions proposées vont dans le bon sens et qu'elles permettront de mieux insérer le projet dans le quartier. Toutefois, je considère que pour renforcer la protection de la zone pavillonnaire, rue Painlevé, il est nécessaire de prévoir le dernier niveau des constructions, qui donne sur cette voie, avec un traitement en attique ou comble Mansart.

Enfin la création d'un emplacement réservé de 3 mètres, rue du Général Leclerc, sera de nature à faciliter le réaménagement de la voirie et donc des circulations.

Aux deux observations concernant le non-respect du PADD, le maître d'ouvrage confirme que la zone Usr correspond à l'objectif de renforcement du caractère urbain et multifonctionnel du boulevard.

Je pense que les dispositions prises en terme d'épannelage permettent aussi de répondre aux inquiétudes exprimées.

En ce qui concerne la circulation, je trouve que la décision du maître d'ouvrage de lancer une étude concertée sur le devenir du boulevard de la République, à l'automne 2018, est adaptée à la situation. En effet, la problématique de la circulation dans Chatou n'est pas nouvelle et une concertation efficiente avec tous les acteurs peut permettre de trouver des pistes d'améliorations. Le projet de construction, sur le secteur République, répond avant tout à un besoin en termes de construction de logements dicté par des documents supra-communaux.

Au niveau du stationnement, des dispositions sont prévues pour les nouveaux logements et les commerces de la zone USr. Toutefois le maître d'ouvrage informe de la réalisation de parkings privés dans le projet pour compenser la disparition des box existants dans le quartier, sans en préciser le nombre. Il m'apparaît indispensable de les prévoir en nombre au moins équivalent à ceux qui vont être supprimés (42).

Sur le plan de la disponibilité des équipements publics, l'affirmation par le maître d'ouvrage, d'un dimensionnement optimum pour accueillir de nouveaux habitants ne m'est pas vérifiable.

- Le secteur des Landes :

Je considère que le projet de règlement sur les anciens tennis des Landes est bien accepté par la population du quartier puisqu'il a fait l'objet de très peu d'observations. Une visite de ma part, sur les lieux, m'a permis de constater une bonne adéquation du projet avec son environnement.

En revanche un projet de construction, en bout de la coulée verte, a provoqué de l'émoi (16 observations), alors qu'il ne fait pas partie du projet de modification. Cette situation a été la conséquence d'une communication non adaptée, qui a fait l'objet, pendant l'enquête, d'un correctif du maître d'ouvrage inséré dans un des registres.

- La circulation et stationnement :

Les problématiques de circulation et de stationnement sont largement abordées, par les contributeurs, dans tous les secteurs de la ville.

Pour la circulation, le maître d'ouvrage précise qu'une étude a été réalisée en 2017 portant sur le secteur ouest de la ville (secteur Landes élargi). Celle-ci a déjà produit ses premiers effets avec des modifications de stationnement et de sens de circulation. Il informe, dans ses réponses, qu'une étude est en cours sur l'ensemble de la ville.

Cette initiative est à mon avis judicieuse et répond à un besoin. Cependant elle doit, pour moi, s'accompagner parallèlement d'une réflexion plus large associant les communes environnantes et les acteurs institutionnelles du territoire (Communauté, départements, région, Etat, ...). En effet un certain nombre d'axes routiers de transit traversent Chatou, en provenance d'autres communes, et des infrastructures limitent les flux de circulation aux heures de pointes (exemple : pont de Chatou).

L'évolution des règles de stationnement dans le règlement constitue une simplification mais il est nécessaire de préciser la règle pour un T3 isolé (2 et non 1,5 places).

- Le règlement et le zonage :

Des demandes sont formulées pour conserver l'ancienne emprise au sol des constructions en zone UP (passée de 30 à 20%, dans le cadre de cette modification). Dans ses réponses le maître d'ouvrage n'apporte pas de changement à son projet en argumentant que cette disposition permet le maintien du caractère patrimonial de ces secteurs, afin de préserver l'équilibre entre constructions de villégiature et jardins arborés. Il a fait le choix, selon lui, entre préservation de son patrimoine remarquable et droits à construire des habitants.

Je comprends sa position face au risque de fractionnement d'un patrimoine de qualité, mais il me semble utile de rappeler que l'Etat a formulé une réserve concernant l'emprise au sol en demandant son maintien à 30% dans cette zone.

Sur un autre plan, la demande de retour en zone UE, zonage initial, de trois parcelles à proximité des établissements scolaires (rue du général Leclerc, rue des écoles, avenue d'Eprémèsnil) n'est pas retenue par le maître d'ouvrage ainsi qu'une demande d'alignement de celle située rue du Général Leclerc. Je soutiens la position du maître d'ouvrage sur le passage en zone habitat des parcelles concernées et du refus d'alignement.

Les propositions, faites pour modifier des articles du règlement (articles 7, 8, 15, 16...) ainsi que certains zonages, sur des points non concernés par le projet de modification du PLU, sont rejetées par le maître d'ouvrage.

Je rejoins la position du maître d'ouvrage sur ces demandes mais pense qu'elles devront être réexaminées lors d'un prochain projet de révision du PLU.

- Les Points divers :

Par ailleurs diverses observations concernent le patrimoine, la protection des arbres en dehors des secteurs objet de l'enquête et les logements sociaux. A l'occasion de l'enquête l'association ADREC a communiqué un historique sur ses démarches engagées lors des diverses étapes de l'évolution du PLU dans le temps.

Je trouve qu'à chaque fois le maître d'ouvrage a fourni tous les arguments pour étayer sa position.

Les avis des Personnes Publiques Associées ont tous été pris en compte à l'exception de deux des réserves formulées par l'Etat.

Je considère que le déroulement de l'enquête a été satisfaisant puisqu'il a permis au public de prendre connaissance du projet, de formuler des observations et par la même de faire évoluer notablement certains aspects de celui-ci.

En conclusion de cette enquête, en l'état du dossier soumis au public, de l'examen des observations présentées, des réponses apportées, au vu des documents transmis, et après avoir étudié les avantages et les inconvénients du projet,

Et pour les raisons détaillées dans mes conclusions et le rapport ci-joint,

Je formule quatre recommandations. A savoir :

- Première recommandation : Le maître d'ouvrage est d'accord pour renforcer la protection des arbres dans l'ilot administratif actuel, mais la soumet au préalable à une expertise mécanique et sanitaire. Une communication des résultats, de celle-ci, à la population serait de nature à assurer toute la transparence nécessaire.
- Deuxième recommandation : Le projet de construction dans la zone USr, du secteur République, va entraîner la suppression de places de parking constituées par des box. Il paraît important que le futur projet immobilier prévoit un nombre au moins identique de places privatives.
- Troisième recommandation : Les nouvelles règles de stationnement prévoient 1,5 places de stationnement pour un T3. Dans le cas d'un T3 isolé, cette règle semble difficilement applicable. Dans sa réponse le maître d'ouvrage considère que dans cette situation le nombre de places sera arrondi à deux. Il serait donc souhaitable que ce complément à la règle soit ajouté dans le règlement.
- Quatrième recommandation : Une étude de circulation est en cours sur l'ensemble de la ville. Afin de la compléter et de la renforcer, il serait intéressant qu'elle soit accompagnée, parallèlement, d'une réflexion plus large associant les communes

environnantes et les acteurs institutionnelles du territoire (Communauté, départements, région, Etat, ...).

Et je donne un avis favorable, assorti de deux réserves, au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Chatou.

Les réserves sont les suivantes :

- Modifier le règlement de la zone USr afin de prévoir un épannelage allant de 16 mètres, depuis le Boulevard de la République, jusqu'à 12 mètres sur la rue Paul Painlevé. Par ailleurs, il est nécessaire d'indiquer aussi dans ce règlement et sur le plan de zonage, pour les emplacements réservés :
 - La mise en place d'un retrait obligatoire de 4 m des constructions sur la rue Painlevé.
 - L'ajout d'un Emplacement Réservé de 4 m sur le Boulevard République.
 - L'ajout d'un Emplacement Réservé de 3 m sur la rue du Général Leclerc.

- Inclure dans le règlement de la zone USr, l'obligation pour les constructions donnant sur la rue Painlevé que le dernier niveau soit traité en attique ou en comble Mansart selon un retrait minimum de 1,50 mètres par rapport au droit de la façade.

Fait le 16 août 2018

Alain RISPAL
Commissaire enquêteur

PIECES JOINTES