



Ville de Chatou

# PLAN LOCAL D'URBANISME



**PIECE N°2**

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

---

Prescrit le	11 avril 2002
Arrêté le	19 octobre 2005
Approuvé le	9 novembre 2006

Société SCURE

1, Avenue Foch – 78400 CHATOU  
Tél : 01 30 09 68 00 – Fax : 01 30 71 68 06

## SOMMAIRE

◆	<i>Qu'est ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ?</i> .....	3
◆	<i>La portée du PADD</i> .....	3
◆	<i>Les objectifs que le PADD doit poursuivre</i> .....	4
◆	<i>Les modalités d'élaboration du PADD</i> .....	4
◆	<i>Rééquilibrer la ville</i> .....	6
◆	<i>Unifier la ville</i> .....	6
◆	<i>Préserver la ville</i> .....	7
<b>REEQUILIBRER LA VILLE</b> .....		<b>8</b>
<b>1 – Créer les conditions du renouvellement de la population</b> .....		<b>9</b>
1.1	– Permettre l'accroissement du parc de logements.....	9
1.2	– Répondre aux besoins des familles .....	10
1.3	– Renforcer la mixité sociale dans l'habitat.....	12
<b>2 – Affirmer le potentiel économique de la ville</b> .....		<b>15</b>
2.1	– Inscrire la politique de développement économique à l'échelle intercommunale .....	15
2.2	– Pérenniser les sites d'activités.....	15
2.3	– Consolider l'attractivité des lieux commerciaux .....	17
<b>3 – Adapter l'offre en équipements</b> .....		<b>19</b>
3.1	– Veiller à l'intégration des grands équipements .....	19
3.2	– Anticiper l'évolution de la demande .....	19
3.3	– Prendre en compte la dimension intercommunale .....	20
<b>UNIFIER LA VILLE</b> .....		<b>22</b>
<b>1 – Conforter les pôles structurants</b> .....		<b>23</b>
1.1	– Renforcer la dynamique du centre-ville .....	23
1.2	– Développer et animer les centres de quartiers.....	26
1.3	– Requalifier le boulevard de la République.....	27
<b>2 – Relier les quartiers</b> .....		<b>29</b>
2.1	– Améliorer les conditions de franchissement de l'avenue Foch	29
2.2	– Organiser les transports en commun rapides .....	29

---

2.3 - Compléter le réseau de pistes cyclables.....	30
<b>3 – Prendre en compte les espaces à valoriser.....</b>	<b>32</b>
3.1 - Valoriser le potentiel du délaissé de la RD 311 (cf orientations d'aménagement par secteur, pièce n° 3 du PLU) .....	32
3.2 - Requalifier le square Debussy .....	33
3.3 - Aménager le site Pathé-Marconi (cf orientations d'aménagement par secteur, pièce n° 3 du PLU) .....	33
3.4 - Achever la ZAC Chatou-plateau (cf orientations d'aménagement par secteur, pièce n° 3 du PLU) .....	34
<b>PRESERVER LA VILLE.....</b>	<b>38</b>
<b>1 - Conserver la diversité du bâti .....</b>	<b>39</b>
<b>2 - Préserver le patrimoine architectural et paysager .....</b>	<b>40</b>
<b>3 - Compléter la trame verte et retrouver le fleuve .....</b>	<b>44</b>
3.1 - Compléter la trame verte .....	44
3.2 - Retrouver le fleuve et l'île .....	44
<b>4 - Améliorer les conditions de déplacements .....</b>	<b>45</b>
4.1 - Poursuivre le développement des transports en commun .....	45
4.2 - Promouvoir un meilleur partage de l'espace public .....	45
4.3 - Définir une politique de stationnement .....	46
<b>5 - Renforcer la prise en compte des risques et des nuisances : .....</b>	<b>46</b>

## ◆ Qu'est ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une pièce constitutive et obligatoire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), au même titre que le rapport de présentation, le règlement et les annexes.

Les Plans Locaux d'Urbanisme «(...) comportent un projet d'aménagement de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune» (alinéa 2 de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat.

Le PADD est l'expression du projet urbain ou parti d'aménagement de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire. Il est :

- fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supracommunales ;
- respectueux des objectifs d'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, la diversité urbaine et la mixité sociale dans l'habitat, et de la gestion économe de l'espace tels qu'ils sont énoncés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme ;
- support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation de l'espace communal.

Elaboré sur l'ensemble du territoire communal, y compris à l'intérieur des zones d'aménagement concerté, le PADD constitue un cadre de référence pour l'organisation du territoire.

## ◆ La portée du PADD

La portée du PADD est intrinsèquement liée à la place et au rôle qu'il tient au sein du PLU.

Le PADD n'est pas l'unique vecteur d'expression du parti d'aménagement, il dispose cependant d'un rôle pivot dans l'articulation du processus allant du diagnostic à la règle d'urbanisme :

- le PADD, en définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme constitue un élément central de mise en cohérence du PLU. La loi relative à l'urbanisme et à l'habitat réduit la portée normative du PADD en supprimant son opposabilité aux différents travaux et constructions initialement prévue à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme mais elle réaffirme les liens qui existent entre chacune des pièces du PLU ;
- le rapport de présentation s'inscrit en amont et en aval du PADD :
  - en amont d'abord car le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement fournissent des éléments objectifs sur lesquels le projet d'aménagement est élaboré. Ensuite, car le rapport de présentation doit expliquer les choix retenus pour établir le PADD. Il

s'agit d'exposer et d'expliquer les motifs et le cheminement qui ont conduit les auteurs du PLU à définir les orientations du PADD ;

- en aval, car le rapport de présentation doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont ce dernier prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur (article R.123-2,4<sup>o</sup> du code de l'urbanisme) ;

- le règlement (graphique et écrit) *«qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol»* (article L.123-1, alinéa 4 du code de l'urbanisme). Le règlement constitue en quelque sorte la traduction réglementaire des orientations du PADD, il en est le levier de mise en œuvre.

Le PADD a, par ailleurs, un rôle dans la gestion du PLU dans le temps.

Il interfère, en effet, dans le choix de la procédure permettant de faire évoluer le document d'urbanisme à savoir : une modification ou une révision.

Ainsi, une procédure de modification, plus simple et plus rapide que la révision, peut être mise en œuvre dès lors que l'économie générale du PADD n'est pas atteinte. En cas contraire, il convient de recourir à une procédure de révision.

#### ◆ **Les objectifs que le PADD doit poursuivre**

La commune est libre de définir les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui lui apparaissent les plus appropriées pour répondre aux enjeux identifiés. Elle doit cependant répondre aux objectifs fixés par la loi et notamment à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels et des paysages ;
- le maintien de la diversité des fonctions urbaines et la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale dans l'habitat ;
- une utilisation économe de l'espace, la maîtrise des déplacements urbains et la préservation de l'environnement.

#### ◆ **Les modalités d'élaboration du PADD**

L'élaboration du PADD procède d'une démarche itérative et collective qui associe l'ensemble des usagers de la ville et des acteurs de l'aménagement.

Ainsi, après avoir élaboré le diagnostic et identifié les principaux enjeux qui se posent à l'organisation et à l'aménagement de la ville de Chatou, l'élaboration du PLU se poursuit par la conception du projet d'aménagement et d'urbanisme.

Cette nouvelle phase, pilotée par le comité présidé par Monsieur le Maire doit aboutir à l'expression d'une volonté d'aménagement débattue et partagée :

- au sein du conseil municipal, au cours d'un débat préalable (sans vote) ;
- en concertation avec la population ;
- en partenariat avec les personnes publiques (représentant de l'Etat, la région, le département, les chambres consulaires, ...).



## PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PADD

Les orientations du PADD sont le reflet des grands objectifs qui guident toute l'action communale. Elles sont centrées sur la famille. En matière de politique urbaine, elles se traduisent par « *Permettre aux Catoviens de faire évoluer leur habitat en fonction des besoins de la famille, tout en préservant un environnement agréable et respectueux du patrimoine* »

Pour atteindre cet objectif, le PADD décline 3 thèmes principaux, qui se décomposent en plusieurs orientations.

### ◆ Rééquilibrer la ville

Le premier thème a trait aux différentes fonctions urbaines : l'habitat, l'activité économique et les équipements publics. Les orientations déclinées dans ce domaine sont les suivantes :

- Créer les conditions de renouvellement de la population en permettant l'augmentation du parc de logement et en renforçant la mixité sociale dans l'habitat. Il faut pour cela veiller à préserver les équilibres collectifs/individuels, locataires/propriétaires, tailles des logements, types de financements, besoins spécifiques.
- Affirmer le potentiel économique de la ville en veillant à pérenniser les sites d'activités existant, à consolider l'armature commerciale, à maintenir les petites activités commerciales et artisanales implantées dans les quartiers d'habitat, en s'inscrivant dans une politique de développement économique à l'échelle intercommunale.
- Adapter l'offre en équipement public en s'adaptant aux nouveaux modes de vies et aux nouvelles pratiques individuelles et collectives. Il s'agit principalement de renforcer les équipements liés à la petite enfance et de restructurer les équipements sportifs. La dimension intercommunale est à prendre en compte.

### ◆ Unifier la ville

Le second thème porte sur l'organisation spatiale de la ville et la recomposition des espaces porteurs de l'identité et de la dynamique urbaines. Les orientations déclinées dans ce domaine sont les suivantes :

- Conforter les pôles structurants en renforçant la dynamique du centre-ville (Gare/Berteaux/Mairie), sans oublier les pôles commerciaux secondaires (Europe, place du Docteur Roux, secteur Maisons/Derain et secteur Gambetta).
- Requalifier le boulevard de la République. Pour que cet axe puisse jouer son rôle de boulevard urbain reliant véritablement le nord et le sud, il faut envisager d'intervenir à la fois sur l'espace public (partage de la voirie entre les différents utilisateurs, aménagement paysager...) et sur les espaces privés (quels gabarits pour les constructions à venir).

- Relier les quartiers en continuant l'aménagement des réseaux de pistes cyclables, en étudiant un trajet de bus en site propre, en améliorant les conditions de franchissement de l'avenue Foch.
- Prendre en compte les espaces à valoriser: délaissés de la RD 311, square Debussy, site Pathé Marconi, achèvement de la ZAC Chatou-Plateau.

### ◆ Préserver la ville

Le troisième volet du PADD concerne la préservation du cadre de vie avec notamment la préservation du patrimoine architectural et paysager, l'amélioration des conditions de déplacement, la prise en compte des risques et des nuisances. Les orientations déclinées dans ce domaine sont les suivantes :

- Conserver la diversité du bâti car cette variété dans les formes urbaines (secteurs de villas, quartier de lotissements plus récents, quartiers pavillonnaires traditionnels, ensembles d'habitat collectif) est un des charmes de Chatou.
- Préserver le patrimoine architectural. Il a été fait un inventaire des éléments bâtis présentant un intérêt historique ou culturel, pour lesquels il sera prévu des prescriptions adaptées permettant d'éviter leur disparition ou détérioration.
- Préserver le patrimoine paysager, plantations d'alignement, cœurs d'îlots arborés, arbres remarquables, vues sur la Seine.
- Compléter la trame verte et retrouver le Fleuve avec une augmentation du nombre de squares de proximité, l'aménagement des parcours en front de Seine, la création ou l'amélioration des cheminements piétons depuis les quartiers résidentiels vers le fleuve, poursuivre l'aménagement du hameau Fournaise,...
- Améliorer les conditions de déplacement. Compte tenu de la qualité de la desserte ferroviaire, Chatou doit tendre vers un partage plus équilibré entre les différents modes de transport, poursuivre le développement des transports en commun, promouvoir un meilleur partage de l'espace public, définir une politique de stationnement. La mise en place d'un pôle Gare dans le cadre du plan de déplacement urbain de la région Ile de France est un atout certain.
- Renforcer la prise en compte des risques et des nuisances (risques d'inondation, gestion rationnelle de l'eau, gestion des déchets, enfouissement des réseaux,...)

---

# REEQUILIBRER LA VILLE

---

## **1 – CREER LES CONDITIONS DU RENOUVELLEMENT DE LA POPULATION**

### **1.1 – Permettre l'accroissement du parc de logements**

#### **◆ Augmenter le parc de logements**

Le développement du parc de logements n'a pas pour but d'augmenter le nombre d'habitants. Il est simplement nécessaire au maintien du niveau démographique actuel.

Les simulations de calcul du point mort<sup>1</sup> montrent que 65 logements nouveaux par an, soit 646 logements pour les 10 prochaines années sont nécessaires pour maintenir, sans dépasser, le seuil d'environ 29 000 habitants.

Les opérations de logements en cours de réalisation dans le cadre de la ZAC du plateau aux abords de l'avenue du traité de Rome sont les derniers espaces d'extensions urbaines.

La création de nouveaux logements doit donc être envisagée dans les tissus déjà constitués, par voie de renouvellement urbain. Il convient de s'appuyer sur la structure urbaine existante, d'accompagner et d'orienter, de façon plus volontariste son évolution vers une requalification et la satisfaction des besoins des habitants.

#### **◆ Définir les lieux du renouvellement**

Le choix des lieux de renouvellement urbains doit se faire à la lumière de différents critères :

- le degré de mutabilité du tissu bâti, variable selon les typologies urbaines ;
- le niveau de desserte par les différents transports, notamment en commun ;
- la présence de commerces et de services de proximité ;
- la qualité du bâti.

---

<sup>1</sup> Le point mort permet d'évaluer le nombre de logements à créer pour garantir le maintien du niveau démographique.

➤ Les lieux de centralité

Les lieux de centralité sont des espaces privilégiés pour la création de logements nouveaux. A Chatou, il s'agit essentiellement du centre ville, et dans une moindre mesure de la place du Docteur Roux. (cf. Chapitre 2.1)

Les abords des axes à grande circulation présentent également des potentialités pour la création de logements nouveaux au travers d'opérations de recombinaison des fronts urbains.

➤ Les secteurs de bâti dégradé

Quelques îlots de bâti ancien et dégradé peuvent être identifiés :

- le long de l'avenue Foch (côté sud) : ces ensembles au bâti hétéroclite et parfois dégradé peuvent faire l'objet d'opérations de rénovation de manière à reconstituer un front bâti en rapport à l'échelle de l'avenue ;
- à l'intersection de la route de Carrières et de la rue du Général Leclerc. Le carrefour du « Châtelet » présente un bâti ancien dégradé alors que des activités commerciales (épicerie,...) et de services (pharmacie, bar, ...) sont présentes. La requalification de ce secteur passe par la rénovation ou la réhabilitation/restauration du bâti permettant la création de logements nouveaux ;
- le square Debussy marqué par un bâti ancien et exigu et l'abandon de certains bâtiments (marché couvert).

➤ Les secteurs d'habitat collectif

Les secteurs d'habitat collectifs ne présentent pas de possibilité de développement d'offre de logements. Ces secteurs sont davantage concernés par des travaux d'amélioration des conditions d'habitabilité (fermeture des balcons, ravalement, ...).

## 1.2 – Répondre aux besoins des familles

Les secteurs pavillonnaires composites présentent, du fait de la structure foncière et de la volonté de préserver leur morphologie urbaine générale (cf. chapitre 3.1), de faibles possibilités de mutation :

- la volonté de préserver les cœurs d'îlots verts limite la constructibilité en second front ;
- les remodelages fonciers permettant des évolutions urbaines ponctuelles et spontanées vers des petits collectifs ou des ensembles pavillonnaires en bande, seront encadrés par des dispositions réglementaires strictes en terme de hauteur, d'aspect, de volumétrie, d'accès des constructions ;
- les travaux d'extension et de réhabilitation des pavillons existants doivent être rendus possibles pour répondre au besoin d'adaptation des logements à l'évolution de la cellule familiale. C'est un besoin commun à l'ensemble des secteurs pavillonnaires auquel il convient d'apporter une

solution réglementaire pour permettre à nombre de familles de rester à Chatou.

Les quartiers pavillonnaires plus ordonnancés, de type lotissements présentent un faible potentiel de mutation. Dans ces tissus, il s'agit d'assurer une conservation de leur organisation avec la possibilité d'adapter l'habitat (extension limitée, réhabilitation) aux évolutions de la cellule familiale et des modes de vie.

Dans les secteurs dits de villégiature, composés de villas sur grands terrains, la mutabilité du tissu s'apprécie davantage en terme de réaménagement des villas existantes que de développement du bâti. Cela résulte d'une double volonté :

- protéger et mettre en valeur ces quartiers résidentiels de charme par la préservation des caractéristiques architecturales, le maintien de l'équilibre entre espace bâti et espace végétalisé et le maintien du caractère aéré par la maîtrise des densités urbaines ;
- permettre au tissu urbain d'évoluer tout en encadrant la nature et les modalités de ces évolutions du bâti.

Ainsi, les possibilités d'évolution de ces secteurs résident dans la division des villas en appartements, dès lors que les conditions techniques le permettent.

### **1.3 - Renforcer la mixité sociale dans l'habitat**

L'augmentation du parc de logements sociaux est un objectif essentiel pour l'équilibre de la ville.

En compatibilité avec les orientations du PLH du SIVOM de la boucle, la mixité sociale exige d'assurer « la diversité de l'habitat au bénéfice de tous ».

La mixité sociale doit donc être recherchée en termes de diversité des générations, des niveaux sociaux et de composition des familles.

Cela appelle trois orientations :

➤ Diversifier la nature et la typologie des logements

Il s'agit de préserver les équilibres en terme de typologie de logements (collectifs/individuels), de statut d'occupation (locataires/propriétaires), de taille des logements (un déficit de grands logements est observé), de manière à permettre d'effectuer l'ensemble du parcours résidentiel dans la commune.

➤ Varier les types de financement

Il s'agit de répondre aux besoins spécifiques des différentes catégories sociales, des plus démunis aux ménages à revenus élevés, en renforçant notamment l'offre de logements à loyer intermédiaire.

➤ Intégrer les différentes échelles urbaines


La mixité doit être recherchée aux différentes échelles de la ville, des quartiers mais également au sein des opérations de constructions. Il importe en effet de promouvoir des opérations mixtes alliant accession à la propriété (libre ou aidée) et locatif (libre ou aidé).

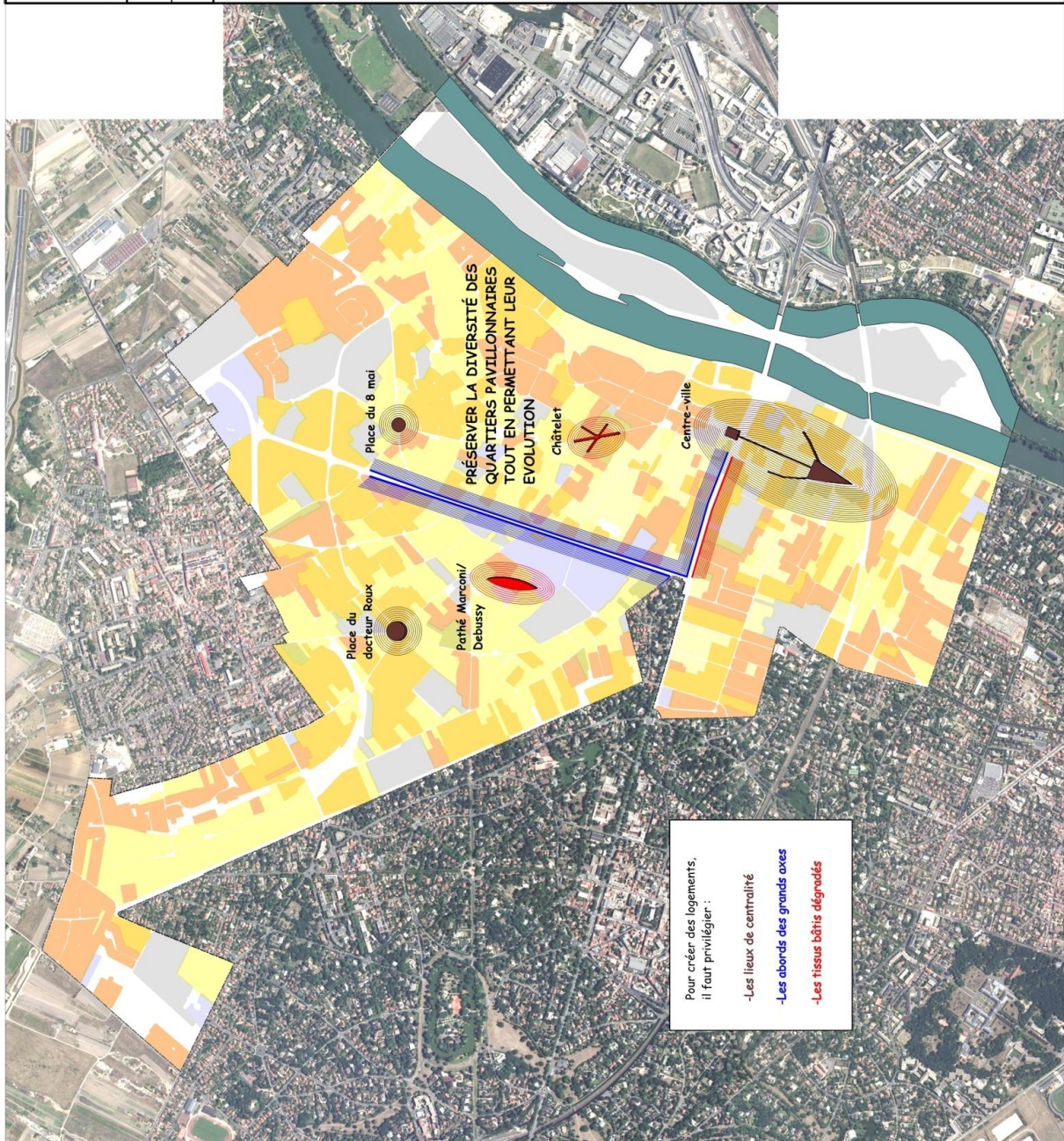
Cet équilibre suppose une intervention volontariste de la commune. C'est pourquoi, le PLU identifie d'ores et déjà en compatibilité avec le programme opérationnel du PLH des sites privilégiés pour la réalisation de programmes de logements mixtes

➤ Répondre aux besoins spécifiques

Le vieillissement général de la population fait naître de nouveaux besoins. En plus des mesures d'accompagnement existantes, soins à domicile, portage de repas, etc, il convient de développer l'offre en structures d'accueil spécialisées.

Conformément au Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage, qui impose à Chatou la réalisation de 6 places, la commune prévoit l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage au nord de la commune.

 <p><b>Ville de Chatou</b> <b>Plan Local d'Urbanisme</b></p> <p>Projet d'aménagement et de développement durable</p>
<p><b>Rééquilibrer la ville</b></p>
<p>Créer les conditions du renouvellement de la population</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Permettre l'accroissement du parc de logements                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- développer l'offre de logement pour permettre de stabiliser le niveau démographique</li> </ul> </li>   <li>■ Définir les modalités du renouvellement                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- créer des logements dans des espaces qui peuvent muter, bien desservis, dans les tissus bâtis dégradés ;</li> <li>- permettre l'adaptation des logements à l'évolution de la cellule familiale dans les quartiers pavillonnaires ;</li> <li>- permettre le réaménagement de villas.</li> </ul> </li>   <li>■ Renforcer la mixité sociale dans l'habitat                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- diversifier la nature et la Typologie des logements ;</li> <li>- varier les financements ;</li> <li>- répondre aux besoins des différentes catégories de population.</li> </ul> </li> </ul>



---

## 2 – AFFIRMER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DE LA VILLE

---

### 2.1 - Inscrire la politique de développement économique à l'échelle intercommunale

Le schéma directeur de la Boucle de Montesson identifie les espaces en frange de la plaine agricole comme les principaux lieux de développement de l'activité économique : « *Les espaces destinés à l'accueil d'activités économiques seront principalement localisés dans les zones d'extensions urbaines, situées essentiellement dans la plaine* ».

Ailleurs, la confortation du tissu économique est l'orientation pour, à minima, maintenir le taux d'emplois existants.

Chatou devra s'inscrire dans le développement économique qui s'opérera à l'échelle intercommunale. A cette échelle, le rôle de la commune sera plutôt de mettre en œuvre des mesures d'accompagnement à l'activité économique proprement dite.

En effet, l'émergence d'un nouveau pôle économique aux abords de la plaine de Montesson ne dépend pas de la seule nature des entreprises qui s'implanteront. Elle est conditionnée par la mise en synergie d'un certain nombre de facteurs auxquels toutes les communes de la Boucle de Montesson devront contribuer.

La participation de Chatou porte prioritairement sur :

- **une offre de logements adaptée** (cf partie 1, chapitre 1). L'attractivité économique d'un secteur dépend en grande partie des disponibilités et de la qualité du marché du logement ;
- **une organisation optimale des déplacements** : le schéma directeur de la Boucle de Montesson conditionne la création de nouvelles zones d'activités en frange de la plaine à l'ouverture préalable d'un échangeur autoroutier sur l'A 14. Cependant, la desserte routière ne peut à elle seule garantir la qualité de l'accessibilité de ces nouvelles zones d'emplois. Dans un souci général de coordonner les développements urbains avec la qualité de la desserte par les transports en commun, le rôle de Chatou est primordial. C'est à partir des deux gares RER les plus proches, Chatou et Houilles que s'organisera la desserte des nouvelles zones d'activité. Cela signifie pour Chatou l'amélioration des liaisons Nord-Sud par les transports en commun (cf. partie 2, chapitre 2.2).

### 2.2 - Pérenniser les activités présentes

#### ◆ Enraciner les entreprises présentes

Les cinq sites d'activités de la commune, espace Lumière, zone d'activité de l'Europe, avenue des Pommerots, immeuble Bureaux-master, centre de recherche EDF doivent conserver leur vocation économique.

Cette politique d'enracinement des entreprises catoviennes suppose de créer les conditions leur permettant d'évoluer et éventuellement de s'agrandir in situ.



Il importe également de favoriser dans les zones d'activités ou à proximité, des services aux entreprises. La création d'un restaurant inter-entreprises sur le site Auxilec est fort apprécié des employés et participe à l'attractivité de la zone. La création projetée d'une résidence hôtelière sur le site voisin des anciennes usines Pathé-Marconi complète ce dispositif.

#### ◆ **Maintenir la « vie belle » dans les quartiers**

Les petites activités artisanales ou tertiaires implantées dans les tissus à dominante résidentielle contribuent pour beaucoup au rayonnement économique de la ville et sont indispensables au maintien du taux d'emplois.

Il s'agit donc dans ces espaces d'autoriser ces activités à condition qu'elles s'intègrent au paysage bâti et n'engendrent aucune nuisance à l'habitat voisin.

### **2.3 - Consolider l'attractivité des lieux commerciaux**

#### ◆ **Complémentarité des pôles de commerce**

Le polycentrisme, atout pour la ville et l'animation de ces différents quartiers n'est pas organisé. Il importe d'articuler et de hiérarchiser entre eux les différents lieux de centralité.

Il n'est en effet pas souhaitable de disséminer les commerces dans l'ensemble du tissu bâti. L'orientation consiste à conforter les pôles existants.

La place Maurice Berteaux et ses abords doivent s'imposer comme pôle central principal en offrant des fonctions et des services qui ne se trouvent pas dans les autres pôles, sans obérer le développement et le dynamisme des pôles secondaires (cf. partie 2, chapitre 1).

#### ◆ **Consolider les commerces de proximité**

Les commerces et services du quartier de l'Europe, de la place du docteur Roux, du secteur Gambetta et du pôle à l'angle de la route de Maisons et de la rue André Derain, doivent être maintenus et leur attractivité élargie. Il convient pour ce faire :

- d'imposer le maintien de locaux d'activités et commerciaux en rez-de-chaussée ;
- de renforcer les synergies avec les autres centres commerciaux ;
- de traiter les espaces publics en donnant une place prépondérante aux piétons.

Cette politique commerciale doit être accompagnée de mesures urbanistiques et architecturales visant à identifier ces secteurs comme espaces de centralité et leur donner ainsi plus de lisibilité à l'échelle des quartiers et de la ville (cf. partie 2, chapitre 2.1).

<p style="text-align: center;"><b>Ville de Chatou</b> <b>Plan Local d'Urbanisme</b></p> <p style="text-align: center;">Projet d'aménagement et de développement durable</p>	<p style="text-align: center;"><b>Rééquilibrer la ville</b></p> <p>Affirmer le positionnement économique de la ville</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Inscrire la politique de développement économique à l'échelle intercommunale</li> <li>■ Pérenniser les sites d'activités existants : Espace Lumière, quartier de l'Europe, avenue des Pommerots, île, bureaux-Maister.</li> <li>■ Maintenir la mixité fonctionnelle dans les quartiers : permettre le maintien des activités artisanales et tertiaires dès lors qu'elles sont compatibles avec la vocation résidentielle.</li> <li>■ Consolider l'armature commerciale</li> </ul>
---	--	--



---

## **3 – ADAPTER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS**

---

### **3.1 - Veiller à l'intégration des grands équipements**

Certains équipements occupent de grandes emprises qui s'inscrivent en rupture morphologique et volumétrique avec le tissu urbain environnant.

Pour ces espaces spécifiques, les orientations d'aménagements sont retenues :

- optimiser l'insertion du bâti en terme d'ordonnancement et au regard du traitement des espaces libres ;
- permettre l'adaptation des équipements en terme de capacité d'accueil, de sécurisation et de mises aux normes ;
- améliorer le fonctionnement des équipements, accessibilité, stationnement à l'image de la restructuration en cours du site scolaire Victor Hugo,...

### **3.2 - Anticiper l'évolution de la demande**

Les besoins en équipements se modifient au regard de nouveaux modes de vie et pratiques individuelles ou collectives et en rapport aux multiples évolutions démographiques.

#### **◆ Les équipements culturels**

En réponse à ces nouvelles demandes, la ville de Chatou a déployé une importante politique culturelle avec l'ouverture récente de la médiathèque boulevard de la République. Ce nouveau pôle culturel devrait être prochainement renforcé par l'aménagement du conservatoire de musique.

#### **◆ Les équipements pour la petite enfance**

L'adaptation des équipements liés à la petite enfance est une préoccupation majeure pour la ville. Elle constitue un élément essentiel à la qualité de vie des chatoviens mais également un atout considérable pour de potentiels habitants.

Dans ce cadre, les besoins nouveaux sont évalués régulièrement dans les différents quartiers et de façon systématique dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement.

Par exemple, le déficit en crèche et halte garderie diagnostiqué dans une période récente se traduit aujourd'hui par la construction d'une nouvelle crèche dans le centre-ville, avenue d'Eprenesnil, la construction à venir d'une crèche intercommunale dans le secteur des Terres Blanches et la réalisation projetée d'une structure d'accueil jeunes enfants dans le cadre de la requalification du site Pathé – Marconi.

### ◆ Les équipements sportifs

L'orientation est de regrouper les équipements sportifs au sein de pôles sportifs favorables aux pratiques multi-sports et à l'émergence de nouveaux lieux de détente et de convivialité.


L'île constitue un des principaux lieux sportifs de la ville en lien direct avec le parc des impressionnistes.

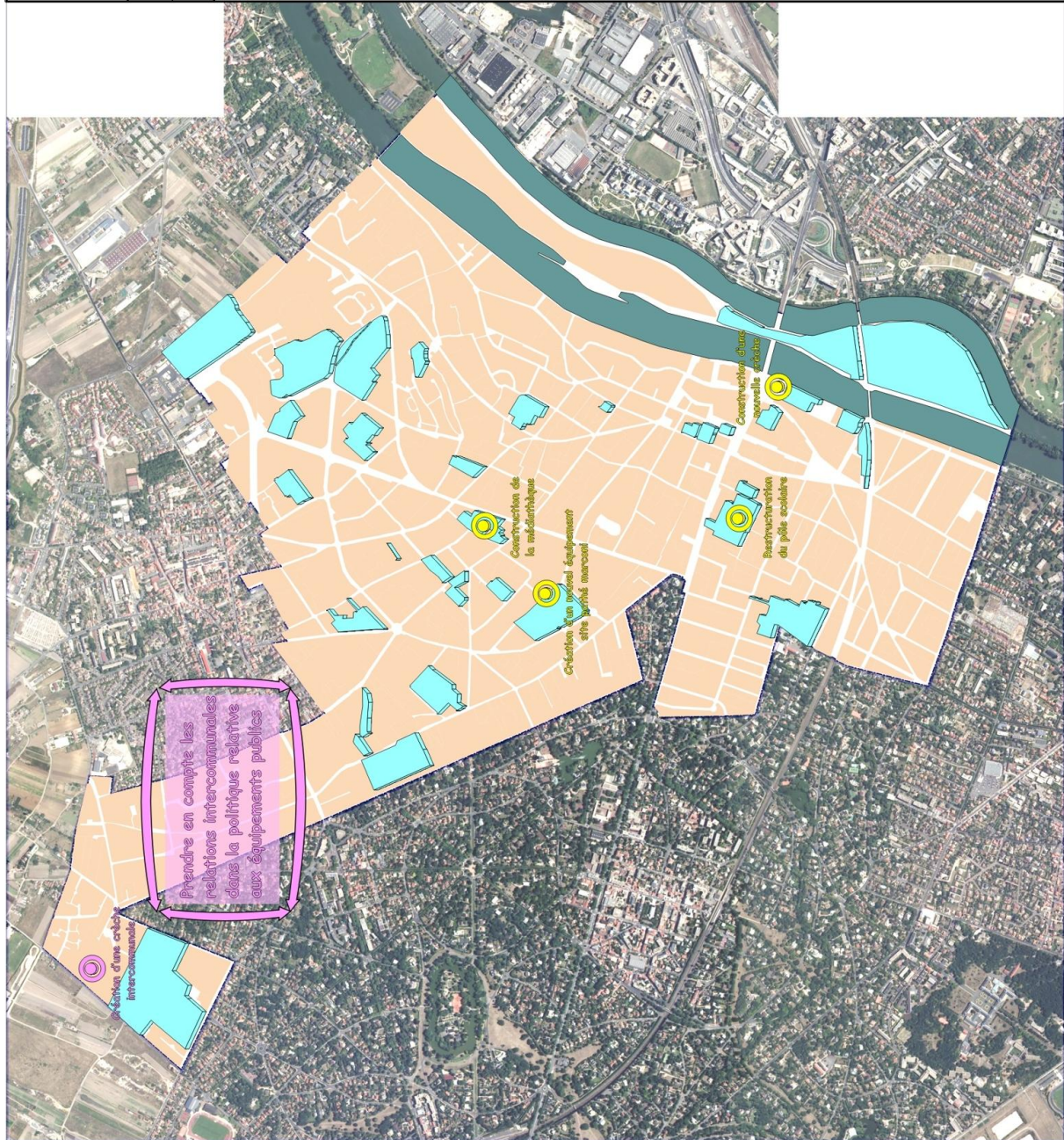
Au nord, le pôle aujourd'hui constitué du terrain d'aventure et du centre sportif Roger Corbin devrait être conforté dans sa fonction sportive et de loisirs.

### 3.3 - Prendre en compte la dimension intercommunale

Le maillage de l'offre en équipements publics doit être pensé à l'échelle intercommunale. Cette nouvelle exigence doit permettre :

- de réaliser des équipements plus conséquents dont l'aire d'influence dépasse largement l'échelon communal et qui financièrement sont beaucoup trop lourds pour une seule commune ;
- d'ajuster l'offre au regard de la réalité territoriale, en particulier de la forte imbrication des territoires. En effet, le quartier de la tête de girafe est fonctionnellement lié et dépendant du centre-ville de Montesson et du quartier des Charmettes au Vésinet. C'est pourquoi dans ces espaces l'analyse des besoins en équipements publics doit être menée sur la base de ces fonctionnements « transcommunaux ». Cette démarche politique a d'ailleurs prévalu dans la décision de réaliser une crèche intercommunale dans le secteur des Terres Blanches.

 <p><b>Ville de Chatou</b> <b>Plan Local d'Urbanisme</b></p> <p>Projet d'aménagement et de développement durable</p>
<p><b>Rééquilibrer la ville</b></p>
<p>Adapter l'offre en équipements publics</p>
<p>■ <b>Veiller à l'intégration des grands équipements :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- insérer le bâti dans le tissu urbain ;</li> <li>- permettre l'adaptation des équipements en terme de capacités d'accueil et de sécurité ;</li> <li>- améliorer le fonctionnement des équipements ;</li> <li>- valoriser les potentiels culturels, événementiels et sportifs de l'île.</li> </ul>
<p>■ <b>Anticiper l'évolution de la demande avec par exemple :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la construction de la médiathèque ;</li> <li>- la construction d'une nouvelle crèche ;</li> <li>- la reconstruction du pôle scolaire Victor Hugo.</li> </ul>
<p>■ <b>Prendre en compte la dimension intercommunale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- permettre la réalisation d'équipements conséquents ;</li> <li>- prendre en compte les fonctionnements territoriaux.</li> </ul>



---

# UNIFIER LA VILLE

---

Les différentes ruptures urbaines qui contraignent aujourd'hui le fonctionnement de la ville sont totalement subies par les usagers.

Ces ruptures constituent des contingences intangibles pour lesquelles la ville de Chatou n'a pas d'autre choix que de les intégrer à son fonctionnement urbain. Il importe de qualifier ces espaces selon leur rôle et leurs fonctions au sein de la ville ou plus largement des territoires de la Boucle de Montesson.

## **1 - CONFORTER LES POLES STRUCTURANTS**

---

### **1.1 - Renforcer la dynamique du centre-ville**

Le secteur gare-Berteaux dispose d'atouts incontestables pour devenir un véritable centre, calibré à l'échelle d'une ville de près de 30 000 habitants. L'affirmation de cette centralité doit être tant fonctionnelle que physique. Cela passe par quatre orientations :

- accroître le rayonnement des espaces centraux ;
- renforcer les articulations urbaines ;
- restructurer le tissu bâti ;
- améliorer le rabattement à la gare.

#### **◆ Accroître le rayonnement du centre (cf orientations d'aménagement par secteur, pièce n° 3 du PLU)**

Le triptyque gare/Berteaux/mairie réunit l'ensemble des fonctions de centralité. L'absence de dynamique résulte donc du manque de synergies entre ces entités. Y pallier nécessite, d'accroître le rayonnement propre à chacun de ces espaces en multipliant les liaisons avec le tissu environnant, puis de développer les articulations entre chacun des éléments fondateurs de la centralité.

Le pôle administratif, lieu public de premier ordre est aujourd'hui un espace fermé. Des aménagements internes doivent permettre d'améliorer les conditions d'accueil des administrés et l'aménagement de jalonnements renforcer l'accessibilité du site.

L'attractivité de l'espace commercial doit être renforcée par la confortation du tissu. Cela nécessite de :

#### **➤ Conforter la dynamique du centre-ville**

Cela passe par un réaménagement global et cohérent qui intègre des actions en faveur du renforcement de la diversité commerciale.

Les mutations de l'armature commerciale dans le centre-ville doivent être mieux encadrées.

Aujourd'hui, la grande surface alimentaire, place Maurice Berteaux ne joue pas son rôle de locomotive. De ce fait, le nombre de commerces de bouche diminue. Ceux liés à l'équipement de la personne disparaissent tandis que les activités de services se multiplient.

La redynamisation commerciale nécessite de :

- revaloriser le supermarché par un meilleur traitement des devantures et de l'espace public pour en faire un lieu plus accueillant ;
- favoriser le développement des activités commerciales de type commerces de bouche, d'équipement de la personne, plutôt que les activités de services ;
- maintenir le marché et aider son fonctionnement ;
- traiter l'espace public en diminuant la place prépondérante de l'automobile ;
- gérer la question des stationnements en particulier les jours de marché.

La place au sud des voies ferrées est inadaptée à la gestion des flux voyageurs, le changement de mode de transport est inopérant (problème de stationnement automobile, vélo, difficulté et insécurité des manœuvres pour les bus, ...). La place doit être restructurée, valorisée et l'espace public doit recevoir un traitement adapté aux échanges intermodaux.

➤ Traiter l'espace public

Les espaces centraux, fonctionnellement spécialisés doivent être reliés entre eux :

- l'articulation Place Maurice Berteaux/Mairie nécessite de faciliter et d'agrémenter la traversée de l'avenue Foch. Le lien doit être visuellement identifiable.
- l'articulation Place Maurice Berteaux/gare est aujourd'hui contrainte par la structure urbaine en forme « d'entonnoir » et l'espace libre est pour partie occupé par l'accès au parking souterrain et est réduit par l'importante place allouée à la circulation automobile. L'affirmation de l'interface entre le pôle transport et le pôle commercial nécessite :
  - d'aérer l'espace du parvis pour minimiser l'effet entonnoir ;
  - de matérialiser les liaisons par un traitement au sol homogène et adapté aux circulations douces.

➤ Restructurer le tissu bâti

Il s'agit de composer un front urbain continu et homogène à l'ouest de la place Maurice Berteaux pour constituer un espace convivial, dont les limites sont identifiables sans pour autant être hermétiques. Il importe en effet de rechercher des ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlots, aérés et verdoyants et de créer des cheminements piétons. L'unité urbaine ne signifie pas unité architecturale. A la différence de la résidence Nouveau Siècle, le front ouest de la place doit être

composé de volumes bâtis mieux proportionnés à l'échelle urbaine. Cette restructuration doit en outre préserver les ensembles résidentiels de qualité, qui constituent une particularité de Chatou.

➤ Améliorer l'accessibilité à la gare

L'accessibilité à la gare est fortement contrainte par les conditions générales de circulation : les temps de parcours par bus ou par voiture n'encouragent pas les trajets multimodaux. Ainsi, l'amélioration des rabattements à la gare doit donner la priorité aux transports en commun et aux circulations douces.

L'attractivité des transports en commun augmentera proportionnellement à la diminution des temps de parcours. Cela passe par l'isolement des bus de la circulation générale grâce à l'aménagement de sites propres notamment entre le quartier de l'Europe et l'avenue Foch et d'emprises réservées aux bus dans le centre-ville.

Des jalonnements cyclistes doivent quadriller l'ensemble du territoire communal pour sécuriser les accès à la gare.

Côté sud, la gare ne dispose pas de parvis, ou celui-ci se limite à la chaussée. En outre, le front urbain ferme totalement l'espace. Cela contribue à renforcer l'effet coupure de la voie ferrée. L'amélioration de la desserte sud de la gare passe donc par :

- l'aération de l'espace public en sortie de quai : restructuration du front bâti et aménagement d'une place publique ;
- l'aménagement de deux quais de bus pour sécuriser et améliorer le confort de la desserte bus.

## **1.2 - Développer et animer les centres de quartiers**

Les quatre pôles commerciaux secondaires, quartier de l'Europe, place du Docteur Roux, secteur « Maisons-Derain » et secteur Gambetta sont porteurs de l'identité et de l'animation des quartiers. Ils sont de ce fait des lieux structurants de l'armature urbaine.

Leurs fonctions de centralité doivent être maintenues et consolidées.

Dans le quartier de l'Europe, le récent transfert d'une poste annexe et la création d'un bureau de police ont été en ce sens.

La place du Docteur Roux offre un potentiel commercial intéressant de par sa localisation, au cœur d'ensembles résidentiels diversifiés et du fait d'une activité commerciale ancienne.

Il convient d'apporter à la place un traitement plus urbain et de conforter sa mixité fonctionnelle, habitat-commerce.

Il s'agit :

- d'achever la constitution d'un front urbain continu autour de la place ;
- de permettre l'édification de petits immeubles de hauteur modérée et à vocation mixte : commerces et services en rez-de-chaussée et logements aux étages ;

- d'organiser les stationnements hors de la place et d'étendre l'espace alloué aux piétons.

### **1.3 - Requalifier le boulevard de la République**


Fonctionnellement hybride, à la fois axe de circulation et axe de vie, le boulevard de la République doit revêtir un réel statut dans l'organisation urbaine de la ville. Il doit trouver une fonction de boulevard urbain. Cela passe nécessairement par une double action : le traitement de l'espace public et un projet urbain. Il convient en effet d'intervenir simultanément et globalement sur l'espace public et l'espace privé.

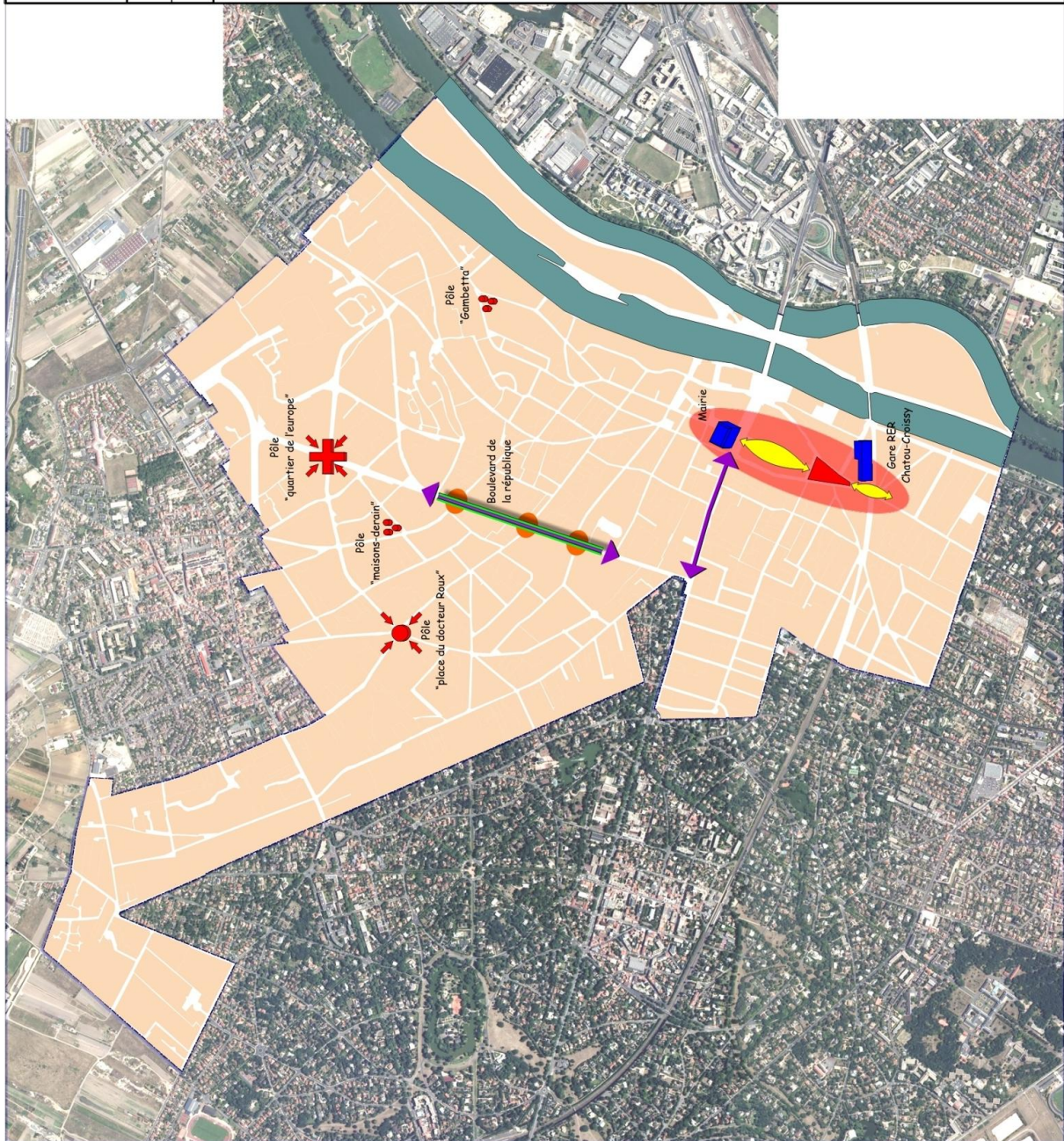
Le traitement de l'espace public s'appuie sur trois actions majeures :

- rechercher un meilleur partage de l'espace entre les différents usagers : les automobilistes, les transports en commun, les piétons, les cyclistes ;
- requalifier le domaine public par des aménagements paysagers (verdissements, plantations en alignement et mobilier urbain) en intégrant les besoins de stationnements en surface ;
- aménager les carrefours (avec rue Emile Pathé, la rue du Général Leclerc, la route de Maisons) par un traitement au sol spécifique constitutif de ponctuations urbaines.

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.

 <p><b>Ville de Chatou</b> <b>Plan Local d'Urbanisme</b></p> <p>Projet d'aménagement et de développement durable</p>	<p>UNIFIER LA VILLE</p> <p>Conforter les pôles structurants</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Renforcer la dynamique du centre-ville :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- accroître le rayonnement des espaces centraux ;</li> <li>- renforcer les articulations urbaines ;</li> <li>- restructurer le bâti à l'ouest de la place Maurice Bertheaux ;</li> <li>- améliorer le robattement à la gare.</li> </ul> </li>   <li>■ <b>Développer les pôles secondaires :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- place du Docteur Roux : restructurer le bâti et maintenir les commerces ;</li> <li>- quartier de l'Europe : pérenniser les commerces et services ;</li> <li>- pôle de quartiers (Gambetta et « Maisons-Derain ») : maintenir les commerces de proximité.</li> </ul> </li>   <li>■ <b>Requalifier le boulevard de la République :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- rechercher un meilleur partage de la voirie pour les différents usagers (auto, piétons, cycles, transports en commun, ...) ;</li> <li>- requalifier les carrefours : traitement du bâti et de l'espace public.</li> </ul> </li> </ul>
---	---	--



---

## 2 - RELIER LES QUARTIERS

---

La consolidation de l'armature urbaine n'aura que des effets limités si parallèlement des actions ne sont pas entreprises pour renforcer les liaisons entre les différents pôles structurants. C'est un ensemble de ramifications qui doit permettre d'irriguer le territoire communal et de relier entre eux les différents pôles et lieux d'animation.

### 2.1 - Améliorer les conditions de franchissement de l'avenue Foch

Dans la perspective de renforcer la vocation de promenade des berges, l'aménagement d'un franchissement supplémentaire de l'avenue Foch s'impose.

En partenariat avec la commune, le Conseil Général, a engagé une réflexion d'aménagement de la RD 186 sur deux volets :

- le prolongement des aménagements réalisés en amont boulevard Carnot au Vésinet et en partie ouest de l'avenue Foch à Chatou ;
- le traitement de la tête de pont.

Cet aménagement visant à faciliter et à sécuriser les franchissements s'intègre dans une réflexion élargie de traitement de l'entrée de ville : porte verte des Yvelines.

Ces travaux doivent en outre intégrer les orientations et les principes d'aménagement liées à la confortation du centre-ville (cf partie 2, chapitre 1).

Trois orientations générales d'aménagement se dégagent :

- réaliser un nouveau passage piéton de surface ;
- paysager l'avenue, notamment par la constitution d'un alignement d'arbres en rapport avec la vocation régionale de l'axe ;
- traiter visuellement la croisée entre l'avenue Foch et l'axe Aligre/Mairie.

Cette politique doit être accompagnée d'une revalorisation des fronts bâtis, vecteurs de l'image de la ville. Le long de l'avenue, il convient en effet de préserver la diversité des morphologies urbaines tout en éradiquant le bâti parfois ancien, dégradé et vétuste.

### 2.2 - Organiser les transports en commun rapides

Le renforcement des liaisons nord/sud passe également par l'amélioration du réseau bus, en vue d'accroître ses performances et l'efficacité du rabattement sur la gare.

Dans cette perspective, l'aménagement d'un site propre devra être étudié pour relier le quartier de l'Europe à la gare.

## 2.3 - Compléter le réseau de pistes cyclables

Le programme «réseau vert» portant sur la réalisation d'un maillage de pistes cyclables, le maintien de cheminements piétons sur et hors voiries doit être poursuivi.

Le réseau vert a pour but de faciliter et d'agrémenter les déplacements dans la commune.

La structure du réseau projeté est dictée par un principe directeur : l'amélioration de l'accessibilité aux différents lieux de convergence (école, centre, gare, équipements sportifs et culturels, ...).

L'ossature du réseau de pistes cyclables s'appuie sur le boulevard de la République à partir duquel des ramifications relient des lieux d'animation :

- le pôle administratif ;
- la place Maurice Berteaux et la gare ;
- le groupe scolaire Victor Hugo ;
- l'institut du Bon Sauveur ;
- l'île des impressionnistes par l'aménagement d'une traversée du pont.




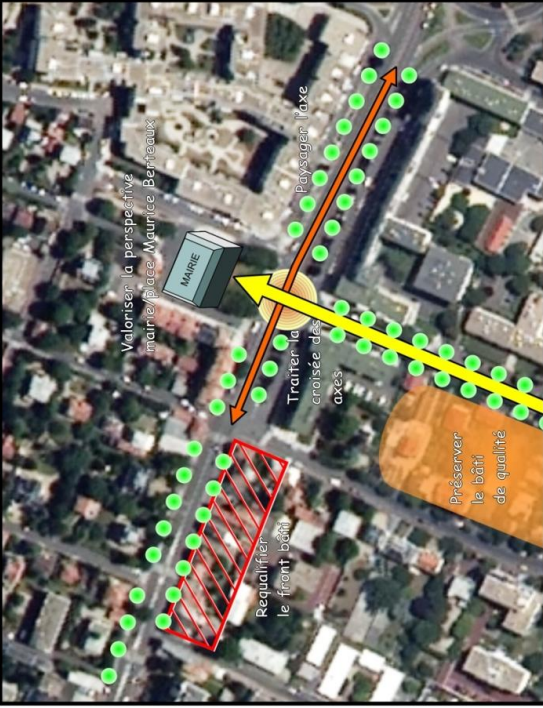
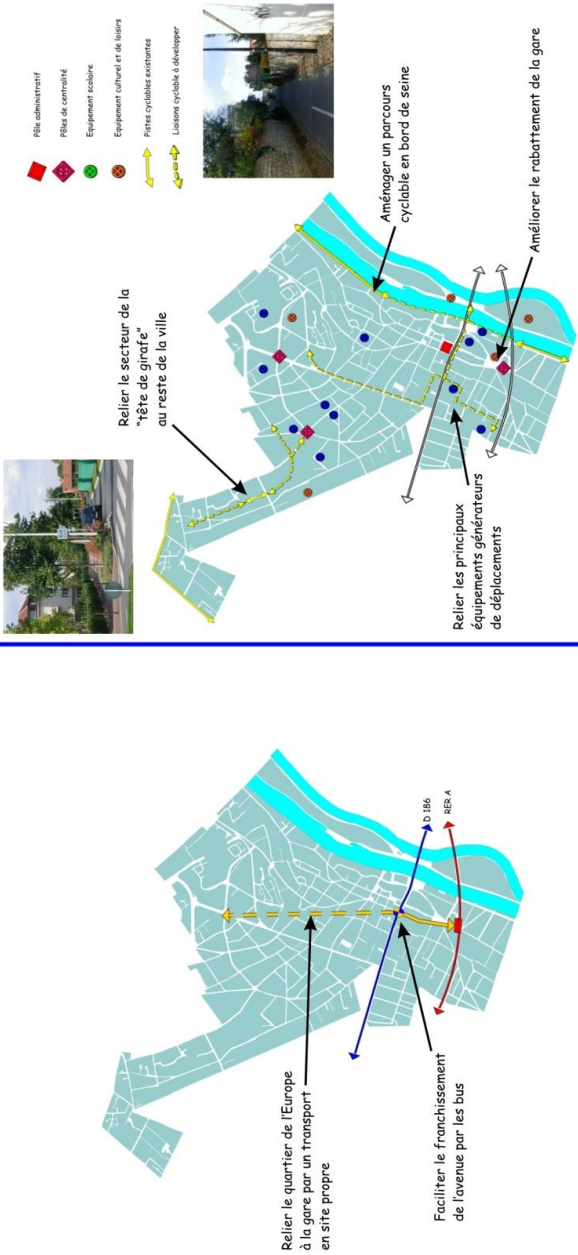
Les parcours cyclables sont aménagés dans la mesure du possible hors voie circulante, c'est-à-dire dans les sentes et passages : passage sous bois, mail en cours d'aménagement au travers du groupe scolaire Victor Hugo, rue de l'Asile.

Sur voirie, des aménagements spécifiques permettront de matérialiser la piste et de la sécuriser. En outre les traversées, en particulier du boulevard de la République et de l'avenue Foch seront facilitées (refuges,...).

Le développement du réseau cyclable doit, en outre, renforcer les liaisons physiques avec les secteurs les plus isolés, notamment le quartier de la tête de girafe. et avec les communes limitrophes.

Il s'agit de connecter le réseau cyclable communal aux pistes existantes dans les communes voisines :

- en poursuivant vers le nord de la commune la piste aménagée allée des Aulnes pour, à terme, rejoindre le chemin des Petits Chênes ;
- en aménageant les parcours en bord de Seine pour, à terme, parcourir la totalité de la façade fluviale en compatibilité avec les orientations du schéma directeur de la Boucle de Montesson visant à créer un parcours « doux » et continu tout autour du méandre (cf. chapitre 3.3).

<p><b>Ville de Chatou</b> <b>Plan Local d'Urbanisme</b> Projet d'aménagement et de développement durable</p>	<p>UNIFIER LA VILLE Relier les quartiers</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Améliorer les conditions de franchissement de l'avenue Foch                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- réaliser un nouveau passage piéton en surface ;</li> <li>- paysager l'avenue en rapport à sa vocation d'axe régional ;</li> <li>- traiter visuellement la croisée entre l'avenue Foch et l'axe Alligre/Mairie</li> </ul> </li> <li>Aménager un transport en commun en site propre</li> <li>Compléter le réseau de pistes cyclables</li> </ul>
<p>Avenue Foch à la croisée avec le boulevard de la République</p> 	<p>Avenue Foch à la croisée avec la rue Camille Perrier</p> 	<p>Avenue Foch à la croisée avec l'avenue d'Alligre</p> 
		

---

### **3 – PRENDRE EN COMPTE LES ESPACES A VALORISER**

---

Ces espaces, désaffectés, dévalorisés sont en rupture avec les tissus qui les environnent. L'objectif est de leur redonner une affectation et ainsi de les réintégrer au fonctionnement de la ville.

#### **3.1 - Valoriser le potentiel du délaissé de la RD 311 (cf orientations d'aménagement par secteur, pièce n° 3 du PLU)**

Compte tenu de l'ampleur et de la localisation de ces espaces, leur aménagement et leur réintégration dans l'armature urbaine de la commune constituent un enjeu fort :

- les espaces réservés, sans affectation précise représentent 3 hectares ;
- le délaissé occupe une position stratégique :
  - extrémité nord de l'axe fort, le boulevard de la République ;
  - entrée de ville depuis la RD 311 ;
  - trait d'union entre le secteur de la tête de girafe et le reste de la ville.

Ainsi, l'aménagement de cet espace passe nécessairement par un projet urbain global définissant les affectations des différents espaces, leur modalité de traitement et le partage entre les espaces publics et privés.

L'aménagement de ces espaces repose sur trois principes :

- requalifier l'entrée de ville par la RD 311 (route du Vésinet) : la traversée de Chatou est courte, 350 mètres. Il convient de marquer cette traversée par un traitement de l'espace public qui à la fois assure une continuité paysagère de la route et signale la traversée de Chatou. Cette voie coupe en effet la ville et contribue à l'isolement du secteur de la tête de girafe. L'entrée dans la ville que ce soit vers le quartier des Terres Blanches ou vers le sud par la rue des Landes doit être facilitée et sécurisée ;
- développer les liaisons avec le secteur de la tête de girafe.

Une continuité paysagère et des parcours (piétons, cyclistes, automobiles) doit être assurée de part et d'autre de la RD 311 ;

- réaffecter et requalifier les espaces délaissés : l'emprise constitue un lien évident entre les différents équipements publics du nord ouest de la commune (stade Charles Finaltéri, groupe scolaire des Larris et dans une moindre mesure avec la maternelle des Sabinettes et l'école primaire Jean Rostand), et à travers les résidences d'habitat collectif (les petits Chênes, résidences des Larris, des Sabinettes, des Sablons, des Larris, les portiques). Ce lien doit être conservé et renforcé par l'aménagement d'une coulée verte (piétonne et cycliste).

En outre, cet espace doit être réintégré au tissu urbain existant. L'effet coupure doit être gommé, tant du point de vue paysager que fonctionnel.

Du point de vue paysager, la transition entre le bâti et la coulée verte doit être améliorée par des développements urbains mesurés aux franges du tissu aggloméré. Physiquement les constructions nouvelles doivent marquer l'interface entre les

résidences environnantes et l'espace libre par des épannelages, des volumes adaptés et de faibles densités.

Du point de vue fonctionnel, ces espaces requalifiés seront le lieu privilégié pour des logements dont la ville a besoin pour maintenir son niveau démographique.

Aussi, des équipements d'intérêts collectifs pourront y être aménagés, pour éventuellement remédier au déficit constaté dans la tête de girafe et profiter d'une bonne accessibilité.

### **3.2 - Requalifier le square Debussy**

Les abords directs de la rue du square Claude Debussy connaissent une déqualification importante liée à la fermeture du marché Debussy (pour des raisons de sécurité) et à la dégradation avancée, voire l'insalubrité, des petites maisons qui bordent la voie.

Cet espace doit faire l'objet d'une requalification globale. Celle-ci doit tenir compte :

- des besoins propres aux occupations et utilisations du sol existantes, la MAPI, la maison de quartier, les établissements de la Croix Rouge ;
- de la proximité d'équipements collectifs : la maison pour tous.

La création de nouveaux logements, services et d'équipements sur le site des anciennes usines Pathé Marconi devrait donner un nouvel élan à ce secteur qui pourrait devenir un lieu de vie, par la création de logements et d'espaces de convivialité agrémentés de services et d'équipements de proximité.

### **3.3 - Aménager le site Pathé-Marconi (cf orientations d'aménagement par secteur, pièce n° 3 du PLU)**

Les anciennes usines Pathé Marconi constituent aujourd'hui une friche urbaine exposée à des problèmes de sécurité et source de dépréciation pour le quartier.

L'aménagement projeté consiste à réintégrer ce site dans le fonctionnement et l'organisation de la ville.

Trois orientations principales sont poursuivies :

- Réaliser un programme d'aménagement mixte comportant des logements diversifiés, des activités économiques et des services ainsi que des équipements publics ;
- Organiser une transition fonctionnelle et physique entre l'espace Lumière, le site Thalès et les quartiers pavillonnaires environnants ;
- Recomposer l'espace public par l'ouverture de l'îlot.

### **3.4 - Achever la ZAC Chatou-plateau (cf orientations d'aménagement par secteur, pièce n° 3 du PLU)**

La ZAC Chatou-plateau a été créée par arrêté préfectoral en 1973. Au cours des années 1980, le Plan d'Aménagement de Zone a été modifié, notamment pour intégrer l'abandon, par l'Etat du projet d'autoroute A87.

Aujourd'hui, l'aménagement et l'urbanisation de la zone sont en voie d'achèvement. Les 63 logements collectifs et 107 maisons individuelles sont en cours de construction.

Il s'agit de parachever l'aménagement de cette zone et d'intégrer les derniers espaces urbanisés au reste de la ville. Il convient :

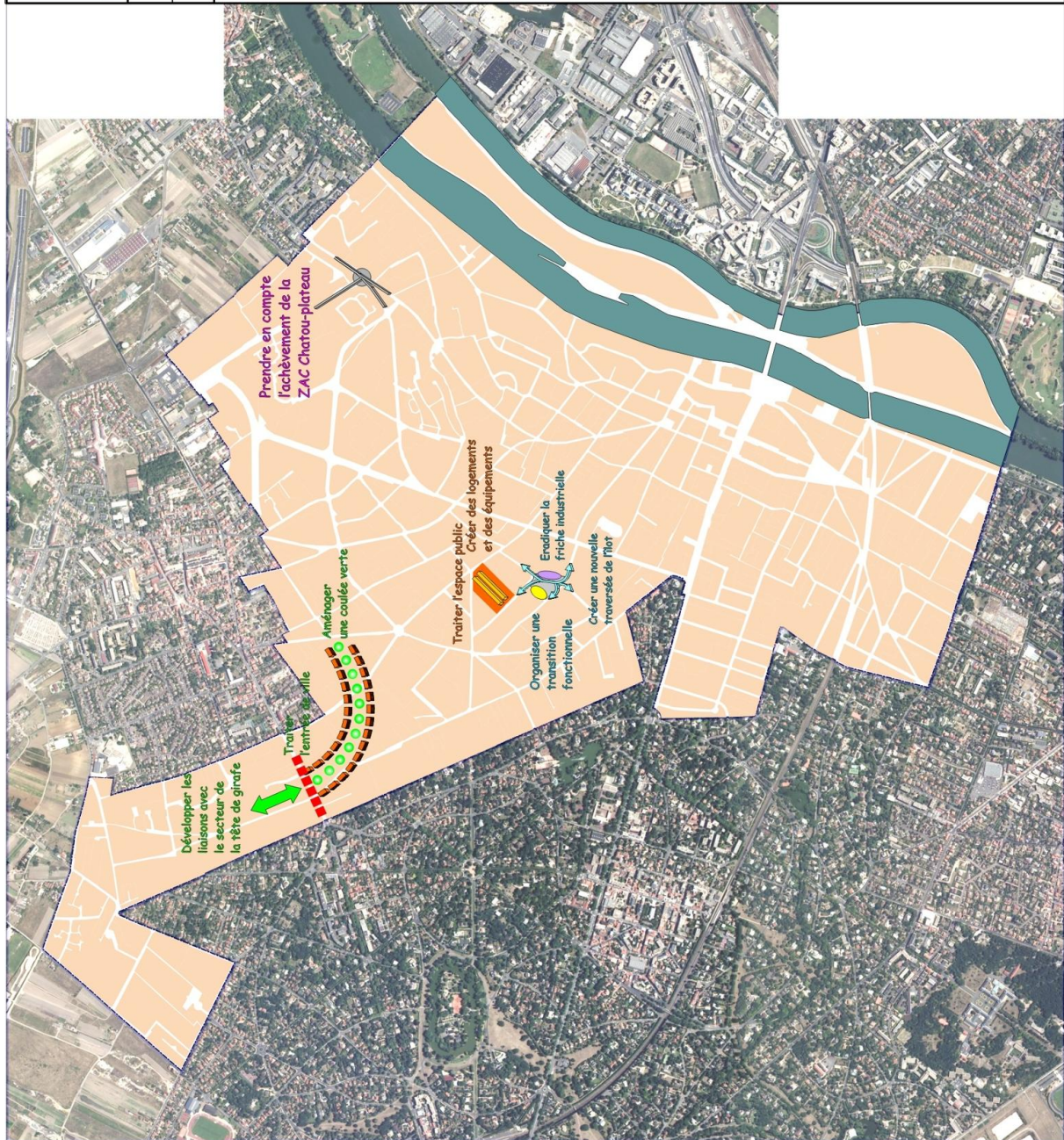
- d'achever l'aménagement du terrain d'aventure ;
- de traiter l'entrée de ville depuis Carrières-sur-Seine ;
- de créer des liaisons vertes avec les tissus environnants ;
- d'affecter les délaissés ;
- d'achever l'aménagement des voies.

**Ville de Chatou**  
**Plan Local d'Urbanisme**  
Projet d'aménagement et de développement durable

UNIFIER LA VILLE

Prendre en compte les espaces à valoriser

- Prendre en compte l'achèvement de la ZAC Chatou-Plateau
- Valoriser le potentiel du délaissé de la RD 311
- Requalifier le square Claude Debussy
- Aménager le site Parthé Marconi





---

# PRESERVER LA VILLE

---

---

## 1 – CONSERVER LA DIVERSITE DU BATI

---

Un des charmes de la ville et de son paysage repose sur la diversité des tissus résidentiels et des morphologies urbaines.

Le maintien de cette diversité est soumis à trois conditions :

- identifier puis traduire dans la règle d'urbanisme les caractéristiques volumétriques, architecturales, d'implantations, ...
- de dégager les principes forts de composition urbaine et d'interface entre le domaine public et le domaine privé propres à chacune des typologies urbaines ;
- de permettre une évolution des tissus dans le sens d'une meilleure adaptation aux modes de vie actuels.

### ◆ Les secteurs de villégiature

Pour ces ensembles patrimoniaux, le volet protection s'exprime par des mesures visant :

- à protéger le bâti ;
- à conserver l'aspect général des constructions ;
- à préserver l'équilibre entre l'emprise bâtie et les espaces verdurés attenants.

Les évolutions propres à ces espaces peuvent être de trois types :

- les changements d'affectation sans modification majeure du volume-enveloppe de la construction. Ce patrimoine « haut de gamme », coûteux en entretien est parfois transmis à des entreprises (sièges sociaux, ...) bénéficiant d'un cadre de travail de qualité et assurant la protection et l'entretien du patrimoine ;
- la division en appartements dès lors que les conditions matérielles et techniques le permettent ;
- les extensions parfois nécessaires à l'adaptation des conditions d'habitabilité aux modes de vie moderne.

### ◆ Les quartiers pavillonnaires ordonnancés

Ces secteurs pavillonnaires le plus souvent issus d'opérations d'ensemble de type lotissements ou permis groupés présentent un bâti homogène. La délimitation entre l'espace public et l'espace privé est souvent nette.

Le caractère homogène et ordonnancé des constructions doit être maintenu. Ainsi, les évolutions urbaines concernent essentiellement les extensions (ajout d'une pièce, véranda, ...) et les aménagements intérieurs (combles, ..).

➤ Les tissus résidentiels composites

Ces ensembles pavillonnaires relativement hétéroclites, bâtis sur un parcellaire d'origine rural présentent un fort potentiel de mutabilité. Cependant, un certain nombre d'éléments doivent être pris en compte :

- la préservation de la mixité des formes urbaines et de l'aspect varié des constructions ;
- la protection des cœurs d'îlots, espace d'aération des tissus ;
- le maintien de « l'ambiance de rue » née d'un principe général d'ordonnement des constructions et du rapport entre le domaine public et l'espace privatif. La clôture délimite clairement le domaine public du domaine privé. Néanmoins des ouvertures visuelles vers les espaces intérieurs sont possibles depuis la rue et agrémentées par le paysagement des espaces devant les constructions.

Dans le respect de ces principes généraux d'aménagement, des opérations de renouvellement urbain peuvent prendre plusieurs formes :

- l'extension des constructions existantes ;
- des opérations de démolition/reconstruction pouvant donner lieu à de nouvelles constructions individuelles ou, par voie de recomposition foncière, à de petits ensembles d'habitats collectifs, ou éventuellement de maisons groupées. Dans cette dernière hypothèse une attention particulière devra être portée au rythme de façade au nombre et au positionnement des accès.

➤ Les ensembles d'habitats collectifs

Dans les quartiers d'habitats collectifs, les évolutions urbaines concernent davantage les espaces libres que le bâti. Pour le bâti il convient de permettre des aménagements mineurs, sas en pied d'immeuble, fermeture des balcons, ravalement, ...

En pied d'immeuble, les espaces libres sont souvent conséquents et sont des lieux de rencontre et de convivialité. L'orientation est de les préserver et de faciliter leur entretien et leur mise en valeur.

## **2 – PRESERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER**

---

La ville de Chatou dispose d'un patrimoine bâti et naturel reconnu d'intérêt national et protégé au titre des monuments historiques et des sites.

Il s'agit pour la commune de compléter ce dispositif en développant et actualisant les mesures de préservation du patrimoine d'intérêt local.

Ce patrimoine est composé :


- d'éléments bâtis présentant un intérêt historique, architectural, culturel et notamment certaines villas.

Ces éléments bâtis méritent une protection et une mise en valeur afin que la ville puisse conserver les témoins architecturaux de son passé.

Ces protections ne doivent pas obérer les évolutions du bâti afin d'en garantir leur entretien.

- des éléments naturels à l'origine de l'image verdoyante de la commune. Il peut s'agir d'unités végétalisées en cœurs d'îlot, en bordure de Seine, de spécimens isolés, d'alignements d'arbres à la fois sur le domaine public ou privé.

<p style="text-align: center;"><b>Ville de Chatou</b> <b>Plan Local d'Urbanisme</b></p> <p>Projet d'aménagement et de développement durable</p>	<p style="text-align: center;"><b>PRÉSERVER LA VILLE</b></p> <p>Préserver le patrimoine architectural et paysager</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ Protéger le patrimoine bâti                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- Etendre les protections édictées à l'échelle nationale (monuments historiques) par des protections d'ordre local édictées sur des éléments bâtis (maisons-clétures, ensemble bâti) présentant un intérêt historique, architectural et esthétique.</li> </ul> </li> <li>■ Préserver des éléments naturels qui :                     <ul style="list-style-type: none"> <li>- participent à l'image verdoyante de la commune ;</li> <li>- contribuent à aérer les tissus bâtis ;</li> <li>- améliorent le paysage urbain.</li> </ul> </li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b>Préserver le patrimoine bâti de qualité tout en réunissant les conditions de leur évolution et entretien</b></p>	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="944 1312 1209 1570">  </div> <div data-bbox="944 1610 1209 1868">  </div> </div> <p style="text-align: center;"><b>Maintenir les coeurs d'îlots arborés</b></p>
		<p style="text-align: center;"><b>Préserver et régénérer les alignements d'arbres le long des voies</b></p>

 <p><b>Ville de Chatou</b> <b>Plan Local d'Urbanisme</b></p> <p>Projet d'aménagement et de développement durable</p>	<p><b>PRÉSERVER LA VILLE</b></p> <p>Compléter la trame verte et retrouver le fleuve</p>
<p>■ <b>Compléter la trame verte</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- développer des liaisons vers les espaces verts communaux et intercommunaux ;</li> <li>- créer des squares de proximité.</li> </ul>	
<p>■ <b>Retrouver le fleuve et l'île</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favoriser les vues sur l'île ;</li> <li>- intégrer le fleuve dans le paysage urbain.</li> </ul>	



---

## **3 – COMPLETER LA TRAME VERTE ET RETROUVER LE FLEUVE**

---

### **3.1 - Compléter la trame verte**

Les chatoviens bénéficient du parc urbain de Montesson, des pelouses du Vésinet et des berges de Seine. Cette trame verte doit être complétée, à l'échelle communale, par l'augmentation du nombre de squares de proximité. Cela est une priorité qui pourra trouver sa traduction soit dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain soit au gré des opportunités foncières.

Le verdissement des espaces publics doit également être poursuivi dans le cadre notamment de la régénération des alignements d'arbres existants et de la création de nouveaux. Outre, l'agrément apporté au paysage urbain, les alignements d'arbres constituent, en effet, des éléments de liaisons et matérialisent des parcours interquartiers.

### **3.2 - Retrouver le fleuve et l'île**

Le schéma directeur local prévoit l'aménagement de parcours piétons et cyclables le long des berges afin d'assurer un cheminement continu tout autour du méandre, du Pecq-sur-Seine à Carrières-sur-Seine.

Les objectifs communaux et supracommunaux se déclinent selon plusieurs orientations :

- protéger le rideau vert en bordure du fleuve, à la fois sur les espaces publics et privés ;
- aménager des parcours en front de fleuve de manière à assurer la liaison entre le chemin de halage au nord et le quai Maxime Laubeuf et agrémente les parcours pour les différents modes doux ;
- augmenter le nombre des accès piétons au fleuve depuis les quartiers résidentiels : valoriser les chemins existants et en créer de nouveaux ;
- poursuivre l'aménagement du hameau Fournaise notamment par le traitement des espaces libres et la gestion du stationnement ;
- prendre en compte l'espace du mail en vue d'utiliser son potentiel ;
- valoriser les vues vers le fleuve et vers les coteaux de Bougival.

---

## **4 – AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS**

---

L'utilisation de la voiture paraît élevée si l'on considère la situation de la commune en proche banlieue parisienne, son niveau de desserte par les transports en commun avec la présence de la gare RER.

Au regard de la qualité de desserte par le réseau ferré et en compatibilité avec les objectifs du PDUIF, l'orientation de la ville de Chatou est de tendre vers un partage plus équilibré entre les différents modes de transports

### **4.1 - Poursuivre le développement des transports en commun**

Plus qu'un accroissement quantitatif de l'offre de transport, la priorité est donnée à une amélioration des conditions de circulation des bus.

Dans cette perspective, il convient de traiter une à une les difficultés qui jalonnent le parcours des bus :

- améliorer l'accès à la gare et la « sortie de gare » ;
- sécuriser l'accès sud de la gare ;
- faciliter le franchissement de l'avenue Foch pour les bus ;
- aménager un transport en commun en site propre entre le quartier de l'Europe et la gare (cf. chapitre 2.2)

### **4.2 - Promouvoir un meilleur partage de l'espace public**

Accroître la place allouée aux piétons et aux cyclistes est une mesure incontournable dans le cadre d'une politique favorisant les modes de déplacements peu polluants. Elle se concrétise par :

- des aménagements spécifiques pour le confort et la sécurité des personnes à mobilité réduite (traitement au sol, aménagements de bateaux,...) ;
- des élargissements de voies au profit des piétons, sans élargissement des chaussées ;
- la création d'un réseau cyclable continu (cf. partie 2, chapitre 2.3) ;
- la sécurisation de la traversée des principaux axes par l'aménagement de « refuges » ;
- ouvrir de nouvelles sentes piétonnes et entretenir le réseau existant pour accroître la perméabilité des tissus bâtis ;
- aménager des places publiques, des espaces de convivialité, notamment dans le centre-ville.

### **4.3 - Définir une politique de stationnement**

La politique de stationnement est complémentaire de celle visant à limiter l'usage de la voiture particulière.

L'offre en stationnement public doit être suffisante proche de la gare de façon à faciliter le transfert intermodal de la voiture, ou des deux roues vers le train.

La norme en matière de stationnement privé doit être fixée au regard de trois critères :

- le niveau de desserte par les transports en commun : l'orientation est de limiter les stationnements privés là où les transports collectifs sont présents ;
- la capacité en terme de stationnement public : dès lors que l'offre en stationnement public est suffisante, les normes en terme de stationnement privé peuvent être minimales afin de limiter l'impact financier et paysager de la réalisation d'aires de stationnements privés, en particulier dans les espaces centraux ;
- la destination des constructions, habitat, bureaux, activités, commerces, équipements.

## **5 – RENFORCER LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES :**

### **◆ Prendre en compte les nuisances sonores**

Cette orientation appelle deux types d'actions :

- réduire les émissions sonores à la source ;
- traiter l'impact des nuisances

A Chatou, hormis le trafic aérien pour lequel le document d'urbanisme n'a pas de portée, les nuisances sonores résultent essentiellement du trafic routier.

La réduction des nuisances à la source suppose de mettre en œuvre des mesures de limitation de la vitesse visant à fluidifier le trafic.

En terme d'impact, des mesures de protection des constructions nouvelles situées aux abords des voies (routières et ferroviaires) sont désormais requises. Il convient de développer ce type d'actions (isolation acoustique, aménagements anti-bruit, écrans végétaux, ...).

En outre des conditions particulières relatives aux émissions sonores doivent être imposées aux activités susceptibles de s'implanter dans les secteurs résidentiels.

### **◆ Lutter contre la pollution atmosphérique**

A Chatou, la première source de pollution atmosphérique est la circulation routière. Le principal moyen de lutte consiste conformément aux dispositions du PDUIF à promouvoir les modes de déplacements alternatifs à l'automobile.

### ◆ Tenir compte des risques d'inondations

Les bords de Seine sont concernés par des risques d'inondation pris en compte par l'Etat dans le cadre d'un Plan de Prévention des Risques en cours d'élaboration. Le PPR vise à prévenir les risques humains, maintenir les capacités hydrauliques, prévenir les dommages aux biens et aux activités.

A l'échelle communale, cette préoccupation doit être intégrée aux opérations d'urbanisme en veillant à limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement.

### ◆ Promouvoir une gestion rationnelle de l'eau

En matière d'adduction d'eau, l'objectif est de maintenir la qualité actuelle de la ressource. En matière d'assainissement, les orientations sont doubles :

- éliminer l'introduction des eaux usées dans le réseau pluvial et vice versa ;
- proposer des solutions pour améliorer la collecte et le traitement collectif des eaux usées.

Cela doit entrer dans le cadre de l'élaboration d'un schéma directeur d'assainissement global.

### ◆ Optimiser la gestion des déchets

La commune a instauré le tri sélectif fin 2001. Ces actions doivent être poursuivies et les mesures nécessaires à l'optimisation de la collecte doivent être prises : locaux de stockage pour les conteneurs à ordures, ...

### ◆ Poursuivre l'enfouissement des réseaux

Progressivement, la commune procède à l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques. Cette politique extrêmement coûteuse sera poursuivie sur le long terme à l'occasion des travaux de voirie.