

## Sommaire

PREAMBULE .....	7
1- L'HISTORIQUE DU POS.....	7
2 – LES MOTIFS DE LA RÉVISION .....	7
3 – L'ÉLABORATION DU PLU .....	8
<b>VOLET 1 – LE DIAGNOSTIC.....</b>	<b>13</b>
La situation administrative.....	14
CHAPITRE 1 – LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ET LE PARC DE LOGEMENTS.....	15
1 – LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES.....	15
1.1 – L'évolution de la population communale .....	15
1.2 – La géodémographie .....	16
1.3 – Les caractéristiques de la population .....	19
1.4 – Les caractéristiques des ménages.....	23
2 – LE PARC DE LOGEMENTS .....	26
2.1 – L'évolution du parc.....	26
2.2 – Les composantes du parc de logements.....	28
2.3 – Le parc social.....	36
2.4 – Les migrations résidentielles.....	38
CHAPITRE 2 – LE TISSU ECONOMIQUE.....	41
1 – LA POPULATION ACTIVE.....	41
1.1 – L'évolution et la composition de la population active .....	41
1.2 – Le taux d'activité.....	42
1.3 – Le chômage .....	43
1.4 – Les secteurs d'emploi .....	44
1.5 – Les capacités d'intégration des entreprises catoviennes .....	45
2 – LES CARACTERISTIQUES DU TISSU ECONOMIQUE CATOVIEN.....	46
2.1 – La localisation des entreprises.....	46
2.2 – Les secteurs d'activités .....	48
2.3 – La taille et l'ancienneté des entreprises .....	48
2.4 – L'économie catovienne : atouts et difficultés.....	49
2.5 – Les besoins des entreprises catoviennes .....	50
2.6 – Le tissu commercial .....	53
2.7 – Les difficultés du tissu commercial .....	54

CHAPITRE 3 – LES DEPLACEMENTS .....	57
1 – L'EQUIPEMENT ET LES MODES DE DEPLACEMENTS DES CATOVIENS .....	57
1.1 – Le taux de motorisation .....	57
1.2 – Le stationnement .....	58
1.3 – Les modes de déplacements domicile – travail .....	58
2 – LA DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN .....	61
2.1 – Le réseau lourd .....	61
2.2 – Le réseau secondaire .....	62
2.3 - Le pôle gare de Chatou-Croissy .....	65
3 – LE RESEAU ROUTIER .....	66
3.1 – Le réseau primaire .....	67
3.2 – Le réseau secondaire .....	67
3.3 – Les flux .....	67
4 - LES CIRCULATIONS DOUCES.....	70
4.1 – La mise en œuvre d'une politique de circulations douces .....	70
4.2 – La définition d'un réseau maillé .....	72
 CHAPITRE 4 – LES EQUIPEMENTS PUBLICS.....	75
1 – LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET PUBLICS .....	75
2 – LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES .....	75
3 – LES EQUIPEMENTS SOCIAUX.....	80
4 – LES EQUIPEMENTS CULTURELS .....	80
5 – LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS.....	81
 CHAPITRE 5 – LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES ET SECTORIELLES.....	87
1 – LES SCHEMAS DIRECTEURS.....	87
1.1 –Le Schéma Directeur de la région Ile-de-France .....	87
1.2 – Le schéma directeur de la boucle de Montesson.....	90
2 – LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE.....	93
2.1 – Le cadre législatif.....	93
2.2 – Les dispositions du PDUIF à Chatou .....	93
3 – LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT .....	96
3.1 - Le principe directeur de la politique de l'habitat du SIVOM.....	96
3.2- les orientations détaillées .....	97
3.3- Les actions du PLH .....	98
3.4- Le programme opérationnel de la commune de Chatou.....	99

---

CHAPITRE 6 – ANALYSE DU TERRITOIRE.....	101
1 – L'EVOLUTION URBAINE DE CHATOU.....	101
1.1 – La ville ancienne de CHATOU.....	102
1.2 – CHATOU : villégiature en vogue au XIX <sup>ème</sup> siècle.....	107
1.3 – Début XX <sup>ème</sup> : l'essor industriel.....	110
1.4 – Transformations d'après guerre .....	114
1.5 – Du passé vers l'avenir.....	117
2 – LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU TERRITOIRE CATOVIEN .....	118
2.1 – L'entité urbaine de la Boucle de Montesson .....	118
2.2 – « L'encagement » de Chatou .....	119
3 – LE TISSU URBAIN .....	126
3.1 – La trame viaire .....	126
3.2 – La structure foncière.....	129
3.2 – La structure foncière.....	130
3.3 – La trame verte .....	134
3.4 – L'occupation actuelle des sols.....	138
4 – LES ENJEUX URBAINS POUR LA VILLE DE CHATOU .....	144

<b>VOLET 2 – L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>147</b>
CHAPITRE 1 – LES ELEMENTS PHYSIQUES DU TERRITOIRE .....	149
1 – LA TOPOGRAPHIE.....	149
2 – LA GEOLOGIE .....	151
3 – LE CLIMAT.....	152
4 – L'HYDROLOGIE .....	153
4.1 – Les eaux superficielles .....	153
4.2 – Les eaux souterraines .....	153
CHAPITRE 2 – LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES ET LES RISQUES.....	155
1 – L'EAU.....	155
1.1 – Dispositif législatif et les orientations du SDAGE .....	155
1.2 – L'adduction d'eau potable .....	156
1.3 – L'assainissement .....	161
1.4 – Les eaux de la Seine .....	165
2 – LES DECHETS .....	166
2.1 – Le dispositif législatif .....	166
2.2 – La gestion des déchets à Chatou .....	167
3 - L'AIR.....	169
3.1 – La qualité de l'air .....	169
3.2 – Les sources de pollution .....	169
4 – LE BRUIT .....	170
4.1 – Les nuisances sonores liées aux circulations terrestres .....	170
4.2 – Les nuisances sonores liées au trafic aérien.....	173
5 – LES RISQUES .....	175
5.1 – Les risques technologiques .....	175
5.2 – Les risques naturels.....	178
5.3 – Les autres risques .....	184
CHAPITRE 3 – LES COMPOSANTES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES .....	185
1 – LE GRAND PAYSAGE .....	185
2 – CHATOU DANS LE GRAND PAYSAGE .....	186
3 – LE PATRIMOINE NATUREL.....	189
3.1 – Les sites classés et inscrits .....	189
3.2 – Le couvert végétal.....	196
3.3 – Les itinéraires de randonnées.....	197
4 – LE PATRIMOINE BATI .....	198
4.1 – Les monuments historiques classés et inscrits.....	198
4.2 – Les éléments bâtis intéressants .....	203
4.3 – Les sites archéologiques.....	203



<b>VOLET 3 – LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU .....</b>	<b>207</b>
CHAPITRE 1 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE .....	209
1 – L'ÉVOLUTION DE LA VILLE DANS SES FONCTIONS .....	210
1.1 - Les capacités d'accueil en terme d'habitat.....	211
1.2 – La diversité des fonctions urbaines .....	213
1.3 – L'offre en équipements publics.....	215
2 – L'ÉVOLUTION DE LA VILLE DANS SON ORGANISATION URBAINE .....	216
2.1 - Un territoire contraint au fonctionnement complexe.....	216
2.2 – Des potentiels sous valorisés.....	218
2.3 – Des enjeux aux orientations .....	219
3 – DES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES .....	220
3.1 - La diversité morphologique du bâti.....	220
3.2 - Un aspect verdoyant.....	220
3.3 – Des enjeux aux orientations .....	221
CHAPITRE 2 – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR.....	223
1 – LA DEFINITION ET LA PORTEE NORMATIVE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR .....	223
2 – LES SECTEURS CONCERNES.....	224
3 – le centre ville elargi .....	224
3.1 – Les motifs de la définition d'orientations d'aménagement sur ce secteur.....	224
3.2 – Les actions et opérations retenues par la commune .....	225
4 LE QUARTIER DE L'EUROPE .....	227
4.1 – Les motifs de la définition d'orientations d'aménagement sur ce secteur.....	227
4.2 – Les actions et opérations retenues par la commune .....	227
5 – LE SITE PATHE-MARCONI .....	230
5.1 – Les motifs de la définition d'orientations d'aménagement sur ce secteur.....	230
5.2 – Les actions et opérations retenues par la commune .....	231
6 – LE DELAISSE DES LANDES .....	232
6.1 – Les motifs de la définition d'orientations d'aménagement sur ce secteur.....	232
6.2 – Les actions et opérations retenues par la commune .....	232
CHAPITRE 3 – EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES .....	235
1 – PREAMBULE.....	235
1.1 – Le zonage dans le PLU.....	235
1.2 – Les grands principes de délimitation des zones.....	235

---

2 – LA DELIMITATION DES ZONES.....	236
2.1 – La zone UC.....	236
2.2 – La zone UR.....	238
2.3 – La zone UE.....	240
2.4 – La zone UV.....	242
2.5 – La zone UL.....	244
2.6 – La zone UT.....	246
2.7 – La zone UP.....	248
2.8 – La zone US.....	250
2.9 – La zone NE.....	252
2.10 – La zone NI.....	253
2.11 – La zone NP.....	255
CHAPITRE 4 – LES MOTIFS DE LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APORTEES PAR LE REGLEMENT.....	257
1 – LA FINALITÉ DU RÈGLEMENT.....	257
1.1 – Le rôle et la place du règlement dans le PLU.....	257
1.2 – La portée du règlement d'urbanisme.....	258
1.3 – Les dispositions générales du règlement du PLU.....	258
2 – LA JUSTIFICATION DE LA REGLE D'URBANISME.....	260
2.1 – Le règlement écrit.....	260
2.2 – Les dispositions graphiques.....	268
CHAPITRE 5 – DU POS AU PLU : LES CHANGEMENTS APORTEES A LA REGLE.....	275
1 – la correspondance entre la morphologie bâtie et le zonage.....	275
2 – la traduction du projet d'aménagement.....	279
3 – les évolutions de la règle liées aux modifications législatives.....	281
<b>VOLET 4 – LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>283</b>

## PREAMBULE

### 1- L'HISTORIQUE DU POS

Le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Chatou a été publié le 5 mai 1980 et approuvé le 20 décembre 1982.

Le POS a été révisé par délibération du conseil municipal du 22 avril 1992. Depuis, le plan a fait l'objet de plusieurs mises à jour suite à de nouvelles servitudes d'utilité publique, et de plusieurs procédures de modifications, la plus conséquente, intervenue en octobre 2001 portait sur la restructuration du site scolaire Victor Hugo.

Le POS couvrait l'ensemble du territoire communal à l'exception de l'espace compris dans le périmètre de la ZAC Chatou-Plateau, ce territoire étant couvert par un plan d'aménagement de zone approuvé le 26 décembre 1973 et modifié à deux reprises : le 20 novembre 1986 et le 30 novembre 2000.

### 2 - LES MOTIFS DE LA RÉVISION

Depuis 1992, les évolutions du POS de Chatou n'ont porté que sur des ajustements mineurs, sans que les grandes orientations et prescriptions n'aient été reconsidérées.

10 ans après sa dernière révision, le document d'urbanisme de la ville de Chatou ne semble plus adapté à la situation actuelle, notamment au regard :

- de l'évolution du contexte législatif ;
- de l'évolution du contexte urbain local et de la ville de Chatou.

#### ◆ L'évolution du contexte législatif

Depuis la dernière révision du POS, de nouvelles prescriptions législatives et réglementaires qui s'imposent aux documents d'urbanisme sont apparues.

Il s'agit notamment de :

- la loi d'orientation pour la ville du 13 juillet 1991 ;
- la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 ;
- la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 ;
- la loi paysage du 8 janvier 1993 ;
- la loi sur la diversité de l'habitat du 21 janvier 1995 ;
- la loi sur l'air du 30 décembre 1996 ;
- la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions du 29 juillet 1998.

La loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) publiée le 14 décembre 2000 et ses décrets d'application réforment en profondeur les documents d'urbanisme, tant en terme de contenu qu'au regard des procédures de gestion des documents d'urbanisme dans le temps.

En substituant le plan local d'urbanisme (PLU) au plan d'occupation des sols (POS), la loi prévoit néanmoins le maintien des dispositions du POS approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi.

Ainsi, la loi organise la transformation des POS en PLU dès lors qu'une procédure de révision est engagée.

#### ◆ L'évolution du contexte local

Le contexte local a beaucoup évolué depuis l'approbation de la révision du POS, la ville s'étant développée ces dix dernières années. Aussi, le POS révisé en 1992 apparaît inadapté au contexte urbain d'aujourd'hui.

Il n'est plus en mesure de répondre aux besoins des chatoviens en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements, de préservation et de valorisation du cadre de vie.

En outre, à l'échelle intercommunale, le schéma directeur de la boucle de Montesson (SDBM) approuvé le 27 janvier 1998 et couvrant les huit communes de Carrières-sur-Seine, Chatou, Croissy-sur-Seine, Houilles, Le Pecq, Montesson, Sartrouville et Le Vésinet définit de nouveaux objectifs et apportent de nouvelles prescriptions en matière de planification urbaine.

Un programme local de l'habitat (PLH) est en cours d'élaboration sur les 4 communes du sud de la Boucle de Montesson (Croissy-sur-Seine, Chatou, Montesson, Le Vésinet). Le programme fixe les objectifs et les actions nécessaires à la mise en œuvre de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat.

Le document d'urbanisme de la commune doit nécessairement être compatible avec les options de ces documents intercommunaux.

A l'échelle régionale, deux nouveaux documents s'imposent à la commune :

- le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 1994 ;
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) arrêté par arrêté interpréfectoral en date du 15 décembre 2000.

Dans ce nouveau contexte et compte tenu de l'importance de rénover le document d'urbanisme, la révision du POS est apparue nécessaire.

La ville de Chatou a donc décidé à élaborer un plan local d'urbanisme.

---

### 3 - L'ÉLABORATION DU PLU

---

#### ◆ La délibération de prescription

C'est par une délibération en date du 11 avril 2002 que le conseil municipal de Chatou a prescrit la révision du plan d'occupation des sols dont la dernière révision a été approuvée le 22 avril 1992 en vue d'élaborer un plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal, y compris les secteurs couverts par une zone d'aménagement concerté (ZAC), conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme issues de la loi solidarité et renouvellement urbains.

Cette délibération a eu pour objet :

- de définir les objectifs de la révision du POS en vue de l'élaboration d'un PLU ;
- de définir les modalités d'une concertation effective pendant toute la durée de l'élaboration du projet de révision avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées, en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme.

#### ◆ Les objectifs de la révision

La délibération précise que les objectifs de la révision sont :

- doter Chatou d'un document d'urbanisme unique prenant en compte les évolutions régionales, intercommunales, locales et adapté au nouveau contexte législatif issu de la SRU ;
- répondre aux besoins des catoviens en matière de logements, de déplacements, de développement économique, de qualité et de cadre de vie ;
- élaborer, outre un règlement d'urbanisme, un véritable « projet d'aménagement et de développement durable » sur l'ensemble du territoire communal qui fixe les grandes orientations en matière d'organisation urbaine.

#### ◆ La concertation avec le public

La délibération précise que la concertation avec le public sur le projet de PLU se déroulera dès la prescription jusqu'à l'arrêt du projet, selon les modalités suivantes :

- la délibération de prescription sera affichée en mairie pendant toute la durée de la concertation ;
- une information à différentes étapes d'élaboration du PLU sera effectuée régulièrement dans « Chatou-journal » ;
- une permanence régulière sera tenue à des jours et heures définis afin que le public puisse bénéficier d'une information sur l'état d'avancement du PLU, d'explications et précisions sur des thèmes, projets ou espaces particuliers et puisse exprimer librement ses avis, observations et remarques sur le projet ;
- des présentations publiques suivies d'un débat sur le projet seront organisées sous la présidence de Monsieur le Maire ou d'un élu ;
- plusieurs moyens seront mis en place pour recueillir les avis et suggestions des catoviens tant à titre individuel que collectif, tels que des registres lors des permanences et des réunions publiques, une urne disposée en mairie.

A l'issue de la concertation, Monsieur le Maire en présentera le bilan devant le conseil municipal qui en délibérera au plus au moment de l'arrêt du projet de PLU.

La concertation s'est déroulée sous des formes variées selon les étapes d'élaboration du document. La première phase de concertation a porté sur l'élaboration du diagnostic communal. Les différents moyens de concertation ont été les suivants :

- un article est paru dans le bulletin municipal « Chatou, le journal » du mois de mai 2001 ;
- une lettre de Monsieur le Maire assortie d'une enquête relative à la perception des catoviens sur leur ville a été envoyée à tous les habitants ;
- trois permanences thématiques se sont tenues les samedis matin 8, 15 et 22 juin en mairie de Chatou sur les thèmes :
  - petite enfance, scolaire, social ;
  - jeunesse et sport, culture, développement économique ;
  - circulation, environnement.

La seconde étape a porté sur l'identification des enjeux d'aménagement et la définition des orientations générales du projet d'aménagement.

Les moyens d'échanges avec les catoviens ont été les suivants :

- une exposition publique s'est tenue en mairie du 14 novembre au 5 décembre 2002 ;
- une réunion publique a été organisée dans chacun des quatre quartiers.

La troisième phase de concertation a porté sur les orientations générales du projet d'aménagement de la ville. Elle s'est déroulée sous différentes formes :

- une réunion publique dans chacun des quatre quartiers dans le courant du mois d'octobre 2003 ;
- une exposition assortie d'un diaporama présenté en mairie du 6 au 31 octobre 2003. Un registre était à la disposition du public pour consigner leurs avis et observations ;
- un numéro spécial du journal de Chatou en octobre 2003.

La quatrième et dernière étape de la concertation a eu pour objet de présenter et d'expliquer les dispositions de la règle d'urbanisme édictées pour mettre en œuvre les objectifs et orientations du projet d'aménagement de la ville. Un dossier spécial PLU est paru dans le bulletin municipal de mars 2004 et des permanences d'élus et de techniciens ont été tenues en Mairie les 3, 17 et 24 avril, 2004 de 9H00 à 12H00.

#### ◆ Les consultations

La procédure d'élaboration du PLU est menée, conformément aux articles L.121-4 et L.123-6 du code de l'urbanisme en association avec un certain nombre de personnes associées :

- l'Etat ;
- le Président du Conseil Régional ;
- le Président du Conseil Général ;
- le représentant du STIF ;
- le représentant des chambres consulaires (métiers, commerce et industrie, agriculture) ;
- le président du SIEP en charge du suivi du schéma directeur de la boucle de Montesson).

En application de l'article L.123-8 et R.126-16 du code de l'urbanisme, un certain nombre de personnes sont consultées, si elles le demandent au cours de l'élaboration du PLU :

- le président du SIVOM de la boucle notamment en charge du PLH intercommunal ;
- les mairies des communes voisines ou leur représentants.

Deux réunions des personnes publiques associées se sont tenues :

- le 12 décembre 2002 : présentation du diagnostic et identification des principaux enjeux d'aménagement ;
- le 9 octobre 2003 : présentation des orientations d'aménagement retenues par la commune.

Avant l'arrêt du projet de PLU par le conseil municipal, un dossier de synthèse du PLU a été transmis aux personnes publiques courant mars 2004 afin qu'elles transmettent leurs éventuelles observations.

Deux réunions ont eu lieu avec les associations :

- le 30 septembre 2003 : présentation des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable de la commune ;
- le 24 mars 2004 : présentation et explication des dispositions réglementaires.

### ◆ Le premier arrêt du projet de PLU

Après avoir été arrêté par le conseil municipal le 29 avril 2004, le PLU a été soumis aux personnes publiques afin de recueillir leurs avis. Ces avis ont été annexés au dossier de PLU soumis à enquête publique.

L'enquête publique pour l'élaboration du PLU a été menée conjointement à celle portant sur la modification des périmètres de protection aux abords des monuments historiques.

Initialement engagée sur une période d'environ un mois du 13 septembre au 16 octobre 2004, celle-ci a été prolongée de 15 jours à la demande du commissaire - enquêteur.

L'enquête publique s'est donc déroulée en mairie du 13 septembre au 30 octobre 2004, période durant laquelle le commissaire - enquêteur a tenu 5 permanences.

A l'issue de cette enquête publique le commissaire enquêteur a émis un avis défavorable peu motivé. Face à ce constat et au regard des observations pertinentes ayant été émises au cours de l'enquête, la municipalité a souhaité préciser des règles d'urbanisme et notamment abaisser les hauteurs maximales des constructions autorisées par le projet de PLU.

Les modifications ainsi apportées au projet de PLU, si elles ne remettent pas en cause les orientations retenues dans le PADD, elles ont engendré des remaniements de l'expression réglementaire du projet. C'est pourquoi la municipalité a décidé de soumettre le projet remanié à une nouvelle enquête publique.

### ◆ Le second arrêt du projet de PLU

Le projet de PLU remanié, pour tenir compte des résultats de la première enquête publique, a été présenté aux personnes publiques associées le 8 septembre 2005.

Ce projet a été arrêté par le Conseil Municipal le 19 octobre 2005, puis de nouveau soumis pour avis aux personnes publiques.

L'enquête publique a eu lieu du 22 février au 29 mars 2006. La commission d'enquête, nommée par le président du tribunal administratif, a remis son rapport en septembre 2006.

Le projet a été remanié pour prendre en compte les résultats de l'enquête publique, avant d'être approuvé par le conseil municipal.





# VOLET 1 – Le diagnostic

---

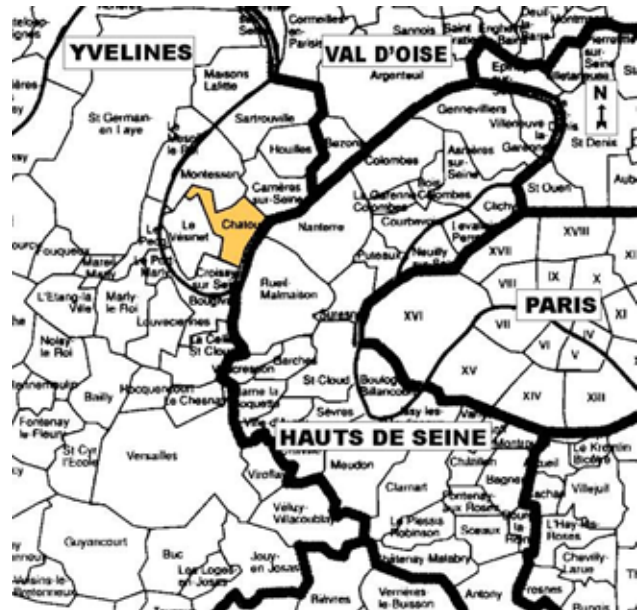
## La situation administrative

Chatou, commune de 509 hectares et de 28 588 habitants au dernier recensement (sans double compte) est située au cœur de la Boucle de Montesson.

La commune est localisée à 10 kilomètres de la porte Maillot et à 6,5 kilomètres de Saint-Germain-en-Laye.

Chatou est bordée par 6 communes :

- Carrières-sur-Seine ;
- Montesson ;
- Le Vésinet ;
- Croissy-sur-Seine ;
- Rueil –Malmaison et Nanterre sur la rive opposée de la Seine.



Implantée au nord-est et en limite du département des Yvelines, la commune appartient à l'arrondissement de Saint-Germain-en-Laye. Sa circonscription (n°4) regroupe : Carrières-sur-Seine, Croissy-sur-Seine, Houilles, Louveciennes, Marly-le-Roi, le Port-Marly.

Le canton est celui de Chatou-Croissy.

## CHAPITRE 1 - LES TENDANCES DEMOGRAPHIQUES ET LE PARC DE LOGEMENTS

### 1 - LES DONNEES DEMOGRAPHIQUES<sup>1</sup>

#### 1.1 - L'évolution de la population communale

Au recensement de mars 1999, Chatou compte 28 588 habitants (sans double compte<sup>2</sup>) soit 611 de plus qu'en 1990.

Cette légère reprise démographique compense le faible déficit démographique (-460 habitants) enregistré entre 1982 et 1990. Depuis une vingtaine d'années la ville de Chatou connaît une certaine stabilité démographique.

Le rythme annuel de variation de la population sur la dernière période intercensitaire se rapproche de la moyenne régionale (+0.3%) mais demeure en deçà de la moyenne départementale (+0.39%). La croissance communale apparaît de ce fait relativement faible d'autant que la croissance yvelinoise s'est très nettement ralentie ces dernières années. Le département des Yvelines reste le plus peuplé des quatre départements de la grande couronne, mais connaît la variation la plus faible.

#### L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION CATOVIENNE DEPUIS 1975

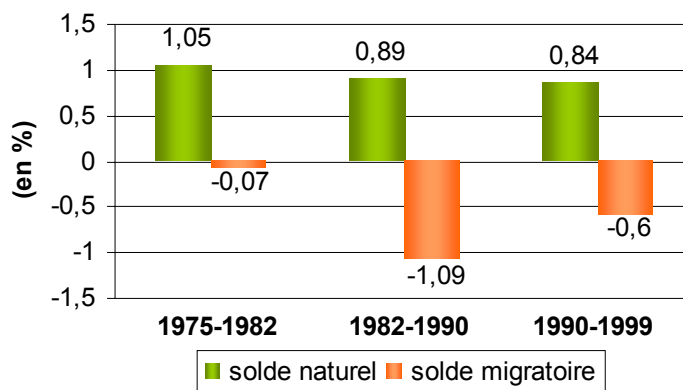
	POPULATION TOTALE	EVOLUTION	
		absolue	taux de variation annuel (%)
1975	26 550		
1982	28 437	1 887	0,98
1990	27 977	-460	-0,2
1999	28 588	611	0,24

#### ◆ Les composantes de cette évolution

Depuis 1975, le solde migratoire est négatif. Le déficit était particulièrement prononcé entre 1982 et 1990 : l'écart entre les entrées et les sorties portait sur 2 474 personnes.

Au cours de la dernière période intercensitaire le déficit migratoire s'est atténué : l'excédent des sorties sur les entrées n'a porté que sur 1 518 personnes.

#### LES COMPOSANTES DU TAUX DE VARIATION



<sup>1</sup> NOTA : l'ensemble des données statistiques est issu du Recensement Général de la Population de 1999.

<sup>2</sup> La population sans double compte ne comprend pas les individus « comptés à part », à savoir :

- les militaires, logés dans des casernes, camps ou assimilés de la commune ;
- les élèves internes des différents établissements scolaires et universitaires de la commune.

Depuis 1975, seul l'excédent naturel permet une certaine stabilité démographique.

Toutefois, cette stabilité demeure fragile :

- entre 1982 et 1990, l'excédent des naissances sur les décès n'a pas endigué le départ de population conduisant à une perte de 460 habitants ;
- le taux de mortalité est relativement élevé (0,6 point supérieur à la moyenne départementale) et en progression ;
- le taux de natalité s'affaiblit, comme à l'échelle départementale.

#### LA NATALITÉ ET LA MORTALITÉ

	1982-1990		1990-1999	
	CHATOU	YVELINES	CHATOU	YVELINES
Taux de natalité (pour 1000)	15,5	15,7	15,1	14,9
Taux de mortalité (pour 1000)	6,6	6,2	6,7	6,1

\*

### 1.2 - La géodémographie

#### ◆ La répartition de la population sur le territoire

Cette cartographie montrant le poids de population par îlot et par grands secteurs met en évidence une répartition inégale de la population sur le territoire.

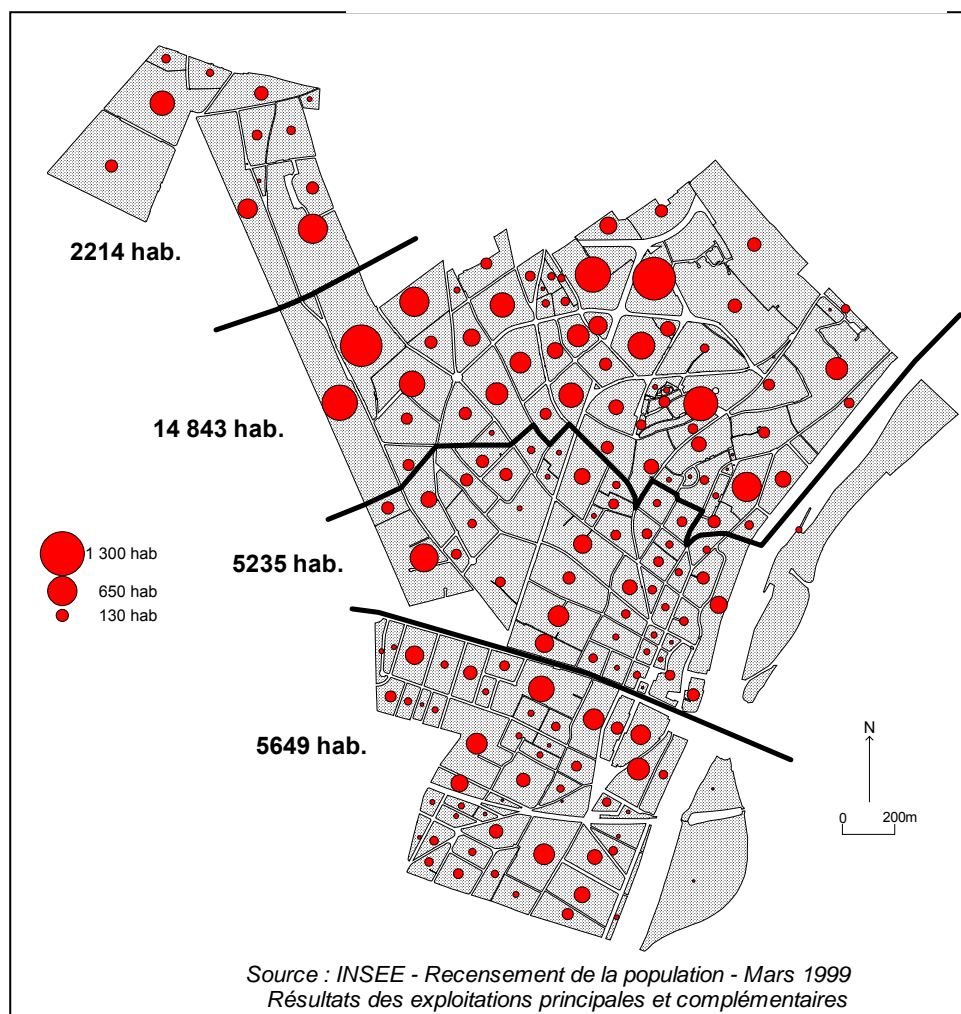
Le secteur du quartier dit de « la tête de girafe » représente 8% de la population communale.

Le second secteur situé au sud de la RD 311 concentre 53 % de la population.

Le troisième secteur au nord de l'avenue Foch regroupe 18.8% de la population.

Le secteur situé au sud de l'avenue Foch accueille 20 % des catoviens.

#### LA REPARTITION DES CATOVIENS SUR LE TERRITOIRE



### ◆ La densité de population

Avec une urbanisation quasi-totale du territoire communal, Chatou présente une densité de population de 5628 habitants au km<sup>2</sup> (nombre d'habitant / superficie totale de la commune (5.08 km<sup>2</sup>) – données INSEE, RGP 1999).

Bien que situé dans un des quatre départements de la grande couronne de la région Ile-de-france, les modes d'urbanisation de Chatou s'apparentent à ceux de la première couronne. En frange de l'aire agglomérée de la région parisienne, la boucle de Montesson en général et la commune de Chatou en particulier s'inscrivent dans la continuité tant géographique que morphologique du tissu urbain aggloméré et subissent les pressions urbaines d'un développement « en tâche d'huile ».

La densité varie dans un rapport voisin de 1 à 9 entre le département des Yvelines et la commune de Chatou : la densité moyenne dans le département s'établit à 593 habitants par km<sup>2</sup>. Elle est de 912 dans la région Ile-de-France.

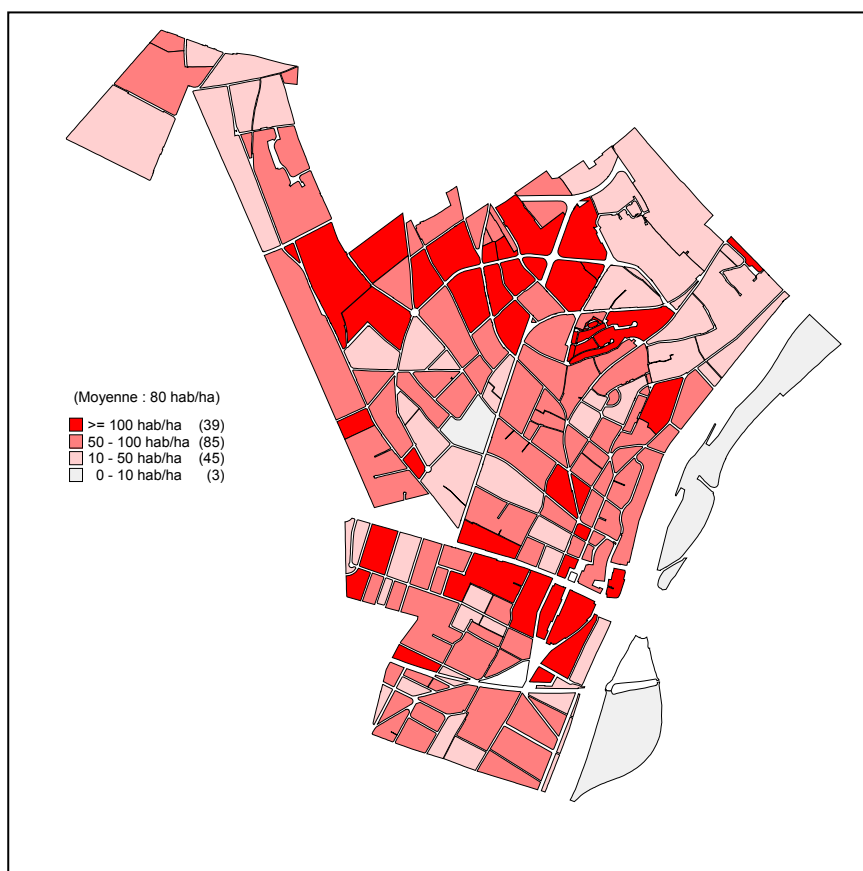
La densité moyenne de population à Chatou est comparable à celle des villes-centres des aires urbaines de plus de 100.000 habitants. Le record national étant détenu par l'ensemble de l'aire parisienne avec 20.000 habitants au km<sup>2</sup>.

### ◆ La répartition de la densité sur le territoire

#### LA DENSITÉ DE POPULATION

Sur le territoire de Chatou, (cf. carte ci-jointe), l'examen de la densité par îlot<sup>3</sup> montre une densité moyenne de 80 habitants à l'hectare. Toutefois, cette moyenne n'est pas représentative de la densité de la majorité des îlots (63%) qui se situe entre 10 et 50 habitants à l'hectare.

Les plus fortes densités de population sont localisées en deux points : dans le centre ville, à l'est de la place Maurice Berteaux, le long de l'avenue du Maréchal Foch et dans les hauts de Chatou, sur les îlots les plus peuplés (cf. carte – la répartition des catoviens sur le territoire communal).



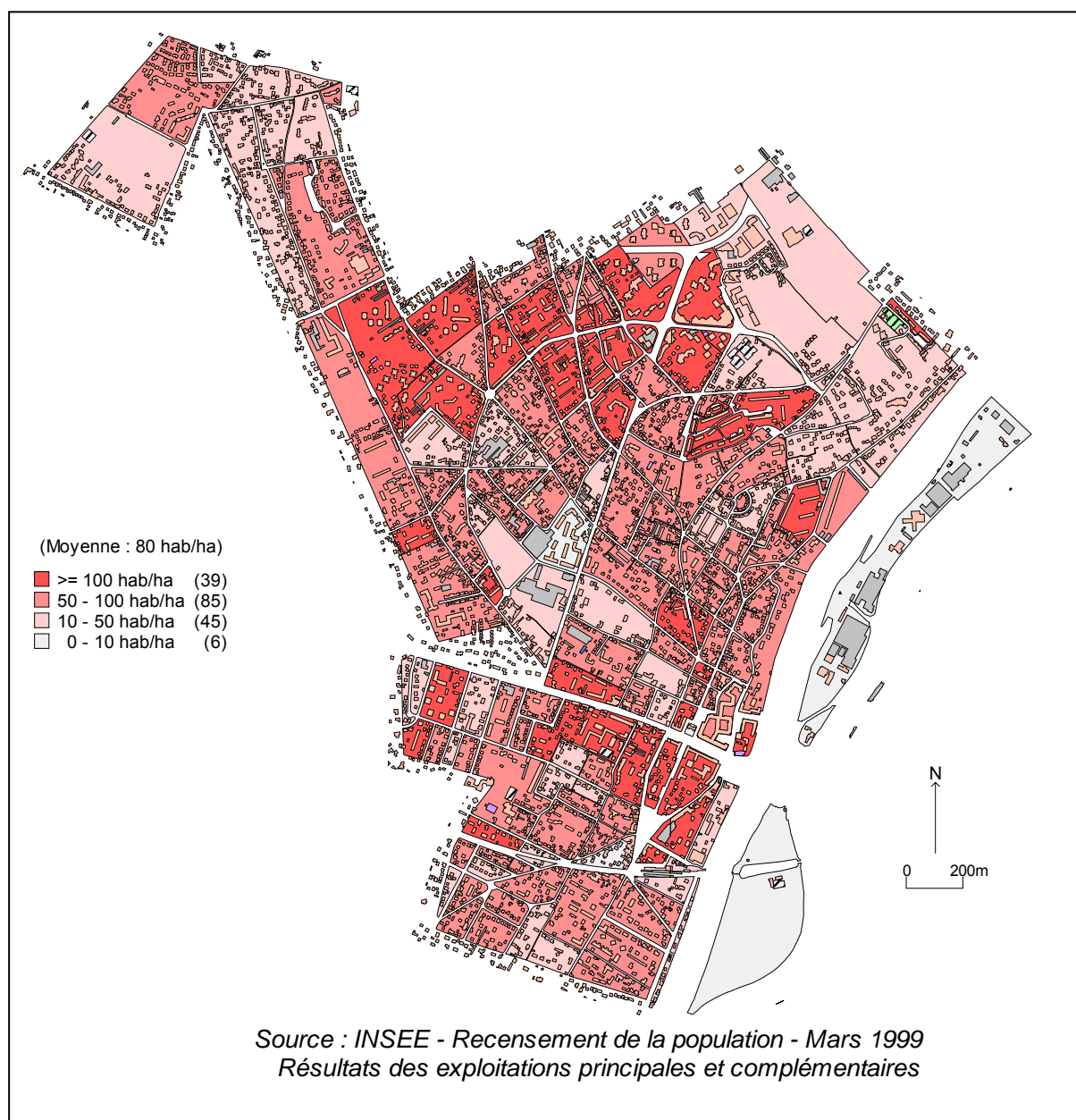
<sup>3</sup> Il convient de préciser que le calcul de la densité de population effectué à l'îlot, exclut de fait les surfaces de voirie. La densité moyenne correspond à la somme des densités calculées à l'îlot et n'est pas rapportée à la surface totale du territoire communal.

Les densités les plus faibles sont enregistrées dans les îlots comprenant d'importantes emprises publiques (cimetières,...), dans ceux essentiellement voués à l'activité économique et dans les îlots de la ZAC du quartier de l'Europe en cours ou en attente d'urbanisation.

#### ◆ Densité de population et formes urbaines

La superposition des formes urbaines et des densités de population ne fait pas ressortir de corrélations systématiques. S'il est vrai que notamment les premiers îlots urbanisés de la ZAC Chatou – Plateau à la fin des années 1970 et bâtis selon les modèles urbanistiques de l'époque présentent les plus fortes densités de population de la commune, le rapport habitat collectif - forte densité n'est pas systématique.

#### DENSITE DE POPULATION ET FORMES URBAINES



### 1.3 – Les caractéristiques de la population

#### ◆ La structure par âge de la population catovienne

A partir de 1975, Chatou enregistre, avec une certaine acuité, le vieillissement général de la population observé à l'échelle nationale. Cette tendance était particulièrement prononcée dans les années 1980 : entre 1982 et 1999, le poids des moins de 20 ans est passé de 27% à 24,8% de la population totale tandis que la part des plus de 60 ans grimpeait de 14% à 19,5%.

#### L'INDICE DE JEUNESSE

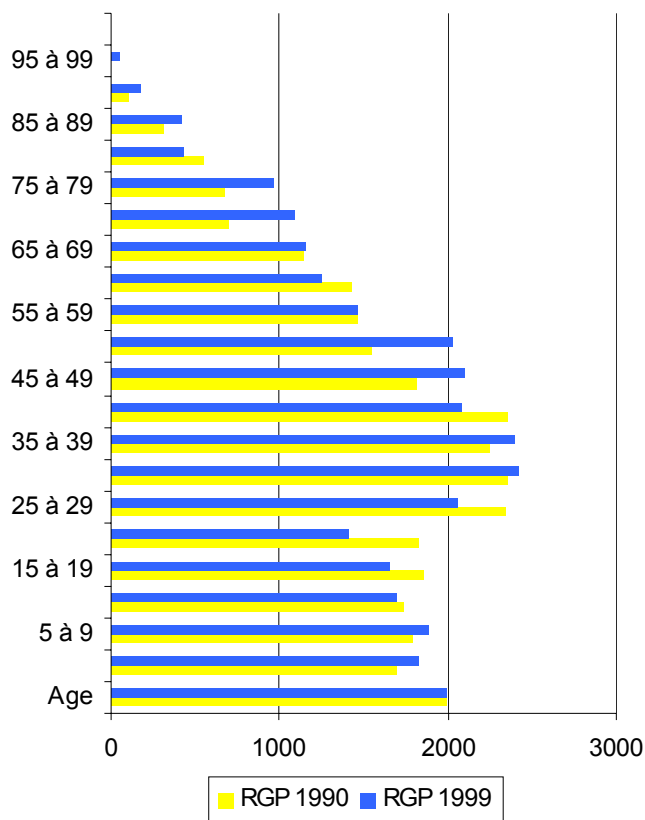
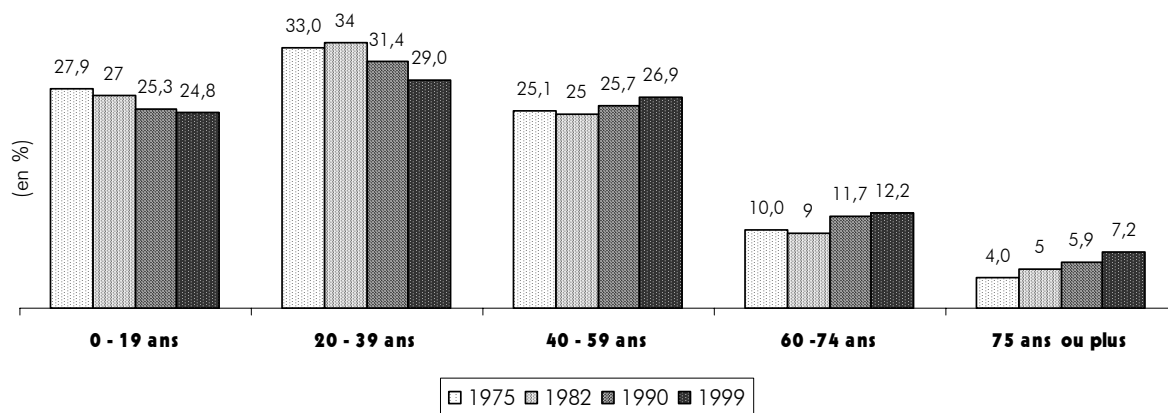
En 1982, l'indice de jeunesse<sup>4</sup> de Chatou (1,87) était déjà très en deçà de celui du département (2,73). En 1990, cette tendance se confirmait : l'indice de jeunesse catovien s'établissait à 1,44 contre 2,25 dans les Yvelines.

	1975	1982	1990	1999
CHATOU	1,99	1,87	1,44	1,28
YVELINES	2,80	2,73	2,25	1,76

Au cours de la dernière période intercensitaire, le vieillissement se poursuit mais à un rythme moins soutenu à Chatou que dans le reste du département. Les moins de 20 ans représentent désormais un quart de la population totale, (24.8% contre 27.7% dans le département). La part des plus de 60 ans se stabilise.

<sup>4</sup> L'indice de jeunesse mesure le rapport entre la population de moins de 20 ans et celle de plus de 60 ans

### L'EVOLUTION DE LA REPARTITION DE LA POPULATION PAR CLASSE D'AGE



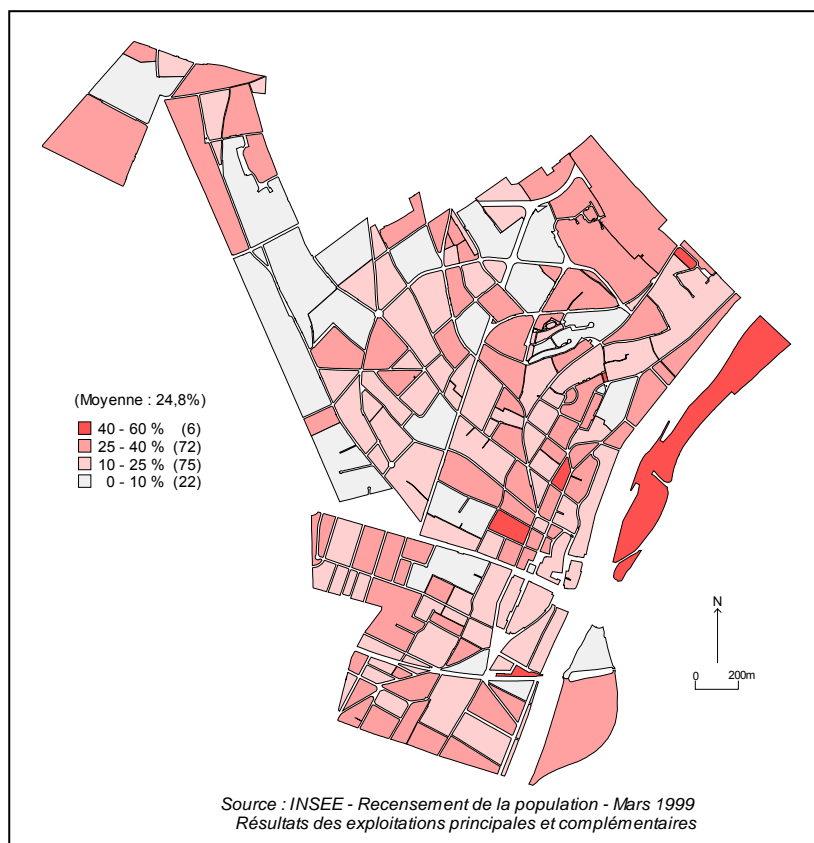
Ce tassement du mouvement de vieillissement est principalement lié à l'accroissement de la part des jeunes. Il apparaît en effet que le nombre de très jeunes enfants a cru significativement : les moins de 10 ans sont passés de 3 496 à 3 722. Cet accroissement est à rapprocher de l'augmentation du nombre de jeunes adultes (entre 30 et 40 ans).



### LA PART DES MOINS DE 20 ANS DANS LES DIFFÉRENTS ÎLOTS<sup>5</sup>

C'est en effet le signe de l'arrivée à Chatou de jeunes couples avec des enfants en bas âge au moment de l'achèvement de certains programmes immobiliers de la ZAC du Plateau et de l'urbanisation de la « tête de girafe », (quartiers des terres blanches et de la voie poissonnière).

Un rajeunissement a également été ressenti dans les quartiers résidentiels situés au sud de l'avenue du Maréchal Foch.



### LA PART DES 60 ANS ET PLUS DANS LES DIFFÉRENTS ÎLOTS



La répartition géographique des classes d'âge les plus âgées (60 ans et plus) est à rapprocher de l'ancienneté des logements. Il apparaît en effet que les secteurs les plus nouvellement construits regroupent les plus faibles proportions de personnes âgées. Le quartier de l'Europe et le secteur des terres blanches comptent en effet moins de 10% de personnes de 60 ans ou plus.

Les plus fortes proportions de personnes âgées sont dispersées dans différents secteurs de la ville. Cependant, les quartiers pavillonnaires anciens de part et d'autre du boulevard de la République et dans le secteur Debussy sont proportionnellement plus âgés que le reste du territoire communal.

<sup>5</sup> L'interprétation des résultats obtenus pour la partie nord de l'île de Chatou et l'îlot de la gare RER doit être prudente et modérée dans la mesure où ces îlots ne comptent qu'un nombre d'habitants très faible et que par conséquent une interprétation en valeur relative devient peu représentative.

Parallèlement les tendances observées depuis 1975 se sont poursuivies et les effets du vieillissement observés entre 1982 et 1990 sont toujours visibles :

- le nombre de personnes âgées (+ de 70 ans) croît fortement. Cette classe d'âge connaît une croissance exponentielle : la progression relative de leurs effectifs s'établit à + 75% ;
- la baisse de la natalité observée entre 1982 et 1990 se traduit aujourd'hui par un rétrécissement du volume des classes d'âges comprises entre 10 et 24 ans.

➤ **Les projections**

La poursuite des évolutions au fil de l'eau laisse préjuger d'un vieillissement à venir de la population catovienne. Trois facteurs semblent l'indiquer :

- Le gonflement des tranches d'âges intermédiaires (entre 40 et 60 ans) ;
- la diminution de la part relative des adolescents et jeunes entre 15 et 30 ans qui peut conduire à une baisse sensible de la natalité dans les années à venir ;
- la baisse du taux de natalité depuis plusieurs années.

## 1.4 - Les caractéristiques des ménages

### LE NOMBRE ET LA TAILLE DES MENAGES / EVOLUTIONS RECENTES

	1975		1982		1990		1999		EVOLUTION 1975 / 1999	
	nbre	part %	nbre	part %	nbre	part %	nbre	part %	nbre	%
1 personne	1870	19,7	2672	24,2	3139	27,8	3808	31,7	1938	103,6%
2 personnes	2775	29,3	3339	30,3	3434	30,4	3617	30,1	842	30,3%
3 personnes	2210	23,3	2312	21,0	2130	18,8	2035	17,0	-175	-7,9%
4 personnes	1650	17,4	1810	16,4	1792	15,8	1749	14,6	99	6,0%
5 personnes	670	7,1	617	5,6	578	5,1	577	4,8	-93	-13,9%
6 personnes ou plus	305	3,2	275	2,5	234	2,1	218	1,8	-87	-28,5%
<b>TOTAL</b>	<b>9480</b>	<b>100</b>	<b>11025</b>	<b>100</b>	<b>11307</b>	<b>100</b>	<b>12004</b>	<b>100</b>	<b>2524</b>	<b>26,6%</b>
Taille moyenne des ménages	2,72		2,56		2,46		2,36			

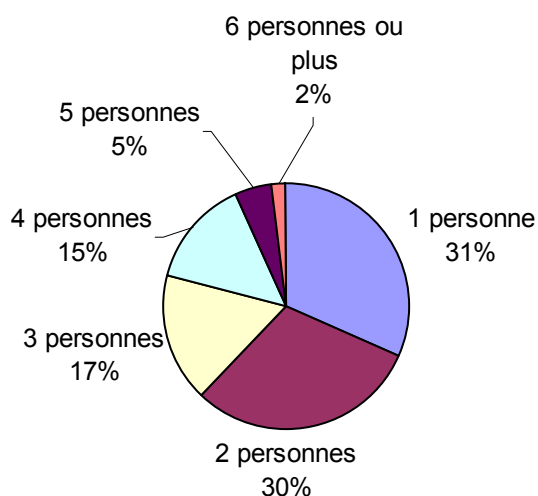
Depuis 1975, le nombre de ménages catoviens croît régulièrement, tandis que la population totale fluctue faiblement.

En près de 25 ans, le nombre de ménages est passé de 9 480 à 12 004 soit une progression de 26,6% pendant que la population ne gagnait que 7,6%.

Ces évolutions contrastées signalent une diminution constante de la taille des ménages ou « desserrement des ménages ». Ce processus généralisé à l'échelle départementale et nationale résulte de l'effet conjugué de la baisse de la fécondité, du poids croissant des personnes âgées et celui décroissant des jeunes, des phénomènes de décohabitations, (augmentation des divorces et du nombre de familles monoparentales).

Le nombre de ménages d'une personne a plus que doublé entre 1975 et 1999. Au cours de cette période, l'accroissement net du nombre total des ménages catoviens résulte pour les trois quart de l'augmentation du nombre de ménages de très petite taille (1 personne).

### PROFIL DES MENAGES SELON LEUR TAILLE EN 1999



Dans le même temps, le nombre de ménages de deux personnes s'est maintenu (représentant environ le tiers) tandis que les grands ménages (5 et 6 personnes) se sont raréfiés.

Avec en moyenne 2,36 personnes, les ménages chatoviens sont parmi les plus petits du département. La moyenne départementale s'établit à 2,64 personnes en 1999. Cette situation résulte de la surreprésentation des ménages d'une personne : ils représentent 1/3 à Chatou contre 1/4 dans le département.

En comparaison avec les communes de la boucle de Montesson, Chatou a le plus faible taux de composition des ménages :

- Croissy-sur-Seine et Montesson : 2,77 ;
- Sartrouville : 2,66 ;
- Houilles : 2,47 ;
- Le Vésinet : 2,46 ;
- Le Pecq : 2,39

## SYNTHÈSE ET ENJEUX

Entre 1990 et 1999, le maintien du seuil démographique de Chatou s'accompagne de tendances démographiques lourdes :

- le poids croissant des populations âgées, tendance qui devrait se poursuivre au vu de l'allongement de la durée de vie et de la structure par âge de la commune avec notamment l'arrivée prévisible des générations du baby boom dans ces classes d'âge ;
- un tassement du vieillissement sensible mais structurel lié à une augmentation du nombre de jeunes enfants (jusqu'à 10 ans) ;
- une taille moyenne des ménages en constante diminution.

La situation démographique de Chatou et ses évolutions récentes soulèvent un certain nombre de questionnements :

- l'adaptation des équipements spécifiques aux classes d'âges les plus élevées et aux jeunes générations ;
- le renforcement de la tendance au rajeunissement esquissée ces dernières années mais fragilisée par une sous représentation des jeunes adultes ;
- le maintien du seuil démographique par l'accroissement du parc de logements suffisant pour absorber les besoins liés au desserrement des ménages.

---

## 2 - LE PARC DE LOGEMENTS

---

### 2.1 - L'évolution du parc

Le parc résidentiel de Chatou compte 12 982 logements en 1999. Depuis 20 ans, le parc immobilier croît à un rythme de plus en plus soutenu : + 3,9% entre 1982 et 1990 et + 4,3% au cours de la dernière période intercensitaire.

Bien que cette croissance soit largement inférieure à celle enregistrée dans le département, + 9,7% entre 1990 et 1999, il importe de la rapprocher des évolutions démographiques pour en mesurer les causes et les conséquences.

Depuis 1982, la population catovienne est restée stable, elle a même enregistré une légère décroissance entre 1982 et 1990 (-1,62%) tandis que l'évolution du parc de logements est toujours restée positive et supérieure aux taux de variation démographique.

Sur la dernière période intercensitaire, le parc de logements catovien progresse deux fois plus vite que la population (+2.18%).

#### ➤ Les projections

Cet écart entre l'évolution démographique et l'accroissement du parc de logements résulte largement de la constante diminution de la taille moyenne des ménages.

De ce processus arithmétique, il ressort que le maintien du seuil démographique à Chatou exigera d'accroître l'offre de logements.

Le point mort correspondant au nombre de logements à créer pour maintenir la même population. Le point mort correspond à la somme des logements nécessaires :

- au renouvellement du parc : nombre de logement à créer pour compenser les logements disparus ;
- au desserrement des ménages : nombre de logements nécessaires pour loger le même nombre d'habitants compte tenu de la réduction de la taille des ménages ;
- aux mutations : qui comprend les changements de destination, la transformation de résidences secondaires en résidences principales et la vacance. Cet indicateur peut être considérées comme négligeable.

**LE CALCUL DU POINT MORT**

COMMUNES	RENOUVELLEMENT		DESSERREMENT (hypothèse de variation continue du taux 2009/1999 similaire à 1999/1990)				POINT MORT	
	logt/an	sur 10 ans	population 90	taux d'occup. 99	résid. Princ. 90	Besoin sur 10 ans	sur 10 ans	par an
<b>boucle de Montesson</b>	243	2432	173871	2,57	65125	2655	5153	515
Carrières	17	173	11478	2,68	4141	147	320	32
<b>Chatou</b>	<b>20</b>	<b>200</b>	<b>27984</b>	<b>2,38</b>	<b>11307</b>	<b>446</b>	<b>646</b>	<b>65</b>
Croissy	25	246	9109	2,68	3155	243	488	49
Houilles	68	677	29646	2,47	11456	525	1202	120
Montesson	34	340	12359	2,82	4278	112	452	45
Le Pecq	4	42	17002	2,42	6740	295	337	34
Sartrouville	56	559	50348	2,71	17800	748	1307	131
Le vésinet	20	196	15945	2,47	6248	205	400	40

## 2.2 - Les composantes du parc de logements

92,5% des logements sont des résidences principales. Les résidences secondaires et logements occasionnels, au nombre de 229, ne représentent que 1,76% du parc.

En 1999, 748 logements étaient vacants, soit 5,76% contre 6,62% (soit 861 logements) neuf ans plus tôt. Chatou reste en deçà de la moyenne départementale (6,20%) qui est parmi les plus fortes de la région.

La vacance touche l'ensemble des logements indépendamment de leur âge. Cette vacance n'est donc pas liée à l'ancienneté du parc, à la dégradation ou l'inconfort de certains logements. Il s'agit davantage d'une vacance liée à la rotation naturelle dans le parc immobilier. Ce taux, correspondant à la moyenne nationale, est communément admis comme nécessaire au fonctionnement normal du marché : il s'agit de la proportion de logements en vente ou en attente de locataires.

En revanche, il faut souligner la forte proportion de logements compris dans des immeubles d'au moins 10 logements (50% du parc vacant). Ceci s'explique peut être par l'évolution des modes d'habitat. C'est également lié à une plus forte rotation dans le parc locatif.

Les ménages s'orientent davantage vers de petites unités et se détournent des grands ensembles.

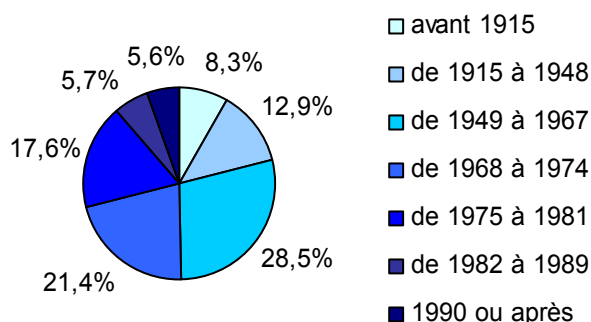
Les conclusions tirées de l'analyse de la vacance des logements doivent être nuancées au regard d'un certain nombre de facteurs. Les chiffres peuvent fluctuer fortement compte tenu des modes de comptabilisation comme par exemple aux recensements de 1975 et de 1990. En effet, les programmes de logements en voie d'achèvement (notamment sur les opérations en cours dans la ZAC Chatou –Plateau) mais non encore occupés sont comptabilisés dans le parc vacant.

### ◆ L'âge du parc immobilier

#### LA REPARTITION DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR DATE DE CONSTRUCTION

Le parc de logements de Chatou est relativement ancien : près d'un logement sur deux date d'avant 1967 et 70% des logements d'avant 1974. Ce dernier rapport est de 63% à l'échelle départementale.

A contrario, seuls 11% des logements du parc chatovien ont été réalisés au cours des 2 dernières décennies (contre 22% dans le département), signe d'une baisse significative du rythme de construction.





La ventilation de l'âge des constructions selon les typologies de logements illustre assez bien les modes d'urbanisation successifs de la commune (cf. cartes pages suivantes).

### LE PROFIL DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LEUR DATE DE CONSTRUCTION ET LA TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS

	avant 1915		de 1915 à 1948		de 1949 à 1967		de 1968 à 1974		de 1975 à 1981		de 1982 à 1989		1990 ou après	
ensemble des résidences principales	997	8,3%	1547	12,9%	3417	28,5%	2574	21,4%	2110	17,6%	690	5,7%	669	5,6%
immeuble d'un seul logement	720	20,2%	1133	31,7%	674	18,9%	251	7,0%	261	7,3%	258	7,2%	272	7,6%
immeuble de 2 à 9 logements	260	11,2%	254	11,0%	1073	46,4%	385	16,6%	208	9,0%	55	2,4%	79	3,4%
immeuble de 10 logements ou plus	17	0,3%	160	2,6%	1670	27,3%	1938	31,7%	1641	26,8%	377	6,2%	318	5,2%

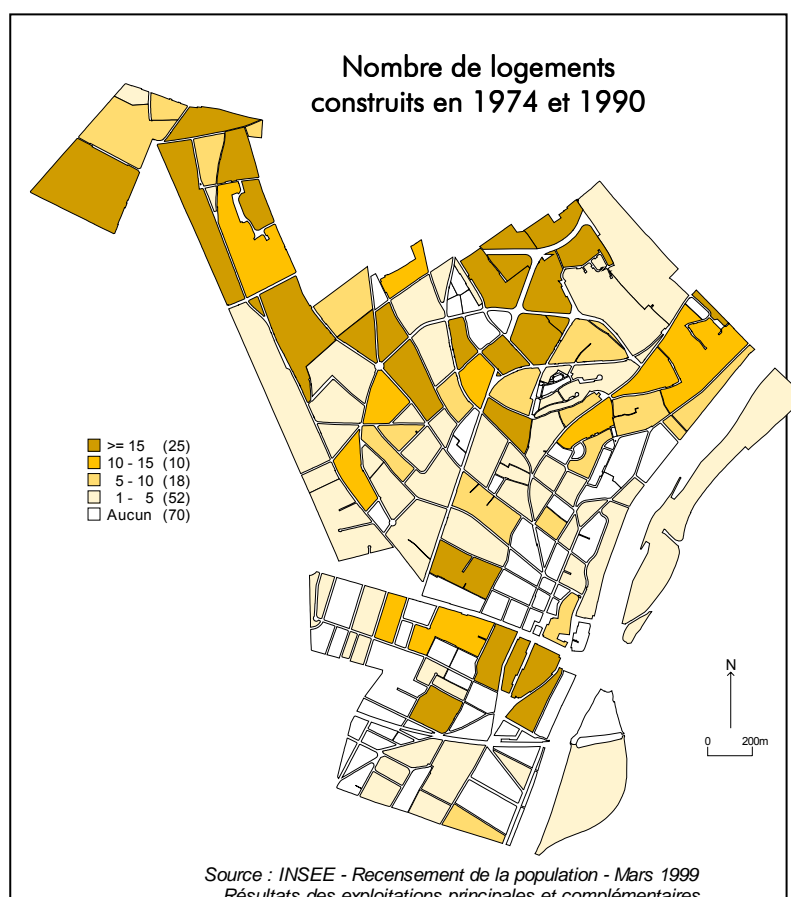
Les constructions les plus anciennes sont majoritairement individuelles : 72% des logements construits avant 1915 et avant 1948. La moitié des constructions individuelles sont antérieures 1948. C'est dans les quartiers sud de la commune, au nord du pôle administratif, (avenue Adrien Moisant, avenue du château de Bertin), et le long du boulevard de la République qu'est localisé le tissu pavillonnaire traditionnel. (cf. cartes page 18-19).

De 1949 à 1981, une écrasante majorité des logements ont été construits dans des ensembles collectifs (d'au moins deux logements) : 80%, 90% et 87% des logements datant respectivement de 1949 à 1967, 1968 à 1974 et 1975 à 1981 sont des logements collectifs. Il convient néanmoins de distinguer deux périodes, avant et après 1974.

1949 – 1974 fut sans doute une période de faible évolution urbaine.

En revanche à partir de la seconde moitié des années 1970, d'importantes opérations urbaines ont modelé le paysage et l'équilibre urbains de Chatou. La rénovation urbaine du centre (à l'est de la place Maurice Berteaux et la tête de pont) a permis d'éradiquer un bâti vétuste et dégradé et des logements insalubres.

La création de la ZAC Chatou-Plateau en 1973 représentait la plus importante opération d'extension urbaine de la commune. Les premières phases de réalisation de la ZAC ont donné naissance à un tissu urbain caractéristique de l'époque.



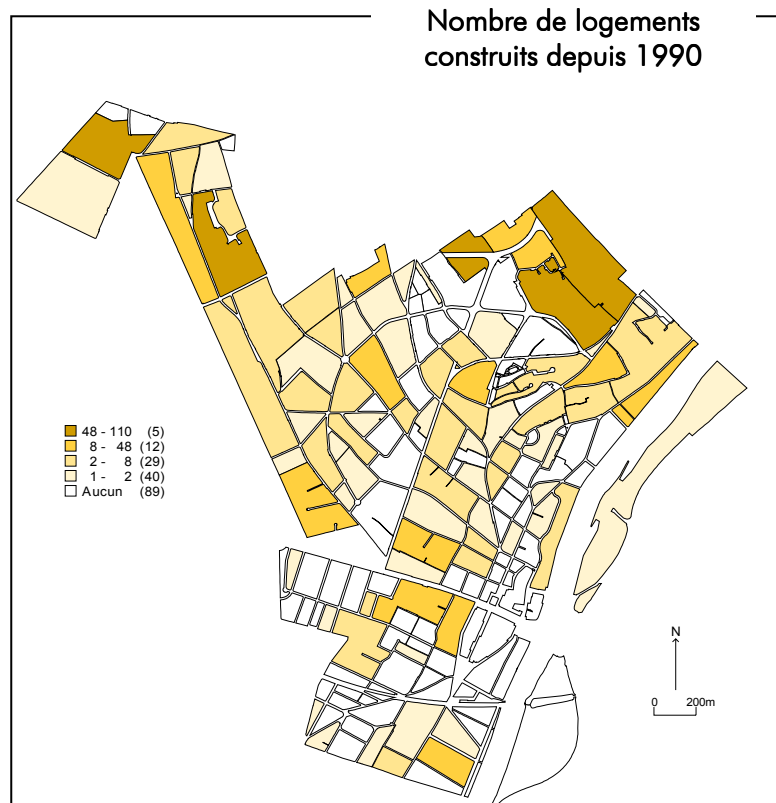
La forte proportion de programmes de plus de 10 logements de 1968 à 1981 (cf. cartes page 20 : la répartition des logements selon la typologie des constructions) (6 logements sur 10 compris dans de programmes immobiliers importants) correspond aux modes d'urbanisation, sous forme de grands ensembles, privilégiés à l'époque pour résoudre la crise du logement.

C'est également à cette époque que s'est constitué le tissu pavillonnaire et résidentiel du secteur de la tête de girafe, le long de la rue des Sablons.

A partir de 1990 le développement urbain est extrêmement localisé. Il se concentre presque exclusivement dans le périmètre de la ZAC Chatou – Plateau où les constructions récentes représentent plus de 50%.

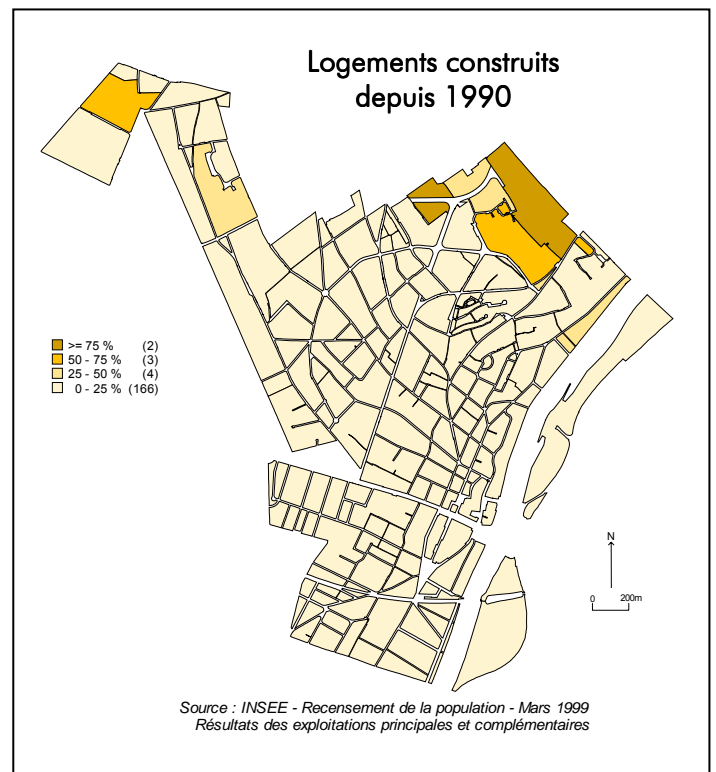
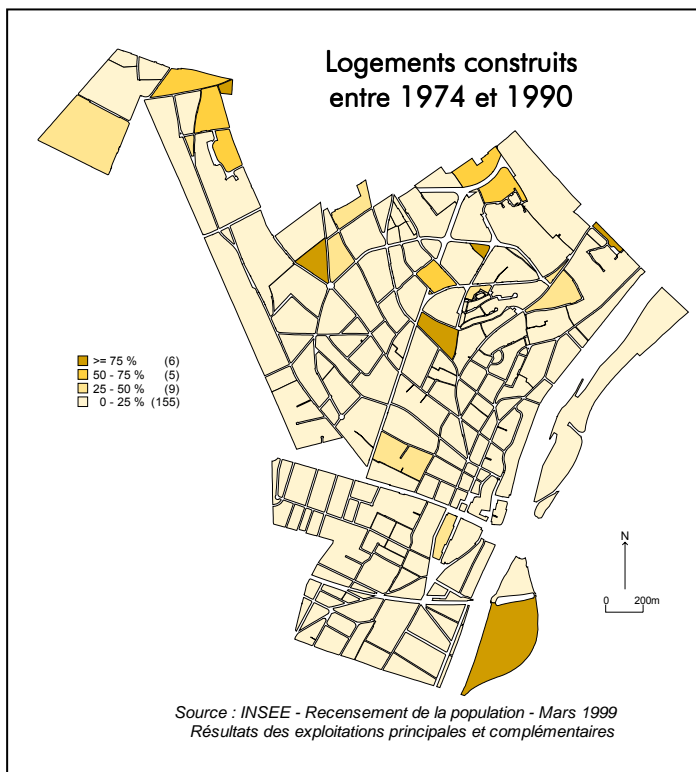
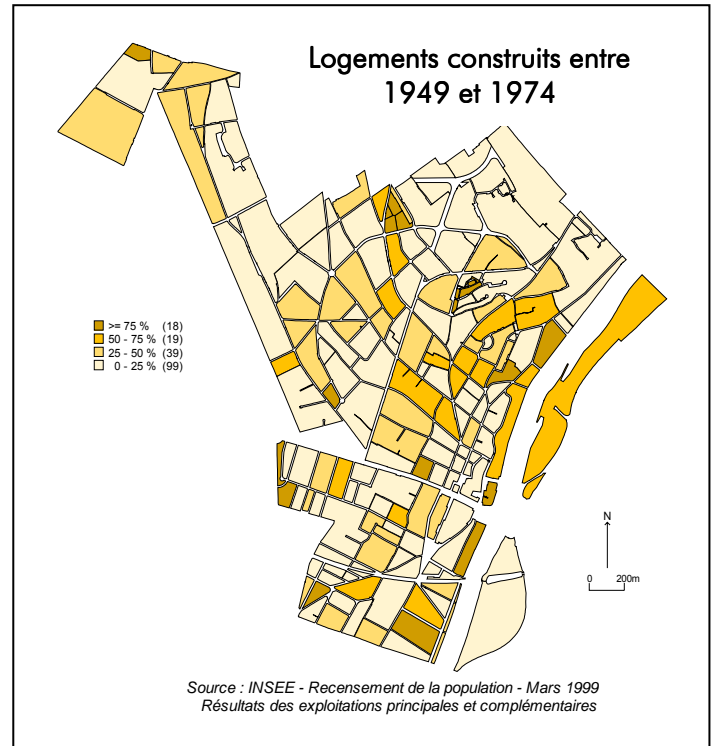
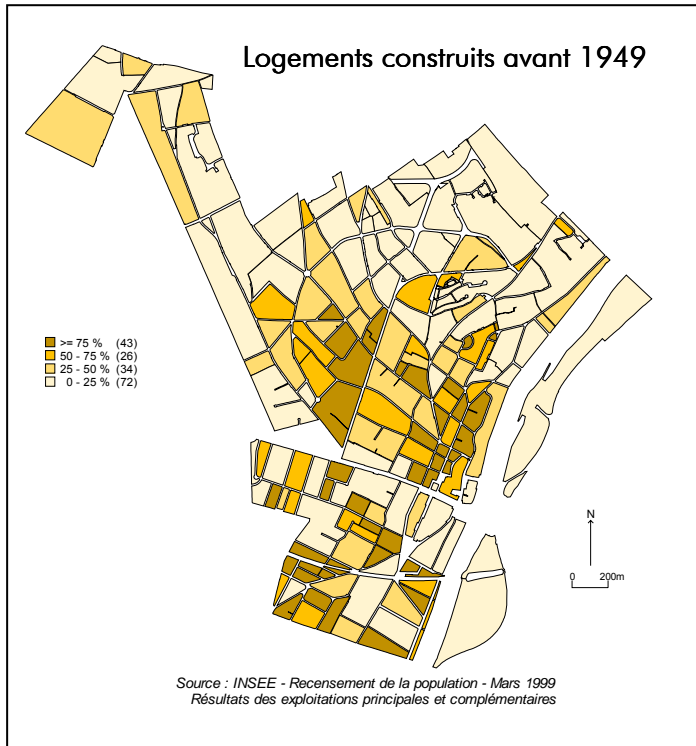
Le développement de la tête de girafe se poursuit avec les opérations de logements réalisés aux Terres Blanches et avec l'urbanisation du secteur du chemin de la voie poissonnière classé en zone NA au POS de 1992 (cf. carte page suivante).

La faible proportion de logements récents sur le reste du territoire communal et le faible nombre de constructions (près de 90 îlots n'ont pas évolué depuis 1990 en terme de logements et au total 90% des îlots n'ont pas accueilli plus de 8 logements nouveaux) démontrent une certaine inertie du tissu urbain. Cette faible évolution du nombre de logements sur une majorité du territoire communal résulte en partie de la politique d'urbanisme instaurée par le POS de 1992 visant à préserver le tissu urbain en limitant fortement ses évolutions et mutations.

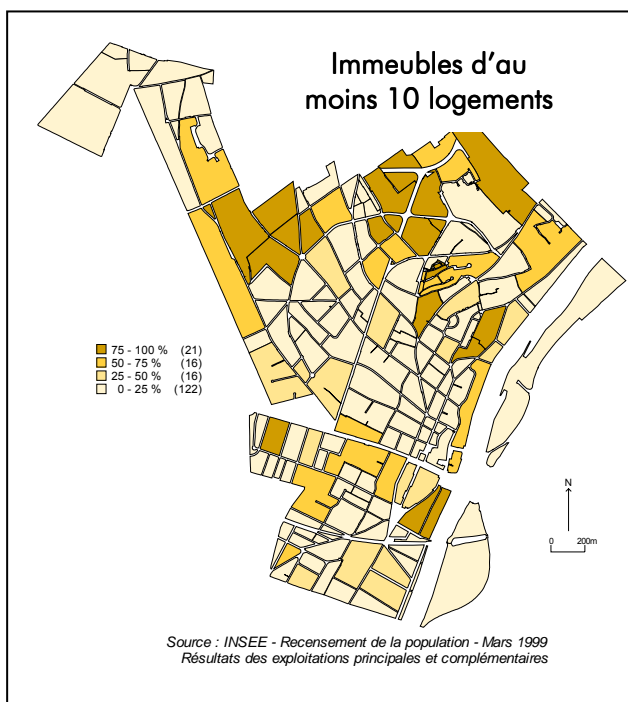
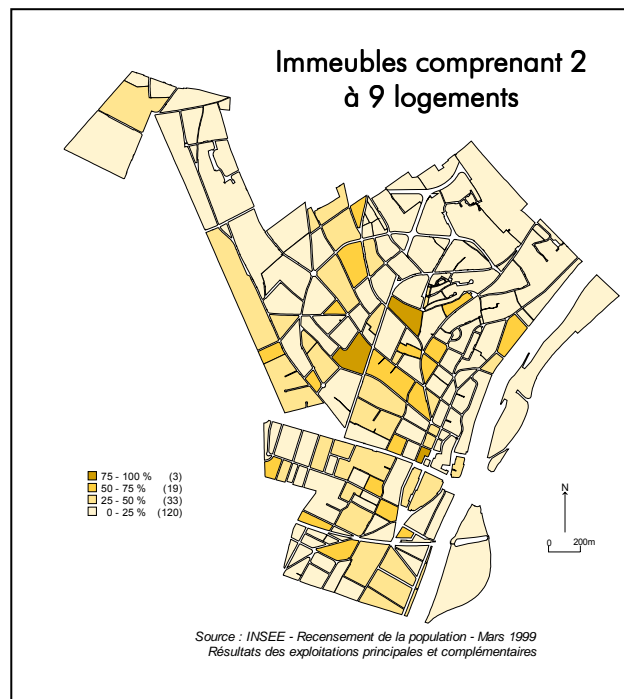
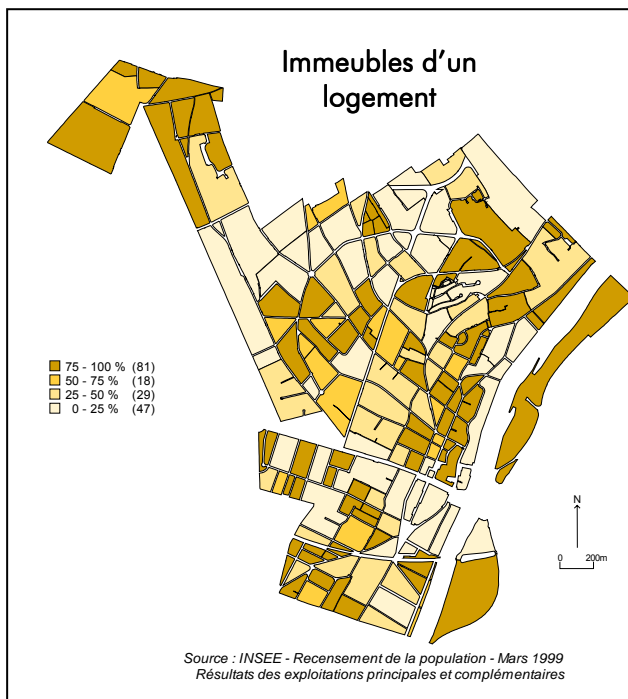


Source : INSEE - Recensement de la population - Mars 1999  
Résultats des exploitations principales et complémentaires

**L'AGE DES RÉSIDENCES PRINCIPALES**



## LA RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LA TYPOLOGIE DES CONSTRUCTIONS



Le tissu urbain chatovien se caractérise par la très grande diversité des formes urbaines sur l'ensemble du territoire.

Constitué aux différentes étapes d'urbanisation de la commune, le tissu pavillonnaire est réparti sur l'ensemble du territoire communal.

Inversement, si le tissu d'habitat collectif est fortement représenté dans les îlots du nord de la commune mais il ne se limite pas à ce secteur. Dans le nord et en particulier à l'intérieur de la ZAC Chatou-Plateau l'habitat collectif prend une forme particulière avec notamment de grands ensembles. En revanche sur le reste de la commune, le tissu d'habitat collectif est diversifié avec tantôt de petites unités et des ensembles de tailles intermédiaires.

### ◆ Le statut d'occupation et les typologies de logements

Les résidences principales correspondent majoritairement à des logements collectifs, 68,4%. Cette proportion n'atteint que 53,6% à l'échelle départementale.

#### TYPLOGIE DES LOGEMENTS EN 1999

	nombre de logements	proportion des résidences principales	nombre de personnes	proportion de la population catovienne	taille des ménages
Maison individuelle ou ferme	3 502	29,2%	10 162	35,7%	2,9
Logement dans un immeuble collectif (au moins 2 logt.)	8 210	68,4%	17 840	62,8%	2,1
Logement foyer pour personnes âgées, chambre d'hôtel, constructions provisoires et autres	292	2,4%	428	1,5%	

L'évolution récente du tissu urbain (au cours des dix dernières années) respecte globalement ces proportions, puisque en 1990, la part des logements collectifs était de 68,13%.

Si l'habitat collectif représente 2/3 du parc de résidences principales, il n'occupe que 30% du territoire communal. Aussi 17 840 catoviens, soit 62,7% de la population communale occupent un logement dans un immeuble collectif, 10 162 personnes, soit plus d'un tiers, logent dans une maison individuelle. Seul 1,5% de la population (428 personnes) habite dans un logement foyer, une chambre d'hôtel, et autres.

#### STATUT D'OCCUPATION DES RÉSIDENCES PRINCIPALES

Plus de la moitié des logements est occupée par leur propriétaire (54,5%). Ainsi, près d'un catovien sur 6 occupe un logement dont il est propriétaire.

	CHATOU				YVELINES	
	1990		1999		1990	1999
	Nombre	Part	Nombre	Part	Part	Part
Propriétaire	5 645	49,9%	6 532	54,4%	54,2%	55,7%
Locataire	5 075	44,9%	4 984	41,5%	40,6%	40,4%
Logé gratuitement	587	5,2%	488	4,1%	5,2%	3,9%

Cette proportion s'est très nettement accrue au cours de la période intercensitaire. Elle s'établissait à 49,9% en 1990. Désormais, la répartition selon le statut d'occupation des résidences principales à Chatou est proche de la moyenne départementale.

En revanche, la proportion de logements occupés par leur propriétaire à Chatou demeure inférieure à celle des communes voisines du sud de la Boucle de Montesson : le taux y oscille entre 60 et 66%.

### ◆ Le confort des logements

L'ancienneté du parc de logements n'est cependant pas source d'inconfort des logements. Le niveau de confort des logements catoviens est très proche de la moyenne départementale.

De plus, le confort général des logements ne cesse de s'améliorer. Les logements ne comprenant ni baignoire, ni douche tendent à disparaître. On en compte plus que 117 en 1999 soit une régression de 56% par rapport à 1990.

De même le nombre de logements non équipés d'un chauffage central s'amenuise : 209 en 1999 contre 433 en 1990, soit 1,7% du parc contre 4,43% du parc yvelinois.

A Chatou, en 1999, 44 logements peuvent être jugés inconfortables (ne comprenant ni baignoire, ni douche, ni WC à l'intérieur). L'inconfort du logement touche 56 catoviens.

### ◆ La taille des logements

L'amélioration générale et continue du niveau de confort des logements s'accompagne de l'augmentation de la taille moyenne des logements (3,54 pièces en 1999) corrélée à une baisse du nombre moyen d'occupants par logement, 2,37 personnes en 1999 contre 2,47 en 1990.

L'augmentation de la taille moyenne des logements catoviens résulte d'un double processus :

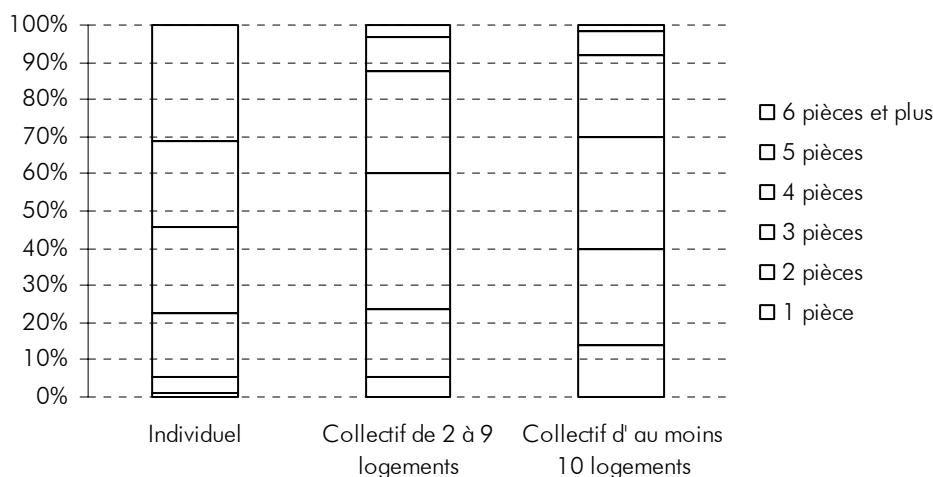
- le maintien du nombre des logements de taille intermédiaire, de 2 à 4 pièces ;
- le faible accroissement du nombre de petits logements (+ 94 logements) ;
- l'augmentation conséquente du nombre de très grands logements, 5 pièces et plus (+458) soit une hausse de 20% ;

Malgré ses évolutions, la part d'habitat collectif et l'ancienneté du parc expliquent que la taille moyenne des logements catoviens soit inférieure, 3,54 nombre moyen de pièces par résidence principale, à celle du département (3,9 en 1999).

Il existe davantage de petits logements, (2 pièces au maximum). A Chatou, ils représentent ¼ du parc contre 18% dans le département. Inversement, la proportion de logements moyens et grands (au moins 4 pièces) y est beaucoup plus faible 46% à Chatou contre 60% dans le département.

La petite taille moyenne des logements catoviens est à rapprocher de la structure du parc selon les typologies de logements individuels ou collectifs.

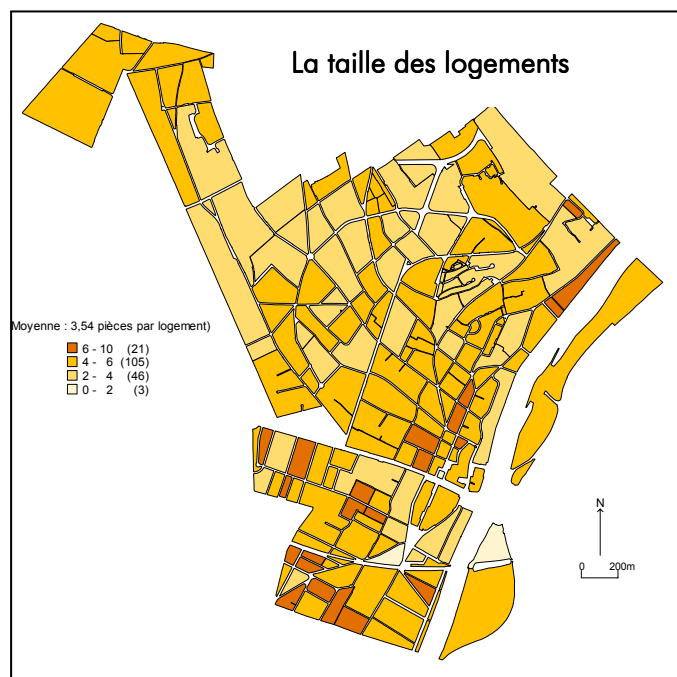
### LA TAILLE DES RESIDENCES PRINCIPALES SELON LA NATURE DE LA CONSTRUCTION



D'une manière générale, les logements individuels sont plus vastes que les logements collectifs. Plus les collectifs sont grands, moins les logements sont vastes :

- les logements individuels comptent en moyenne 4,86 pièces ;
- les logements compris dans un immeuble de petite taille (entre 2 et 9 logements) disposent en moyenne de 3,28 pièces ;
- les logements compris dans de grands collectifs (plus de 10 logements) ont en moyenne 2,86 pièces.

Ainsi, la très grande majorité des petits logements est comprise dans les immeubles collectifs : 84,7% des logements d'une pièce et 72,6% des logements de 2 pièces.



A l'inverse les grands logements sont, tant en effectif réel qu'en part relative, essentiellement concentrés dans le parc de logements individuels : 57,2% des logements de 5 pièces et 87,1% des logements d'au moins 6 pièces.

Ainsi, plus de la moitié des logements individuels compte au moins 5 pièces.

La taille des logements est à corrélérer avec les époques de constructions des résidences principales. Il ressort en effet, que les plus fortes concentrations de grands logements se trouvent dans les secteurs résidentiels les plus anciens, là où la part des logements construits avant 1949 est la plus élevée.

## 2.3 - Le parc social

### ◆ L'inventaire du parc social

En application des dispositions de l'article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation, Chatou compte 1 490 logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2004, soit 12% des résidences principales (12 420 résidences principales).

### ◆ Les caractéristiques du parc de logements sociaux

La très grande majorité des logements sociaux de la commune sont dans des immeubles collectifs : 95,2% (DRE – enquête EPLS-HLM).

#### LA TAILLE DES LOGEMENTS SOCIAUX – ANALYSE COMPARÉE DES 4 COMMUNES DU PLH DU SIVOM

Au 1 <sup>er</sup> janvier 1999	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces et plus
Chatou	15.7%	31.1%	27.6%	24.7%	0.7%
Croissy – sur - Seine	14%	30.4%	38.5%	14.5%	2.6%
Montesson	1.5%	12%	49.2%	34%	3.2%
Le Vésinet	14%	24%	34.6%	21%	6.5%

Sources : fichier parc locatif social

A Chatou, plus de la moitié des logements sociaux (52%) sont de taille intermédiaire, entre 3 et 4 pièces. Près de 46% des logements sociaux sont de petites tailles, 2 pièces au maximum. Ainsi, le parc social chatouvien se caractérise par la petite taille de ses logements comparée à la typologie du parc des communes voisines.

Les grands logements, d'au moins 5 pièces, représentent moins de 1% du parc contre en moyenne 4.1 % dans les trois autres communes du Programme Local de l'Habitat (PLH).

### ◆ La demande

Sur l'ensemble de l'aire du PLH, la demande excède très largement l'offre. Cette inadéquation est renforcée par le très faible taux de rotation observé dans le parc de logements sociaux.

A Chatou, à cette inadéquation est tant quantitative que qualitative. Le parc social de la commune ne permet pas de satisfaire la demande de grands logements sociaux. L'analyse des fichiers de demandes de logements sociaux recueillies en préfecture en décembre 2000 montrait que 11 demandes portaient sur des logements de 5 pièces ou plus tandis que le parc n'en compte que 9.



## SYNTHÈSE ET ENJEUX

Le parc de logements catovien croît régulièrement, à raison d'environ 4% par période intercensitaire.

Cette évolution s'accompagne :

- du maintien des équilibres relatifs à la typologie des logements avec environ 2/3 de logements collectifs ;
- une augmentation la taille moyenne des logements ;
- un parc relativement ancien qui accuse le faiblissement du rythme de construction depuis 1975.

Les quelques indicateurs suivants résument la situation. On dénombre en moyenne :

- 2,37 personnes par logement (2,64 dans le département) ;
- 3,54 pièces par logement (3,9 dans le département).

Selon l'époque d'achèvement des constructions, 3 types de parcs immobiliers se distinguent :

- un parc ancien, composé de logements individuels de grande taille, le double de la moyenne communale (23% des logements construits avant 1915 ont au moins 6 pièces contre 10% dans l'ensemble du parc de la commune). Il s'agit essentiellement des grandes villas caractéristiques de Chatou ;
- un parc de logements collectif datant pour l'essentiel des années 1950-1975 ;
- un parc plus récent et plus restreint (environ 12% du parc de logements) relativement diversifié au regard des typologies bâties.

Ces caractéristiques posent la question de l'adaptation du parc aux nouveaux besoins en logements induits par les grandes évolutions démographiques et les modes de vie : forte progression des petits ménages qui devrait s'accroître avec le vieillissement de la population, baisse du nombre moyen d'occupants par logement conjuguée à l'élargissement de l'espace disponible par personne dans chaque logement.

Les chapitres précédents soulignent la corrélation entre les évolutions démographiques et celles du parc résidentiel. Cependant, il apparaît très clairement que cette corrélation ne répond pas à un principe arithmétique linéaire. Une inadéquation est observée : l'accroissement démographique est plus faible que celui du parc de logements. Ceci résulte qu'une portion du volume de logements créés en un temps donné est absorbée par les besoins en logements liés au processus de desserrement des ménages. Ainsi, à volume de population égal, le nombre de logements nécessaires augmente.

Un calcul théorique permet d'évaluer le nombre de constructions à produire pour garantir le maintien du niveau démographique de la population locale (« point mort »), tout en répondant aux besoins nécessaires de desserrement des ménages (cf. page 16)

Pour la période intercensitaire 1990-1999, le point mort<sup>6</sup> correspond à 646 logements en 10 ans soit 65 logements par an.

---

<sup>6</sup> Point mort : [(nombre de résidences principales en 1990 X population sans double compte en 1999)/population sans double compte en 1990] – nombre de résidences principales en 1990.

## 2.4 - Les migrations résidentielles

Le léger accroissement démographique de la dernière période intercensitaire, a été très largement alimenté par le solde naturel. Malgré un solde migratoire négatif, le déficit se résorbe. Ainsi, par rapport à la période intercensitaire 1982-1990, le nombre d'entrants (ménages venus s'installer à Chatou) a cru, ou inversement le nombre de sortants (ménages ayant quitté la commune) s'est amenuisé, ou les deux processus se sont conjugués.

### TAUX ANNUEL DE VARIATION LIÉ AU MOUVEMENT MIGRATOIRE

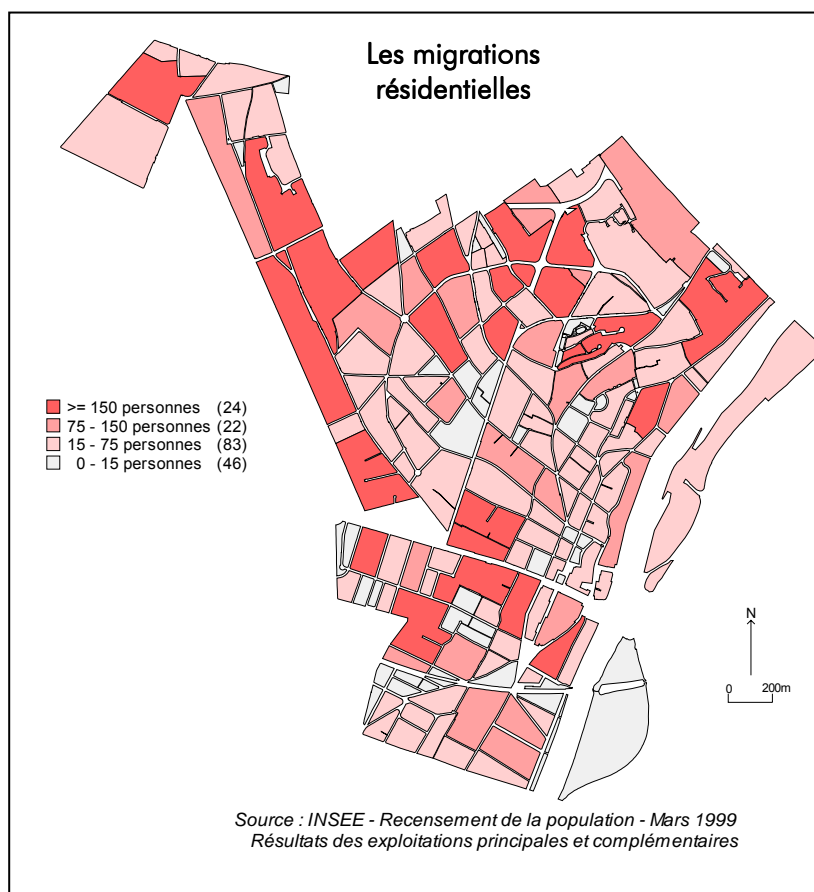
1975-1982	1982-1990	1990-1999
- 0,07	- 1,09	- 0,60

Au cours des 30 dernières années, le mouvement migratoire est très important à Chatou : plus des 2/5 de la population se renouvelle entre deux recensements de population.

Parmi les 12 223 migrants, près d'1/4 (23,7%) vivait déjà dans le département des Yvelines en 1990 et un peu moins de la moitié (46,2%) en région Ile-de-France.

### LES MIGRATIONS RESIDENTIELLES ENTRE 1990 ET 1999

	Nombre de personnes n'habitant pas la commune au recensement précédent	Taux de migrants
1982	12 268	43,1 %
1990	11 759	42,0 %
1999	12 223	42,7 %



**PROFIL DES NOUVEAUX CATOVIENS SELON LEUR AGE**

	Nombre de nouveaux catoviens		Part de la classe d'âge	structure par âge 1999
0 à 14 ans	3196	26,1%	58,9%	19,0%
15 à 24 ans	1037	8,5%	33,7%	10,8%
25 à 29 ans	1426	11,7%	69,3%	7,2%
30 à 39 ans	3282	26,9%	68,0%	16,8%
40 à 59 ans	2497	20,4%	32,5%	26,9%
60 à 74 ans	459	3,8%	13,2%	12,2%
75 ans et plus	326	2,7%	15,9%	7,2%

Les nouveaux venus sont essentiellement de jeunes ménages avec des enfants : plus des 2/3 des 25 - 40 ans n'habitaient pas la commune en 1999. Un nombre important des jeunes enfants n'habitaient pas la commune au précédent recensement, environ 60%.

Cependant, ce taux doit être interprété avec précaution dans la mesure où parmi les 3 196 migrants de 0 – 14 ans, sont comptabilisés les enfants nés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1990 de parents eux-mêmes migrants. A contrario, les personnes de plus de 60 ans sont, peu mobiles, elles ne représentent que 6,5% des nouveaux arrivants.

Les migrations internes à la commune sont également significatives d'un certain nombre de processus observés précédemment : 16 359 personnes habitaient déjà à Chatou en 1990.

Ainsi, si plus de la moitié (57,2%) des catoviens en 1999 résidaient déjà à Chatou, ils ne sont que 43,52% à être restés dans leur logement. 3 920 personnes ont donc changé de logements sans quitter la commune.

Le phénomène de décohabitation des jeunes est perceptible : 15% des 15 - 24 ans ont changé de logements au cours de la dernière période intercensitaire. Ce taux significatif n'est cependant pas démesuré et signale de ce fait la difficulté pour les jeunes décohabitants de trouver un logement dans la commune.

**LES MIGRATIONS INTERNES A LA COMMUNE**

	Nombre catoviens ayant déménagé		Part de la classe d'âge
0 à 14 ans	3196	26,5%	19,2%
15 à 24 ans	1037	12,0%	15,4%
25 à 29 ans	1426	5,6%	10,8%
30 à 39 ans	3282	18,3%	14,9%
40 à 59 ans	2497	27,9%	14,3%
60 à 74 ans	459	6,0%	6,8%
75 ans et plus	326	3,4%	6,5%

Les ménages ayant déménagé sans quitter la commune ont majoritairement entre 40 et 59 ans (plus ¼). Cela conjugué à une forte rotation chez les jeunes de moins de 14 ans dénote d'importantes migrations, à l'intérieur de la commune, de familles qui s'agrandissent et recherchent un logement plus grand et mieux adapté à leurs besoins.

Les personnes âgées de plus de 60 ans déménagent peu : elles ne représentent que 4,7% des migrations internes à la commune. Néanmoins, les 6,6% de ces classes d'âge ayant déménagé au cours de la dernière période intercensitaire sont significatifs. Ils attestent de l'aspiration des personnes âgées à s'installer dans un logement adapté à leurs besoins.



## CHAPITRE 2 - LE TISSU ECONOMIQUE

### 1 - LA POPULATION ACTIVE

#### 1.1 - L'évolution et la composition de la population active

##### LA POPULATION ACTIVE

En 1999, Chatou compte 13 967 actifs, soit 271 de plus qu'en 1990. Depuis 1982, la part des actifs dans la population totale s'est maintenue.

	1982	1990	1999
Population active	14 103	13 696	13 967
Part de la population catovienne	49,5%	48,9%	48,8%

Cette stabilité s'explique en partie par l'augmentation de la population en âge de travailler (40-59 ans). Cet accroissement compense le vieillissement de la population lequel contribue au gonflement du volume de retraités et donc des inactifs.


Le léger accroissement de la population active (+1,97% entre 1990 et 1999) est directement lié à la forte croissance du nombre de femmes actives +116 entre 1982 et 1990 et +376 soit + 6% au cours de la dernière période intercensitaire.

##### LES COMPOSANTES DE LA POPULATION ACTIVE

La progression de l'activité féminine, faisant écho à une évolution observée à l'échelle nationale, compense l'érosion de l'activité masculine.

Le nombre d'hommes actifs s'amenuise depuis 1982, faisant passer leur part dans la population active de 55,7% en 1982 à 51,7% en 1999 soit une perte brute de 630 hommes actifs.

	HOMMES		FEMMES	
1982	7 856	55,7%	6 247	44,3%
1990	7 333	53,5%	6 363	46,4%
1999	7 226	51,7%	6 741	48,3%



Malgré le phénomène de vieillissement observé à l'échelle de la population catovienne, la population active est relativement jeune : près d'un actif sur deux a entre 20 et 39 ans.

##### LA POPULATION ACTIVE SELON LE SEXE ET L'AGE

	HOMMES		FEMMES		TOTAL	
dont 20 à 39 ans	3482	48,2%	3372	50,0%	6854	49,1%
dont 40 à 59 ans	3507	48,5%	3143	46,6%	6650	47,6%
dont 60 ans et plus	197	2,7%	188	2,8%	385	2,8%
TOTAL	7226		6741		13967	

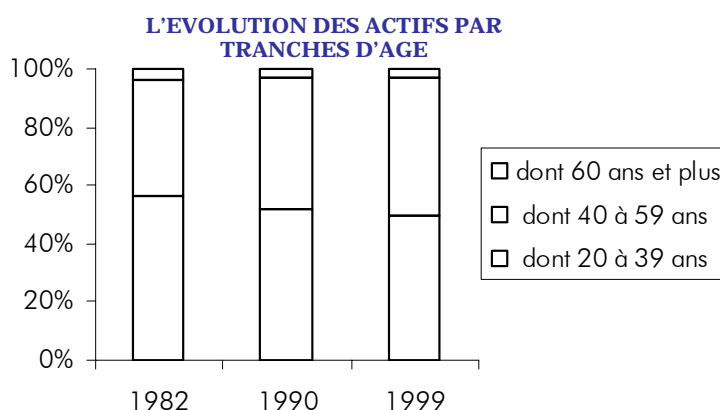
L'intégration des femmes sur le marché du travail a largement contribué à la relative jeunesse de la population active : elles sont 50% à avoir entre 20 et 39 ans contre 48,2% des hommes.

Cependant une tendance au vieillissement de la population active se dessine. En 1982, 58% des femmes actives avaient entre 20 et 39 ans. Elles ne sont que 50% en 1999, soit une baisse de 7,3%.

Les actifs de 40 à 59 ans sont de plus en plus nombreux. Ils représentaient 2 actifs sur 5 en 1982 et plus de 1 sur 2 en 1999.

Les jeunes actifs (moins de 40 ans) sont de moins en moins nombreux. Les effectifs de cette catégorie ont chuté de 11% en 1982, passant de 55% à 49% en 1999.

Le nombre des actifs de plus de 60 ans diminue. Ils ne représentent que 2,7% en 1999, c'est à dire encore moins qu'en 1982 (3,8%).



## 1.2 - Le taux d'activité

### LE TAUX D'ACTIVITE

	Taux activité
1982	62,2
1990	60,2
1999	60,3

Le taux d'activité mesure le pourcentage de personnes actives (occupées ou pas) dans la population de plus de 15 ans. Dans le cas d'un taux d'activité d'une classe d'âge, il s'agit du pourcentage de personnes actives dans cette classe d'âge.

A Chatou, le taux d'activité est relativement élevé : 60,3%. S'il correspond aux moyennes départementale (60,8%) et régionale (61,8%) il est largement supérieur à celui de la France (55,5%).

Le taux d'activité, après une baisse sensible entre 1982 et 1990 (- 2 points) s'est maintenu à son niveau de 1990.

### LE TAUX D'ACTIVITÉ PAR SEXE SELON LES TRANCHES D'AGE

	FEMMES			HOMMES		
	1982	1990	1999	1982	1990	1999
20 - 39 ans	73,20%	75,50%	78,40%	88,90%	86%	87,40%
40 - 59 ans	63,10%	72,90%	78,80%	96,10%	95,40%	94,90%
60 ans et plus	8,10%	6,20%	5,60%	20,60%	13,70%	8,90%

La très forte décroissance du taux d'activité des plus de 60 ans a été compensée par l'augmentation substantielle du taux d'activité féminin et en particulier des femmes de 40-59 ans. Aussi, au cours de la période 90-99, la baisse du taux d'activité des jeunes hommes (20-39 ans) a été endiguée, participant à la stabilité du taux d'activité global.

**LE TAUX D'ACTIVITE DES 20 - 59 ANS**

	CHATOU	YVELINES
1982	80,10%	79,10%
1990	82,00%	80,80%
1999	84,60%	82,70%

L'analyse du taux d'activité des 20-59 apporte une certaine objectivité dans la mesure où les actifs de moins de 20 ans et les plus de 60 ans sont peu nombreux.

Ainsi, le taux d'activité des 20-59 ans, population réellement en âge de travailler, est élevé : environ 2 points au dessus de la moyenne départementale. Ceci s'explique notamment par la proximité de grands pôles d'emploi à proximité : la Défense, Paris, Rueil, ...

**1.3 - Le chômage****LE PROFIL DES CHOMEURS**

	Femmes		Hommes		Ensemble	
	Chômeurs	Tx de chômage	Chômeurs	Tx de chômage	Chômeurs	Tx de chômage
1982	482	7,7	382	4,8	864	6,12
1990	448	7	316	4,3	764	5,57
1999	564	8,36	512	7,1	1 079	7,73

En 1999, 7,73% de la population active résidente est au chômage. En neuf ans, le nombre de chômeurs a augmenté de 315 soit une hausse de 41,2%.

Précédemment, les femmes étaient les premières victimes du chômage, avec un taux supérieur à la barre des 7%, c'est à dire au delà de la moyenne communale. Aujourd'hui, si les femmes demeurent les plus touchées, le taux de chômage des hommes a enregistré une nette progression ces neuf dernières années passant de 4,3% à 7,1% représentant une hausse de 75%.

Cette forte progression au cours de la dernière période intercensitaire est observée à l'échelle du bassin parisien, lequel a connu une des progressions les plus soutenue enregistrée à l'échelle nationale.

Malgré, les évolutions récentes, Chatou préserve une situation privilégiée. Le taux de chômage, 7,73% est inférieur à la moyenne départementale 8,6% et surtout nationale 13%.

## 1.4 - Les secteurs d'emploi

Sur les 12 940 actifs catoviens ayant un emploi, 10 496 travaillent pour le secteur tertiaire, ce qui représente 4 actifs sur 5. Le processus de tertiarisation des emplois observé au niveau national est particulièrement marqué à Chatou.

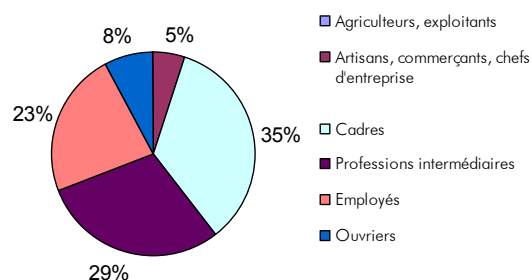
### RÉPARTITION DES ACTIFS PAR CATÉGORIE SOCIALE

	1990		1999	
	Actifs	%	Actifs	%
Agriculteurs, exploitants	12	0,08%	16	0,12%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	828	6,11%	636	4,91%
Cadres	4 524	33,42%	4 464	34,49%
Professions intermédiaires	3 456	25,53%	3 784	29,24%
Employés	3 304	24,40%	3 020	23,33%
Ouvriers	1 412	10,43%	1 020	7,88%

### LES CATÉGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES EN 1999

Les professions d'encadrement, notamment les cadres et les professions intermédiaires sont surreprésentées : 1/3 des actifs catoviens est cadre. Cette situation s'est renforcée entre les deux derniers recensements : la part des cadres et des actifs occupant des professions intermédiaires a cru, passant de 59% à plus de 63%.

Parallèlement, le volume des artisans commerçants, chefs d'entreprises, des employés et ouvriers a fondu. Chatou compte en 1999, 284 employés et 392 ouvriers de moins qu'en 1990.





### 1.5 – Les capacités d'intégration des entreprises catoviennes

1936 actifs catoviens travaillent à Chatou. Ils constituent les « actifs stables ». 15% des actifs ayant un emploi travaillent dans leur commune de résidence, ce qui constitue une proportion assez faible.

Le taux « d'actifs stables » ne cesse de décroître depuis 20 ans, passant de 19% en 1982, 18,4% en 1990 et 15% en 1999. Au total, se sont 763 actifs de moins qui travaillent dans leur commune de résidence depuis 1982. Les actifs catoviens se tournent de plus en plus vers les bassins d'emplois les plus proches et notamment vers l'ouest parisien : Paris, les Hauts de Seine. Ils sont 20% à travailler dans le département et 60% dans le reste de la région Ile-de-France.

#### LES ACTIFS STABLES SELON L'ÂGE EN %

	Femmes	Hommes	Ensemble
15 - 19 ans	36,4	34,3	35,3
20- 24 ans	19,6	14,3	17,2
25 - 29 ans	12,8	10,5	6,4
30 - 39 ans	13,4	10,3	11,7
40 - 49 ans	19	12,1	15,4
50 ans et plus	26,6	14,6	20,2

La stabilité des actifs varie sensiblement selon l'âge et le sexe. Il ressort que les très jeunes actifs (- 20 ans) travaillent pour plus d'un tiers à Chatou soit le double de la moyenne communale. Il s'agit sans doute de premiers emplois qui peuvent parfois être exercés parallèlement à un cursus scolaire, ce qui expliquerait la recherche de proximité avec le domicile.

Les femmes travaillent en moyenne plus dans leur commune de résidence que les hommes : près d'une sur cinq contre 12% d'hommes.

Le taux d'actifs stables tend à diminuer au fur et à mesure de l'âge et s'accroît à partir de 40 ans.

Confronté à l'évolution des ménages et aux migrations résidentielles, il apparaît que les jeunes couples installés récemment à Chatou, au cours des années 1990, travaillent pour plus des  $\frac{3}{4}$  à l'extérieur de la commune.

Ces tendances sont à rapprocher du faible taux d'emplois<sup>7</sup> de la commune et des villes limitrophes de la boucle de Montesson. Le taux d'emploi catovien a toujours été en deçà du seuil départemental. En 1982 et 1990 le taux catovien s'établissait à 0,46 contre respectivement 0,72 et 0,74 dans les Yvelines. Il s'établit en 1999 à 0.49 marquant une très légère progression vraisemblablement liée à l'augmentation du nombre d'entreprises implantées sur la commune. Le taux d'emploi départemental s'établit depuis 10 ans à 0.76 en 1999. Chatou demeure donc avant tout une commune résidentielle.

<sup>7</sup> Le taux d'emplois est le rapport entre le nombre d'emplois existant dans la commune et le nombre d'actifs ayant un emploi dans la même commune.

## 2 - LES CARACTERISTIQUES DU TISSU ECONOMIQUE CATOVIEN

En janvier 2002, la commune de Chatou compte 2 274 entreprises inscrites au registre du commerce<sup>8</sup>. 2 103 sièges sociaux sont installés sur la commune : 92% des entreprises catoviennes ont leur siège social dans la commune. Seuls 171 établissements dépendent d'un siège social extérieur à la commune.

La ville de Chatou est économiquement attractive. Le nombre d'entreprises augmente en effet régulièrement. L'augmentation des bases de la taxe professionnelle de près de 14% entre 1995 et 1999 l'atteste pour partie.

### 2.1 - La localisation des entreprises

La couverture territoriale du tissu économique catovien obéit à deux logiques :

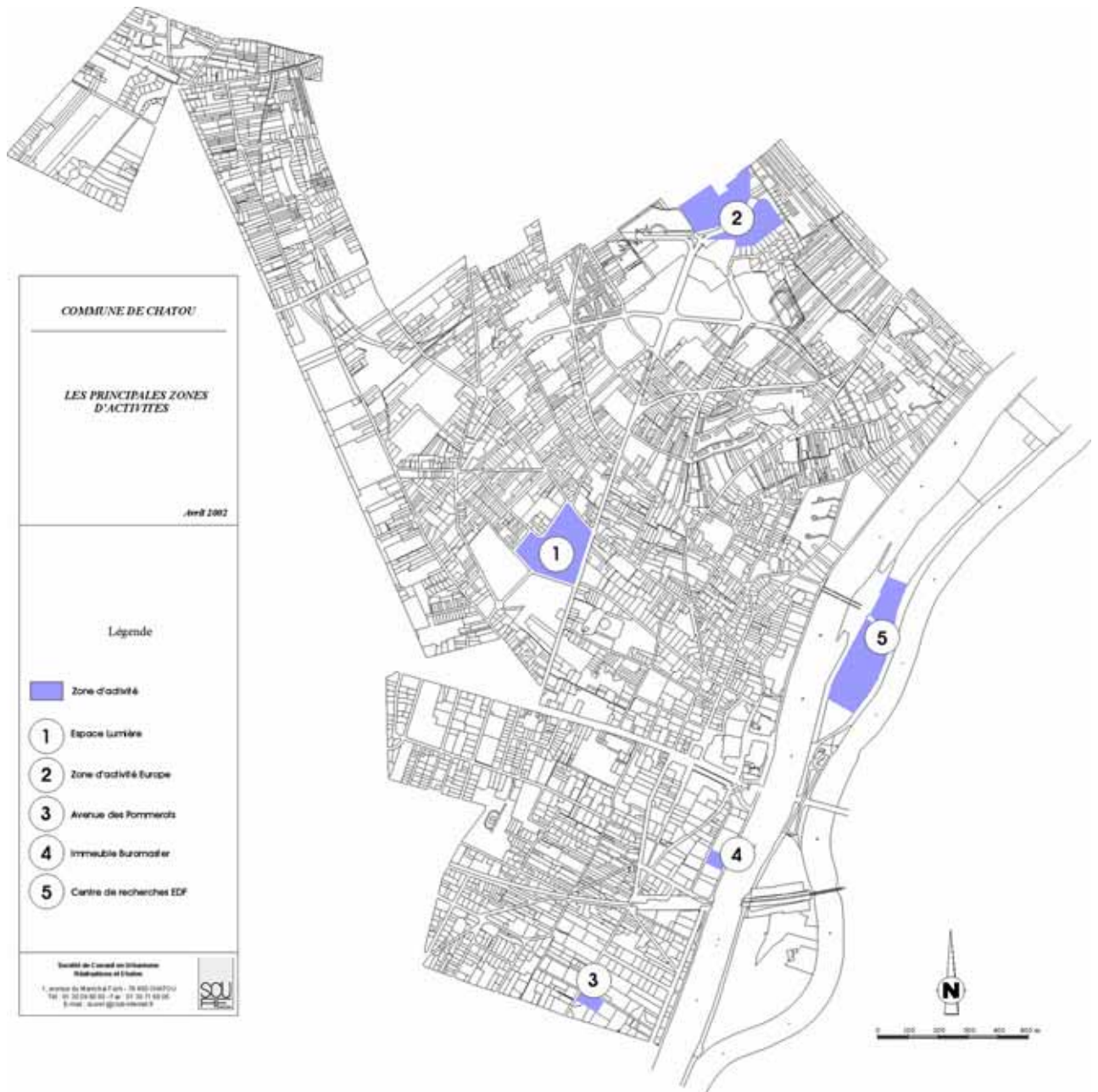
- une forte dissémination des activités économiques et commerciales sur l'ensemble du territoire, génératrice d'une certaine diversité fonctionnelle dans chaque quartier ;
- une concentration dans 4 sites d'activités principaux relativement éclatés sur le territoire communal : l'espace lumière, le secteur de l'Europe, le site de l'avenue des Pommerots, et le quai Jean Mermoz dit site « Bureaux Master ».

#### LES CARACTERISTIQUES DES SITES D'ACTIVITES

Sites d'activités	Surfaces totales	Nombre d'entreprises	Effectifs
<i>Espace Lumière</i>	30 000 m <sup>2</sup> (90% bureaux, 10% activités)	68	2 096 (2 entreprises non renseignées)
<i>Avenue de l'Europe</i>	25 000 m <sup>2</sup> (bureaux /activités)	24	648
<i>Avenue des Pommerots</i>	1 000 m <sup>2</sup> (bureaux)	15	66
<i>Bureaux Master</i>	1 200 m <sup>2</sup> (bureaux)	6	54
<i>Site EDF (île de Chatou)</i>		1	714

Sources : Ville de Chatou – Service développement économique et emploi : listing des entreprises – août 2001

<sup>8</sup> Sources : SCRL Entreprises - géographie des entreprises. Les données comprennent l'ensemble des entreprises y compris les commerces.



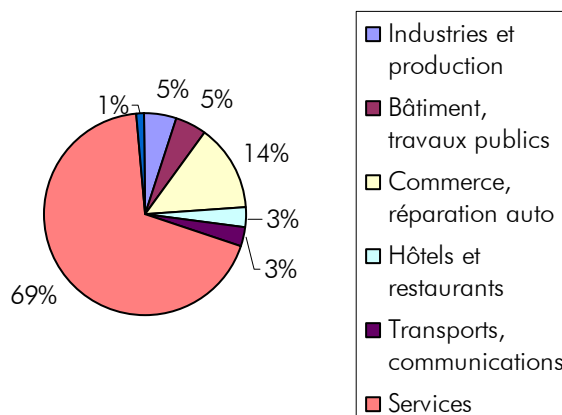
## 2.2 – Les secteurs d'activités

Le tissu économique catovien est essentiellement orienté vers les activités de services aux particuliers et aux entreprises. Ce secteur pèse pour plus des 2/3 dans l'activité économique communale. Il s'agit essentiellement d'entreprises spécialisées dans le domaine de l'informatique, du multimédia, de la communication et du conseil aux entreprises.

### LA REPARTITION DES ENTREPRISES SELON LE TYPE D'ACTIVITE

	116
Industries et production	
Bâtiment, travaux publics	116
Commerce, réparation auto	309
Hôtels et restaurants	71
Transports, communications	70
Services	1 536
Autres activités	32

Sources : SCRL entreprises – géographie des entreprises – janvier 2002



Les secteurs industriels et bâtiments – travaux publics regroupent 1/10<sup>ème</sup> des entreprises catoviennes. Les entreprises de production et de BTP sont finalement peu représentées à Chatou. Sont néanmoins implantés un certain nombre de sièges sociaux ou de direction générale d'entreprises industrielles pourvoyeuses d'emplois : Sudac Air Services (production d'air comprimé, groupe Air Liquide, employant 75 personnes), l'entreprise Salmson (fabrication et installation de pompes – 127 personnes), l'entreprise de BTP Colas (80 personnes), le siège social Chaffoteau et Maury (entreprise spécialisée en fonderie, ferronnerie et tôlerie employant 147 personnes), ...

Le secteur médical est également représenté. Le laboratoire pharmaceutique Mayoli-Spindler emploie 150 personnes à Chatou.

## 2.3 – La taille et l'ancienneté des entreprises

La forte présence du secteur tertiaire et en particulier des activités de services orientées vers les nouvelles technologiques explique pour partie la prédominance de petites et moyennes entreprises.

Les très petites entreprises, de moins de 10 salariés, sont largement dominantes : 93% des entreprises recensées. Celles comptant de 10 à 12 salariés ne sont que 43. Ensuite, le nombre d'entreprises décroît régulièrement à mesure que le nombre de salariés augmente. Ainsi, hormis les services administratifs de la ville de Chatou qui emploient environ 550 agents, on ne compte qu'une entreprise de plus de 500 salariés : le centre de recherche et de production EDF implanté sur l'île de Chatou emploie à ce jour un peu plus de 700 personnes.

Relativement homogène par la typologie des activités, la nature et la taille des entreprises, le tissu économique catovien est pas ailleurs relativement stable. Près de 2 entreprises sur 5 sont implantées à Chatou depuis plus de 10 ans et les 2/3 depuis au moins 5 ans.

D'après les observations et analyses du service développement économique et emploi de la ville et les professionnels de l'immobilier d'entreprise, la rotation de locaux d'activité est relativement faible bien que régulière. Les jeunes entreprises catoviennes (de moins d'un an) ne représentent que 3,5% du tissu économique.

#### **2.4 - L'économie catovienne : atouts et difficultés**

Chatou est une ville économiquement attractive. Plusieurs facteurs d'attractivité sont en effet régulièrement évoqués par les chefs d'entreprises :

- la proximité de zones d'emplois importantes de l'ouest parisienne, la Défense, Rueil 2000 qui participe à l'éclosion de synergies, d'échanges, ...
- la bonne accessibilité de Chatou avec notamment la récente ouverture d'une portion de l'A86 (vers Paris et le Nord) et la perspective de son prochain raccordement à Versailles et la desserte par le réseau ferré RER mettant Chatou à 15 minutes de l'Etoile et une dizaine du quartier d'affaires de la Défense ;
- l'environnement : le caractère résidentiel et la présence de la Seine sont en effet les atouts majeurs de la ville des Impressionnistes ;
- le taux attractif de la taxe professionnelle ;
- les loyers des locaux d'activités sont par ailleurs très attractifs notamment en comparaison à ceux pratiqués dans les pôles d'emplois majeurs situés à proximité.

Selon leur ancienneté et leur proximité à la gare, les loyers d'entreprise oscillent entre 99,09 et 137,20 €/HT/m<sup>2</sup>/an à Chatou<sup>9</sup>. Les loyers sont près de deux fois supérieurs à Rueil Malmaison : entre 213,43 et 243,92 €/HT/m<sup>2</sup>/an.

L'attractivité et la dynamique économique de Chatou particulièrement sensibles et valorisées depuis une dizaine d'années connaissent à certains égards une fragilisation. Plusieurs difficultés et contraintes pèsent aujourd'hui sur le développement économique.

---

<sup>9</sup> Sources : Ville de Chatou : établir une relation d'échange avec les entreprises de la commune – DESS animation, aménagement et développement local – Séverine Coupage - 2000

Il s'agit tout d'abord des difficultés à satisfaire les demandes des entreprises en matière immobilière. Ces difficultés sont de deux ordres :

- **une offre de locaux d'activité insuffisante** : la demande est essentiellement axée sur de petits locaux, facilement accessibles par les transports en commun. Elle émane de petites structures tertiaires (informatique, nouvelles technologiques, ...) relativement jeunes ou en cours de création. Le souhait de ces entreprises est souvent de disposer d'une possibilité de s'agrandir à plus ou moins long terme. L'offre actuelle ne permet pas de répondre à l'ensemble de ces demandes ;
- **une inadéquation de l'offre par rapport aux besoins des entreprises** : le développement des entreprises implantées à Chatou se trouve en certains cas contraint par l'impossibilité de réaliser une extension in-situ. Ainsi, le service développement économique emploi observe un certain nombre de départs d'entreprises, qui malgré leur souhait de rester à Chatou, sont contraintes de quitter la commune pour bénéficier de locaux plus grands.

Si jusqu'alors le tissu économique catovien était relativement stable, cette assise économique pourrait s'avérer fragilisée compte tenu de l'impossibilité actuelle de répondre à la fois quantitativement et qualitativement aux exigences immobilières des entreprises.

L'urbanisation quasi complète du territoire communal et l'occupation totale des quatre principaux sites d'activité sont autant de facteurs contraignants pour l'accueil d'entreprises nouvelles et le développement de celles existantes.

Le second élément de fragilisation découle pour partie du premier. Compte tenu de la raréfaction des disponibilités foncières tant pour l'accueil d'entreprises nouvelles que pour l'extension de celles existantes, le tissu économique catovien se trouve relativement spécialisé. Il est majoritairement composé de petites structures tertiaires pour la plupart travaillant dans le domaine des nouvelles technologies, de l'informatique et des télécommunications. Cette forte spécialisation à la fois source d'attractivité pour les entreprises de la branche et à l'origine de la dynamique économique peut en certains aspects s'avérer contraignante. Assise sur une base aujourd'hui dynamique et porteuse, mais étroite car spécialisée, l'économie catovienne est relativement exposée aux fluctuations tant conjoncturelles que structurelles d'un segment économique.

## 2.5 - Les besoins des entreprises catoviennes

Au regard des éléments précédents et selon le service développement économique et emploi la politique économique communale est orientée sur deux axes :

- **mener une politique d'accueil des entreprises**. Il s'agit essentiellement d'une action promotionnelle ;
- **œuvrer pour le maintien des entreprises catoviennes** par l'instauration d'une politique d'enracinement. La commune au regard du contexte économique local ne peut se contenter de mener une politique uniquement axée sur l'accueil des entreprises.

Depuis sa création en 1995, le service développement économique et emploi œuvre en faveur de ces deux axes en diversifiant ces moyens d'actions qui peuvent se décliner en cinq thèmes :

- **une politique d'accueil** par l'aide aux porteurs de projets dans leur recherche de locaux, les démarches administratives, les montages de dossiers, ...
- **une politique d'enracinement** par un suivi des entreprises catoviennes (visites sur le terrain, réponses à diverses sollicitations, (emplois, locaux, ..) notamment en lien avec la cellule « perspectives et emploi » ;
- **une politique d'animation du tissu d'entreprises** : par les développements des relations inter entreprises, et avec la commune ;
- **une politique d'information** sur le tissu économique catovien par l'établissement régulier d'un listing des entreprises à partir des fichiers de la chambre de commerce et d'industrie, d'une approche sur le terrain et d'études diverses.

Les besoins et demandes recensés à travers la mise en œuvre de ces différentes actions peuvent être regroupés en trois catégories :

- les besoins en immobilier d'entreprise ;
- l'amélioration de l'accessibilité à Chatou et à ses différents quartiers ;
- le développement des services aux entreprises.

#### ◆ L'immobilier d'entreprises

La carence de locaux et l'inadéquation entre l'offre et la demande constituent aujourd'hui un handicap certain au développement économique de la ville. Le tissu économique semble de ce point de vue avoir atteint un seuil de saturation.

Les demandes les plus récurrentes sont de trois types :

- **des locaux d'activité en rez-de-chaussée** : cela concerne plus spécifiquement les commerces et services, d'une manière générale les activités ayant besoin d'une vitrine ;
- **les petites surfaces de bureaux** : cela est lié à la structure même du tissu économique de la commune. Néanmoins, les caractéristiques des locaux sont souvent accompagnées d'exigences relatives aux conditions d'accessibilité et aux services présents à proximité ;
- **les terrains à construire**, extrêmement rares compte tenu de la configuration du tissu urbain, sont sollicités tout à la fois par des entreprises souhaitant s'installer à Chatou et ayant besoin d'espace ou par des entreprises catoviennes souhaitant s'agrandir et moduler les locaux à leurs besoins propres et à leur mode de fonctionnement.

### ◆ L'accessibilité

Si Chatou bénéficie d'un très bon niveau de desserte par le réseau ferré régional (gare RER Chatou-Croissy), les autoroutes et les routes départementales, la desserte interne s'avère plus difficile.

Les difficultés de rayonnements internes résultant :

- **de la configuration du tissu urbain** : l'avenue Foch, RD 168 constitue une coupure est/ouest difficilement franchissable compte tenu de son emprise et de l'importance du trafic routier, l'étroitesse de certaines rues (dans les quartiers les plus anciens) peu adaptées à la circulation automobile et aux transports en commun ;
- **la localisation de la gare RER** : au regard des contraintes sus évoquées, le rabattement et le rayonnement depuis la gare située au sud de la commune sont fastidieux tant pour les piétons que pour les transports en commun.

Or, il apparaît que le niveau de desserte notamment en transports en commun constitue pour les entreprises un critère déterminant dans leur choix de localisation. Deux demandes sont régulièrement évoquées :

- la proximité de la gare du RER ;
- une bonne desserte par les transports en commun (proximité d'un arrêt bus, bonne fréquence de passage, ...)

### ◆ Le service aux entreprises

Le service aux entreprises constitue un des outils clé d'une politique d'enracinement.

Par une amélioration globale de l'environnement économique, ces services visent à la fois à apporter une aide fonctionnelle et à favoriser la création d'échanges et de synergie entre les différentes unités économiques.

Les besoins recensés en la matière sont la création :

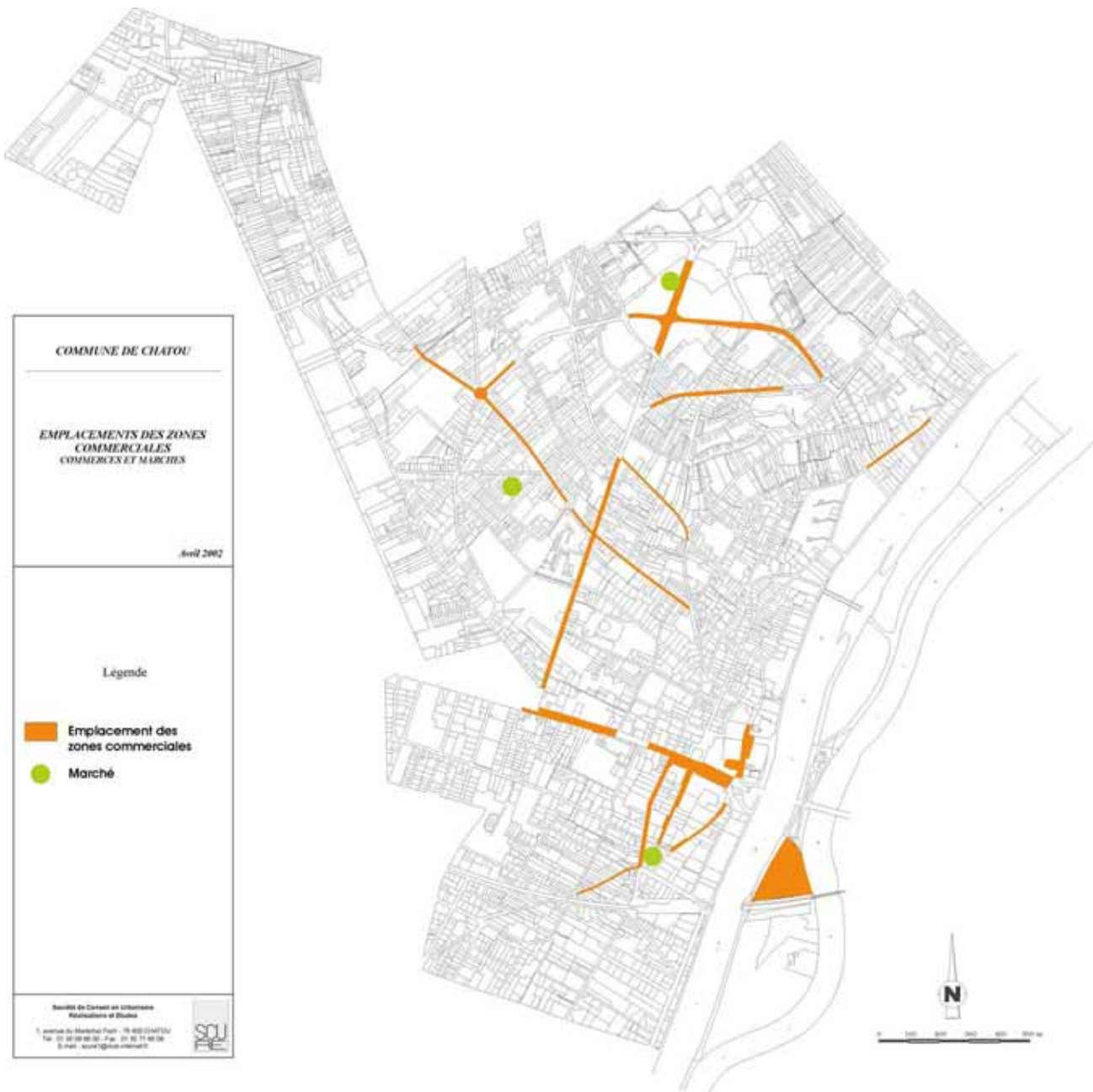
- d'un hôtel d'entreprises ;
- d'une pépinière d'entreprises ;
- d'un restaurant d'entreprises : un restaurant inter-entreprises existe déjà sur le site Auxillec (SODEXO), néanmoins un second serait nécessaire sur le site d'activités du quartier de l'Europe.



## 2.6 - Le tissu commercial

### ◆ Les caractéristiques du commerce catovien

Chatou compte 309 commerces (réparation automobiles compris). Le tissu commercial est composé de petites structures, hormis les supermarchés (marché U) avenue Guy de Maupassant, place Maurice Berteaux et le supermarché Casino place des Marguilliers, Picard Surgelés et Bricolex place Maurice Berteaux.



Le tissu commercial est essentiellement composé de commerces de proximité, alimentaire (boulangerie-pâtisserie, boucherie, épicerie, ...) et de services (banques, assurances, coiffeurs, pharmacie, ...).

Le commerce est relativement dispersé sur le territoire communal. La structure commerciale se répartit le long des principaux axes de circulation, avenue du Maréchal Foch, Paroisse, rue Auguste Renoir, avenue Guy de Maupassant, avenue Gambetta et en pôles : Place Maurice Berteaux/Place de la gare qui constitue le principal lieu d'animation commerciale, place du docteur Roux/route des Maisons.

#### ◆ **Les marchés et les manifestations à caractère commercial**

Des marchés sont organisés :

- Place Maurice Berteaux, le mercredi et le samedi matins ;
- Avenue Guy de Maupassant, le jeudi et le dimanche matins.

Plusieurs manifestations à caractère commercial sont organisées, en particulier sur le mail des impressionnistes situé sur l'île :

- La foire à la brocante et aux jambons, bi-annuelle ;
- Le salon des terroirs bio et nature ;
- Le salon de l'art contemporain ;
- Le salon de la voiture d'occasion ;
- Le cirque Bouglione ;
- La fête des impressionnistes.

Un projet de création d'un salon de l'environnement est actuellement à l'étude.

### **2.7 -Les difficultés du tissu commercial**

Le service développement économique emploi intervient en permanence auprès des 300 commerçants/artisans de la commune.

Cette intervention vise l'information (tenu d'un listing), l'organisation de manifestations, (suivi de l'association des commerçants et au montage de projets, mise en place d'animations), organisation des marchés, aide à l'apprentissage avec la chambre des métiers.

Ces efforts de dynamisation du tissu commercial catovien sont néanmoins confrontés à la structure même du tissu, à l'armature commerciale intercommunale et aux modes contemporains de consommation :

- l'équipement commercial vieillit ;
- la « locomotive » alimentaire de centre ville ne joue que partiellement son rôle ;
- la synergie entre le commerce traditionnel et les marchés, n'est pas atteinte ;
- une densification du commerce périphérique et des centres commerciaux sur les communes voisines ;
- une forte évasion commerciale compte tenu du nombre important de catoviens travaillant hors de la commune et qui ne trouvent pas quotidiennement un service adapté à leurs modes de vie et horaires.

## SYNTHÈSE ET ENJEUX

Bien que Chatou soit avant tout une commune résidentielle, (le taux d'emploi est en deçà de 1 et s'établit en 1999 à 0,49), elle dispose d'un tissu économique dynamique et attractif.

L'attractivité de la ville pour les entreprises repose sur sa situation, proche de Paris, la qualité de la desserte tant routière que par les transports en commun et son environnement de qualité source d'agrément et de sécurité.

Le dynamisme économique s'apprécie en premier lieu par l'augmentation du nombre d'entreprises (un accroissement de 14% des bases de taxe professionnelle entre 1995 et 1999) et la nature des activités.

L'économie catovienne repose sur un tissu de petites entreprises (93% ont moins de 10 salariés) de services (à 69%) réactives et flexibles mais cependant relativement stables.

Toutefois, quelques facteurs fragilisent le contexte économique :

- la carence de locaux disponibles et la difficulté pour développer in-situ ;
- l'augmentation construite de l'immobilier d'entreprise qui peut à terme ralentir certains créateurs d'entreprises ;
- une accessibilité inégale selon les quartiers : la desserte des sites d'activités du nord de la commune, éloignés de la gare est contrainte par des difficultés de circulation des bus.

Concernant l'activité économique, faute de potentiel de développement conséquent, la commune œuvre pour l'enracinement des entreprises.

L'ossature commerciale, bien que développée avec le centre-ville autour de la place Maurice Berteaux et plusieurs pôles de quartiers manque de dynamisme.

Malgré un potentiel évident, l'attractivité du marché place Maurice Berteaux (2 fois par semaine), la résistance des commerces de proximité, une place publique (Maurice Berteaux) importante, l'armature commerciale est vieillissante et très facilement génératrice d'animation.



## CHAPITRE 3 - LES DEPLACEMENTS

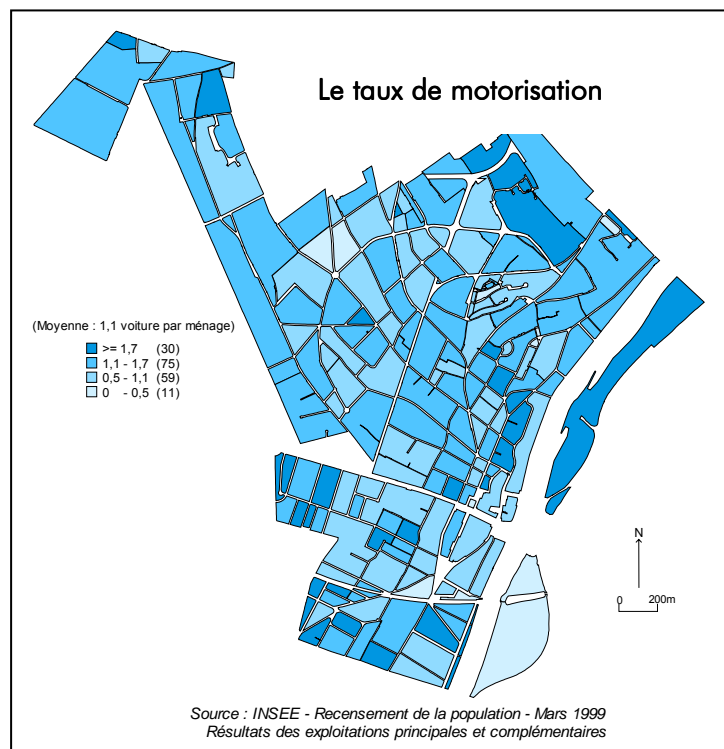
### 1 - L'EQUIPEMENT ET LES MODES DE DEPLACEMENTS DES CATOVIENS

#### 1.1 - Le taux de motorisation

83% des ménages catoviens sont motorisés. A l'échelle de la commune, 2 044 ménages, soit 17% n'ont pas de voiture, 55,8% en ont une et 27% possèdent au moins deux véhicules.

Motorisation des ménages – Eléments de comparaison				
MÉNAGES AYANT	CHATOU		YVELINES	COMMUNES AYANT ENTRE 20 000 ET 49 999 HABITANTS
Pas de voiture	2 044	17 %	14,55 %	17,6 %
1 voiture	6 707	55,8 %	51,32 %	55,2 %
Au moins 2 voitures	3 253	27 %	34,11 %	27,2 %

Le taux de motorisation<sup>10</sup> de Chatou 1,1 est légèrement en deçà de celui des Yvelines 1,2 mais est équivalent à celui des autres communes du département comprises dans la même tranche de population.



Cette légère différence s'explique par la localisation de Chatou, (en proche couronne) et par la desserte en transports en commun en particulier par le Réseau Express Régional. L'indice de motorisation tend en effet à diminuer en fonction de la taille de l'agglomération et surtout là où l'offre de transport est la plus importante.

Depuis 1990, le taux de motorisation augmente légèrement passant de 1,06 à 1,1 en 1990. Cette évolution est principalement liée à une augmentation de la multimotorisation. Le taux de ménages disposant d'au moins 2 voitures est passé de 25,4% à 27% en 1999, et que dans le même temps la proportion des ménages non motorisés diminuait.

L'influence de la gare RER sur le taux de motorisation des ménages est mineure. Les différenciations géographiques ne semblent pas directement liées à la proximité de la gare.

<sup>10</sup> Le taux de motorisation correspond au nombre moyen de voitures par ménage. Il se calcule comme suit : ménages disposant d'1 voiture + (2 x ménages disposant de 2 voitures)/nombre de ménages.

## 1.2 - Le stationnement

71,2% des résidences principales disposent d'un stationnement attaché au logement (garage, box, parking). La mise à disposition d'un stationnement privatif est devenu quasiment systématique au cours des 10 dernières années : 91% des résidences principales construites depuis 1990 en disposent.

### L'EXISTENCE DE STATIONNEMENT PRIVATIF AU REGARD DE L'AGE DES RESIDENCES PRINCIPALES

	TOTAL	Avant 1915	De 1915 à 1948	De 1949 à 1967	De 1968 à 1974	De 1975 à 1981	De 1982 à 1989	1990 et après
<b>Nombre de résidences principales</b>	12 004	997	1 547	3 417	2 574	2 110	690	609
<b>Existence d'un stationnement privatif</b>	8 610	551	865	2 020	2 067	1 865	633	609
	71,7	55,3	55,9	59,1	80,3	88,4	91,7	91,1

En fait, la mise à disposition d'un parking attaché au logement s'est généralisée à partir de la fin des années 1960, en particulier au moment de la construction des grandes unités d'habitats collectifs. A Chatou, presque l'intégralité des logements collectifs réalisés depuis 1968, disposent d'un stationnement. Indépendamment de l'époque de construction, plus le nombre de logements par immeuble est grand, plus l'équipement en stationnement privatif est important : 98% des immeubles de plus de 20 logements contre 62,5% de 2 logements et 83% de 5 à 9 logements.

Au total, 8 610 logements sont donc équipés d'au moins une place de stationnement réservée. Comparé aux 13 213 véhicules au minimum<sup>11</sup> que possèdent les catoviens, ce nombre apparaît sinon faible, au moins insuffisant. Ainsi, au moins 4 603 véhicules, soit plus d'un tiers du parc automobile catovien, stationnent sur la voirie et les parkings publics.

## 1.3 - Les modes de déplacements domicile - travail

### MODE DE TRANSPORT DES ACTIFS TRAVAILLANT HORS DE LA COMMUNE

Pas de transport	217	0,2%
Marche à pied seule	1596	1,4%
Un seul mode de transport	9 236	84,3%
Plusieurs modes de transport	1 533	13,9%

Le faible taux d'emploi de la commune (0,49 en 1999, cf chapitre 2.5) a pour conséquence la multiplication des migrations pendulaires : 84,9% des actifs catoviens soit près de 11 000 personnes travaillent hors de la commune et effectuent donc quotidiennement des trajets domicile-travail.

### MODE UNIQUE

Deux roues	335	3%
Voiture particulière	5 456	49,8%
Transports en commun	3 445	31,4%

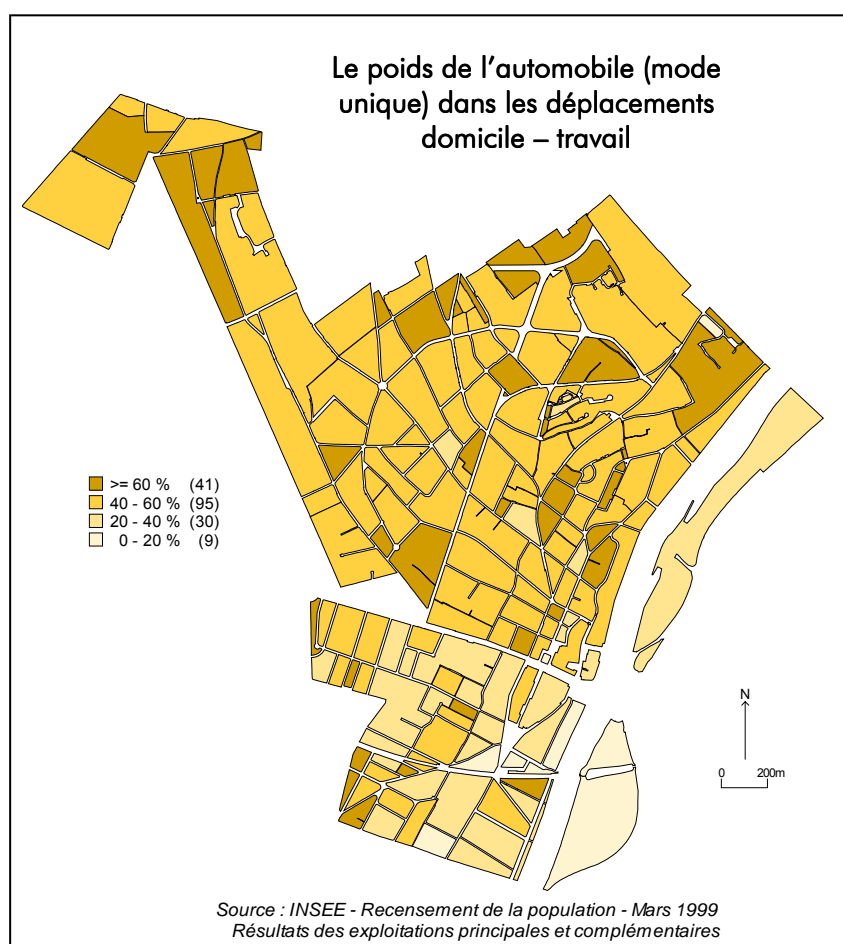
<sup>11</sup> Le parc automobile de Chatou peut être évalué à : 6 707 (nombre de ménages disposant d'une voiture) + 2 x 3 253 (nombre de ménages disposant d'au moins 2 voitures) = 13 213. Cela correspond à un minimum car un certain nombre de ménages disposent de plus de 3 voitures. Ce nombre exclut également les véhicules de fonction.

La très grande majorité des déplacements pendulaires se font avec un mode de transport unique (84%). Seulement 14% des actifs effectuent des trajets domicile-travail multimodaux.

Parmi, les 84% d'actifs n'utilisant qu'un mode de transport, 3 sur 5 utilisent leur voiture particulière. Ainsi, les déplacements en voiture sont prépondérants dans les déplacements domicile-travail des actifs chatoviens : près de 50%. Ce taux reste cependant inférieur à celui observé dans les grandes aires urbaines où il s'établit en moyenne à 62%.

Néanmoins, le taux chatovien paraît élevé si l'on considère la situation de la commune en proche banlieue parisienne, son niveau de desserte par les transports en commun et notamment la présence de la gare RER.

Moins d'1/3 des actifs travaillant hors de la commune utilisent les transports en commun. Ils sont en moyenne 41% dans les villes centres des aires millionnaires.



Si la gare ne semble pas avoir d'influence directe sur le taux de motorisation des ménages il semble qu'elle influe sur le choix du mode de déplacements pour les déplacements domicile – travail.

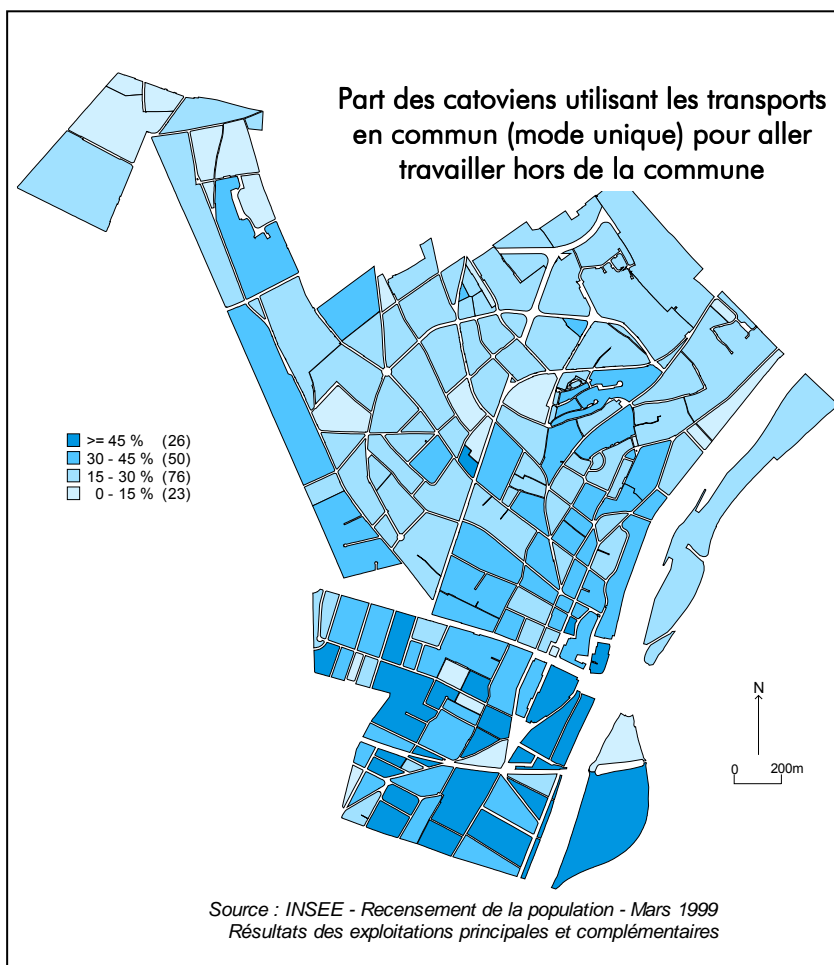
Il ressort en effet que dans les espaces proches de la gare, le poids de l'usage de la voiture particulière est moindre que dans les autres quartiers.

Néanmoins, l'aire d'influence de la gare est géographiquement limitée. Elle est endiguée par l'avenue du Maréchal Foch au nord.

La faible utilisation des transports en commun peut avoir deux causes :

- la déficience des liaisons tangentielles (banlieue à banlieue) par les transports en commun ;
- les difficultés d'accès à la gare RER Chatou-Croissy. Le dispositif de rabattement par bus présente en effet un certain nombre de difficultés : fréquences des bus, encombrements des voies aux heures de pointes qui allongent les temps de parcours, ...

Pour ces raisons, notamment, les trajets multimodaux bus ou voiture / RER sont peu attractifs. Cela explique pour partie la faible proportion d'actifs catoviens utilisant plusieurs modes de transport pour leur trajet domicile/travail. Ils ne sont que 1 533.



L'analyse de la part des catoviens utilisant les transports en communs pour leur trajet pendulaire est complémentaire de celle portant sur le poids de l'automobile.

Cette analyse confirme les conclusions précédentes démontrant une aire d'influence limitée de la gare d'une part et d'autre part, la difficulté pour les catoviens habitants le nord de la commune de rejoindre la gare quelque soit le mode de rabattement utilisé.



---

## 2 - LA DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN

---

La commune de Chatou dispose d'un double réseau de transports en commun :

- un réseau lourd : le Réseau Express Régional exploité par la RATP ;
- un réseau secondaire de bus.

Si ces deux réseaux apportent une offre conséquente et appréciée en matière de déplacements, leurs interdépendances et leurs complémentarités demeurent à améliorer.

### 2.1 - Le réseau lourd

Chatou bénéficie d'une gare RER « Gare de Chatou-Croissy » située au sud du territoire communal. Cette gare est desservie par la ligne A du RER reliant Saint-Germain-en-Laye à Noisy-le-Grand-Mont d'Est, Boissy-Saint-Léger, Torcy, la Varenne-Chennevières, Marne-la-Vallée-Chessy en passant par Paris.

Cette desserte par le réseau lourd constitue un atout considérable pour la commune qui dispose d'une des 4 gares principales du territoire de la Boucle de Montesson<sup>12</sup>. La gare bénéficie en outre d'un bon niveau de desserte :

- 12 trains/heure s'y arrêtent dans les 2 sens aux heures de pointe du matin (7H00 à 9H00) et du soir (17H00-19H00) ;
- 6 trains/heure aux heures creuses.

#### ◆ Le rabattement à la gare

Un parking payant de 380 places est à disposition des usagers de train à proximité directe de la gare RER, place Maurice Berteaux. Le parking est ouvert tous les jours de 7H00 à 21H00 et le samedi jusqu'à 18H00. Il est accessible 24H/24H pour les abonnés.

Hormis cet équipement, le stationnement aux abords de la gare, avenue du Général Sarrail, rue du Général Colin et place Maurice Berteaux est réglementé par une zone bleue limitant la durée du stationnement à 1H 30.

Les arrêts bus sont localisés au nord le long de la gare, sur la place de la gare où sont aménagées une vingtaine de places de stationnement, une station de taxis et où peut s'effectuer la « dépose minute » sans qu'un aménagement adapté n'ait été réalisé.

Au sud, l'arrêt de bus s'effectue sur la place, à l'intersection de l'avenue du Maréchal Joffre et de l'avenue Aristide Briand. En provenance du sud par la rue Labélonye, le bus peut difficilement manœuvrer et stationner. Les voyageurs sont de ce fait contraints de descendre au milieu de la place dans de mauvaises conditions de sécurité.

Un parking vélo d'une trentaine de places surveillées est aménagé dans le parking souterrain de la gare.

---

<sup>12</sup> Le territoire de la boucle de Montesson couvert par le Schéma Directeur de la Boucle de Montesson approuvé en janvier 1998 comprend 8 communes : Carrières-sur-Seine, Chatou, Croissy-sur-Seine, Houilles, Le Pecq-sur-Seine, Montesson, Sartrouville, Le Vésinet.

Une demi douzaine de places de stationnement vélo ont par ailleurs été aménagées au sud de la gare à proximité du hall d'entrée.

Cependant, ces stationnements pour les deux roues demeurent insuffisants. L'utilisation du mobilier urbain pour attacher les vélos en atteste.

## 2.2 - Le réseau secondaire

### ◆ Le réseau

Les transports urbains de la boucle de Montesson sont assurés par convention du SIVOM de la Boucle au réseau bus en Seine. Le réseau est exploité par plusieurs entreprises : connex (CGEA) et TVO.

#### LE RESEAU BUS EN SEINE



Source : Plan du réseau Bus en Seine (Connex)

9 lignes de bus dont deux exploitées par la RATP, irriguent l'ensemble de la boucle de Montesson. Le territoire communal de Chatou est sillonné par 6 lignes de bus (lignes 2, 3, 4, 4E, 7 et 8). La ligne 7 reliant la gare de Chatou aux gares SNCF de la Celle Saint Cloud et de Bougival exploitée par connex n'appartient pas au réseau bus en Seine.

La gare RER de Chatou-Croissy est desservie par 4 lignes de bus.

La ligne 7 draine la population Croissillonne vers la gare RER et les sites d'emplois catoviens. Elle dispose d'une fréquence relativement élevée : un bus toutes les 10 minutes aux heures de pointe (de 7H00 à 10H00 et de 16H00 à 20H00).

Les lignes 2,3 et 4 desservant la gare ont des trajets et des fréquences différentes suivant les périodes de la journée :

- La ligne 2A reliant la gare RER aux hauts de Chatou, quartier de l'Europe circule jusqu'à 13H30 avec une fréquence variant entre 3 et 4 passages par heure ;
- La ligne 2C desservant les hauts de Chatou depuis la gare en passant par le quai Jean Mermoz, le secteur Gambetta, val fleuri, Auguste Renoir, Europe part environ toutes les 10 minutes aux heures de pointe du soir ;
- La ligne 3B relie les gares RER de Chatou et Houilles aux heures creuses : environ un bus toutes les demi-heures entre 10H00 et 15H30.
- La ligne 4A aux heures de pointe du matin, 4B durant les heures creuses et 4C lors des heures de pointe du soir, relie la place du Docteur Roux à la gare selon une fréquence moyenne de 10 minutes. La ligne 4B dessert la gare RER, l'île de Chatou (site EDF), le quartier de l'Europe puis le secteur des terres blanches avec une fréquence d'environ 40 minutes. La ligne 4C d'une fréquence moyenne d'une demi-heure relie la gare RER à la place du docteur Roux par un itinéraire plus direct que la ligne 2A. La ligne 4E récemment mise en service, dessert le site EDF de l'île de Chatou à partir de la gare RER de Rueil-Malmaison.

Deux lignes supplémentaires traversent le territoire de la commune :

- La ligne 8 relie le collège Picasso de Montesson à la gare RER du Vésinet – Le Pecq en passant par le quartier des terres blanches ;
- La gare du Vésinet – Le Pecq est également desservie par la ligne 3 AC aux heures de pointe du matin et du soir. En provenance (ou à destination) de la gare RER de Houilles – Carrières, cette ligne passe par le nord de Chatou (quartier Auguste Renoir, Europe et Docteur Roux).

#### ◆ La couverture territoriale

Le maillage du réseau bus ne présente pas une couverture homogène du territoire communal. Le réseau est organisé selon une logique de rayonnement à partir de la gare de sorte qu'un certain nombre de lignes et de tronçons se superposent. Finalement, le quadrillage de la ville par le réseau secondaire se concentre sur un nombre limité d'axes lourds :

- le boulevard de la République ;
- l'avenue du Général Sarrail ;
- le quai Jean Mermoz ;
- l'avenue Guy de Maupassant ;
- la rue Maurice de Vlaminck.

Aussi, plusieurs quartiers sont peu ou pas desservis. L'ensemble du secteur sud-ouest de la commune (à l'ouest de la place Maurice Berteaux et au sud de l'avenue du Maréchal Foch) n'est pas desservi. Pourtant le quartier compte un certain nombre d'équipements publics : le groupe scolaire Victor Hugo, le conservatoire, le centre chirurgical de Chatou et l'institut du Bon Sauveur situé sur la commune du Vésinet mais ne bénéficient d'aucun arrêt de bus à proximité.

Ainsi, les Hauts de Chatou et en particulier le secteur dit de « la tête de Girafe » correspondant au territoire de la commune au nord de la RD 311 souffre de la faiblesse des liaisons bus. Le quartier est en effet extrêmement mal relié au centre-ville et à la gare de Chatou. Seule la ligne 4B assure cette liaison mais est commercialement peu attractive compte tenu de la longueur du trajet.

#### ◆ Les usagers du Bus

Une enquête réalisée en février 2002, en gare RER de Chatou entre 16H00 et 20H30 démontre qu'en fin d'après midi et aux heures de pointe du soir la majorité des usagers sont des actifs effectuant leur trajet travail-domicile, à 59%. 21% sont des étudiants. Ces caractéristiques des usagers sont par ailleurs perceptibles à travers l'analyse des titres de transport utilisés :

- 71% des voyageurs sont munis de carte orange et effectuent de ce fait un certain nombre de trajets sur le réseau francilien. Il ressort en effet que la très grande majorité des personnes (69%) ayant répondu effectue une correspondance intermodale (RER / bus) quotidienne en gare de Chatou ;
- 22% sont munis de la carte Imagin'R réservée aux étudiants ;
- 2% disposent de carnet de billets ;
- 1% achète un billet à l'unité ;
- 1% est muni d'une carte « bus en Seine ».

La ligne 2, (itinéraires A et C) est la plus fréquentée des 6 lignes étudiées. 1627 voyageurs journaliers dont 920 montent dans le bus en gare de Chatou. Le flux est particulièrement important le soir : 751 voyageurs soit 80% des montées en gare de Chatou s'effectuent après 13H00. La ligne 2 constitue pour les chatoviens, un mode de transport important pour les déplacements pendulaires en interconnexion avec le RER.

La ligne 4 transporte 952 voyageurs par jour dont 439 montées en gare de Chatou. Environ 80% s'effectuent après 13H00.

La ligne 7 est également extrêmement fréquentée et constitue un moyen de rabattement à la gare très utilisé notamment par les croisillons. 3194 voyageurs empruntent la ligne quotidiennement. 1081 montées s'effectuent en gare de Chatou dont 257 avant 13H00 et 824 après. Ces chiffres montrent le poids des actifs parmi les usagers de la ligne.

#### ◆ Des difficultés d'exploitation liées à la circulation

En l'absence de site propre, les transports en commun subissent les contraintes de la circulation routière. Par conséquent, les liaisons nord/sud à l'intérieur de la ville de Chatou s'avèrent difficiles compte tenu de la saturation de certains axes, boulevard de la République, quai Jean Mermoz et avenue du Maréchal Foch.

Ces encombrements allongent considérablement les temps de parcours et rendent le bus moins attractif en particulier pour le rabattement sur la gare RER.

### 2.3 - Le pôle gare de Chatou-Croissy

Le Plan de Déplacements de la Région Ile-de-France (PDUIF) identifie la gare RER de Chatou-Croissy comme pôle de réseau principal (cf. chapitre 5, paragraphe 2). Ces pôles doivent faire l'objet d'une amélioration significative de l'offre et de la qualité de service. Ces améliorations portent à la fois sur des objectifs d'accessibilité pour tous les modes de déplacements, de qualité de service offerte aux usagers et de qualité d'insertion dans l'environnement urbain.

Ces réflexions ont été engagées dans le courant de l'année 2003 au sein d'un comité de pôle regroupant l'ensemble des partenaires :

- Le Syndicat des Transports d'Ile-de-France ;
- Les communes de Chatou et Croissy-sur-Seine ;
- La Direction Départementale de l'Équipement des Yvelines ;
- La Région Ile-de-France ;
- Le Conseil Général des Yvelines ;
- Le SIVOM et le SIEP de la Boucle de Montesson ;
- La RATP ;
- Les sociétés CONNEX et VINCI PARK ;
- La DREIF ;
- Les associations d'usagers ;
- Les chambres consulaires ;
- Les taxis.

L'étude aujourd'hui au stade de validation du diagnostic se décompose en quatre phases :

- une première phase de diagnostic et d'orientations permettant notamment de préciser les contours des périmètres d'analyse et d'interventions. Cette phase sera éventuellement complétée par les données issues des études de stationnement ;
- une deuxième étape de propositions d'actions définies en commun par les acteurs du pôle répondant aux objectifs validés à la fin de la phase 1 et s'appuyant sur un travail itératif entre les propositions d'actions (mesures/aménagements) et les marges de manœuvre des acteurs concernés ;
- une troisième étape d'organisation de ces propositions dans des scénarios cohérents ;
- une quatrième étape étant la formalisation du contrat de pôle, après validation par tous les acteurs du projet, permettant son inscription dans la procédure PDU et lui donnant son caractère opérationnel.



### 3 - LE RESEAU ROUTIER

Dessinée par un méandre de la Seine, la boucle de Montesson se trouve cernée par la frontière naturelle que constitue le fleuve. Les lieux de passage sont limités à cinq points : les ponts de Bezons, Maisons Laffitte au nord, les ponts de Chatou et du Pecq au sud et le pont de Bougival à l'extrême sud. Deux ponts supplémentaires ont été construits avec l'aménagement de l'autoroute A14. Néanmoins, en l'absence d'échangeur dans la boucle, les incidences sur les trafics internes sont mineures.

Le réseau viaire de la boucle en général et de Chatou en particulier se décompose en deux types :

- Le réseau primaire ou régional ;
- Le réseau secondaire ou réseau interne.

#### LE RÉSEAU VIAIRE



### 3.1 - Le réseau primaire

Compte tenu du faible nombre de points de liaison avec l'extérieur du méandre, la circulation de transit est limitée à des passages obligatoires induisant des concentrations de flux.

Les principaux axes traversants, selon la logique de maillage radioconcentrique depuis Paris, sont extrêmement fréquentés et subissent d'importants encombrements aux heures de pointe.

C'est le cas de la RD 186 qui traverse Chatou d'est en ouest par l'avenue du Maréchal Foch pour relier les ponts du Pecq et de Chatou. Cette voie constitue en quelque sorte un délestage de la RN 13 laquelle contourne la boucle par le sud mais rejoint la RD 186 à l'est (Rueil, Nanterre) et à l'ouest (Le Pecq, Saint-Germain en Laye).

Les difficultés de circulation à certaines heures de la journée sont accentuées par la superposition en cette artère de plusieurs échelles de trafic. Aux flux de transit s'ajoutent le trafic interne/externe et le trafic interne.

L'accessibilité à Chatou est cependant bonne et fut sensiblement améliorée avec l'ouverture récente de l'A86, permettant de relier la Défense en une dizaine de minutes par trafic fluide et le nord de Paris. Le prolongement de l'A86 jusqu'à Versailles en 20 mn améliorera de manière conséquente les liaisons tangentielles jusque là déficientes tant en transport en commun que par la route.

### 3.2 - Le réseau secondaire

Les difficultés de circulation sur la RD 186 se propagent sur le réseau interne, communal et intercommunal. En effet, aux heures de pointe en particulier du matin, le boulevard de la République, la rue des Landes et le quai Jean Mermoz sont encombrés.

Si Chatou bénéficie d'un réseau viaire relativement dense et maillé sur l'ensemble du territoire communal, il importe de souligner l'importante césure formée par l'avenue du Maréchal Foch. Celle-ci contraint en effet fortement les déplacements nord-sud, son franchissement étant compliqué.

### 3.3 - Les flux

Le poids du trafic de transit est /ouest est mesuré par les différents comptages. Hormis, l'A14, la RD 186 est le seul axe de la boucle à totaliser entre 25 000 et 39 999 véhicules/jours<sup>13</sup>. Seul le tronçon situé entre le rond-point de la République et le pont du Pecq dépasse la barre des 40 000 véhicules/jour (57 580 véhicules jours enregistrés en moyenne annuelle à l'intersection de la RD 311, la RD 186 et la RD 121).

En juin 1999, 26 488 véhicules/jour (trafic moyen journalier hebdomadaire) ont été recensés au niveau de la mairie du Vésinet. Un comptage permanent effectué sur l'année 2000 au niveau du feu situé à l'entrée du pont de Chatou (en direction de Paris) dénombre 37 409 véhicules/jour (trafic moyen journalier annuel – précision 2 à 5%).

A titre de comparaison, 31 318 véhicules/jour ont été décomptés en moyenne journalière annuelle sur la RN 13 au sud de la boucle, à l'est de l'intersection entre la RN 13 et la RN 186.

---

<sup>13</sup> Les données sur le trafic sur le réseau départemental et national sont issues de l'étude « les trafics sur le réseau routier national et départemental – 2000 – Direction Départemental de l'Équipement et Conseil Général des Yvelines.

La carte (comptages routiers, page suivante) indique les tronçons de voie où un trafic supérieur à 3 000 véhicules/jour a été mesuré<sup>14</sup>.

Avec 9 044 véhicules/jour, le boulevard de la République constitue un axe lourd. A sa fonction de transit entre les communes du nord, en particulier Montesson, et le pont de Chatou s'ajoute un rôle de distribution du trafic interne. C'est à partir de cet axe que se greffe le maillage de desserte interne des quartiers. Au nord de la section de comptage, le trafic se divise ou est partagé entre des axes relativement fréquentés comme, la route de Maisons, le boulevard Jean Jaurès, la rue Auguste Renoir et l'avenue Guy de Maupassant.

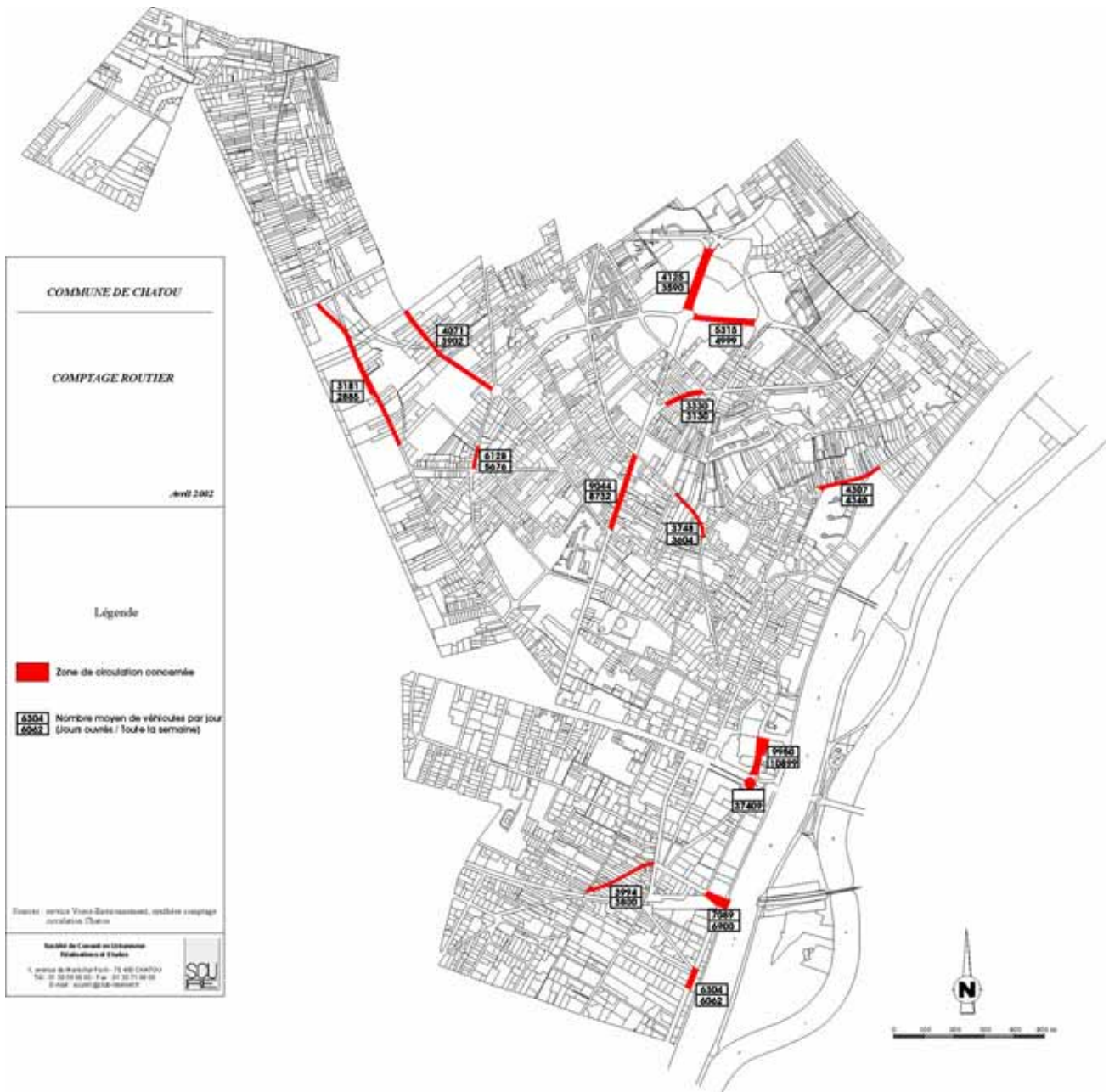
Les voies en bordure de Seine, avenue des Tilleuls et quai Jean Mermoz sont également très fréquentées. Elles sont en effet utilisées par les habitants du sud de la Boucle pour rejoindre le nord et plus probablement pour passer la Seine sur le pont de Chatou.

Enfin certains axes semblent inadaptés au volume de trafic qu'ils supportent. Il s'agit en premier lieu de la rue de la paroisse qui absorbe une partie conséquente des flux franchissant le pont en provenance de Paris. C'est dans une moindre mesure le cas de l'avenue Larcher et de la rue Georges Clémenceau.

---

<sup>14</sup> Les comptages routiers sur la voirie communale ont été réalisés par le service voirie environnement de la mairie de Chatou.





---

## 4 - LES CIRCULATIONS DOUCES

---

### 4.1 - La mise en œuvre d'une politique de circulations douces

Depuis trois ans, la ville de Chatou réfléchit à une nouvelle politique de déplacements dont le levier principal serait le développement des circulations douces. Cette politique vise à instaurer un nouveau partage de l'espace public, à apporter des réponses partielles aux problèmes engendrés par la suprématie de la voiture particulière.

Il s'agit à une double échelle, communale et intercommunale, de promouvoir les modes de déplacements alternatifs à la voiture pour en limiter les méfaits : la pollution atmosphérique, les nuisances (sonores, visuelles), le gaspillage de l'espace urbain, ...

Le développement d'une politique incitative pour l'usage du vélo présente 4 avantages<sup>15</sup> :

- développer l'autonomie des personnes captives des transports en commun et des circulations douces ;
- assurer la visibilité d'une alternative à l'automobile. Le vélo peut s'avérer intéressant dans des tissus urbains denses comme mode de transport à part entière sur des trajets courts (< à 5 km) ou comme mode de rabattement vers les réseaux de transports en commun compte tenu, sur de petites distances, de la rapidité notamment en cas d'encombrements, de son faible coût et de la facilité d'utilisation ;
- traiter l'espace public en réduisant l'espace dévolu à l'automobile sur la chaussée ;
- réserver les liens spatiaux et sociaux en utilisant l'usage du vélo comme vecteur d'insertion et d'ouverture, par le développement de services de prêts de vélo, ...

Conforter la pratique du vélo exige néanmoins de satisfaire à un certain nombre de conditions liées à la sécurité des déplacements, à la continuité des itinéraires par la mise en œuvre d'un jalonnement, à la sûreté des conditions de stationnement.

Ainsi la réalisation d'un réseau de circulations douces maillé sur l'ensemble du territoire communal et relié aux réseaux des communes voisines nécessite parallèlement d'engager des politiques d'accompagnements : développement des zones 30, améliorer (quantitativement et qualitativement) l'offre de stationnement pour les vélos.

La conception du réseau devra s'efforcer de rendre les trajets plus directs et plus plaisants pour les cyclistes. Il conviendra ainsi de se concentrer sur les principaux inconvénients facteurs du désintérêt pour le vélo :

- les coupures urbaines créées par les axes lourds de circulation (en particulier la RD 186) dont la traversée est dangereuse et accidentogène : des franchissements réservés et sécurisés devront être aménagés ;
- l'insuffisance d'espaces consacrés aux modes de circulations douces et en particulier aux vélos.

---

<sup>15</sup> Le réseau vert de Chatou. Etude pour un réseau de circulations douces sur le territoire de la ville de Chatou – Altemodal – Septembre 1999

### ◆ Les logiques de structuration du réseau de circulations douces

A Chatou, la réalisation d'un réseau de circulation douce, en complément des aménagements existants poursuit un double objectif :

- relier les différents quartiers entre eux ;
- connecter ces quartiers aux principaux pôles générateurs de trafic.

Les liaisons entre les Hauts de Chatou et le centre ville doivent en effet être renforcées. Le vélo peut être une alternative à l'automobile mais également au bus. Les parcours des bus et la densité du trafic rallongent en effet considérablement les temps de trajet.

Les Hauts de Chatou sont sur certains aspects géographiquement rattachés au Vésinet ou au centre-ville de Montesson.

Les découpages administratifs dans le secteur de la tête de girafe et le faible nombre de voies communiquant avec le Vésinet dans le secteur de la rue des Landes et de la rue des Sablons renforcent l'isolement de ces quartiers.

Le « désenclavement » de ces espaces doit par ailleurs répondre au second objectif : relier les principaux pôles générateurs de trafic.

Il s'agit de :

- **Faciliter l'accessibilité vélo aux établissements scolaires** : les écoles maternelles et primaires réparties sur l'ensemble du territoire communal ont une aire d'attraction géographiquement limitée et génèrent de ce fait des déplacements de proximité où la marche demeure importante.

En revanche pour les collèges et lycées, les distances sont plus importantes et les trajets intercommunaux avec Montesson et Le Vésinet sont plus nombreux ; l'usage du vélo est déjà relativement développé.

- **Faciliter l'accessibilité au lieu de travail** : avec 6 936 emplois et 10 952 actifs quittant la commune pour aller travailler, Chatou génère de nombreuses navettes domicile-travail. Un certain nombre de déplacements de courtes distances (moins de 5 km) avec les communes limitrophes, Le Vésinet, Montesson, Rueil, Croissy, Carrières, Nanterre pourrait être réalisé en vélo<sup>16</sup> ;
- **favoriser l'accessibilité aux commerces en vélo** : des liaisons cyclables desservant les lieux de centralités (place Maurice Berteaux, centres de quartiers) et le pôle administratif (mairie, poste, perception) devront encourager l'usage du vélo pour ces déplacements quotidiens et de proximité ;
- **favoriser l'accès aux activités culturelles et sportives** : l'usage du vélo pour ce type de déplacements à courte distance représente une source d'autonomie pour les jeunes ;
- **faciliter le rabattement à la gare** : dans les zones mal desservies par le bus où lorsque le réseau est peu attractif (longueur et durée des trajets) le vélo est une alternative aux transports en commun et complète l'aire de rabattement.

Néanmoins, le développement de l'intermodalité vélo/RER est conditionné à la mise à disposition de stationnements sûrs, gardiennés et bien situés ;

---

<sup>16</sup> Selon l'étude « Le réseau vert de Chatou », Etude pour un réseau de circulations douces sur le territoire de la ville de Chatou – Altemodal – Septembre 1999, cela représenterait 11 000 déplacements journaliers liés au travail.

- **développer le vélo-loisirs** : la promenade à vélo constitue outre un moyen de détente, un excellent moyen de découvrir le patrimoine local (naturel, le fleuve, les espaces de loisirs comme le parc urbain de la Borde, les coulées vertes du Vésinet).

Des circuits intercommunaux agrémentés d'une signalétique adaptée devraient encouragés à de telles pratiques.

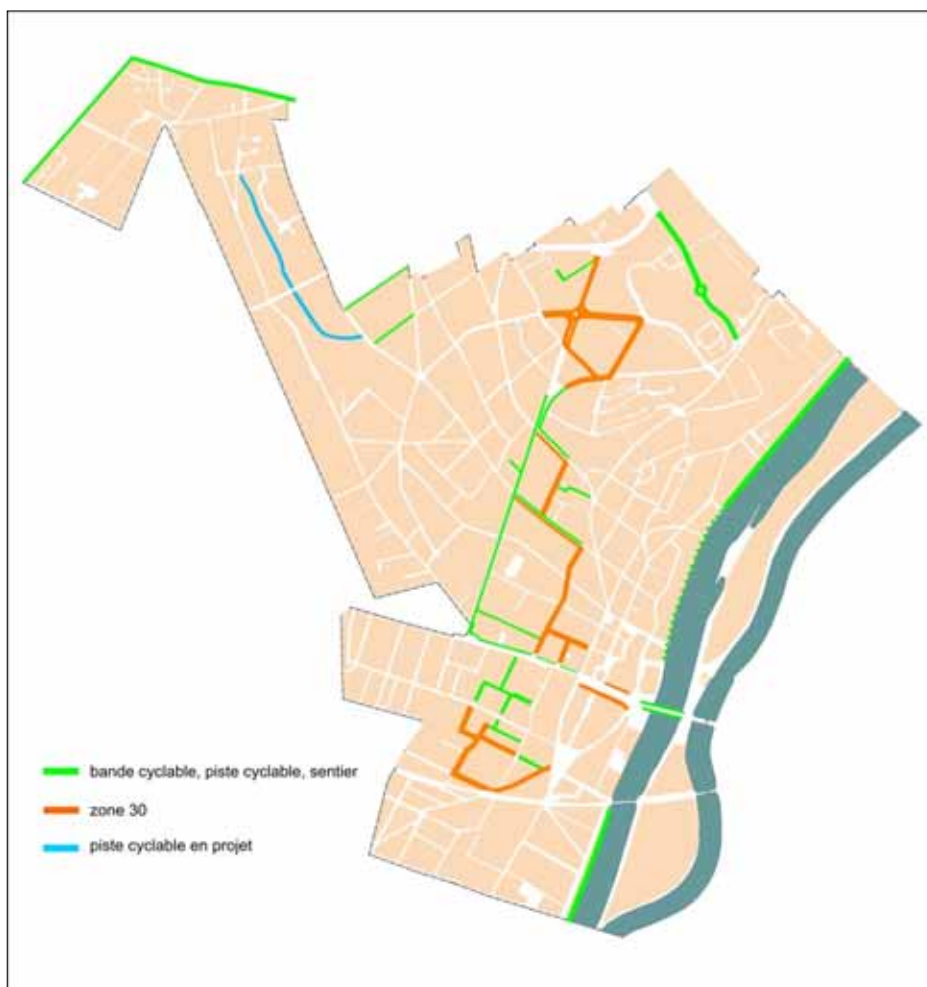
Le développement de ces circuits loisirs en complément ou en superposition des pistes cyclables déjà existantes constitue un enjeu intercommunal exprimé par le Schéma Directeur de la Boucle de Montesson dont les objectifs sont :

- relier entre eux les principaux pôles de loisirs et de détente ;
- relier les quartiers résidentiels à ces espaces ;
- créer un cheminement ininterrompu le long de la Seine.

#### 4.2 - La définition d'un réseau maillé

La réalisation d'itinéraires continus dans un réseau maillé cohérent s'inscrit dans le cadre d'un programme intitulé « réseau vert ». Ce programme porte sur la réalisation d'un réseau de pistes cyclables, le maintien de cheminements piétons sur et hors voiries avec notamment l'entretien et l'aménagement des nombreuses sentes.

Sur la base d'un diagnostic précis et au regard des logiques de structuration sus évoquées le schéma du réseau de pistes cyclables projeté est le suivant :



## SYNTHÈSE ET ENJEUX

Malgré la gare RER, les chatoviens sont nombreux à utiliser leur voiture pour aller travailler hors de Chatou. Sur les 84,9% d'actifs (environ 11 000 personnes) qui travaillent hors de leur commune de résidence, la moitié utilise leur voiture particulière.

Ce fort recours à la voiture particulière malgré la qualité du réseau de transport en commun s'explique par plusieurs facteurs :

- la localisation de la gare RER. Elle est géographiquement excentrée. C'est ainsi que dans les secteurs les plus proches de la gare l'usage de la voiture est moindre ;
- l'encombrement des principaux axes RD 186, boulevard de la République, quai Jean Mermoz, qui retarde les bus mêlés à la circulation routière, ce qui les rend de fait beaucoup moins attractifs ;
- l'inégale couverture territoriale du réseau de bus : le quartier de la tête de girafe et celui au sud-ouest de la commune sont peu ou pas desservis. Les habitants de la tête de girafe se reportent sur les gares du Vésinet-Le Pecq ou de Houilles-Carrières.

Pour pallier les difficultés de rabattement à la gare et proposer une alternative au tout voiture, la ville de Chatou développe son réseau de circulations douces. L'objectif est de relier entre eux les différents quartiers et d'améliorer l'accessibilité aux principaux pôles générateurs de trafic. L'objectif est d'utiliser au maximum les sentes et chemins et de réaménager les voiries en conséquence.



---

## CHAPITRE 4 - LES EQUIPEMENTS PUBLICS

---

### 1 - LES EQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS ET PUBLICS

---

Le pôle administratif de Chatou est à proximité directe du centre-ville, il est réparti de part et d'autre de l'avenue du Maréchal Foch avec : au nord, la Mairie, les services techniques, la poste et au sud la perception.

La commune compte deux églises (place Sainte-Marie, rue des Maisons), une chapelle rue des Landes et un relais paroissial rue Auguste Renoir.

La poste est implantée en centre ville (bureau principal) à proximité du pôle administratif, rue Camille Périer et dans les Hauts de Chatou, rue Guy de Maupassant, (bureau Europe).

---

### 2 - LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

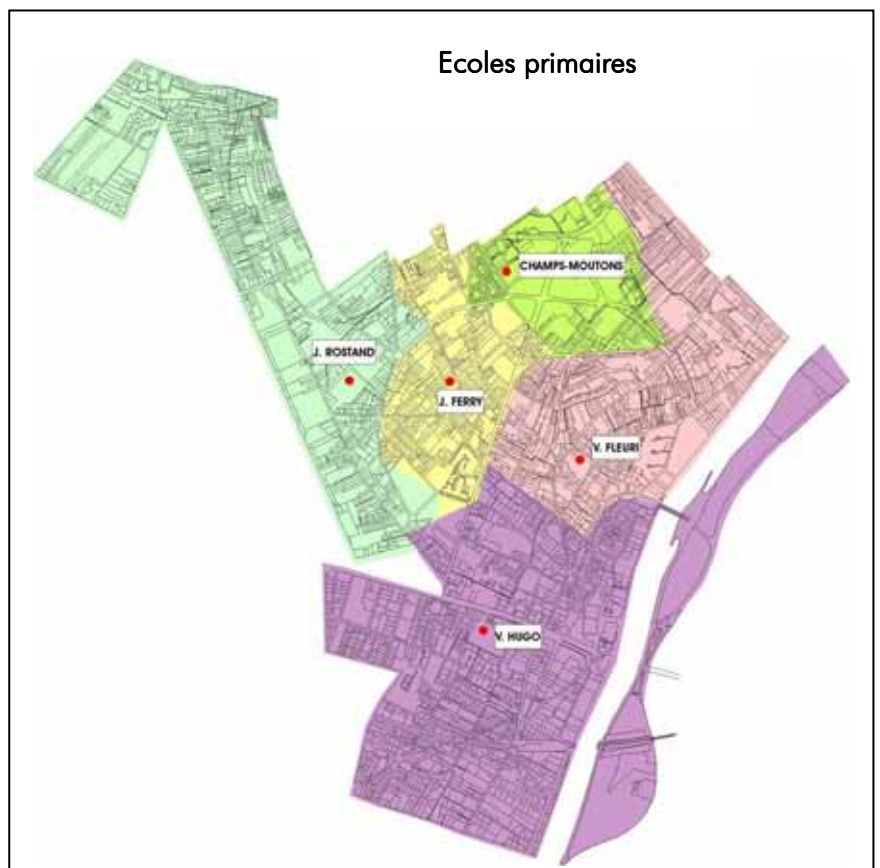
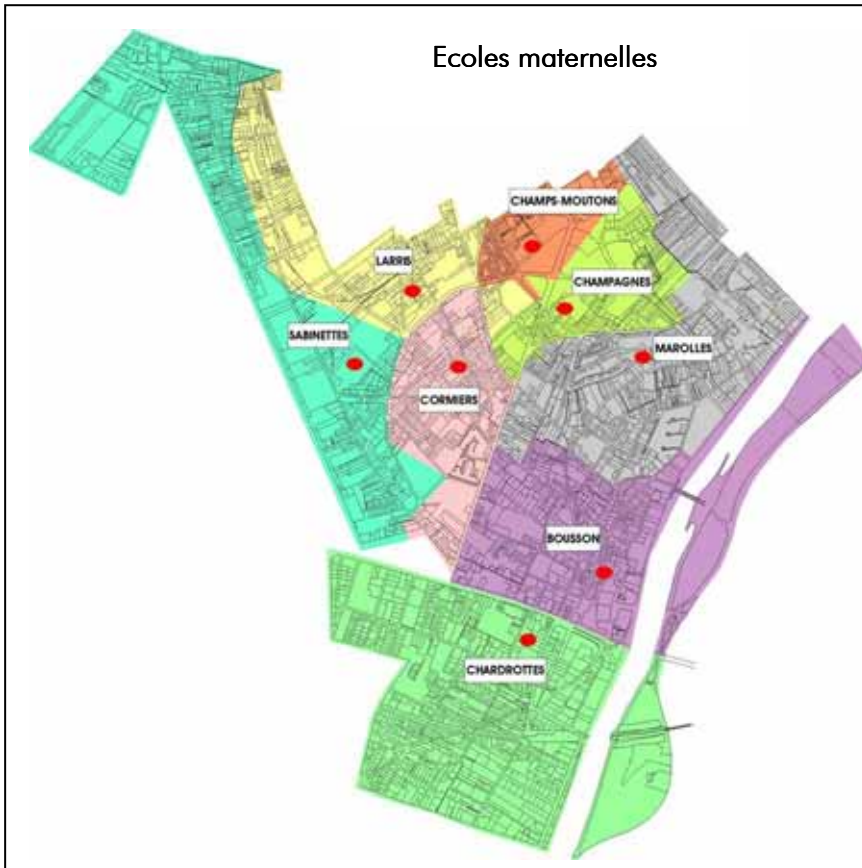
---

La commune de Chatou compte 8 écoles maternelles, 5 écoles primaires et 2 collèges.

Il existe par ailleurs trois écoles privées :

- l'institut du Bon Sauveur allant de la maternelle au lycée situé sur le territoire de la commune du Vésinet ;
- l'école Jeanne d'Arc disposant de classes maternelles et primaires ;
- l'école Perceval allant de la maternelle au lycée.

◆ La carte scolaire





Les établissements scolaires sont dispersés sur le territoire communal. Néanmoins deux secteurs ne disposent d'aucune structure scolaire :

- **Le secteur dit de « la tête de girafe »** situé au nord de la RD 311. Les enfants scolarisés dans ce secteur dépendent de l'école maternelle « les Sabinettes », de l'école primaire « Jean Rostand » rue des Sabinettes. Compte tenu de cet éloignement, un certain nombre d'élèves du secteur fréquentent les écoles du Vésinet ou de Montesson.

L'école primaire Jean Rostand est en effet celle où les dérogations vers des communes voisines sont les plus nombreuses : 58 élèves dépendants de cette école fréquentent un établissement dans une autre commune, 38 au Vésinet et 12 à Montesson. Au total seulement 91 élèves de primaire ont obtenu une dérogation, plus des  $\frac{3}{4}$  sont donc issus du secteur de la tête de girafe. Le scénario est le même pour les écoles maternelles : 28 élèves dépendant de l'école maternelle Sabinettes sont scolarisés dans les communes voisines, 15 au Vésinet, 11 à Montesson. Ils représentent la moitié des enfants de maternelle ayant obtenu des dérogations.

L'intégration des secteurs de la tête de girafe dans le périmètre scolaire des écoles Sabinettes et Jean Rostand pose la question des capacités de ces dernières à faire face à la demande au regard notamment des développements urbains du secteur : rue de la voie Poissonnière, Terres Blanches.

- **Le secteur sud** : n'est pourvu d'aucun équipement scolaire. Cependant, l'évasion vers les établissements des communes voisines n'est pas perceptible.

#### ◆ Les écoles maternelles

##### LA CAPACITÉ DES ÉCOLES MATERNELLES

	1997/1998		1999/2000		2001/2002		2003/2004		2004/2005	
	Effectif	Nbre de classes	Effectif	Nbre de classes	Effectif	Nbre de classes	Effectif	Nbre de classes	Effectif	Nbre de classes
<i>Bousson</i>	144	5	150	5	142	5	142	5	145	5
<i>Champagnes</i>	116	4	116	4	115	4	105	4	113	4
<i>Champs Moutons</i>	110	4	112	4	120	4	108	4	102	4
<i>Chardrottes</i>	121	4	120	4	120	4	112	4	146	5
<i>Cormiers</i>	81	3	84	3	92	3	85	3	80	3
<i>Larris</i>	132	5	148	5	147	5	134	5	144	5
<i>Marolles</i>	110	4	118	4	115	4	112	4	109	4
<i>Sabinettes</i>	134	5	148	5	146	5	148	5	142	5
<b>TOTAL</b>	<b>948</b>	<b>34</b>	<b>996</b>	<b>34</b>	<b>997</b>	<b>34</b>	<b>946</b>	<b>34</b>	<b>981</b>	<b>35</b>

Sources: service scolaire – Mairie de Chatou

Pour l'année scolaire 2001/2002, l'institut Bon Sauveur accueille 95 élèves de maternelle, Jeanne d'Arc 180 et Perceval 59.

Sur les dernières années scolaires, le nombre de classes de maternelles des établissements publics est resté stable. Le nombre d'élèves a enregistré quelques irrégularités pour atteindre un effectif de 981 élèves en 2004. La légère hausse des effectifs a engendré l'ouverture d'une classe supplémentaire aux Chardrottes à la rentrée 2004.

La très grande majorité des catoviens scolarisés en maternelle le sont dans leur commune de résidence. En 2002, 53 élèves sont néanmoins scolarisés dans des communes voisines dont 24 et 13 respectivement au Vésinet et à Montesson.

Dans leur majorité ces élèves dépendent de l'école des Sabinettes.

A contrario, les écoles maternelles de Chatou accueillent 28 élèves des communes voisines et pour près de la moitié (10 élèves) de Montesson.

#### ◆ Les écoles primaires

##### LA CAPACITE DES ECOLES PRIMAIRES

	1997/1998		1999/2000		2001/2002		2003/2004		2004/2005	
	Effectif	Nbre de classes	Effectif	Nbre de classes	Effectif	Nbre de classes	Effectif	Nbre de classes	Effectif	Nbre de classes
<i>Champs Moutons</i>	289	11	287	11	269	11	279	12	271	12
<i>Jean Rostand</i>	265	10	251	11	283	11	303	13	332	13
<i>Jules Ferry</i>	248	10	244	10	261	10	247	10	253	10
<i>Val Fleuri</i>	190	8	196	8	192	8	201	8	213	8
<i>Victor Hugo</i>	285	11	312	12	325	13	353	15	335	15
<b>TOTAL</b>	<b>1012</b>	<b>50</b>	<b>1290</b>	<b>52</b>	<b>1330</b>	<b>53</b>	<b>1383</b>	<b>58</b>	<b>1404</b>	<b>58</b>

Sources: service scolaire – Mairie de Chatou

L'institut du Bon Sauveur compte 263 élèves en primaire, l'école Jeanne d'Arc 337 et 134 à Perceval.

Les effectifs des écoles primaires n'ont cessé de croître depuis 1997, passant de 1012 en 1997 à 1404 en 2004, soit une augmentation de 38%. Cette croissance a été essentiellement absorbée par l'ouverture de classes dans les écoles Jean Rostand (2 classes supplémentaires depuis 1997) et l'école Victor Hugo (4 classes supplémentaires depuis 1997 dont une CLIS).

La modification du POS approuvé par délibération du conseil municipal en date du 25 octobre 2001 avait justement pour objet la restructuration du site scolaire Victor Hugo. Le site comprendra à terme l'école maternelle des Chardrottes, l'école primaire Victor Hugo, le restaurant scolaire, un réfectoire, le collège Paul Bert, un gymnase et le conservatoire.

La restructuration du site vise à répondre aux normes de sécurité et de fonctionnement en vigueur et à faire face à l'augmentation des effectifs scolaires. Cette augmentation s'explique par le gonflement du nombre des très jeunes de 0 à 10 ans (cf. chapitre 1.2 – thème 1).

Le réaménagement de l'îlot porte sur :

- la délocalisation de l'école maternelle à proximité de l'école primaire ;
- le transfert de la cuisine centrale avenue du traité de Rome ;
- la construction d'un nouveau réfectoire et d'une salle polyvalente ;
- l'ouverture d'une voie piétonne et paysagère reliant l'avenue du Maréchal Foch à la rue de l'Asile.

91 élèves dépendant des écoles primaires catoviennes sont scolarisés à l'extérieur de la commune. Ils le sont pour 48 d'entre eux au Vésinet et 15 à Montesson. Il s'agit très majoritairement d'élèves dont la résidence est dans le périmètre scolaire de l'école Jean Rostand. 19 élèves des écoles primaires résident à l'extérieur de la commune : 8 sont originaires de Montesson et 6 de Carrières-sur-Seine.

### ◆ Les collèges

Chatou dispose de deux collèges publics : Auguste Renoir (à l'angle de la rue des Champs Roger et de la rue Auguste Renoir) et Paul Bert situé rue des Ecoles sur le site scolaire Victor Hugo.

L'institut du Bon Sauveur et Perceval disposent également des classes de collège et accueillent à la rentrée 2001 respectivement 585 et 99 élèves.

#### CAPACITE D'ACCUEIL DES COLLEGES PUBLICS

	1997/1998	1999/2000		2001/2002		2003/2004		2004/2005
		Catoviens	Non catoviens	Catoviens	Non catoviens	Catoviens	Non catoviens	
<i>Auguste Renoir</i>	636	587	94	552	101	586	91	652
<i>Paul Bert</i>	370	290	14	293	18	315	-	316
<b>TOTAL</b>	1006	877	108	845	119	901	91	968

Sources: service scolaire – Mairie de Chatou

Les effectifs du second degré enregistrent une baisse sensible (- 38 élèves sur 7 ans). Cette légère baisse est à rapprocher de la diminution du volume classes d'âge entre 10 et 15 observée entre les deux derniers recensements de la population.

Le collège Auguste Renoir accueille pour un cinquième de ces effectifs des élèves venant des communes voisines. Aussi près de 2/5<sup>17</sup> des collégiens catoviens (catoviens inscrits dans un établissement d'enseignement ayant entre 12 et 15 ans) ne sont pas scolarisés dans leur commune de résidence.

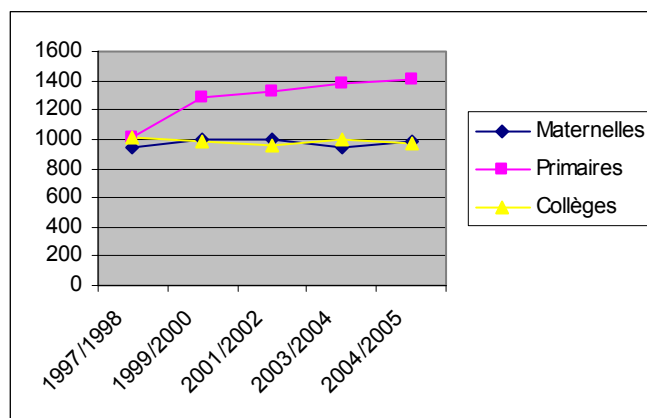
### ◆ Les lycées

Aucun lycée public n'est implanté à Chatou. L'école Perceval propose un enseignement pour les lycéens et dispose d'une capacité de 49 élèves. L'institut du Bon Sauveur offre également 395 places.

Ainsi, à partir du lycée on observe une « évasion scolaire » vers les établissements de la Boucle. Selon l'INSEE, seulement 20% des catoviens, inscrits dans un établissement d'enseignement et ayant entre 16 et 18 ans, sont scolarisés à Chatou.

Les lycéens catoviens se déplacent essentiellement vers le lycée Alain au Vésinet.

#### RECAPITULATIF DES EFFECTIFS SCOLAIRES



<sup>17</sup> INSEE. Recensement de la population 1999, exploitation principale scolarisation et lieu d'études.

---

### 3 - LES EQUIPEMENTS SOCIAUX

---

La commune est dotée

- de 7 établissements de petite enfance soit 275 berceaux, répartis en 2 crèches collectives, 2 haltes garderies, 1 multi accueil, 1 mini crèche et 1 crèche familiale ;
- de 4 établissements pour personnes âgées, soit 115 lits médicalisés et 155 appartements, ainsi qu'un service de portage à domicile ;
- de 5 structures pour personnes en difficulté (un CCAS, un foyer d'hébergement d'urgence, une halte sociale et 2 centres médico-sociaux) ;
- une Entreprise de Travail Protégé de 75 places pour handicapés mentaux ;
- une clinique ;
- plus d'une centaine de professionnels médicaux (médecins, dentistes, pharmaciens, ...)

L'arrivée de ménages avec des enfants en bas âge s'est traduite par des besoins nouveaux en structures d'accueil des petits enfants. Deux crèches sont inscrites au programme pour 2003 (crèche collective de 60 berceaux, rue d'Eprenesnil) et 2005 (crèche intercommunale de 60 berceaux dont 20 pour Chatou, dans la « tête de girafe », secteur des Terres Blanches).

La part des plus de 60 ans se maintient entre les deux derniers recensements. Cependant, le nombre de personnes de plus de 70 ans augmente fortement. Dans ce contexte, des structures et services spécialisés supplémentaires sont programmés : un Service de Soins Infirmiers à Domicile pour fin 2003 et un projet de coordination gérontologique en cours.

---

### 4 - LES EQUIPEMENTS CULTURELS

---

Chatou dispose d'une offre culturelle relativement diversifiée et attractive. L'activité culturelle touche à Chatou environ 120 000 personnes par an<sup>18</sup>. Il est en effet difficile pour une ville moyenne de la proche couronne parisienne de faire face à l'attractivité culturelle de Paris et de se doter d'une identité culturelle.

Pourtant, la commune est parvenue à développer un réseau culturel fondé à la fois sur l'histoire de la ville et sur les besoins culturels propres d'une commune de près de 30 000 habitants.

Chatou a su faire vivre l'empreinte des nombreux peintres impressionnistes inspirés par la Seine et le cadre verdoyant. C'est ainsi que l'île des Impressionnistes est devenue un véritable lieu de culture :

- **La maison Fournaise**, guinguette des bords de Seine accueillant à la fin XIX<sup>ème</sup> les plus grands peintres impressionnistes, Renoir, Manet, Degas fut réhabilitée en 1992. Elle abrite aujourd'hui un restaurant et un musée. La fréquentation de ce site est en hausse : 12 700 visiteurs ont été accueillis en 2004 contre 8 000 en 2001 ;
- **La maison Levanneur** ancienne guinguette et aujourd'hui centre national de l'estampe et de l'art imprimé (CNEAI) a accueilli 10 400 visiteurs en 2004.

---

<sup>18</sup> Service culturel – ville de Chatou

En outre, l'activité artistique et culturelle se développe autour de 4 autres pôles :

- **La maison pour tous** située rue du Général Leclerc propose, des activités de loisirs, des stages, des spectacles, des animations scolaires, l'animation d'un réseau musiques et danses traditionnelles. 1 150 personnes étaient inscrites en 2001 et 4 000 personnes ont fréquenté la maison ;
- **Le centre artistique Jacques Catinat** localisé place Maurice Berteaux : le centre abrite 2 salles de cinéma (86 000 personnes les ont fréquentées en 2004), et le centre d'étude d'histoire de l'art Bernard Bruyère (CEHA). En 2004, 790 personnes étaient inscrites au CEHA et 13 000 personnes ont profité des activités artistiques et des spectacles ;
- **La Médiathèque (boulevard de la République)** qui remplace les deux anciennes bibliothèques municipales a permis d'améliorer et de dynamiser l'offre culturelle. Elle compte 5 300 adhérents en 2004, alors que les deux bibliothèques comptaient à elles deux 1 900 inscrits en 2001.
- **Le conservatoire municipal** (musique, danse, art dramatique) situé rue de l'Asile comptait 857 inscrits en 2004.

#### ◆ Les nouvelles réalisations

Une salle de danse devrait être aménagée dans le site Victor Hugo.

Des ateliers d'artistes devraient être aménagés sur l'île. De même, la construction d'un petit théâtre de guignol est projetée dans le parc des impressionnistes.

---

## 5 - LES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS

---

Deux pôles sportifs se distinguent :

- rue des Landes où sont implantés le stade Charles Finaltéri et des terrains de tennis ;
- rue Auguste Renoir, avenue des Champagnes où sont implantés le centre sportif Roger Corbin et des terrains de tennis.

En outre, la piscine municipale nouvellement réouverte est localisée à proximité de la gare. Un poney club est également implanté sur l'île. Enfin, le gymnase Paul Bert est localisé sur le site Victor Hugo.

**LA NATURE ET L'UTILISATION DES EQUIPEMENTS SPORTIFS**

Equipement	Nature de l'équipement	Utilisateurs	Fréquentation
<i>Gymnase du centre de secours. 44 avenue du Traité de Rome</i>	1 salle omnisports	Ecoles primaires publiques (Champs Moutons et Val Fleuri) Collège Auguste Renoir Club de Volley ball, d'athlétisme, de tennis, du 3 <sup>ème</sup> âge. Les pompiers.	905 entrées par semaine (réf : année 2001)
<i>Gymnase Paul Bert 14 rue des Ecoles</i>	1 salle omnisports 2 salles de réunion	Ecoles élémentaires Victor Hugo CES Paul Bert Club de Basket ball et Badminton	962 entrées par semaine (ref : 2000)
<i>Centre sportif de l'île des Impressionnistes Île de Chatou</i>	1 terrain de football 5 courts de tennis 1 skate park 1 salle omnisports 1 salle de judo 1 club house 1 salle de réunion 1 labo photo	Collège Paul Bert Ecole Perceval Club de foot de Chatou Club de judo, aikido Télé mécanique Sporting club	850 entrées par semaine (réf : 2001)
<i>Centre sportif Roger Corbin 80 rue Auguste Renoir</i>	1 salle omnisports 1 salle de judo 1 salle de karaté 1 salle d'escrime 1 salle de gymnastique 1 terrain de football en herbe avec piste d'athlétisme en libre service	CES Renoir Ecoles élémentaires (Champs Moutons, Val Fleuri, Jules Ferry) Clubs : SAMC (judo, music gym), Karaté, Escrime, Badminton, Gymnastique, GRS, Tennis, Thai, Gym détente, Cyclisme. Ecole municipale des sports Maisons de quartier	5 723 entrées par semaine (réf : 2001)
<i>Stade Charles Finaltéri 197 rue des Landes</i>	1 terrain d'honneur 1 terrain en schiste 1 terrain stabilisé en libre service 1 gymnase 1 salle de réunion (réservé au club de foot) 1 plateau d'EPS	Ecoles élémentaires (Jules Ferry, Jan Rostand) Clubs : Football, Tennis de table, Temps libre Maisons de quartier	1 200 entrées par semaine (réf : 2001)

Equipement	Nature de l'équipement	Utilisateurs	Fréquentation
<i>Terrains de tennis 223 rue des Landes et rue des Champagnes</i>		Les écoles élémentaires publiques Club de Tennis Animations Sportives Municipales l'été	1 100 entrées par semaine (réf : 2001)
<i>Piscine communale</i>	1 grand bassin (25 m) 1 petit bassin 1 salle de judo	Ecoles élémentaires et maternelles de la ville Ecoles de Montesson Le Bon Sauveur, Ecole Notre Dame, IPC. AS du collège Renoir. Club de natation et plongée. Public	Environ 160 000 entrées sur une année (prévisions pour 2002)
<i>Club Gambetta 52 rue Marcelin Berthelot</i>	2 salles	Enfants de 6 à 11 ans	40 inscrits
<i>Club Debussy Square Claude Debussy</i>	2 salles	Jeunes de 11 à 17 ans	70 inscrits
<i>Poney club de l'île des impressionnistes Ile de Chatou</i>	1 carrière 1 carrière couverte 1 manège 1 club house/centre administratif	Particulier	

L'analyse croisée de la fréquentation et des capacités des équipements sportifs fait apparaître des problèmes de saturation notamment pour les gymnases et les stades. Le stade Charles Finaltéri, le centre sportif Roger Corbin, le gymnase du centre de secours et le gymnase Paul Bert sont saturés pendant la période scolaire.





## SYNTHÈSE ET ENJEUX

Chatou offre une qualité et une diversité d'équipements publics particulièrement intéressante.

La création récente de la médiathèque et d'une nouvelle crèche au sud de la commune a complété le dispositif concourant notamment pour la médiathèque à l'animation de la cité et à son attractivité ».

Chatou dispose d'une offre suffisante. Malgré les contraintes foncières, elle s'est adaptée, notamment, dans le domaine scolaire et de la petite enfance aux évolutions de la structure de la population, avec par exemple la restructuration du groupe scolaire Victor Hugo.

Toutefois, le territoire est inégalement couvert. Le secteur dit « de la tête de girafe » est moins bien doté en équipement que le reste de la commune. Des efforts ont été engagés pour pallier ce déficit avec notamment la programmation d'une crèche intercommunale Chemin de Cormeilles.



## CHAPITRE 5 - LES POLITIQUES SUPRACOMMUNALES ET SECTORIELLES

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (SRU) a clarifié et renforcé les liens de compatibilité existants entre les différents documents, expression d'une politique sectorielle et/ou intercommunale.

L'article L.123-1 dernier alinéa du code de l'urbanisme fixe la hiérarchie entre le PLU et les orientations et dispositions issues des politiques territoriales et sectorielles.

A Chatou, le PLU doit être compatible avec :

- **le Schéma Directeur de la Boucle de Montesson** approuvé le 27 janvier 1998 valant Schéma de Cohérence Territoriale et lui-même compatible avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé en avril 1994 ;
- les dispositions du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France (PDUIF) adopté en décembre 2000 ;
- **les dispositions du Programme Local de l'Habitat (PLH)** du SIVOM de la Boucle en cours d'élaboration.

---

### 1 - LES SCHEMAS DIRECTEURS

---

#### 1.1 -Le Schéma Directeur de la région Ile-de-France

Le schéma directeur d'Ile-de-France (SDRIF) a été approuvé par décret en conseil d'Etat le 26 avril 1994.

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

- **les espaces agricoles et naturels à protéger** pour leur intérêt économique ou patrimonial et à valoriser au sein de la ville pour les besoins de détente des franciliens ;
- **les espaces bâtis ou d'urbanisation nouvelle à structurer**, dans une organisation polycentrique comportant des pôles urbains et des équipements forts répartis sur le territoire régional ;
- **les réseaux de transport et d'échange à améliorer et à développer**, pour répondre aux besoins accrus de mobilité et conforter les priorités de l'aménagement régional.

A l'échelle de la boucle de Montesson et pour la commune de Chatou, les prescriptions du SDRIF sont transcrites dans le SDBM et, conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, se sont les orientations du SDBM qui s'appliquent au lieu et place de celles du SDRIF. Toutefois, il est utile de les rappeler pour mémoire.

#### ◆ La protection et la valorisation des espaces naturels

Les dispositions du SDRIF applicables à la boucle de Montesson portent sur :

- **la préservation et la valorisation des espaces boisés et paysagers** : par la création d'un nouveau parc urbain à l'ouest de la plaine de Montesson ;
- **la conservation et la valorisation des espaces agricoles** : le SDRIF prévoit à l'ouest de la plaine « 280 hectares au moins, devront être réservés à un parc et des activités agricoles (maraîchage, horticulture, ...) d'une seul tenant » ;
- **la réhabilitation des cours d'eau et des îles** : par la reconquête et la revalorisation des berges de Seine en encourageant des aménagements légers de détente et de loisirs et l'aménagement des îles à vocation écologique, paysagère et/ou récréative. L'île de Chatou, à l'exception du site EDF est cartographiée en espace paysager.

#### ◆ L'organisation du tissu urbain existant et la structuration des espaces d'extensions urbaines

Dans une logique d'économie d'espace, le SDRIF définit le rôle dévolu aux différents espaces : urbanisés ou d'urbanisation nouvelle. Le tissu urbain constitué (représenté en saumon sur la carte de destination générale des sols) a pour vocation première à répondre aux besoins de renouvellement des logements vétustes et des desserments des habitants actuels. Les espaces d'urbanisation nouvelle (saumon quadrillé) devraient satisfaire les besoins induits par l'accroissement démographique.

Ces deux espaces doivent participer à la diversification de l'offre de logements en termes de financement, de taille et de statut d'occupation et à l'accueil de nouveaux emplois favorables au développement économique de la région.

La carte de destination générale des sols du SDRIF classe la majeure partie du territoire communal de Chatou en espace urbanisé.

En outre, le SDRIF indique deux espaces urbanisables :

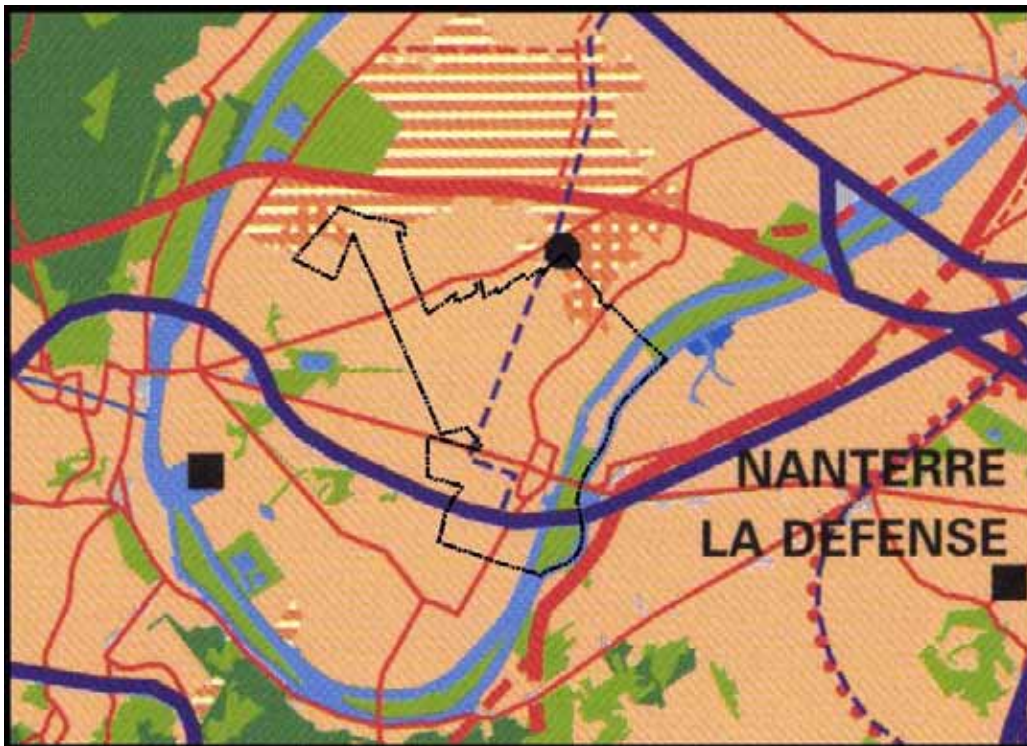
- **à l'ouest de la plaine**, sur les communes de Chatou et de Montesson, dans le secteur dit des Terres Blanches d'une contenance d'environ 21 hectares ;
- **à l'est de la plaine** (78 hectares environ) sur Chatou et Carrières sur Seine.

#### ◆ Améliorer et développer le réseau de transports et d'échanges

Les objectifs du SDRIF consistent pour la Boucle de Montesson à :

- tisser un véritable maillage de transports collectifs : la boucle de Montesson est concernée par la création d'un site propre « d'Argenteuil à Montesson, permettant de désenclaver Sartrouville, et de desservir le pôle de la plaine de Montesson ». Graphiquement, le tracé du site propre se prolonge jusqu'à la gare de Chatou-Croissy. Cependant, les dispositions écrites prennent l'ascendant sur les documents graphiques. Ainsi que cela a été transcrit dans le SDBM, le tracé du TCSP abouti au niveau de l'échangeur et ne se poursuit pas au sud. ;
- insérer les principales radiales, en particulier l'A14 aujourd'hui en service, en complétant le réseau de voies de désenclavement par « une liaison de desserte de Sartrouville entre l'autoroute A15 et Montesson complétée par une déviation de la RD 121 et par l'ouverture d'un échangeur à l'est de la plaine.

LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS DU SDRIF



**SCHEMA DIRECTEUR DE L'ILE DE FRANCE**  
**Destination générale des sols**  
 PRÉFECTURE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE  
 DIRECTION RÉGIONALE DE L'ÉQUIPEMENT

Échelle : 1/100 000

**URBANISATION**

- Parcelles à destination agricole
- Parcelles agricoles
- Parcelles à destination industrielle
- Parcelles à destination commerciale
- Parcelles à destination résidentielle

**ENVIRONNEMENT**

- Forêt
- Forêt protégée
- Forêt à caractère paysager
- Forêt à caractère scientifique
- Forêt à caractère récréatif
- Forêt à caractère éducatif
- Forêt à caractère culturel
- Forêt à caractère historique
- Forêt à caractère patrimonial
- Forêt à caractère paysager
- Forêt à caractère scientifique
- Forêt à caractère récréatif
- Forêt à caractère éducatif
- Forêt à caractère culturel
- Forêt à caractère historique
- Forêt à caractère patrimonial

**INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT**

	Existantes		A aménager		Projetés		Travaux à prévoir (T)	
	Existantes	A aménager	Projetés	Travaux à prévoir (T)	Existantes	A aménager	Projetés	
<b>Voies</b>								
Voie nationale principale	—	—	—	—	—	—	—	—
Voie nationale	—	—	—	—	—	—	—	—
Voie de desserte	—	—	—	—	—	—	—	—
Voie à sens unique	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Transports en commun</b>								
Réseau local d'axe régional	—	—	—	—	—	—	—	—
Réseau métropolitain	—	—	—	—	—	—	—	—
Site pour structure	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Réseau TGV</b>	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Réseau ferré de fret</b>	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Réseau EDF 400 KV</b>	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Plateforme aéroportuaire</b>	—	—	—	—	—	—	—	—
<b>Plateforme portuaire</b>	—	—	—	—	—	—	—	—

**Emprise technique**

## 1.2 – Le schéma directeur de la boucle de Montesson

Le Schéma Directeur Local de la Boucle de Montesson (SDBM) couvrant les huit communes du SIEP (Chatou, Croissy-sur-Seine, Carrières-sur-Seine, Houilles, Le Pecq-sur-Seine, Montesson, Sartrouville et Le Vésinet) a été approuvé le 27 janvier 1998.

En compatibilité avec les dispositions du SDRIF, le SDBM a pour objet de proposer un aménagement cohérent à l'échelle du territoire de la Boucle, tout en prenant en compte les particularismes et les besoins propres à chaque commune.

Les dispositions du SDBM sont déclinées en trois volets : les infrastructures, l'urbanisation, l'agriculture et le parc urbain.

### ◆ En matière d'infrastructures

Les dispositions du SDBM ont pour objet d'une part de prendre en compte les orientations du SDRIF (localisation de la barrière de péage au centre de la plaine, conditions de réalisation d'un échangeur et, la prévision d'un réseau de transports en commun en site propre d'Argenteuil à Montesson) et d'autre part de préserver les conditions de mise en œuvre des projets d'infrastructures afin de :

- fluidifier et réduire les circulations de transit ;
- favoriser et améliorer la desserte locale, notamment au passage des ponts ;
- améliorer les conditions d'accessibilité aux gares et en particulier pour les transports en commun.

Le SDBM définit les conditions et les modalités d'ouverture d'un échangeur autoroutier dans la plaine.

### ◆ En matière d'urbanisation

#### Les dispositions du SDBM en matière d'urbanisation

Le SDBM, en compatibilité avec le SDRIF, vise à :

- approfondir les orientations en matière d'occupation et d'utilisation du sol en localisant les espaces destinés à l'accueil d'habitat ou d'activités ;
- échelonner l'urbanisation dans le temps et mettre en adéquation le développement urbain avec le niveau des équipements d'infrastructure. C'est pourquoi, le schéma directeur prévoit trois phases d'aménagement : dans la phase « sans échangeur », à « l'horizon 2003 » dès lors que l'échangeur sera réalisé et à « l'horizon 2015 ».

Les principaux objectifs du SDBM sont :

- **encourager la confortation des tissus existants et notamment des centres urbains pour maintenir le niveau démographique** : cela nécessite la création de 9 000 logements entre 1990 et 2015 soit en moyenne 360 par an pour répondre aux besoins de renouvellement du parc et au desserrement des ménages ;
- ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces pour accueillir des populations nouvelles et contribuer à l'accroissement démographique afin de préserver les équilibres urbains et en particulier ceux relatifs aux fonctions résidentielles et d'activités. La carte de destination générale des sols différencie les espaces à urbaniser selon une dominante : habitat, activités, mixtes (habitat/activités) ;



- **faciliter et organiser l'accueil d'activités économiques** pour permettre de redresser le taux d'emplois. Les espaces destinés à l'accueil d'activités économiques seront principalement localisés dans les zones d'extensions urbaines.

#### ◆ Les espaces naturels

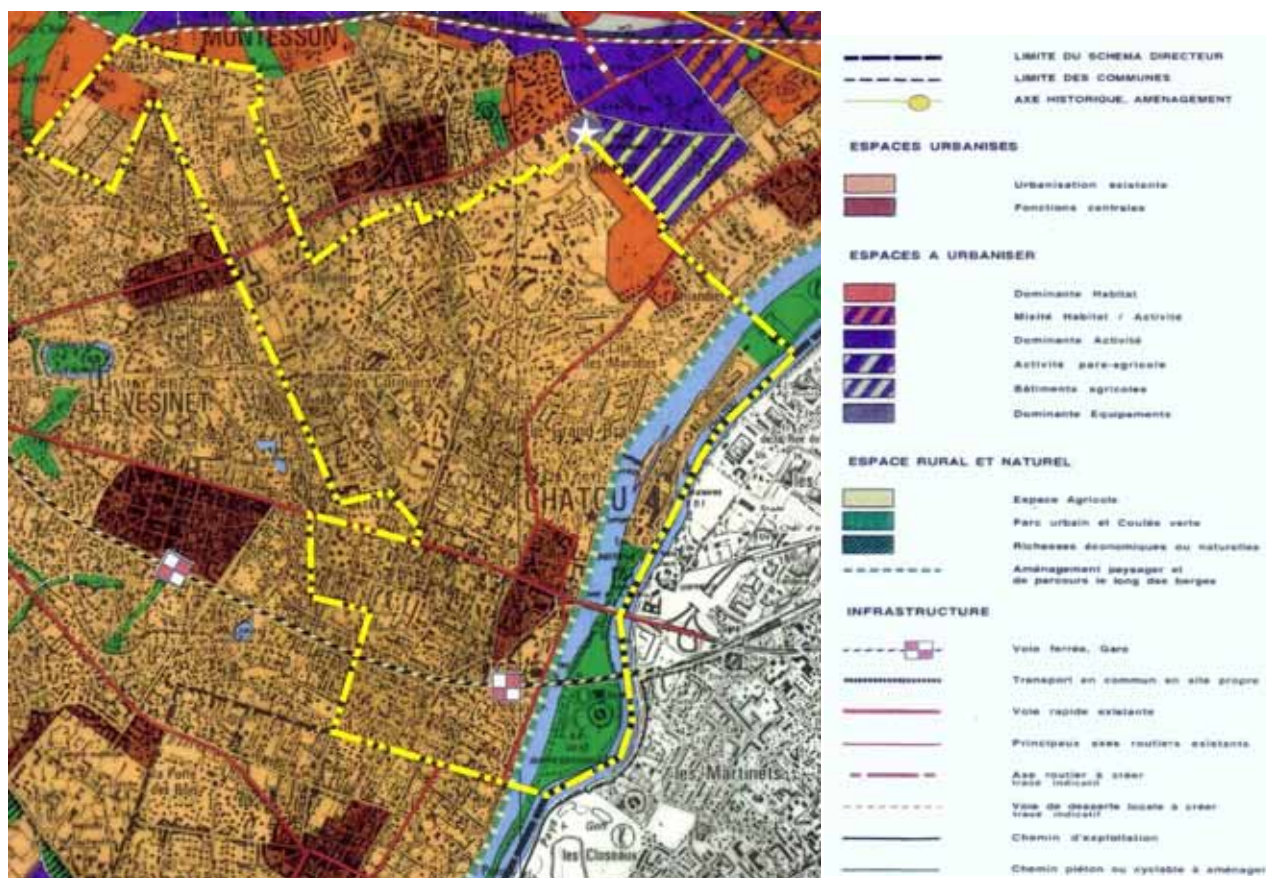
L'objet premier du SDBM est de définir la localisation des 280 hectares minimum, d'un seul tenant réservés à un parc urbain et aux activités agricoles, en précisant leur périmètre respectif. En outre, le schéma directeur favorise la constitution d'une trame verte structurée à partir d'un vaste espace libre que constitue la plaine de Montesson.

La préservation de la qualité du cadre de vie de la boucle de Montesson est un principe directeur du projet d'aménagement exprimé par le SDBM. L'objectif est triple :

- **préserv**er les sites et les paysages naturels par le maintien à l'état naturel de la plaine en y conciliant les fonctions paysagères, récréatives et agricoles et par la valorisation des berges de Seine ;
- **organiser une véritable trame verte** dont le point fort sera le parc urbain à l'ouest de la plaine par la création de liaisons vertes jusqu'au cœur même des espaces urbanisés actuels ou futurs.

#### ◆ Les dispositions spécifiques à Chatou

##### LA CARTE DE DESTINATION GÉNÉRALE DES SOLS DU SDBM – HHORIZON 2015



La carte de destination générale des sols du SDBM déclinée aux 3 horizons « sans échangeur », 2003 et 2015 identifie la majeure partie du territoire catovien en espaces urbanisés.

L'urbanisation existante (zonage clair) correspond aux espaces urbanisés en 1990 et pour lesquels les évolutions internes sont organisées par chacune des communes au travers des documents d'urbanisme.

Les places de la gare et Maurice Berteaux ainsi que le pôle administratif au nord de l'avenue du Maréchal Foch sont identifiés comme espace à « fonction centrale » (marron foncé).

Pour ces espaces le SDBM prévoit le maintien et le renforcement des fonctions de centralité. Le schéma prescrit la mise en œuvre d'actions de valorisation des quartiers anciens et de confortation des fonctions mixtes (habitat, commune, activités, équipements et espaces publics).

Deux secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat sont prévus dans la phase sans échangeur :

- **au nord-est de la commune**, sur les derniers espaces de la ZAC du plateau ;
- **au lieu-dit « les Terres Blanches »** : bien qu'identifiés comme espaces à urbaniser au sens du SDRIF, ces secteurs étaient déjà partiellement construits au moment de la révision du SDBM et le seront totalement avec la réalisation des opérations programmées (48 appartements et 13 maisons individuelles).

L'île de Chatou (excepté le site EDF) est, en compatibilité au SDRIF, classée en espace naturel (vert). Intégré à la trame verte de la boucle, cet espace à vocation à conserver son aspect naturel : « *Les constructions y seront interdites à l'exception de celles liées à des équipements sportifs de loisirs* ».

La carte de destination générale des sols prévoit également l'aménagement de parcours piétons et cyclables le long des berges afin de permettre l'aménagement d'un cheminement continu le long de la Seine tout autour du méandre.



---

## 2 - LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE

---

### 2.1 - Le cadre législatif

La loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) introduit la nécessité de prévenir les pollutions et les nuisances de toute nature et de prendre en compte la préservation de la qualité de l'air : « *cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie* » (article 1<sup>er</sup> de la loi).

Ces dispositions de la loi s'imposent aux collectivités territoriales et trouvent leur traduction dans un certain nombre de documents tels que les schémas de services collectifs, les plans sur la qualité de l'air ou sur l'élimination des déchets, mais surtout les plans de déplacements urbains (PDU).

Elaboré à l'initiative de l'Etat et en association avec le syndicat des transports d'Ile-de-France (STIF), le conseil régional et le conseil de Paris, le PDUIF a été approuvé le 15 décembre 2000 par arrêté interpréfectoral (préfet de région et préfets des départements d'Ile-de-France). L'Ile-de-France est donc couverte par un PDU unique.

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie a défini les orientations poursuivies par le plan de déplacements urbains (cf. PDUIF, pages 7 et 8). Elles doivent porter sur :

- la diminution du trafic automobile ;
- le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et de la marche ;
- l'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie, afin de rendre plus efficace son usage, notamment en l'affectant aux différents modes de transport et en favorisant la mise en œuvre des actions d'information sur la circulation ;
- l'organisation du stationnement sur le domaine public, sur voirie et son terrain, notamment la classification des voies selon les catégories d'usagers admis à y faire stationner leur véhicule, et les conditions de sa tarification selon les différentes catégories de véhicules et d'utilisateurs, en privilégiant les véhicules peu polluants ;
- le transport et la livraison des marchandises de façon à réduire les impacts sur la circulation et l'environnement ;
- l'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à favoriser l'utilisation des transports en commun et du covoiturage pour le transport de leur personnel.

### 2.2 - Les dispositions du PDUIF à Chatou

Le Plan de Déplacement Urbain organise les déplacements des personnes, des transports de marchandises, la circulation et le stationnement suivant trois objectifs majeurs : diminuer le trafic automobile de façon différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transport collectif, augmenter, dans le même temps, la part des transports collectifs, favoriser le retour en force de la marche et du vélo comme modes de transport urbain à part entière.

Le Plan de Déplacements Urbains en tant qu'élément d'accompagnement du développement de l'agglomération francilienne constitue une politique au service du développement durable.

Les actions proposées par le PDUIF visent ainsi en cinq ans, à :

- une diminution de 3% du trafic automobile : diminution de 5% pour les déplacements à l'intérieur de Paris et les départements de la petite couronne et entre Paris et les autres départements et diminution de 2% pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et la grande couronne ;
- une augmentation de l'usage des transports collectifs de 2% en déplacements, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et des déplacements domicile-école ;
- une augmentation de 10% de la part de la marche pour les déplacements domicile-école et pour les déplacements inférieurs à 1 km ;
- le doublement du nombre de déplacements à vélo ;
- une augmentation de 3% de la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et le fer.

Augmenter l'usage des modes alternatifs à l'automobile nécessite à Chatou la mise en œuvre d'un certain nombre de mesures à la fois transversales et complémentaires. Ces mesures relèvent : de la gestion et du traitement des espaces publics, de la politique de stationnement, de la promotion d'une nouvelle urbanité et de l'intégration des problématiques de déplacements aux nouveaux aménagements.

#### ◆ Les espaces publics

Le traitement, la gestion et l'organisation de l'espace public présentent un rôle essentiel et prioritaire en matière de déplacements et de transports.

La recomposition de l'espace public doit répondre à deux impératifs :

- hiérarchiser le réseau tant routier que de transport collectif au regard du niveau de desserte (interrégional, de transit, local, ...) et du volume de trafic ;
- favoriser un partage de l'espace public en donnant la priorité aux modes alternatifs à l'automobile, notamment la marche et le vélo.

A Chatou, une meilleure hiérarchisation des réseaux et articulation entre les différentes échelles de desserte passent par deux actions majeures :

- la gare RER de Chatou-Croissy constitue un pôle du réseau principal qui recense les gares ferrées et routières les plus importantes en terme de fréquentation et ou de structuration urbaine. L'objectif du PDU pour ces pôles structurants est de renforcer l'attractivité des transports collectifs en favorisant le rabattement sur la gare, à pied, en autobus et en deux roues, et en améliorant l'accueil, la sécurité et le service en gare. Ces mesures seront étudiées dans le cadre du comité de pôle.<sup>19</sup>
- assurer une bonne insertion dans la ville des principaux axes de circulation (pages 88 du PDU). La RD 186 supporte un trafic de transit important et constitue une importante coupure urbaine. La requalification de cet axe en boulevard urbain doit permettre une meilleure insertion paysagère, d'intégrer l'ensemble des modes de transport au profit de l'usage des transports en commun, de renforcer la fonction d'échange de l'axe avec le tissu urbain environnant en limitant les effets coupure.

---

<sup>19</sup> Le comité de pôle est composé du syndicat de transports d'Ile-de-France, de la commune, et du comité local sur lesquels est implanté le pôle, du département, des représentants de l'Etat, de la région, des communes intéressées par le rabattement sur le pôle ou gestionnaires d'infrastructures, des représentants du monde économique et des associations.

Aménager la rue pour tous consiste en outre à :

- **créer les conditions optimales de circulation et d'accès aux personnes à mobilité réduite** (accès aux gares, aux équipements publics, aménagement des arrêts de bus, réalisation de places de stationnement spécifique) ;
- **mieux intégrer les modes doux** en renforçant la lisibilité, le confort et la sécurité des cheminements et en développement des réseaux de circulations douces et des jalonnements structurés à partir des gares et des équipements publics (création d'un réseau de pistes cyclables, aménagements des carrefours et traversées d'axe, élargissement des trottoirs, mobilier urbain, ...) ;
- **faciliter l'accès aux gares** par la convergence des cheminements piétons et cyclables.

#### ◆ Le stationnement

Le PDUIF affirme le poids du volet de stationnement dans une politique globale de déplacements. Le stationnement constitue l'outil principal de régulation des déplacements automobiles (pages 27 et 28 du PDUIF) dans la mesure où l'offre de stationnement influe sur le choix du mode de transport pour un déplacement donné.

La politique de stationnement doit à ce titre porter à la fois sur le stationnement public et privé. Plusieurs mesures sont préconisées par le PDUIF :

- favoriser le rabattement à la gare passe par la mise à disposition de stationnement voitures et deux roues adaptés, confortables, sécurisés et attractifs en terme de tarification ;
- prévoir des aires de stationnement pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite ;
- moduler les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement au regard du niveau de desserte en transport en commun de la zone et de la nature de l'occupation du sol.

#### ◆ Une nouvelle urbanité

La valorisation et le développement des espaces de centralités situés à proximité des gares et dans les lieux bien desservis participent à l'objectif de réduction des déplacements automobiles individuels.

Le PDU recommande en effet (page 109) « de valoriser et de requalifier en priorité les espaces bien desservis en transports en commun notamment les gares et leurs abords (...). Il sera nécessaire d'y développer et d'utiliser les dispositifs réglementaires pour optimiser l'utilisation des parcelles bien desservies, ce qui doit se traduire à terme par un renforcement de leur fréquentation et de leur attractivité ».

IL convient d'étudier les potentialités de mutabilité et de valorisation des tissus urbains des proximités des lieux de centralité. Ces actions visent à renforcer l'animation et la vitalité des lieux en accompagnement d'une politique de réappropriation de l'espace public.

### ◆ Les nouveaux aménagements

Le PDU recommande une meilleure harmonisation entre la planification urbaine et la politique de déplacements. Il convient de mieux coordonner la localisation des développements urbains et l'offre de transports.

La création de quartiers nouveaux ou la restructuration d'espaces (par exemple le site Pathé-Marconi) exige d'intégrer à la réflexion les problématiques d'accessibilité multi-modale, de desserte, et de stationnement au regard de l'environnement urbain.

---

## 3 - LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

---

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du SIVOM de la boucle couvrant les quatre communes de Chatou, Croissy-sur-Seine, Montesson et Le Vésinet est en cours d'élaboration. Le projet de PLH a été arrêté par délibération du conseil syndical du SIVOM en date du 13 mars 2002.

### 3.1 - Le principe directeur de la politique de l'habitat du SIVOM

Le principe fondateur de la politique locale de l'habitat définie par le SIVOM consiste à rechercher une articulation fine entre les exigences de mixité sociale et de diversité de l'habitat d'une part et les contextes locaux d'autre part.

A ce titre, deux axes essentiels sont identifiés par le PLH :

- répondre aux exigences législatives d'accroissement du parc locatif social. Les communes s'engagent à poursuivre leurs efforts pour tendre vers le seuil des 20% ;
- apprécier le principe de mixité sociale en fonction des configurations urbaines et de la diversité du parc de logements existant pour mieux adapter la politique de l'habitat aux composantes du territoire.

Un certain nombre de contraintes locales rendent en effet difficile la réalisation de logements :

- l'absence de foncier disponible ;
- le coût du foncier ;
- les politiques de protection menées par l'Etat, au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou de la loi du 2 mai 1930.

Aussi, l'équilibre entre la nécessaire mise en œuvre de la mixité sociale et les objectifs nationaux, régionaux et locaux est-il à rechercher sur deux aspects :

- la préservation d'une morphologie urbaine d'une valeur patrimoniale reconnue tant au niveau national que local à travers les différentes mesures de protection et les documents d'urbanisme, schéma directeur, POS ....
- la capacité d'accueil des équipements publics.

## 3.2- les orientations détaillées

### ◆ les orientations qualitatives

Trois orientations majeures résultent des principes fondamentaux retenus par le PLH :

- assurer la diversité de l'habitat au bénéfice de tous ;
- promouvoir le renouvellement urbain en tant que garant de la préservation du cadre de vie ;
- privilégier la constitution de nouveaux quartiers diversifiés (dans les espaces d'extension urbaine identifiés par le SDBM et les documents d'urbanisme communaux) et le maintien de l'équilibre de la ville.

#### • La diversité de l'habitat au bénéfice de tous

L'objectif est de permettre à chacun, à l'échelle de chacune des communes et à celle du territoire du PLH de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel. Il s'agit donc de compléter l'offre de logements dans les différents segments du parc où des déficits ont été observés, à savoir :

- les logements à loyer intermédiaire ;
- les logements adaptés aux personnes âgées ;
- les logements sociaux ;
- les logements accessibles aux jeunes ;
- les logements ou structures d'accueil pour les plus démunis.

#### • Le renouvellement urbain

Hormis les extensions urbaines programmées aux franges de la plaine agricole à Montesson, l'absence de foncier disponible à l'urbanisation et les objectifs retenus dans les documents d'urbanisme conduisent à affirmer que la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat s'effectuera par voie de renouvellement urbain (réhabilitation, démolition-reconstruction,...).

La préservation du patrimoine bâti et naturel oblige à préciser deux points :

- les modes d'intervention et la nature des opérations : pour une meilleure intégration dans l'environnement urbain, les petites ou moyennes opérations sont privilégiées ;
- les localisations privilégiées : il s'agit essentiellement des lieux centraux, à proximités des commerces, des services et des gares.

#### • De nouveaux quartiers diversifiés et le maintien de l'équilibre de la ville

L'urbanisation programmée des extensions urbaines en frange de la plaine devra respecter un certain équilibre de la ville et veiller à la construction de quartiers diversifiés par :

- le respect d'un équilibre par une urbanisation échelonnée dans le temps conformément aux dispositions du SDBM et en adéquation avec la capacité des infrastructures de transport ;
- la mise en œuvre de la mixité sociale et de la diversité de l'habitat à l'échelle du quartier ;
- le respect de l'équilibre des fonctions urbaines par une urbanisation en continuité des tissus existants et par la satisfaction des besoins induits en terme d'équipements publics.

#### ◆ les orientations quantitatives

##### • L'accroissement du parc global

Au regard de l'analyse du contexte urbain d'une part, et des dispositions du SDBM d'autre part, il apparaît que :

- les besoins en logements nécessaires au maintien du seuil démographique actuel peuvent être assurés à l'intérieur des agglomérations urbaines existantes. Selon les simulations de calcul du point mort ces besoins sont évalués à 180 logements par an ;
- les espaces d'extension prévus en frange de la plaine agricole permettront l'accueil de populations supplémentaires. A court terme, c'est-à-dire avant la réalisation de l'échangeur, la capacité des espaces d'extension avoisine 420 logements soit environ 1070 habitants (à raison d'un taux moyen d'occupation des logements de 2,56).

##### • L'accroissement du parc social

Au regard du déficit de logements sociaux (2521 logements pour les 4 communes de l'aire du PLH, 932 à Chatou au 1<sup>er</sup> janvier 2001<sup>20</sup>), et en application des dispositions de l'article L.302-8 du code de la construction et de l'habitation prévoyant la réalisation par période triennale d'un nombre de logements équivalent au minimum à 15% du déficit, l'obligation se porte pour l'ensemble de l'aire du PLH à la réalisation de 378 logements soit 126 logements par an et 139 logements soit 46 par an à Chatou.

Cependant, compte tenu des contraintes mentionnées précédemment et de la volonté des communes de répondre à des besoins spécifiques identifiés localement (création de logements à loyers intermédiaires par exemple) qui ne rentrent pas systématiquement dans la politique du volet social telle que définit par l'article 55 de la loi SRU, l'objectif des quatre communes sera donc de se rapprocher au maximum de leurs obligations en matière de réalisation de logements locatifs sociaux.

### 3.3- Les actions du PLH

Pour répondre aux objectifs de la politique de l'habitat, le PLH prescrit la mise en œuvre de 8 catégories d'actions :

- développer l'offre de logements adaptés aux personnes âgées ;
- développer l'offre de logements intermédiaires ;
- accroître l'offre de logements pour les plus démunis ;
- sensibiliser les propriétaires de logements à l'amélioration de l'habitat et au conventionnement de leur logement ;
- disposer d'une véritable politique foncière ;
- établir un partenariat avec les opérateurs immobiliers ;
- rechercher un équilibre habitat-emploi ;
- privilégier des opérations d'ensembles.

---

<sup>20</sup> Au 1<sup>er</sup> janvier 2001 et au regard de l'inventaire du parc de logements sociaux établi en application de l'article L.302-6 du code de la construction et de l'habitation, Chatou compte 1522 logements sociaux pour 12.272 résidences principales.

### 3.4- Le programme opérationnel de la commune de Chatou

Le PLH expose les engagements de chacune des communes en matière de réalisation de logements sociaux pour la période triennale en cours. A Chatou les opérations de logements sociaux portent sur quatre sites totalisant 199 logements :

- Secteur des Terres Blanches
  - 48 appartements (2 à 5 pièces) – 4 immeubles
  - 13 maisons individuelles (4 pièces)
- Caserne des pompiers, avenue du Maréchal Foch
  - 18 logements (2 à 4 pièces)
- Place Maurice Berteaux (proximité immédiate de la gare RER)
  - Une quinzaine de logements collectifs
- ZAC Pathé-Marconi
  - 25 logements sociaux sur un programme d'environ 120 logements.



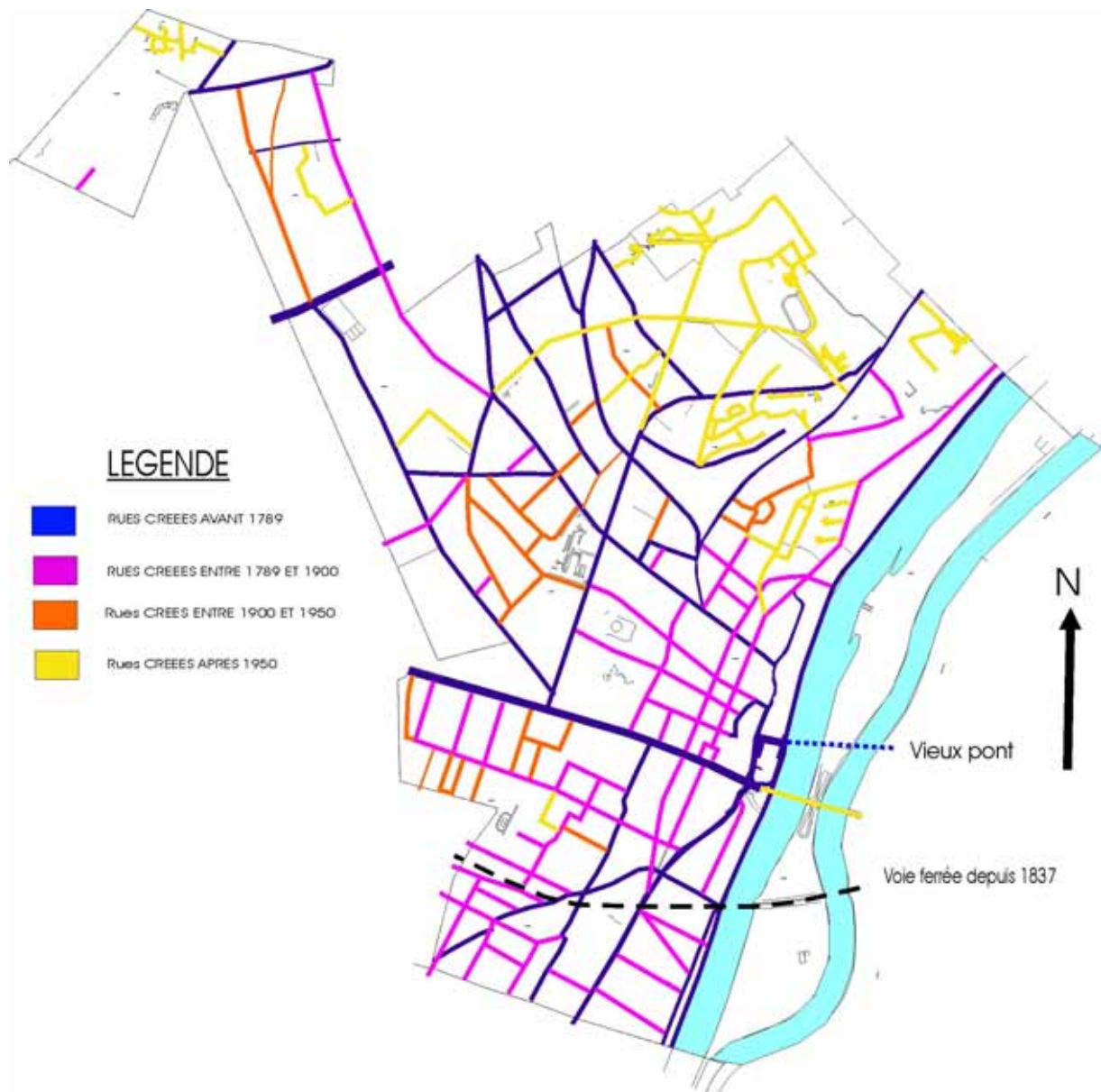


## CHAPITRE 6 - ANALYSE DU TERRITOIRE

### 1 - L'EVOLUTION URBAINE DE CHATOU

Chatou est une ville dont la configuration n'est connue qu'à partir du XVII<sup>ème</sup> siècle. *A priori*, elle ne change guère durant l'époque moderne car elle se développe peu. Les nombreuses transformations de son tracé ancien datent surtout de l'époque contemporaine que l'on peut ainsi découper en plusieurs périodes.

#### APERCU DE L'EVOLUTION DE LA VILLE DE CHATOU A TRAVERS SA TRAME VIAIRE



Source : d'après l'historique des rues

L'organisation des rues avant 1789 se fait en doigt de gant à partir du noyau urbain situé au niveau du vieux pont.

La voie royale qui mène à St-Germain-en-Laye (actuelle avenue Foch) trace un trait rectiligne d'est en ouest. Perpendiculaire à la Seine et au chemin de halage, ils forment une sorte de *cardo* et de *decumanus*, une ossature à partir de laquelle s'organisent les routes et chemins ruraux. Ceux-ci rejoignent les villes alentours comme Croissy.

Entre 1789 et 1900, la transformation majeure de Chatou est liée à l'arrivée du chemin de fer qui affirme la fonction résidentielle de Chatou. Le sud de la commune et le quartier de la mairie se couvrent de villas. Par ailleurs, la création du Vésinet ampute Chatou de sa partie de territoire boisée.

Entre 1900 et 1950 l'installation de l'industrie près du nouveau cimetière contribue à l'urbanisation du centre-ouest de la ville dans le quartier des Landes.

Après 1950 la croissance urbaine gagne les Hauts de Chatou au niveau du quartier de l'Europe, puis le « *Tête de Girafe* ». Le vieux centre ville fait l'objet d'une rénovation. Plusieurs rues disparaissent.

## 1.1 - La ville ancienne de CHATOU

### ◆ Une ville au milieu des champs et des châteaux

#### CHATOU ET SES ENVIRONS EN 1740



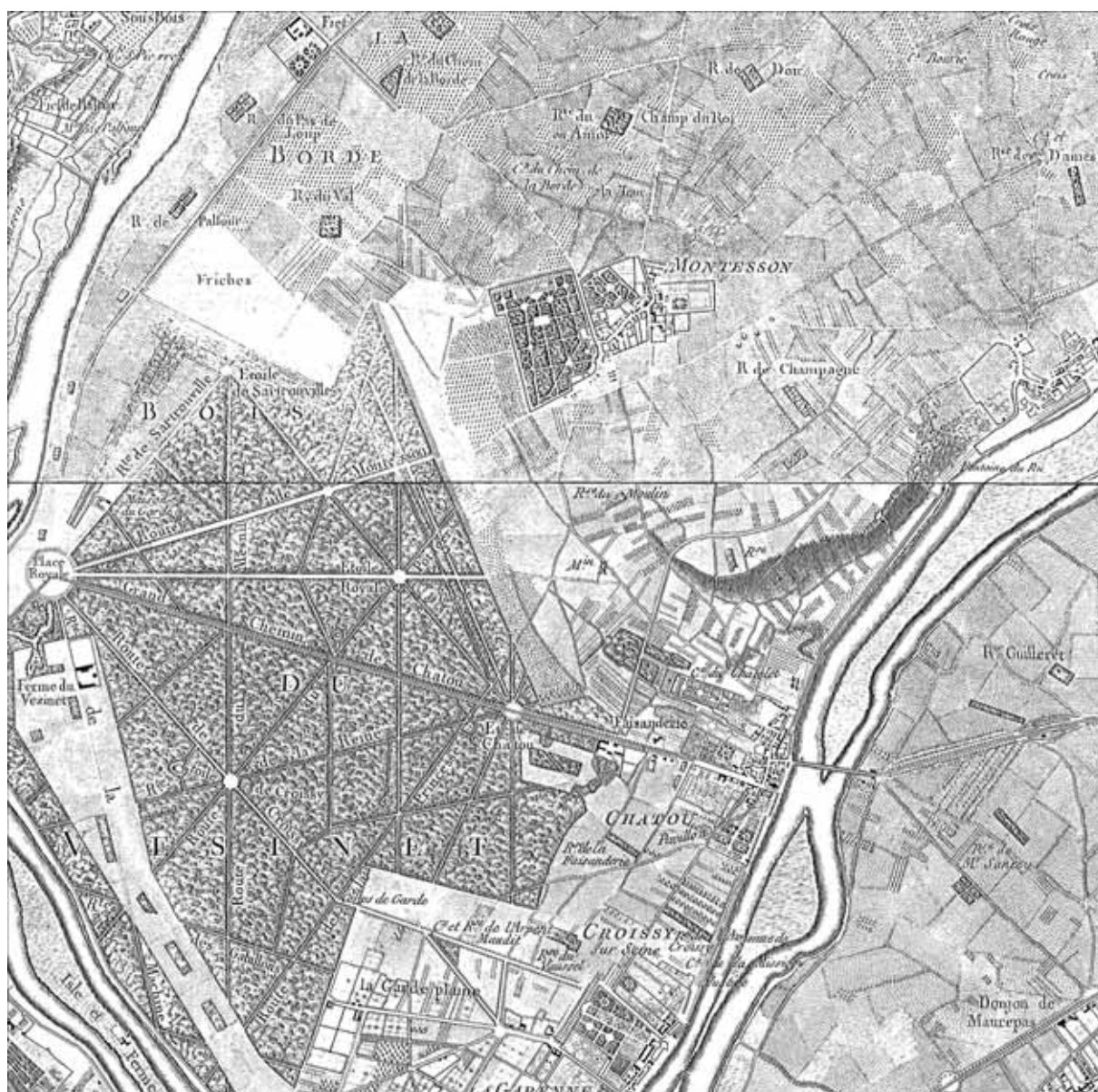
Source : Plan de l'Abbé Delagrives



Chatou est un petit bourg rural au milieu des champs et des domaines royaux : St-Germain-en-Laye, Marly, Louveciennes. Les immenses jardins des châteaux dessinent des espaces très ordonnancés qui s'opposent au découpage plus fantaisiste mais aussi plus ancien des parcelles. La forêt a considérablement reculé depuis l'époque gauloise où les druides s'y établissaient. Elle recouvrait alors la plus grande partie du territoire. Les quelques lambeaux qui ont été épargnés par les défrichements, sont parfaitement entretenus et surveillés.

Les forêts sont des domaines de chasse privés appartenant au roi. De grandes allées cavalières les quadrillent. Chatou est à l'orée de l'une d'elle : celle du « Vézinet ». Le territoire de Chatou accueille une faisanderie royale au bord du chemin de Chatou (actuelle avenue Foch). On y élève des faisans pour la chasse.

### UN TERRITOIRE GAGNÉ SUR L'ESPACE FORESTIER

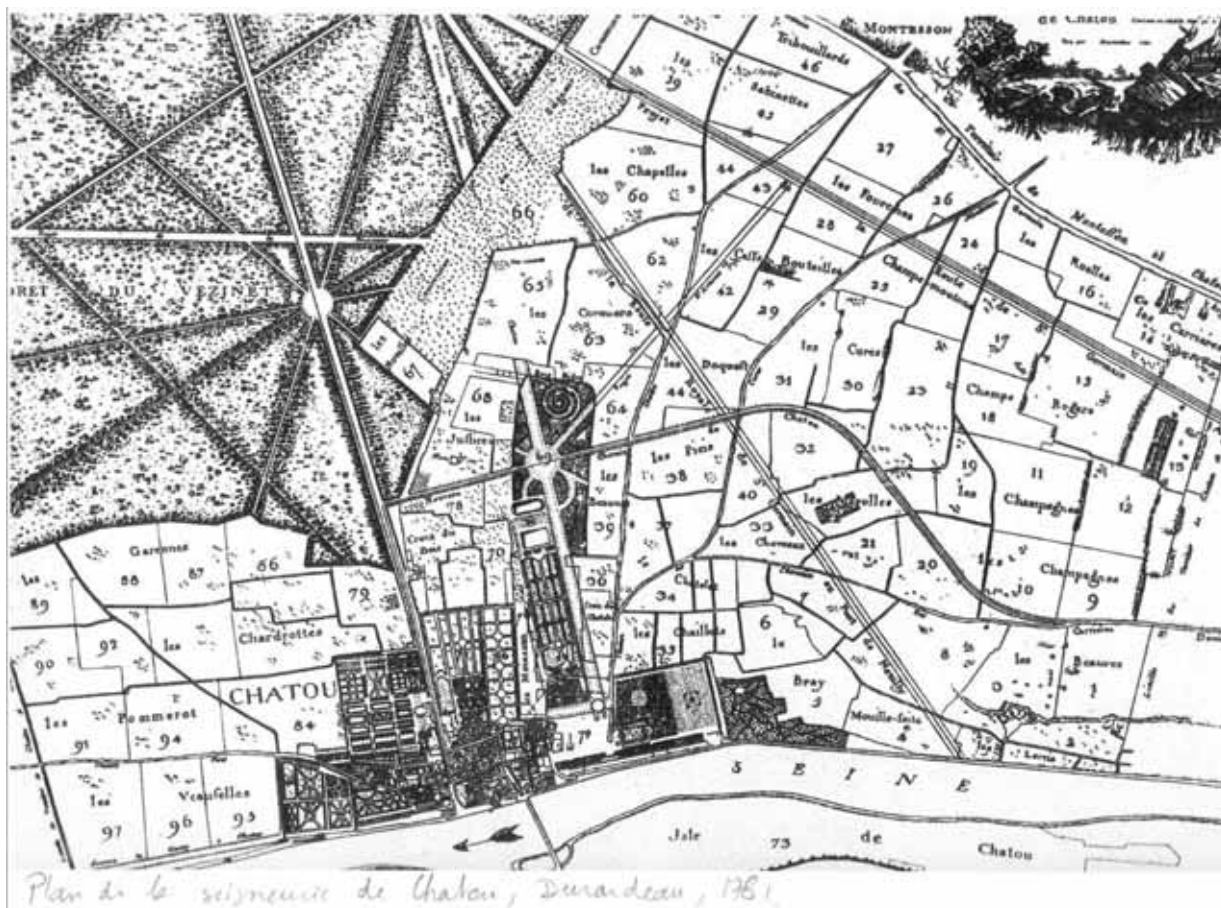


Source : Carte des chasses, 1770

Les routes apparaissent clairement sur la carte. Le réseau principal est composé d'axes rectilignes qui prolongent souvent les allées cavalières, et de routes sinueuses plus anciennes qui traversent le territoire de part en part, comme l'actuelle route de Carrières.

◆ La seigneurie de Chatou

UN TERRITOIRE CONVOITÉ



Source : Censier de 1781

Le territoire de Chatou a eu des limites fluctuantes au cours des siècles. Les terres appartiennent à différentes catégories de personnes.

L'espace bâti, qui ne représente qu'1/10<sup>ème</sup> du territoire de Chatou, appartient en plus grande partie au seigneur et aux nobles de la ville. Les villageois n'en possèdent qu'1/13<sup>ème</sup>.

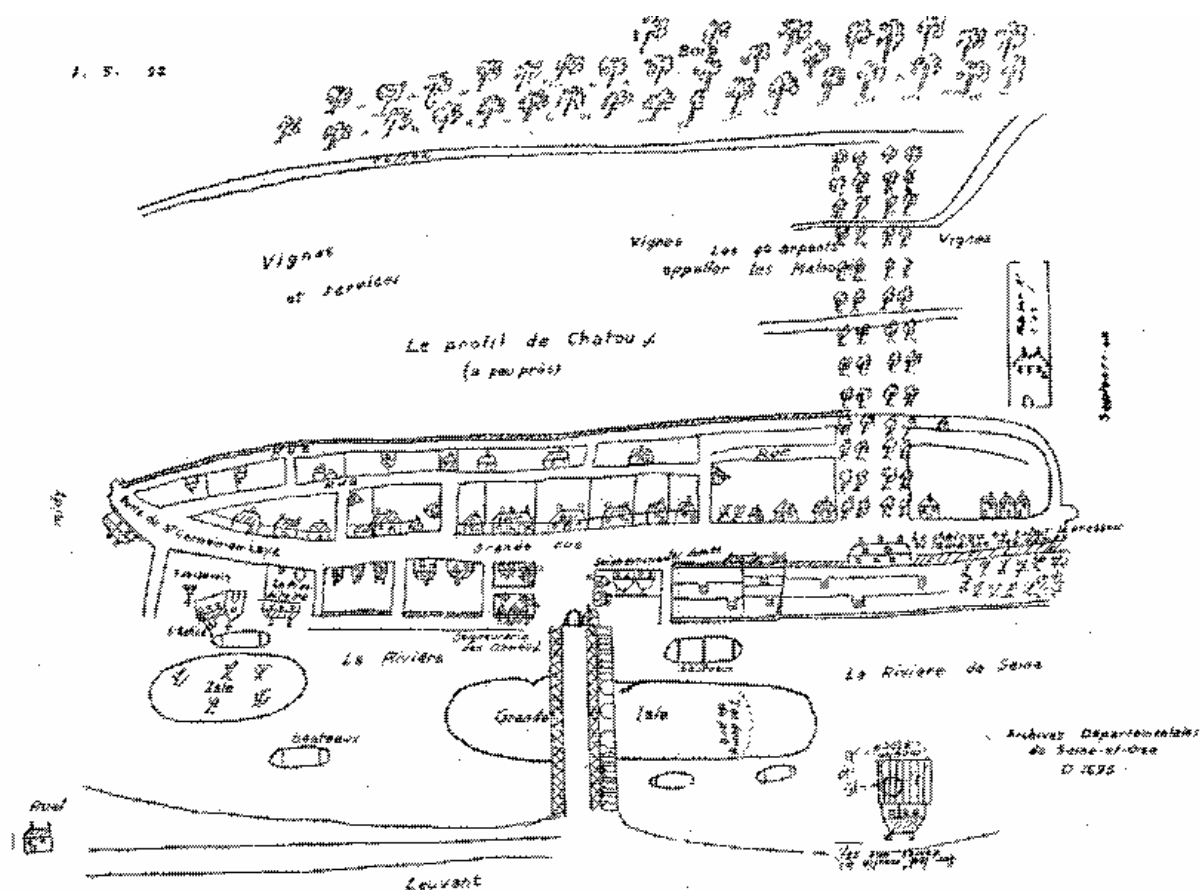
Les terrains de cultures ont de nombreux propriétaires car il faut ajouter les habitants « horsins » c'est-à-dire hors les murs. Le seigneur reste le plus grand propriétaire. Avec le comte d'Artois, les nobles et les bourgeois, possèdent 36% des terrains. Les villageois se partagent 46% des terrains de cultures. Le reste (18%) appartient aux villageois de Montesson, Croissy, Carrières, St-Denis, Bougival, Rueil et St Brice. C'est dire combien les territoires sont imbriqués.



## ◆ La petite ville de Chatou

Chatou tire son nom d'un éminent citoyen romain, Catallus-Catunus dit familièrement Cattus, qui avait établi sa villa dans les environs près de la voie romaine, au milieu des bois.

### CHATOU EN 1495 : QUELQUES MAISONS COINCÉES ENTRE UNE ÉGLISE ET UN CHÂTEAU



Source : Paul BISSON DE BARTHELEMY, *Histoire de Chatou*, Académie Palatine, 1950

Le plus ancien bâtiment qui figure sur le plan est sans doute l'église. Elle fut d'abord construite en bois à l'époque des Mérovingiens (VI<sup>ème</sup> - VIII<sup>ème</sup> siècle) et de l'essor du Christianisme. La paroisse de Chatou est alors rattachée à l'évêché de Paris.

C'est à cette même époque que le domaine de Cattus, devenu propriété royale, fut remis à l'abbaye de St-Denis. Les abbés et religieux de St-Denis restèrent les seigneurs de Chatou jusqu'au 26 février 1374, date à laquelle ils cédèrent leurs terres et leurs droits seigneuriaux de Chatou à Gilles Mallet, « conseiller et maistre d'Ostel du roi ».

Le château du seigneur est situé à l'opposé de l'église, soit en amont de la Seine, au Nord. C'est la plus grande propriété de Chatou allant pratiquement du mur d'enceinte au pont. Elle abrite de nombreuses dépendances en plus des jardins.

Le pont est récent. Il date de 1626. Henri IV l'a voulu pour remplacer le bac trop dangereux pour traverser la Seine. Son emplacement a suscité de nombreuses divergences entre les habitants de Chatou et les bourgeois de Paris. Sa tête de pont accueille depuis 1581 un marché hebdomadaire et une foire annuelle qui a lieu au lendemain du 15 août. Ce lieu-dit, le « *grand carrefour* » est le cœur de la ville, plus que ne l'est la place de l'église, excentrée.

Chatou est déjà une ville de villégiature.

On pense que les rois mérovingiens y avaient établi une de leurs villas car on a retrouvé de nombreuses traces de l'occupation du site à cette époque. On sait aussi que plusieurs documents de la Chancellerie mérovingienne ont été signés à Chatou et que l'on y frappait la monnaie.

Par la suite (au XVII<sup>ème</sup> siècle), quelques riches parisiens y établissent leurs maisons de campagne comme d'autres le font à Montesson ou à Croissy. Il faut dire que les bois alentours sont des domaines de chasse royaux où les rois viennent avec plaisir quand ils résident au château de St Germain-en-Laye.

Ces aristocrates et riches bourgeois demeurent dans de grandes propriétés qui dénotent par rapport aux petites maisons des habitants de Chatou. Mais toutes s'alignent sur la rue avec leurs jardins en arrière.

Malgré le pont et la situation de carrefour de la ville, l'activité principale est l'agriculture. Les champs s'étendent au delà du mur et jusqu'aux bois séparés par un fossé. Il y a beaucoup de vignes à l'époque et le vin de Chatou est réputé. Un vignoble se distingue des autres : celui des Malnoë. Ses propriétaires sont des religieuses dont le couvent se trouve en Seine-et-Marne. L'élevage est contenu sur les îles de la Seine qui offrent des pâturages verdoyants aux moutons.

Un mur protège la ville des brigands et des envahisseurs depuis 1588. Au-delà s'étendent l'espace agricole et la forêt. Les terres appartiennent principalement au seigneur. Une partie forme les communaux. Les autres sont cultivées de céréales et de vignes. Le seigneur est le seul à posséder un pressoir (au château), un moulin (d'abord à eau sur la Seine, puis à vent sur le plateau), un four pour cuire le pain ...

Ces dispositions perdurent jusqu'à la Révolution Française. Chatou est alors intégrée à la structure communale. La commune est rattachée au département de la Seine et Oise en 1790. La ville compte environ 1 000 habitants. Les parcelles sont plus petites en raison de leur division.

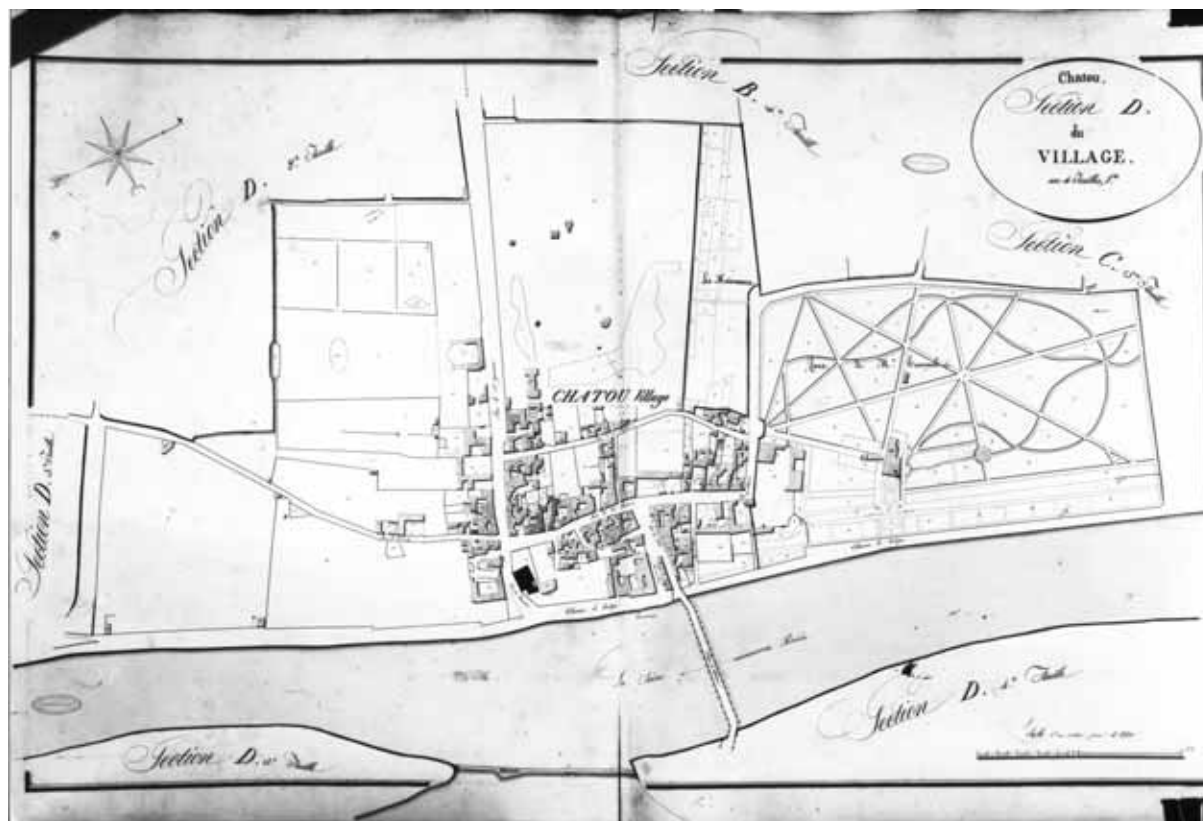
Les principaux changements ont lieu au XIX<sup>ème</sup> siècle.

## 1.2 - CHATOU : villégiature en vogue au XIX<sup>ème</sup> siècle

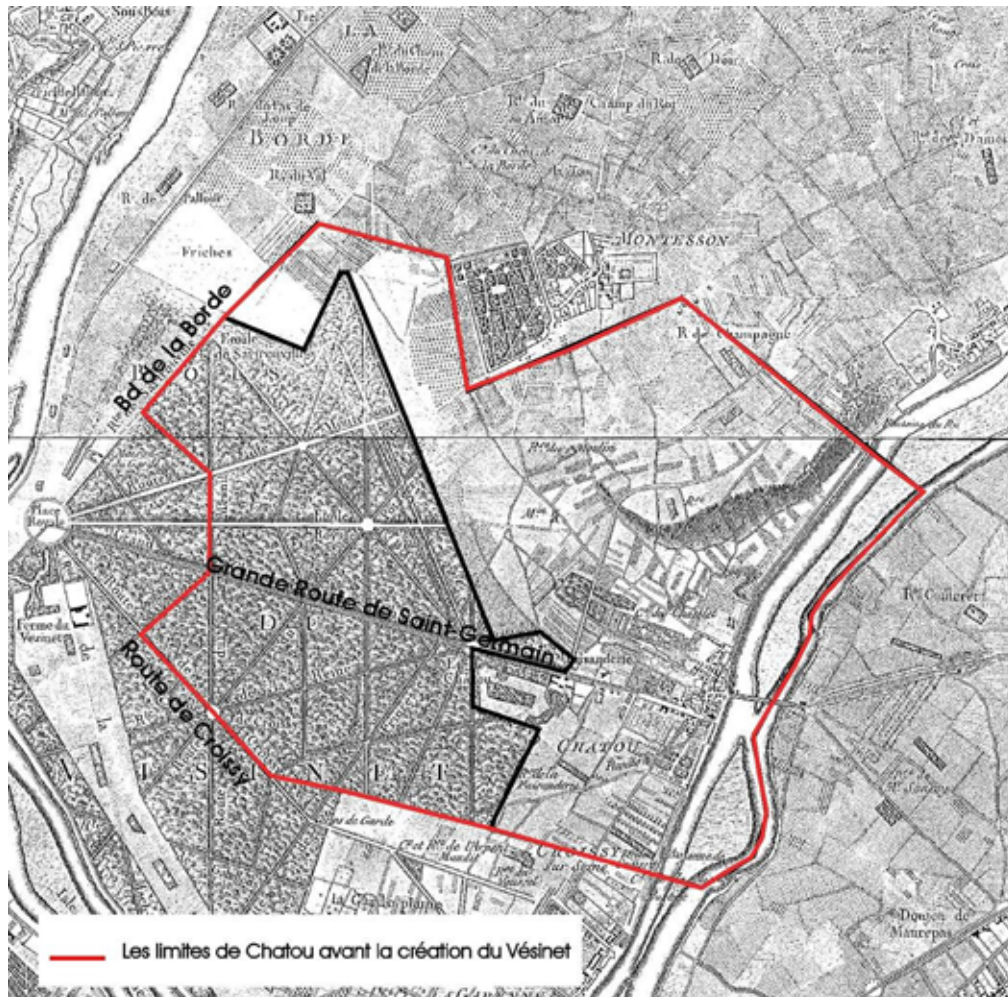
Le XIX<sup>ème</sup> siècle commence pour Chatou par une restructuration de son territoire.

Sous la Convention, Chatou récupère la plus grosse partie des bois du Vésinet, partagés, le 10 décembre 1793 par délibération du Conseil général du district Montagne-Bon-Air, entre les communes de Montesson (53,5 ha), Croissy (120 ha), Le Pecq (97 ha) et Chatou (138 ha) à laquelle est ajoutée la Faisanderie l'année d'après.

### CADASTRE DE 1820



Plusieurs modifications surviennent en 1820 et 1868 jusqu'à la création du Vésinet en 1875 : Chatou perd 130 hectares de bois. Son territoire prend alors une configuration curieuse avec au nord une protubérance dite « tête de girafe ». Il épouse les lisières de la forêt qui compose dorénavant une partie du territoire du Vésinet.



L'arrivée du chemin de fer ouvre Chatou à tous les Parisiens.

En 1837 la première ligne de chemin de fer français est inaugurée. Elle relie Paris St-Lazare au Pecq. En 1838, Chatou est dotée d'une gare. La ville n'est plus qu'à une vingtaine de minutes de Paris (en direct) au lieu de plusieurs heures en voiture à cheval.

Les Parisiens avides d'endroits « sauvages » pour pratiquer le canotage à l'anglaise déferlent à raison de plusieurs trains par jour. Les plus riches construisent des villas pour l'été. Le quartier des Pentes se lotit et les chemins ruraux, viabilisés, prennent les noms de rue de Beauregard, rue des Sablières (aujourd'hui Gallieni), rue Ch. Lambert ...



Le petit peuple de Paris, quant à lui, s'y rend le week-end pour profiter des bords de Seine. La ville renoue ainsi avec l'eau et les rives du fleuve. La Maison Fournaise, guinguette-restaurant, est le lieu à la mode où l'on retrouve les peintres impressionnistes : Renoir, Manet et Degas.

Les ponts de Chatou



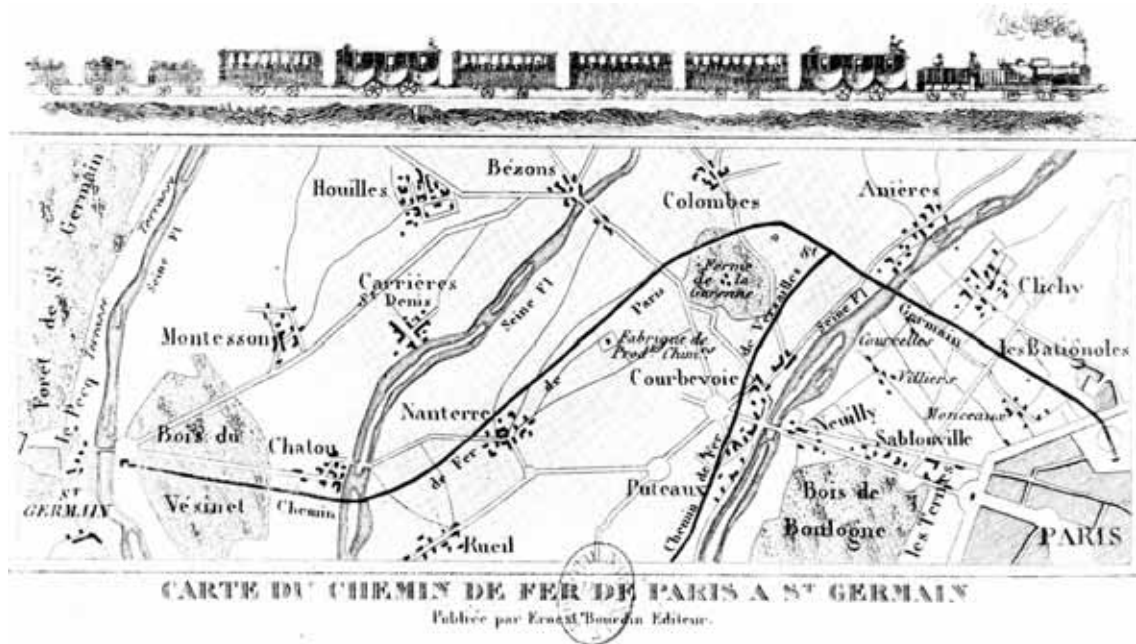
Source : reproduction de Vincent Van Gogh

Le déjeuner des Rowers



Source : reproduction d'Auguste Renoir

#### CARTE DU CHEMIN DE FER VERS 1840



La ville s'agrandit. La population chatovienne quadruple en un siècle passant de 925 habitants en 1801, à 4 514 en 1901. En même temps, Chatou se dote d'équipements modernes comme le gaz, l'éclairage public, le tramway (Rueil-Le Pecq) et une salle des fêtes (place Maurice Berteaux).

### 1.3 – Début XX<sup>ème</sup> : l'essor industriel

#### *L'installation des usines Pathé-Marconi lance l'urbanisation des Hauts de Chatou*

#### QUAND LA CAMPAGNE LAISSE PLACE À L'INDUSTRIE !



Source : Petit journal de l'exposition Pathé Marconi de 1994

En 1898, les frères Pathé installent les usines de la compagnie générale des phonographes des Etablissements Pathé Frères à Chatou. Les bâtiments s'élèvent au milieu d'un décor champêtre, à l'angle de l'actuelle rue E. Pathé et du boulevard de la République avant de s'étendre bien au delà. L'activité prospère et emploie de nombreux catoviens.

Ce succès attire d'autres entreprises : les ateliers de constructions mécaniques de matériel agricole G. Filtz et Grivolos s'installent peu après les usines Pathé à proximité de ces dernières (400 ouvriers en 1919). En 1918, la manufacture française de machines à coudre Montaudouin ouvre ses portes à son tour, toujours dans le même secteur. Il en est de même de l'entreprise des travaux publics Laubeuf.

#### LES LANDES : UN QUARTIER EN MUTATION



Toutes ces activités transforment radicalement le quartier des Landes (au nord-est de Chatou) resté jusque là agricole et peu habité. Les chemins de terre sont viabilisés. Des rues sont percées. L'ensemble du quartier des Landes (rues Cormiers, Jules Ferry, Lieutenant Ricard, ...) est aménagé en 1908-1909. Les employés font construire des pavillons sur des petites parcelles. Le premier HBM, rue Ribot, date de 1929.

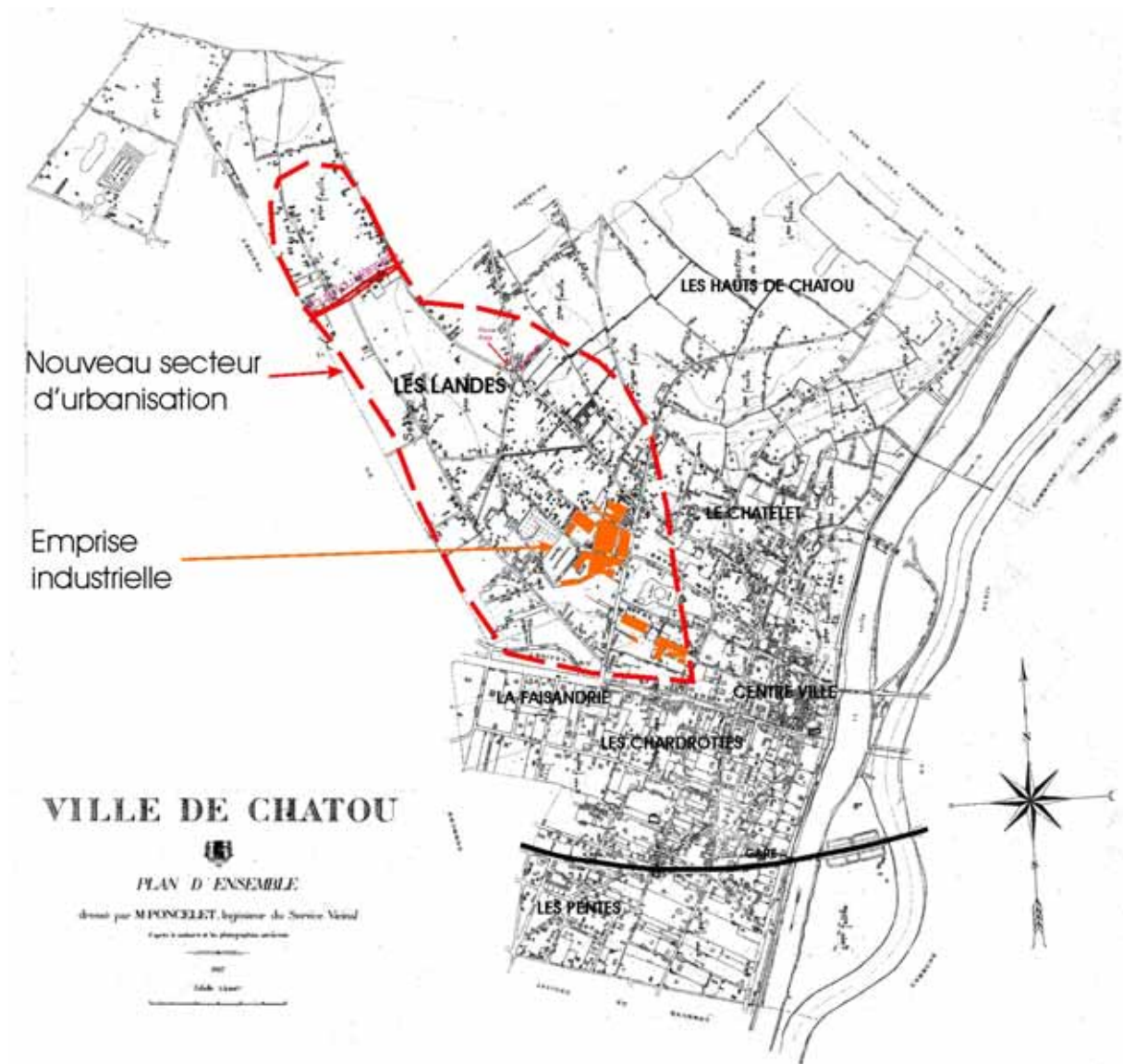
Le quartier est très cosmopolite. A côté des grandes usines, on trouve de petites entreprises et quelques artisans tournés vers la mécanographie, la bonneterie ou la fabrique de semelles en caoutchouc. Il y a encore de nombreux maraîchers domiciliés dans le quartier et même un vigneron Voie Poissonnière.

#### ◆ La population catovienne explose dans l'Entre Deux Guerres

En 1927, l'urbanisation sur la commune s'est étalée en tâche d'huile. La plupart des rues actuelles sont en place. Les sentiers et chemins ruraux sont encore nombreux, notamment au nord de Chatou, sur le plateau resté agricole. Le tissu urbain est lâche, hormis dans le centre. Il reste composé essentiellement de maisons avec jardins plus ou moins alignées le long des routes.

Des petits centres secondaires apparaissent :

- autour du chemin de fer ;
- du côté des usines Pathé et du quartier des Landes jusqu'à la place Roux où de nouveaux commerces voient le jour ;
- le long de la route du Vésinet (RD 311) et de la rue des Sablons.



Source : à partir du plan de Chatou, 1927

La population ne cesse d'augmenter, surtout dans l'entre deux guerres : + 47,5% d'habitants entre 1921 et 1936.

En 1928, l'usine Pathé s'agrandit à la suite de son regroupement avec Columbia. Les nouveaux bâtiments s'élèvent rue des Beaunes. En 1935, l'usine emploie 912 personnes. De nombreux artistes viennent enregistrer à Chatou.

Dans le quartier, la population s'accroît rapidement. Le groupe scolaire Jules Ferry, construit en 1932, doit rapidement être agrandi et rehaussé. Route des Maisons est installée une chapelle originale provenant de l'exposition coloniale s'étant tenue au bois de Vincennes en 1931.



### CHATOU À LA BELLE ÉPOQUE : LA DOUCEUR DE VIVRE

De riches demeures le long de la rue Saint-Germain (actuelle av. Foch)



Les établissements Laubeuf, non loin des usines Pathé



A la gare, côté Croissy, les cochers attendent les hommes d'affaire dont les familles passaient l'été à Chatou



Un quartier plus populaire : le Châtelet



La proximité de Paris et surtout le réseau ferré oeuvrent aussi en faveur de l'augmentation rapide de la population de Chatou que seule la Seconde Guerre Mondiale vient interrompre.

## 1.4 - Transformations d'après guerre

Le développement reprend aussitôt après la guerre. EDF s'installe en 1950 sur la grande île de Chatou jusqu'alors vouée aux pâturages. La ville s'étend toujours et les terres agricoles du nord (plaine de Montesson) disparaissent progressivement.

Les usines Pathé sont à leur apogée et emploient 1 700 employés en 1955 si bien qu'il n'y a guère de familles catoviennes qui n'aient pas un de ses membres dans cette entreprise, que ce soit dans les ateliers de fabrication et de presse des disques, les salles d'enregistrement ou les bureaux d'études.

### ◆ L'urbanisation des Hauts de Chatou

Après la guerre, la France manque de logements et Chatou aussi, les logements précaires sont nombreux.

Le vieux Chatou concentre aussi une population toujours plus nombreuse dans des logements anciens, voire insalubres. La ville achète aux frères Pathé un terrain de 21 000 m<sup>2</sup> sur les Hauts de Chatou dans le but d'y construire de nouveaux logements. Il n'est plus question de construire des pavillons, mais des collectifs pour répondre aux demandes.

Le quartier des Marolles accueille les premiers HLM construits dès 1953. Alors qu'en 1936, on y comptait 700 habitants, la population atteint plus de 3 000 en 1962. Cependant, le quartier reste excentré. Tout est loin, la gare, les commerces. Les enfants doivent attendre 1957 pour aller à l'école maternelle sur place, aux Marolles.

### ◆ Un nouveau centre-ville moderne

En 1966, le centre-ville fait l'objet d'une vaste opération de rénovation l'année même de l'inauguration du nouveau pont. Celui-ci est construit un peu plus en aval, dans le prolongement de l'avenue du Maréchal Foch. Cette avenue est élargie pour faciliter un trafic qui atteint déjà plus de 20 000 véhicules par jour.

Ce déplacement s'accompagne d'un certain nombre de rénovations. Les travaux s'échelonnent sur quinze ans.

### LA RENOVATION DE LA TÊTE DE PONT

L'avenue Foch vers 1950  
Une rue commerçante bordée de  
vieux immeubles



Vue aérienne de Chatou vers 1950  
Un centre historique regroupé autour  
d'un vieux pont



L'avenue Foch après travaux  
Lignes épurées et galerie commerçante...



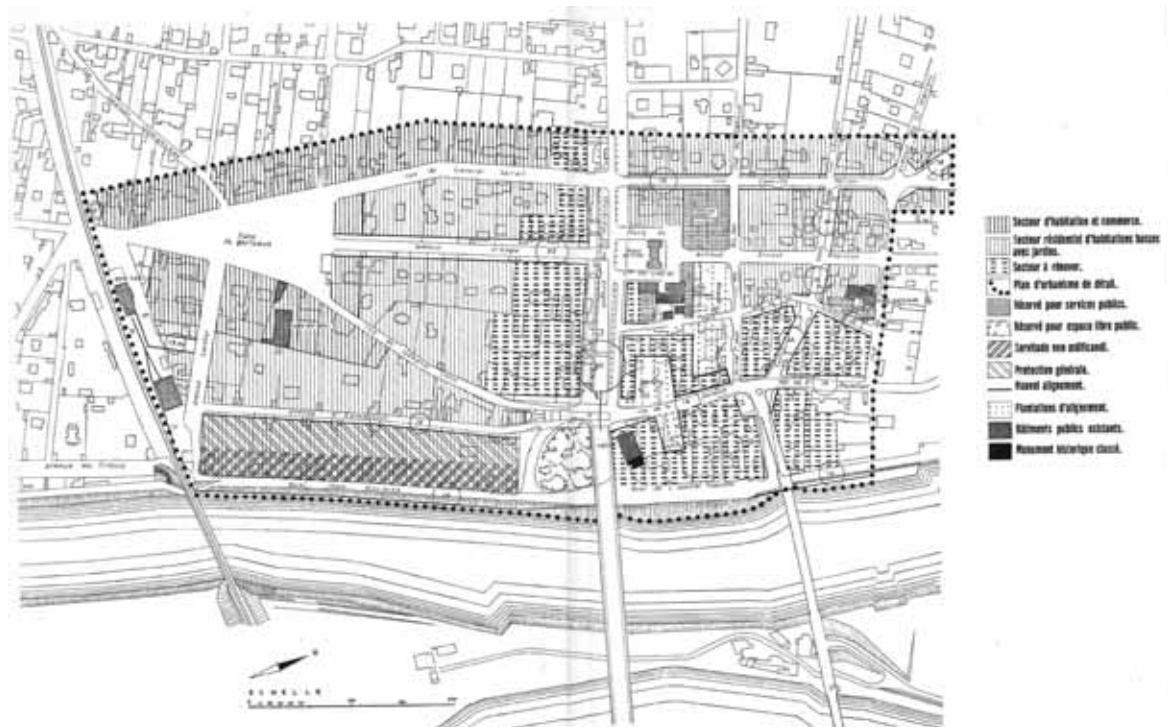
Un nouveau pont axé sur l'avenue Foch, au sud  
du centre historique (lui aussi en réhabilitation)



Source : photos de la mairie

A la place des vieux immeubles s'élevèrent des bâtiments modernes. La densité diminua. L'espace libéré est transformé en jardins. Il ne reste du vieux village que l'église, le Nymphée de Soufflot et la propriété proche du vieux château avec ses deux lions de pierre. La population du vieux quartier est relogée sur les Hauts de Chatou, dans les nouveaux immeubles des Sabinettes.

### PLAN D'URBANISME DE DÉTAIL DE L'AMÉNAGEMENT DU CENTRE VILLE



Source : « La rénovation urbaine de Chatou », in Le bulletin municipal officiel de la ville de Chatou, décembre 1960

Cette opération modifie complètement la perception de la ville. Ce n'est plus un quartier populaire, mais bourgeois. L'activité évolue. La plupart des commerçants partent, privant le centre de leur vitalité. Le centre perd de sa cohérence, il est éclaté. L'axe principal qui le traverse, l'avenue Foch, devient une coupure au fur et à mesure que son trafic s'intensifie. La vitesse des voitures, le bruit et la pollution qu'elles dégagent font fuir les passants.

Côté nord de l'avenue Foch, se crée le centre administratif, avec la mairie, et religieux avec l'église. L'activité commerciale et culturelle se regroupe place Maurice Berteaux remodelée en 1975-1976 avec le marché, les commerces, la salle des Fêtes, puis le cinéma. L'ambiance est néanmoins plus calme. La place est coupée au sud de la ville au moment de la création de RER en 1972.

Le passage à niveaux qui liait l'avenue Victor Hugo à l'avenue Joffre est supprimé ce qui isole complètement le sud de Chatou du reste de la ville. Pour traverser la voie ferrée en voiture, il faut dorénavant emprunter les quais. Les piétons peuvent quant à eux emprunter un souterrain au niveau de la gare.

La décennie 1970 voit les Hauts de Chatou se développer suite à l'aménagement d'une ZAC comprenant à la fois des logements, des équipements collectifs et des activités économiques (commerces et bureaux).

De son côté, l'activité des usines Pathé-Marconi décline. Après une réorientation de la fabrication de disques vers celle des cassettes en 1990, l'usine ferme en septembre 1992. Une partie des bâtiments est détruite. A la place, est construite une zone d'activités : L'espace Lumière. Le reste de la friche fait actuellement l'objet d'une restructuration urbaine.



### 1.5 - Du passé vers l'avenir

Aujourd'hui, l'ensemble du territoire communal est entièrement urbanisé ou en voie d'achèvement, au nord dans le quartier de l'Europe. Les différentes périodes d'urbanisation de la ville se lisent toujours, bien que la rénovation du centre ville ait rayé le centre historique et que l'agriculture ait totalement disparu.

De l'histoire de l'évolution de Chatou sont issues son organisation urbaine et sa mixité urbaine dans tous ses quartiers.

La situation de Chatou, à proximité des Hauts-de-Seine, desservie par la ligne A du RER et l'autoroute A 86, dans un environnement paysager de qualité confère à la ville un caractère attractif. Dans ce contexte, l'un des enjeux du PLU est de définir quel développement il convient de mettre en œuvre pour les années à venir.

Afin de mieux appréhender cette problématique, il est utile d'examiner la situation urbaine de Chatou aujourd'hui.

---

## 2 - LES ELEMENTS STRUCTURANTS DU TERRITOIRE CATOVIEEN

---

Le territoire catovien est structuré par des éléments naturels et anthropiques qui façonnent le paysage urbain et influent sur le fonctionnement de la ville.

Chatou s'inscrit dans l'entité géographique et paysagère de la Boucle de Montesson. Toutefois, elle s'en distingue par sa position géographique, les relations physiques qu'elle a avec les communes limitrophes et par les singularités de sa morphologie et de son paysage urbain.

### 2.1 - L'entité urbaine de la Boucle de Montesson

A l'ouest de l'agglomération parisienne, la Boucle de Montesson est un espace fermé, cerné par le méandre de la Seine.

Cette frontière naturelle confère à la boucle un certain isolement et marque une des premières ruptures dans le continuum urbain qui s'étend depuis Paris vers l'ouest.

Cette coupure naturelle est renforcée par les caractéristiques urbaines et paysagères de la boucle.

La Boucle de Montesson, et en particulier la partie sud (constituée des communes de Chatou, Croissy-sur-Seine, Le Vésinet, la rive droite du Pecq-sur-Seine, Montesson, quartiers du centre et des Rabaux), apparaît comme un espace relativement boisé, à caractère fortement résidentiel d'où le qualificatif de « banlieue de charme ».

La partie centrale de la Boucle est demeurée naturelle. La plaine maraîchère occupe aujourd'hui plus de 130 hectares, répartis sur les communes de Montesson, Carrières-sur-Seine et pour une petite partie Sartrouville.

L'entité urbaine du nord de la boucle est constituée des communes de Houilles et de Sartrouville.

L'enclavement du territoire, créé par la Seine, est renforcé par le nombre réduit de franchissements du fleuve. La boucle n'est accessible que par cinq ponts ouverts à la circulation automobile, d'ailleurs déterminant dans le développement et l'organisation urbaine de la boucle :

- au nord-est, le pont de Bezons ;
- au nord-ouest, le pont de Maisons-Laffitte ;
- au sud-est, le pont de Chatou ;
- au sud ouest, le pont du Pecq ;
- au sud le pont, de Bougival.

Les derniers ponts construits sont ceux de l'A 14 qui traverse la plaine agricole. En l'absence d'échangeur dans la plaine, cette infrastructure ne constitue pas une desserte supplémentaire du méandre, mais contribue cependant à y réduire le trafic de transit.

Le réseau ferré améliore l'accessibilité de la boucle. Deux voies ferrées et 4 gares principales desservent la zone :

- la ligne SNCF Poissy-Paris Saint-Lazare (ligne A du RER) dessert les gares de Houilles/Carrières-sur-Seine et Sartrouville ;
- la ligne RATP du RER A en direction de Saint-Germain-en-Laye dessert les gares de Chatou/Croissy-sur-Seine et Le Vésinet/Le Pecq et une gare secondaire Le Vésinet-Centre.

Au sein de cette entité urbaine, chacune des communes conserve ses spécificités et ses singularités. Elles résultent de l'histoire du développement et des modalités d'urbanisation de la zone, de la géographie des lieux et influent directement sur le fonctionnement des territoires.

De ce point de vue, en tant que porte d'entrée dans le Boucle de Montesson, Chatou occupe une position particulière et se trouve relativement « isolée » des communes riveraines.

## 2.2 - « L'encagement » de Chatou

Dotée d'un des quatre ponts de la Boucle et desservie par un axe majeur (la RD 186) aux fonctions de transit, Chatou dispose d'un axe de traversée majeur de la boucle. Pourtant sorti de ce faisceau routier, le territoire communal est relativement enclavé par rapport aux espaces environnants.

Cet isolement résulte de plusieurs facteurs, (cf. carte) :

- naturels ;
- administratifs ;
- fonctionnels.

### ◆ Les limites externes

#### ➤ Les limites naturelles

La Seine, matérialise la limite est du territoire communal.

S'il contribue à la qualité du cadre de vie, le fleuve constitue une véritable frontière. Seuls un franchissement routier et un ferré existent. Ils déterminent fortement les déplacements entre l'intérieur et l'extérieur de la commune. L'ensemble des flux communaux et intercommunaux convergent vers un même lieu : le pont.

#### ➤ Les limites administratives

Les limites administratives de la commune de Chatou ont été modifiées à plusieurs reprises au cours de l'histoire :

- d'abord, à l'occasion de partages de la forêt du Vésinet entre Chatou, Montesson, Croissy-sur-Seine et Le Pecq ;
- puis, lors de la création du lotissement du Vésinet dans la deuxième moitié du 19<sup>ème</sup>.

Ces partages successifs et l'amputation d'une partie conséquente du territoire de Chatou (132 hectares) à l'occasion de la création du Vésinet donnent à la commune une forme originale et complexe.

En effet, Le Vésinet a été créé de toute pièce en reprenant scrupuleusement les contours de la forêt du Vésinet privant les communes limitrophes des portions de forêt dont elles disposaient.

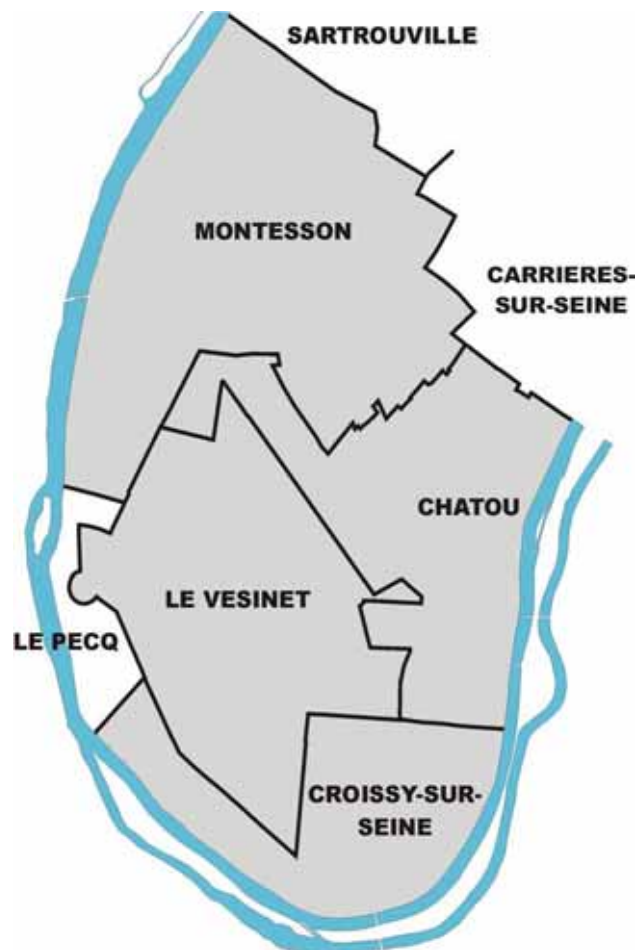
Les limites administratives actuelles témoignent de cette histoire et concourent à une forte imbrication des différentes communes.

Le puzzle administratif qui en résulte dessine des intrusions réciproques entre les territoires de Chatou et du Vésinet. Ainsi :

- entre l'avenue Foch et la rue des Landes à Chatou, émerge une petite portion du territoire Vésigondin ;
- au nord, dans le secteur « dit de la tête de girafe » dénommé ainsi du fait du dessin des limites administratives : ce secteur de Chatou structuré le long de la rue des Sablons est coincé entre le Vésinet et Montesson. Il se trouve de ce fait relativement isolé du reste de la commune. Ainsi, fonctionnellement, ces secteurs sont pour partie tournés vers les centres de vie des communes voisines : centre ville de Montesson, quartier des Rabaux à Montesson et le quartier des Charmettes au Vésinet.

### LES LIMITES ADMINISTRATIVES DES COMMUNES

#### DU SUD DE LA BOUCLE DE MONTESSON



### ➤ *Des limites fonctionnelles*

« L'encagement » de Chatou par rapport aux communes voisines résulte autant de ruptures fonctionnelles et urbaines que de l'imbrication complexe des territoires communaux.

En certains endroits, les limites administratives sont particulièrement lisibles et marquent des ruptures de la trame urbaine.

La limite entre Le Vésinet et Chatou constitue une frontière fermée le long de laquelle les tissus urbains catoviens et Vésigondins semblent s'opposer. Côté Chatou, les constructions implantées le long de la limite communale sont desservies par la rue des Landes. Au Vésinet, le boulevard des Etats-Unis permet la desserte des constructions riveraines de Chatou. Ces deux ensembles résidentiels semblent se « tourner le dos », en ne laissant que quelques passages.

Les lieux d'échanges entre les deux communes sont extrêmement réduits. Il s'agit de la RD 311 (route de Montesson) et de la rue Gabriel Fauré plus au sud.

Au sud de l'avenue du Maréchal Foch, la limite entre Le Vésinet et Chatou est également constituée d'une frontière fermée. Ce processus s'explique par les modalités de création du Vésinet. Créé selon le principe d'un lotissement, la trame viaire du Vésinet a été dessinée par le plan d'aménagement d'ensemble, en ne prévoyant qu'un nombre limité de liaisons avec les espaces voisins.

A contrario, vers le sud (Croissy-sur-Seine) et le centre de Montesson, la continuité de la trame viaire assure des points de liaisons nombreux et une meilleure porosité avec les communes voisines.

Les changements des modes d'occupation et d'utilisation du sol correspondent parfois aux limites administratives. Ils marquent, du point de vue paysager, les limites administratives. Ces ruptures correspondent le plus souvent à la transition entre les espaces urbanisés et la plaine agricole :

Au nord de Chatou dans le secteur de la tête de Girafe : la limite avec Montesson matérialisée par les chemins de Cormeilles et des Petits Chênes marque la fin de l'agglomération urbaine et l'entrée dans la plaine agricole.

Cette rupture fonctionnelle devrait disparaître du fait de :

- à court terme, l'urbanisation de la partie sud du secteur des Terres Blanches à Montesson ;
- à plus long terme, l'urbanisation de la partie nord des Terres Blanches. Le schéma directeur de la Boucle de Montesson (SDBM) approuvé par délibération du SIEP en janvier 1998, prévoit l'urbanisation de cet espace dès lors que l'échangeur A 14 sera ouvert ;
- à long terme, l'urbanisation des espaces situés entre le chemin des Petits Chênes et l'A 14. Le SDBM prévoit l'urbanisation de ces espaces à l'horizon 2015.

Au nord-est de la commune, la limite entre Chatou et Carrières-sur-Seine est également lisible avec :

- côté Chatou, un espace en voie d'urbanisation et qui sera prochainement totalement bâti avec l'achèvement de la ZAC de Chatou-Plateau ;
- côté Carrières, un espace agricole destiné au schéma directeur local à recevoir des activités para-agricoles.

#### ◆ Les ruptures internes

Le territoire de Chatou, contraint dans ses relations avec l'extérieur, est également marqué par d'importantes ruptures urbaines. Ces ruptures sont de trois types :

- liées aux infrastructures de transport ;
- naturelles ;
- urbaines.

#### ➤ Les infrastructures de transport

La RD 186 (avenue Foch) et la voie ferrée cloisonnent l'espace catovien.

De par sa fonction de voie de transit et le volume de trafic qu'elle supporte (plus de 37000 véhicules/jour) la départementale marque une forte césure dans le tissu urbain. Cet effet est accentué par les difficultés de franchissement nord-sud, tant pour les flux routiers que piétons.

Par la route, un seul franchissement direct existe : sous le pont de Chatou, par les voies sur berges, quai de l'Amiral Mouchez.

Un franchissement direct est également possible, dans le sens nord-sud par la rue Camille Perrier et avenue du Général Sarrail.

Sur le reste du linéaire de l'axe, aucune traversée directe n'est possible.

Compte tenu de la densité du trafic et de la vitesse excessive de certains véhicules, la traversée piétonne n'est pas aisée et est peu sécurisante. Deux passages souterrains existent approximativement au débouché de la rue d'Aligre et au niveau du pont routier, entre le square R. Dumas et l'église.

La voie ferrée s'inscrit aussi en rupture de la trame urbaine. Historiquement, la création de la voie s'est superposée à la trame viaire préexistante de sorte qu'elle rompt la continuité de certaines voies :

- Rue Georges Clémenceau/rue du Maréchal Joffre ;
- Place de la gare et rue Labélonie.

Les franchissements sont également peu nombreux :

- la commune de Chatou ne compte qu'un franchissement voitures sous la voie, en bordure de Seine par l'avenue des Tilleuls, quai Jean Mermoz ;
- les piétons disposent de deux passages : au niveau de la gare et rue Victor Hugo à hauteur de la rue des Ecoles.

### ➤ *Les ruptures naturelles*

La topographie a une incidence relativement forte sur le paysage catovien. La limite du plateau sur lequel repose la plaine agricole et la descente douce vers le fleuve est marquée par un coteau assez pentu.

Le coteau a naturellement influencé le dessin du réseau viaire et de la trame urbaine. Alors que la majorité des voies sont orientées nord/sud, l'orientation est/ouest au niveau du coteau : avenue de Verdun.

Du point de vue paysager, l'influence du coteau est double :



*Les vues sur les coteaux de Bougival*

- du haut du coteau, des vues intéressantes se dégagent vers la Défense, le mont Valérien et les coteaux de Bougival sur la rive gauche de la Seine (au sud de la Boucle) ;
- Le coteau se dégage du paysage de la ville qui s'offre lors des traversées de la Seine, notamment depuis le train. L'urbanisation en bordure de plateau est particulièrement visible et marque un front urbain en rupture avec le reste du tissu bâti (au sud) où s'enchevêtre l'urbanisation et un couvert végétal relativement dense.

### ➤ *Les ruptures urbaines*

Les ruptures urbaines sont de deux types :

- les ruptures liées à des grandes emprises ;
- les tissus bâtis fermés.

Les grandes emprises, le plus souvent occupées par des équipements publics, constituent des espaces tampons, en rupture avec le tissu bâti environnant, notamment au sein des quartiers pavillonnaires. Il s'agit à Chatou :

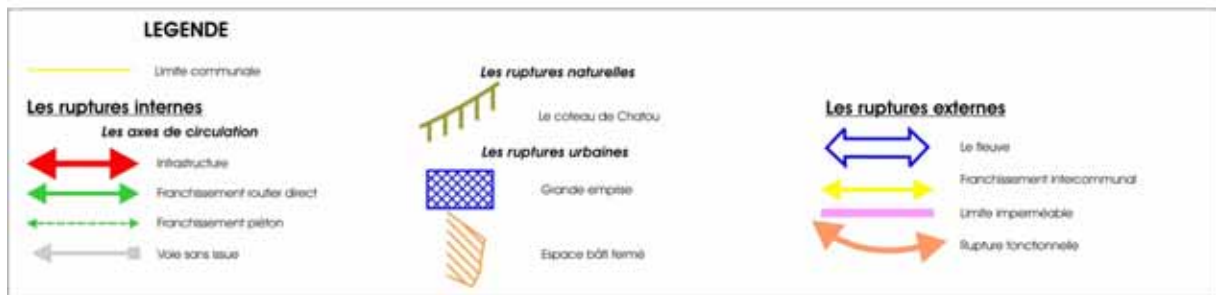
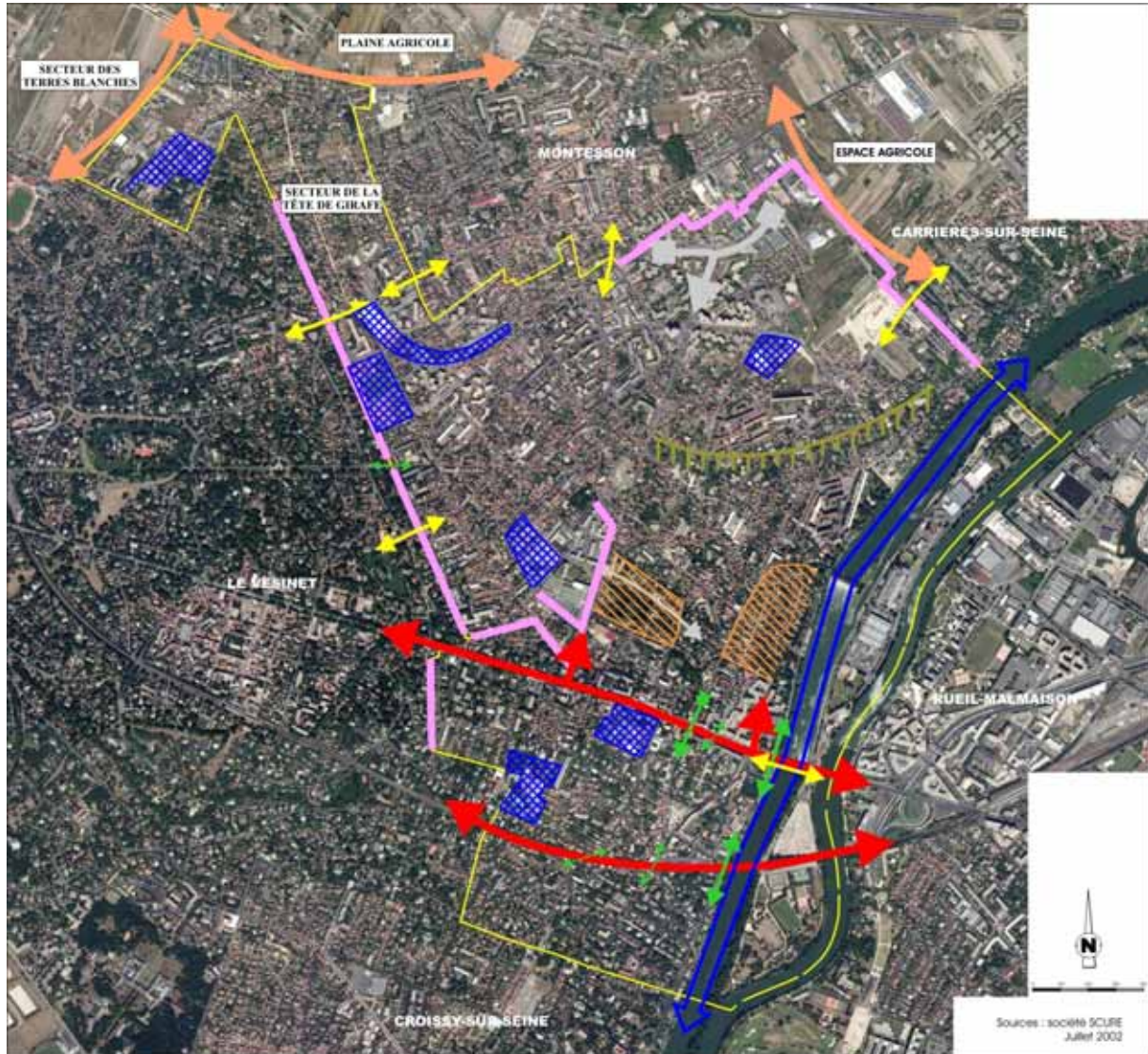
- des cimetières, rue des Landes et dans le secteur des Terres Blanches, auxquels s'ajoute le cimetière du Vésinet ;
- les grands équipements sportifs : le stade Charles Finaltéri, le centre sportif Roger Corbin ;
- les équipements scolaires : le pôle scolaire Victor Hugo et l'institut du Bon Sauveur ;
- les zones d'activités et plus particulièrement le site Lumière. L'impact de la zone d'activités de l'avenue de l'Europe est moindre. Cette zone est située en limite du territoire communal et est desservie par une voie sans issue : l'avenue de l'Europe.

Les espaces bâtis fermés correspondent à des ensembles urbains assez homogènes, généralement issus d'opérations d'ensemble de type lotissements. Ces espaces, de par l'unité des formes urbaines, contrastent avec la diversité des tissus bâtis environnants. Cette rupture est parfois renforcée par la privatisation des voies. Deux espaces de ce type peuvent être identifiés :

- la pièce d'eau : la voie de la villa Lambert est privée. Elle dessert la villa Lambert proprement dite au sud qui occupe un vaste terrain et une douzaine de villas de charme au nord. Ce secteur verdoyant offre un paysage urbain singulier qui paraît être un îlot dans la ville. La fermeture de la rue « villa Lambert » côté boulevard de la République, exclut l'axe du reste de la trame viaire de Chatou et en fait une voie de desserte ne supportant aucun transit, même piéton ;
- le Parc Moisant : la privatisation des voies de desserte interne et la fermeture de plusieurs accès avenue de la Grotte, avenue des Jasmins, avenue Adrien Moisant au nord et avenue du Château de Bertin isolent ce quartier.



L'ENCADEMENT DE CHATOU



---

## 3 - LE TISSU URBAIN

---

### 3.1 - La trame viaire

#### ◆ Le maillage

L'ossature du réseau viaire actuel est directement héritée de l'époque royale. Son schéma s'appuie sur les axes anciens créés en prolongement des allées cavalières (actuelle avenue Foch) et sur les chemins d'accès aux parcelles agricoles de la seigneurie : l'actuel Boulevard de la République, la rue des Landes et la route de Carrières.

Il s'est densifié au gré des développements urbains, vers le sud après l'arrivée du chemin de fer pour desservir les « quartiers de villégiature », puis vers le nord au moment de l'industrialisation (implantation des usines Pathé-Marconi dans le quartier des Landes) et plus récemment, sur le plateau avec la constitution du quartier de l'Europe.

Le maillage est relativement dense. Il est cependant plus aéré dans le quartier de l'Europe compte tenu de la forme urbaine : ensemble de logements collectifs, vastes espaces libres formant des îlots urbains de grande taille.

Le réseau viaire peut être décomposé en 4 catégories déterminées selon le niveau de trafic et la fonction de l'axe :

- **les axes majeurs de transit** : ces axes d'intérêt interdépartemental, voire régional, supportent différents niveaux de trafic : régional, intercommunal, local. Il s'agit de la RD 311 et de la RD 186 qui s'inscrivent dans le maillage de voies radioconcentriques depuis Paris. Ces axes sont d'ailleurs quasiment les seuls à traverser la commune d'est en ouest ;
- **les axes principaux** : ils ont pour fonction première la desserte intercommunale. Ils assurent depuis les axes majeurs de transit des liaisons vers les communes limitrophes : Croissy-sur-Seine, Montesson, Carrières-sur-Seine, Houilles. Ces axes principaux, souvent orientés nord/sud sont : le boulevard de la République, rue du général Leclerc, route de Carrières, rue Camille Perrier, avenue des Tilleuls, rue Rubens, ...
- **les axes secondaires** : ramifiés à partir de l'ossature principale, ces voiries ont pour fonction la desserte interquartier ;
- **la desserte interne** : permettant de pénétrer au cœur des différents quartiers, ces axes sont pratiquement les seuls à ne supporter qu'un niveau de trafic.

Ce maillage est complété par des voies privées qui assurent la desserte de lotissements ou d'autres opérations : la villa Lambert, le parc Moisant, ...

A ceci s'ajoute un réseau de sentes et de chemins relativement dense qui assure une certaine perméabilité au tissu urbain. Ces sentes correspondent, pour la plupart, à d'anciens chemins ruraux qui permettaient de desservir les parcelles maraîchères ou les vignes.



*Villa Lambert voie privée*



*Les sentes et chemins*





### ◆ La morphologie

Le réseau viaire de Chatou se caractérise par l'étroitesse des voies. La largeur des rues est fonction du niveau de desserte. La plupart des voies de desserte interne ont un gabarit compris entre 8 et 10 mètres.

Les axes principaux, généralement plus larges, entre 10 et 12 mètres, sont le plus souvent à double sens. Cependant, la rue du Général Leclerc est à sens unique, sur la portion comprise entre le boulevard de la République et la route de Carrières.

Seuls quelques axes font figure d'exception :

- le boulevard de la République : 15 mètres de large ;
- la rue Jean Jaurès, l'avenue Guy de Maupassant, l'avenue Claude Monet, la rue Auguste Renoir, l'avenue de l'Europe et la rue du traité de Rome : entre 13 et 15 mètres ;
- l'avenue Foch : entre 25 et 40 mètres. Le tronçon le plus large est localisé entre la Seine et la rue Camille Perrier. Les élargissements ont été aménagés au moment de la rénovation de la tête de pont, au début des années 1970. Des contre-allées sont aménagées de part et d'autre de la chaussée principale (2x2 voies). Au sud, la contre-allée constitue une véritable voie secondaire. La voie comprend, une chaussée à double sens, un stationnement bilatéral et un large trottoir. L'élargissement de la voie au niveau du débouché de la rue Camille Perrier et l'ouverture de la perspective sur le pont incitent les automobilistes à accélérer. Ce lieu constitue pourtant un espace d'articulation entre le centre ville et le pôle administratif.

*Avenue Foch à l'intersection  
avec la rue Sarrail*



## LA TRAME VIAIRE



### 3.2 - La structure foncière

La ville actuelle conserve, de son passé agricole, un parcellaire très morcelé.

La structure foncière d'origine est composée de petites parcelles, en lanières étroites et de grandes profondeurs.

Ainsi, 1/5 des parcelles ont une surface inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> et 27% ont une superficie comprise entre 200 m<sup>2</sup> et 400 m<sup>2</sup>.

Cependant, les évolutions et les développements urbains successifs se sont accompagnés de remodelages fonciers. Plusieurs typologies foncières peuvent être identifiées :

- le parcellaire rural ;
- les grandes emprises occupées par des équipements publics ou des zones d'activités ;
- le parcellaire remodelé ;
- le parcellaire de « villégiature » ;
- le parcellaire des ensembles d'habitat collectif.

#### ◆ Le parcellaire rural

Les parcelles « rurales », étroites et allongées, se trouvent essentiellement :

- dans le secteur dit « de la tête de girafe » : le long de la rue des Sablons ;
- à l'arrière de l'espace Lumière, aux abords du cimetière et du site Pathé Marconi, le long des rues des Cormiers, Brunier-Bourbon, rue des Beaunes, square Debussy, ...
- au nord de la rue du Général Leclerc, rue Barbier et route de Maisons ;
- sur le coteau ;
- sur les îlots cernés par les rues de Verdun, rue des Vignobles, rue des Bouvets et le boulevard de la République ;
- aux abords du centre, à l'ouest de la place Maurice Berteaux.

Ces parcelles se caractérisent par leur géométrie dite « en lanière » :

- l'étroitesse : la façade sur rue est comprise entre 3 et 10 mètres ;
- la profondeur pouvant atteindre 80 mètres.



Cette forme contraignante n'est pas synonyme de faible superficie. Nombre de parcelles font entre 1 000 m<sup>2</sup> et 1 200 m<sup>2</sup>.

Ces parcelles sont souvent situées dans des îlots épais. Certaines limites foncières traversent l'îlot et rejoignent les deux voies. Cette géométrie foncière influe fortement sur les modes d'implantation des constructions :

- compte tenu de l'étroitesse de la parcelle, les constructions sont implantées sur une ou même les deux limites séparatives latérales. Elles sont généralement en retrait de l'alignement sur rue ;
- la profondeur des parcelles permet de construire en second front. En l'absence de construction en fond de parcelle, de vastes espaces libres sont dégagés en cœur d'îlot.

Ces quartiers résidentiels offre souvent un paysage bâti hétéroclite, compte tenu :

- de la diversité des architectures et de l'aspect des constructions ;
- des différentes époques de constructions ;
- de l'absence de front bâti continu ou lisible : la profondeur des retraits sur rue varie. Seules les clôtures structurent le paysage urbain et créées un front urbain.

#### ◆ Les grandes emprises

Les équipements publics (équipements scolaires, cimetières, équipements sportifs) ont été réalisés sur d'importantes unités foncières issues de regroupements parcellaires.

Ces grandes emprises, disséminées sur l'ensemble du territoire communal, forment parfois de véritables barrières urbaines du fait de leur surface (par exemple le cimetière de Chatou, rue du Lieutenant Ricard occupe 2,5 ha) et leur monofonctionnalité. Elles occupent parfois un îlot entier ou un cœur d'îlot, comme le groupe scolaire Victor Hugo.

La zone d'activités formée de l'espace Lumière et du site Thalès d'une emprise totale de 5,35 ha produit le même effet. Ces grandes emprises rompent avec le rythme des façades pavillonnaires du Boulevard de la République.

#### ◆ Le parcellaire remodelé

Le parcellaire remodelé est le plus souvent issu d'opérations d'ensembles de type « permis groupés » ou « lotissements ». Ces opérations réalisées par regroupement parcellaire puis redécoupage donnent naissance à une structure foncière homogène. Les parcelles de géométrie simple (rectangle, carré) permettent une constructibilité aisée. Aussi, ces opérations s'accompagnent souvent de création de voies de desserte interne.



Dans ces opérations, l'unité d'époque de construction et de géométrie des parcelles conduit à un bâti relativement homogène, très identifiable.



#### ◆ Le parcellaire « de villégiature »

Une autre forme de remodellement foncier, plus ancien, a donné lieu à un parcellaire plus aéré, bien souvent issu de la division de grandes propriétés. Au XIX<sup>ème</sup> siècle, Chatou devient lieu de villégiature, des villas et de grandes maisons cossues sont bâties notamment dans la partie sud de la commune et le long de la Seine.

Ces grandes villas, parfois divisées en appartements, occupent des terrains de taille importante : entre 800 m<sup>2</sup> et 1 200 m<sup>2</sup>, voire plus.



#### ◆ Le parcellaire des ensembles d'habitat collectif

Les grands ensembles d'habitat collectif résultent pour la plupart d'opérations d'aménagement et de rénovation des années 1970, 1980 qui ont eu pour objet de regrouper des parcelles rurales.

Ils sont essentiellement situés au nord de la commune, sur le plateau.

Ces opérations, réalisées pour certaines dans le cadre de la ZAC de Chatou-Plateau, ont toutes nécessité d'importants regroupements fonciers. Une même parcelle regroupe généralement un ensemble d'immeubles constituant une même résidence : comme par exemple « Les Sabinettes », « Les Landes », « Les Boulonnais », ... Par ailleurs, de petites opérations d'habitat collectif, insérées dans les quartiers pavillonnaires, sont issues d'un foncier anciennement occupé par des grandes propriétés. C'est pourquoi, on retrouve ces ensembles sur tout le territoire communal, et plus particulièrement dans le centre et le sud.





**SUPERFICIE DES PARCELLES**

### 3.3 - La trame verte

#### ◆ Les espaces verts publics

Selon l'inventaire dressé par la commune, les chatoviens disposent en moyenne de 6 m<sup>2</sup> d'espaces verts par habitant. Le seuil généralement admis comme référence à l'échelle régionale est de 10 m<sup>2</sup> par habitant.

Cet inventaire comprend l'ensemble des aménagements verts de la commune accessible par le public : les squares, jardins, parcs, les espaces d'accompagnement de voirie (banquettes engazonnées, alignements d'arbres) ainsi que les espaces d'accompagnement des bâtiments publics et équipements divers (stades, gymnases, groupes scolaires, crèches, centres socioculturels et autres bâtiments administratifs).

Les espaces verts proprement dits à vocation de détente, de loisirs, de promenade et pourvus d'équipements spécifiques (mobiliers urbains, jeux pour enfants) sont peu nombreux. Deux types d'espaces verts peuvent être identifiés :

- les parcs ;
- les squares.

Chatou ne compte que trois parcs :

- le parc des impressionnistes, situé sur l'île de Chatou offre un espace de détente de 6,9 hectares. Ce parc constitue un véritable parc urbain ;
- le parc Auguste Renoir, situé entre la rue Auguste Renoir et la rue des Champs-Roger. Ce parc de 8 à 10 000 m<sup>2</sup> a vocation à être aménagé comme parc paysager et sportif ;
- le terrain d'aventure.

On dénombre une douzaine de squares publics. La majorité d'entre eux est de taille réduite et ne joue pas véritablement un rôle d'espace de détente.

Les trois principaux squares sont :

- le square de la place Maurice Berteaux : au sud de la place du Marché. Cet espace de 464 m<sup>2</sup> fleuri et paysager est doté de jeux pour enfants ;
- le square R. Dumas : cet espace d'une superficie d'environ 1 000 m<sup>2</sup> à 1 500 m<sup>2</sup> bénéficie d'un traitement paysager et d'un boisement de qualité. Mais, sa localisation, cernée par des voies de circulation dont l'avenue du Maréchal Foch, le rend peu attractif ;
- Le square du sentier de la côte, route de Maisons, au pied du coteau offre un espace de détente disposant d'un traitement paysager original et de jeux pour enfants.



squares de la place M. Berteaux et du sentier de la côte

Les autres squares sont de taille plus réduite. Ils constituent des espaces de respiration au sein du tissu bâti et notamment du tissu pavillonnaire, mais n'ont pas réellement une fonction de détente et de loisirs.

Aux squares et parcs, il convient d'ajouter les berges de Seine. Les berges constituent, en effet, un espace de promenade de qualité compte tenu de la présence de l'eau d'une part et des boisements en alignement d'autre part. Une partie des berges est réservée aux circulations douces (piétons, cyclistes) sur les tronçons suivants : quai Maxime Laubeuf et le chemin de halage au nord de la commune.

Les dimanches et jours fériés, le quai du Nymphée est fermé à la circulation automobile offrant un vaste espace de promenade aux Catoviens.

En bordure de Seine, les alignements d'arbres sont complétés des jardins privatifs situés à l'arrière des constructions qui forment un véritable rideau vert.

Ainsi, quai du Nymphée et au droit du chemin de halage, les jardins à l'arrière des constructions situées avenue du Château de Bertin ou les espaces verts des ensembles d'habitat collectif de l'avenue Gambetta participent à l'agrément du paysage des bords de Seine.

Les autres espaces verts sont : les parterres fleuris ou engazonnés le long des voies, les alignements d'arbres, les abords des équipements publics, les espaces libres au pied des immeubles d'habitat collectif compris dans de grands ensembles et ceux compris en cœur d'îlot de l'opération de rénovation de la tête de pont. Ces espaces, parfois privés car appartenant à la résidence, sont souvent ouverts et des cheminements sont aménagés pour permettre leur traversée.

*Alignements d'arbres avenue du Maréchal Joffre et rue des 27 martyrs*



Ces espaces ont, avant tout, une vocation d'ornement et participent au paysage urbain, mais ne revêtent pas réellement la fonction d'espaces verts de détente.

### ◆ Les espaces verts privés

Les espaces verts privés sont nombreux. Ils densifient le couvert végétal de Chatou et confèrent à la commune un aspect verdoyant.

Plus ou moins perceptibles depuis la rue, ils contribuent à la qualité du paysage urbain. Ces espaces verts privés sont de trois types :

- les vastes espaces verts attachés à de grandes propriétés : le plus emblématique est celui de la pièce d'eau, villa Lambert ;
- des parcelles non bâties végétalisées : comme par exemple directement au nord du sentier de la côte, les terrains à l'angle de la rue du Général Leclerc et de la rue des Beaunes, face à l'espace Lumière,...
- les cœurs d'îlots : ces espaces résultent de la structure foncière. La forme étroite et allongée du parcellaire rural, l'épaisseur des îlots, l'implantation des constructions plutôt sur la façade avant des terrains dégagent des espaces libres en cœur d'îlot. Ces espaces, qui constituent les jardins, sont généralement végétalisés.

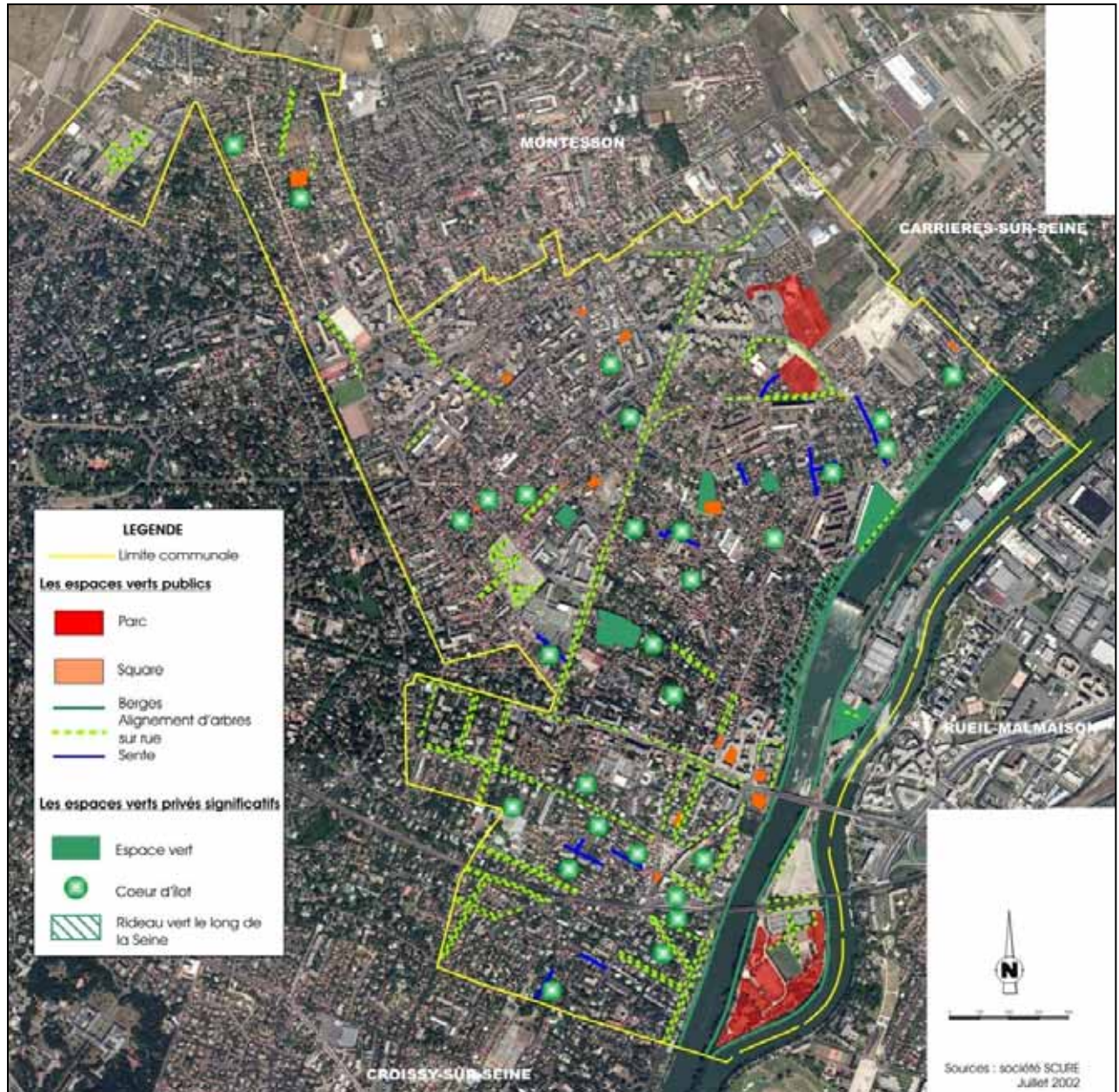
En outre, il convient d'ajouter que les constructions étant souvent implantées en retrait de la voie, les espaces interstitiels situés entre la clôture et le bâti participent au caractère verdoyant des rues, dans les quartiers pavillonnaires. Cet aspect est notamment lié à la nature des clôtures qui, souvent ajourées, offre une vision de la végétalisation des jardins privés depuis l'espace public.

### ◆ En conclusion

Dans l'environnement urbain de la Boucle de Montesson, Chatou bénéficie d'espaces verts conséquents, tel que le parc urbain de l'Étang de l'Épinoche, le parc Sophora à Montesson, de lieux de promenade et de loisirs comme les pelouses du Vésinet, les berges de Seine, le parc des Impressionnistes.

En revanche, un maillon de la trame verte est déficient à Chatou. Le nombre de square de proximité est à améliorer. Ils assurent une fonction de respiration au sein d'espaces bâtis parfois denses et représentent en même temps des lieux de détente et de rencontres au quotidien.



**LA TRAME VERTE**

### 3.4 – L'occupation actuelle des sols

#### ◆ La diversité urbaine et la mixité fonctionnelle

Les deux principaux critères d'appréciation et de description d'un tissu urbain sont la destination des constructions d'une part, et la forme urbaine d'autre part, induites par les modes d'implantation des constructions, le volume-enveloppe du bâti et l'aspect architectural.

S'il est généralement possible de superposer schématiquement forme urbaine et affectation des constructions, cet exercice est peu aisé à Chatou.

En effet, le tissu urbain catovien se caractérise par une grande diversité des formes urbaines et une importante mixité fonctionnelle.

#### ◆ Les différentes formes urbaines

Les grands types d'occupation de l'espace distingués sur la carte intitulée « les modalités d'occupation du sol » font ressortir les principales caractéristiques du tissu urbain catovien :

- une urbanisation presque totale du territoire communal. Le quartier de l'Europe au nord de la commune devrait être prochainement totalement urbanisé avec l'achèvement de la ZAC Chatou-Plateau. Le secteur dit « des Terres Blanches » dans le quartier de la tête de girafe recevra un programme de logements aidés ;
- le cloisonnement de l'espace communal avec les coupures et les obstacles générés par les infrastructures routières ou ferroviaires et les grandes emprises le plus souvent affectées à des équipements publics, et le délaissé de la RD 311 ;
- un bon maillage d'équipements publics : les équipements sont nombreux et relativement disséminés sur l'ensemble du territoire, excepté dans la tête de girafe ;
- la présence d'activités : on distingue quelques zones exclusivement affectées à l'activité. Le site EDF sur l'île, l'espace Lumière boulevard de la République, dans le quartier de l'Europe et rue des Pommerots dans le sud de la commune ;
- une prédominance du tissu à dominante résidentiel.

Les deux avant dernières catégories revêtent une fonction particulière et unique auxquelles sont attachées des formes urbaines caractéristiques. En revanche, le tissu résidentiel est extrêmement varié.

Il faut, tout d'abord, distinguer les typologies urbaines. La distinction la plus évidente est l'habitat individuel et l'habitat collectif. A l'intérieur de ces typologies, des sous-groupes peuvent être identifiés.

Dans l'habitat collectif peuvent être discernés :

- les grands ensembles d'habitat collectif bâti selon le mode architectural des années 1970 et début 1980. Ces ensembles sont localisés principalement au nord de la commune, quartier de l'Europe, rue des Landes. Il peut également s'agir des ensembles de la rénovation urbaine de la tête de pont réalisée dans les années 1970 ;



*quartier de l'Europe  
avenue Claude Monet*

- les petits collectifs disséminés dans le tissu pavillonnaire. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire, dans le sud, aux abords de la rue de Général Leclerc, aux Terres Blanches, ... ;



*rue Charles Despeaux*

- l'habitat collectif de centre ville (Il s'agit d'un bâti ancien). Les constructions de hauteur variable R+2+C à R +4 sont généralement implantées à l'alignement sur rue. Ce bâti est principalement présent à l'ouest de la place Maurice Berteaux, rue Colin et aux abords de la Mairie, ..



*Place Maurice Berteaux*



La diversité du tissu individuel ou pavillonnaire est fortement liée à la structure foncière. L'absence de remodelage ou au contraire les recompositions et remembrements fonciers successifs, les périodes et les modes d'urbanisation, font émerger des formes d'habitat diverses et des paysages urbains variés :

- le pavillonnaire sur parcellaire rural, souvent d'aspect et d'architecture variés ;



*rue du Général Leclerc*

- le pavillonnaire de type « lotissement » ou opérations d'ensemble constituant des entités homogènes ;



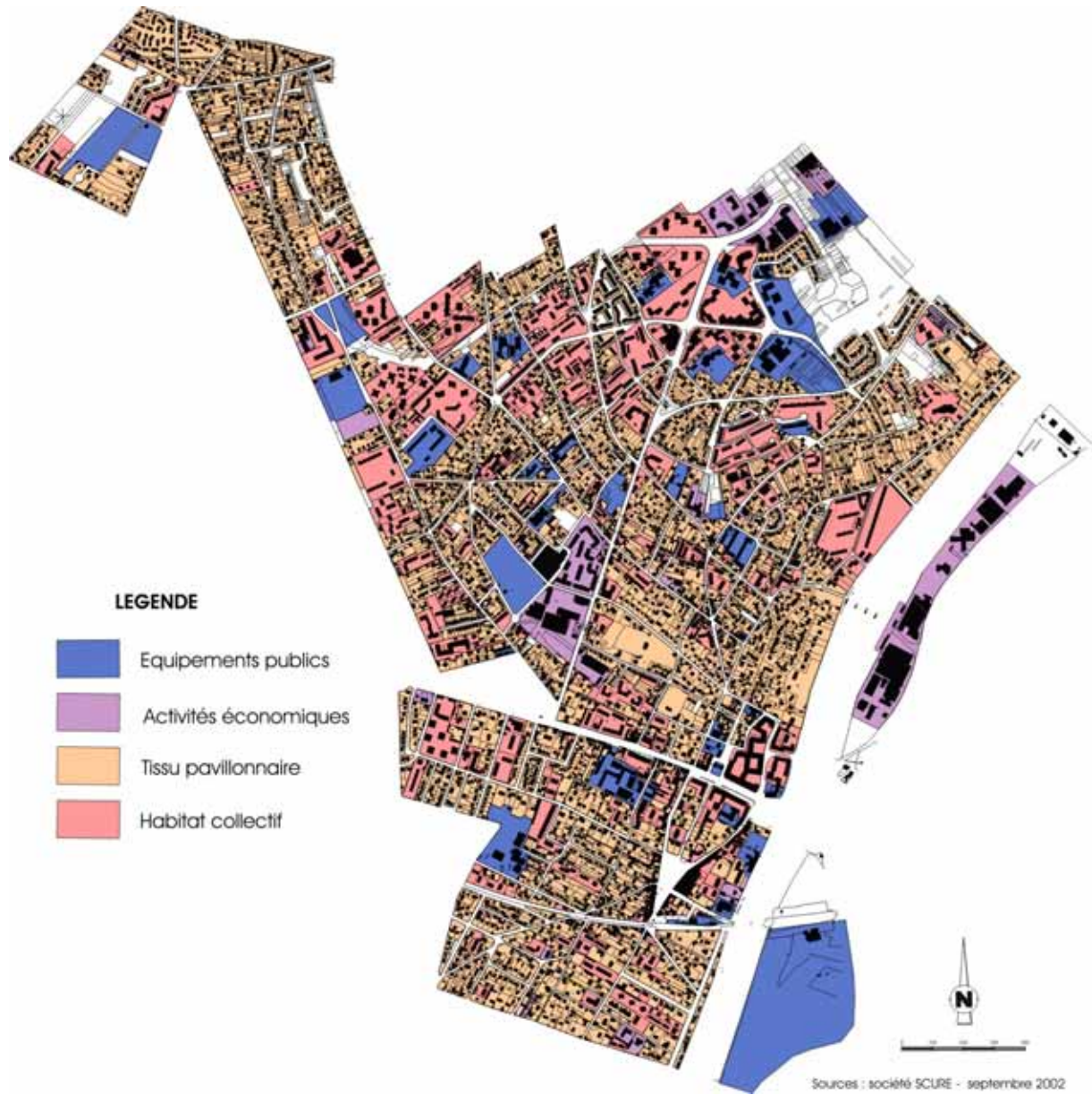
*rue des oiseaux*

- les villas aux grands terrains, souvent anciennes villégiatures du XIX<sup>ème</sup> siècle.



*Avenue d'Eprenesnil*



**LES MODES D'OCCUPATION DES SOLS**

### ◆ La mixité fonctionnelle

De par l'histoire urbaine, Chatou est riche d'une très grande mixité fonctionnelle :

- les quartiers pavillonnaires accueillent de nombreuses activités, le plus souvent artisanales ou de services. Ces activités sont tantôt en juxtaposition du tissu pavillonnaire, c'est-à-dire sur des parcelles exclusivement affectées à l'activité, tantôt en superposition du fait de l'installation des activités dans les maisons ou dans une extension de l'unité d'habitation ;
- les pieds d'immeuble des grands ensembles d'habitat collectif sont généralement occupés par des commerces et des services constituant de véritables centres de proximité (quartier de l'Europe, rue Auguste Renoir, secteur Gambetta, avenue Foch...) ou même des centres secondaires, notamment dans le quartier de l'Europe (cf. carte des centres de vie et d'animation) ;
- la configuration géographique de la commune, et la localisation excentrée du centre-ville (place Maurice Berteaux) ont conduit, au cours des différents développements urbains, à la constitution de petits centres offrant quelques commerces et services de proximité comme par exemple place du Docteur Roux, à l'angle du Boulevard de la République et de la rue du Général Leclerc, route de Maisons,...



*Rue des Pommerots :  
un site d'activités au cœur du tissu résidentiel*



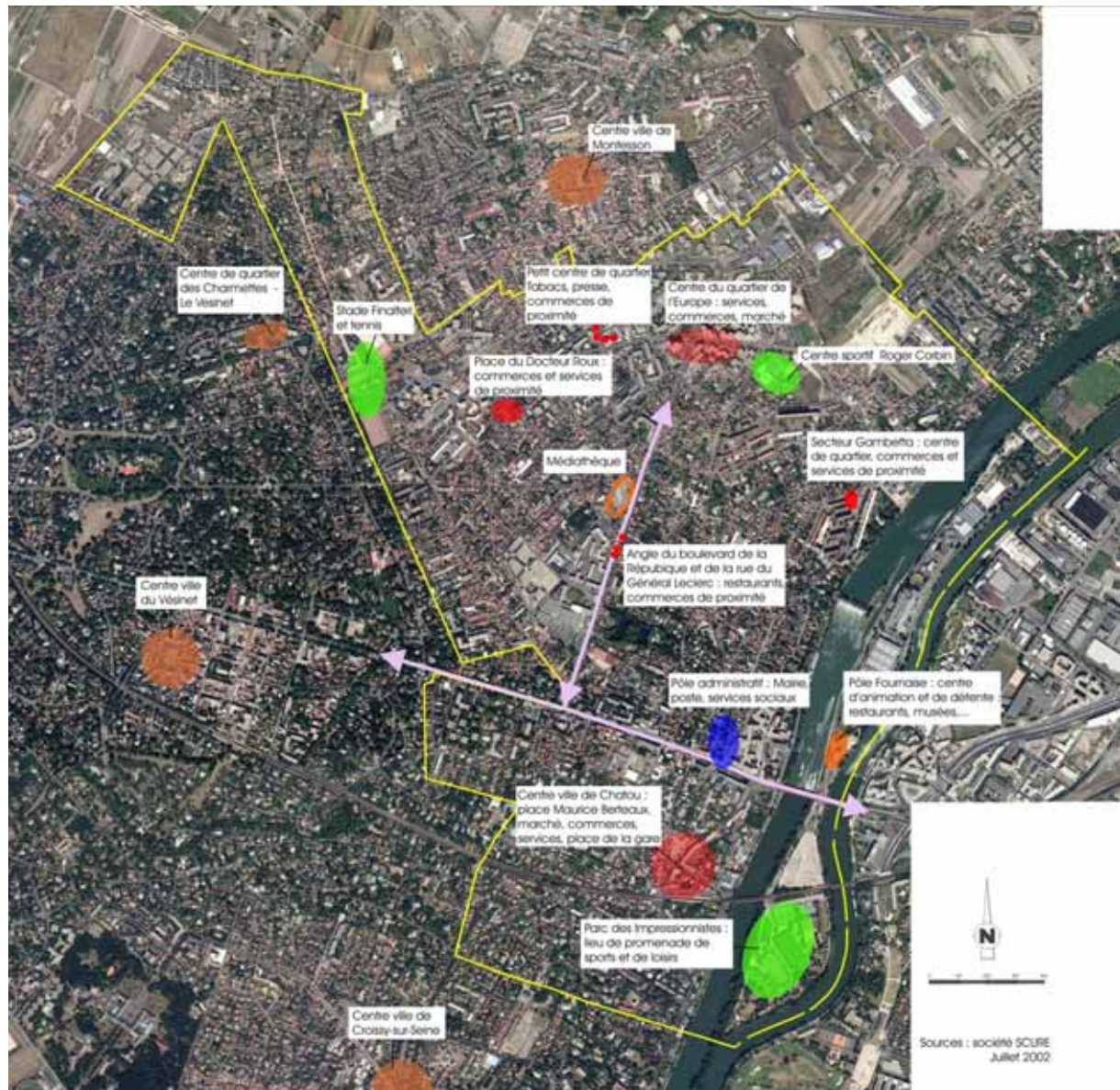
*Rue du général Leclerc :  
activité artisanale dans un tissu pavillonnaire*

Chatou se présente donc comme une ville polycentrique. Bien que doté d'un espace reconnu par tous comme centre-ville, le bipôle, place Maurice Berteaux/gare, la configuration du territoire, l'histoire du développement ont généré plusieurs centres de vie dont le plus important se situe au quartier de l'Europe. Le centre-ville de Montesson et le centre du quartier des Charmettes sont également des lieux de vie et de chalandise pour les Catoviens, en particulier les résidents de la tête de girafe.

Aussi, l'éclatement des pôles administratifs, culturels avec le hameau Fournaise, sportifs avec les parcs et les différents centres sportifs, tous dissociés du centre-ville, concourent à un fonctionnement urbain complexe fondé sur le polycentrisme. (cf. carte des centres de vie et d'animation).



## LES CENTRES DE VIE ET D'ANIMATION



### LEGENDE

-  Limite communale
-  Axes routiers structurants
-  Parc et centres sportifs
-  Espaces culturels et de détente

-  Centre ville et centre de quartier
-  Commerces et services de proximité
-  Pôle administratif
-  Centres de communes voisines

---

## 4 - LES ENJEUX URBAINS POUR LA VILLE DE CHATOU

---

Aujourd'hui, l'aménagement et le développement de Chatou, dont l'urbanisation générale est en voie d'achèvement, doit nécessairement être pensé en terme de renouvellement urbain. L'enjeu du PLU repose sur le sens à donner à l'organisation urbaine de Chatou pour les années à venir. Ainsi que cela a été examiné dans ce document, la ville s'est constituée globalement sur un siècle, selon des couches successives engendrant des formes urbaines et des fonctionnalités répondant aux besoins de chaque époque. Aujourd'hui, il s'agit de donner un sens à une restructuration progressive de l'espace. Par ailleurs, vient se superposer à ces problématiques, des choix en matière d'évolution du bâti sur l'ensemble des quartiers pavillonnaires.

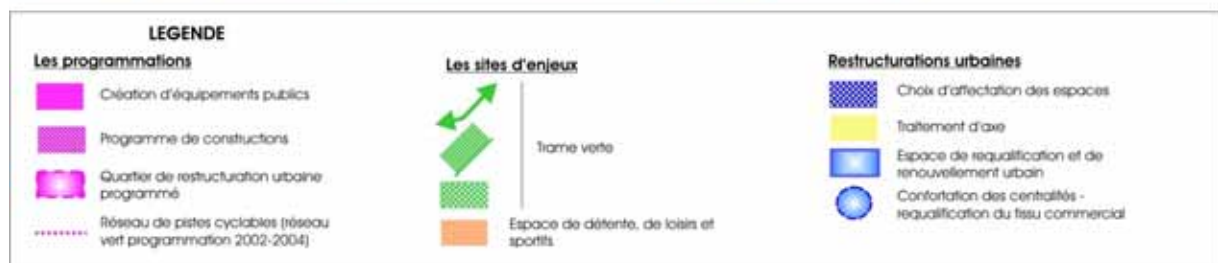
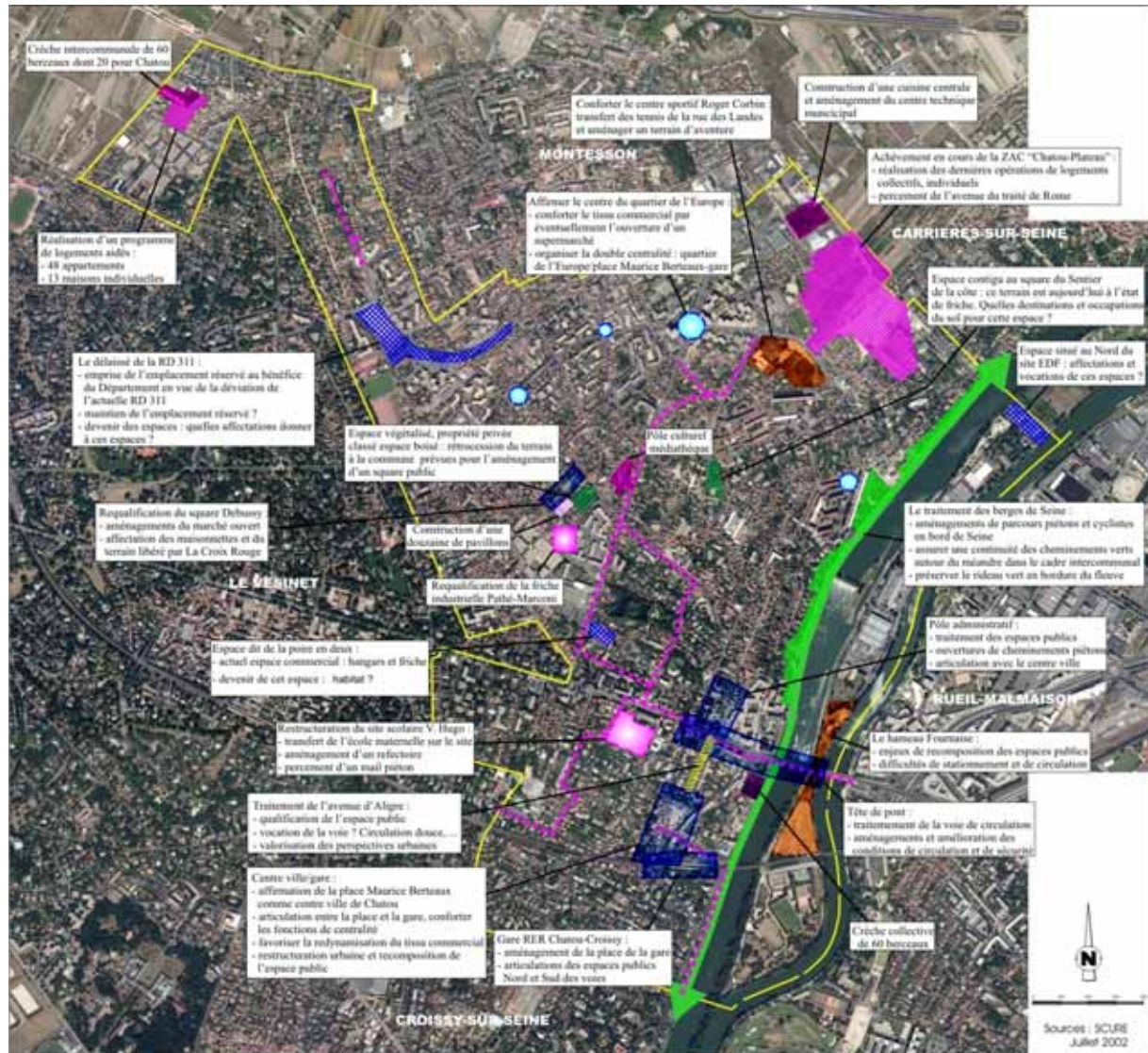
Les analyses thématiques menées à l'occasion de la réalisation « du bilan de la commune » (mai 2002), les différents débats ayant eu lieu au sein du comité de pilotage et les analyses urbaines précédentes permettent d'identifier les différents lieux et espaces d'enjeux pour le devenir de Chatou.

Ces espaces, repérés sur la carte de la page suivante intitulée « Les enjeux communaux », peuvent être regroupés par thématiques :

- tout d'abord, les projets connus et ayant déjà fait l'objet d'une décision de la commune ;
- les problématiques relatives à la trame verte et à son développement : certains espaces peuvent être identifiés comme potentiels pour compléter le réseau vert ;
- les problématiques de renouvellement urbain : il s'agit d'identifier les espaces pour lesquels des choix d'affectation doivent être faits et affirmés, des espaces de restructuration urbaine et de repérer les articulations et les liaisons, physiques et fonctionnelles, à renforcer entre les différents lieux et pôles urbains.



LES PROJETS ET LES ENJEUX COMMUNAUX EN 2003





## VOLET 2 – L'état initial de l'environnement

---

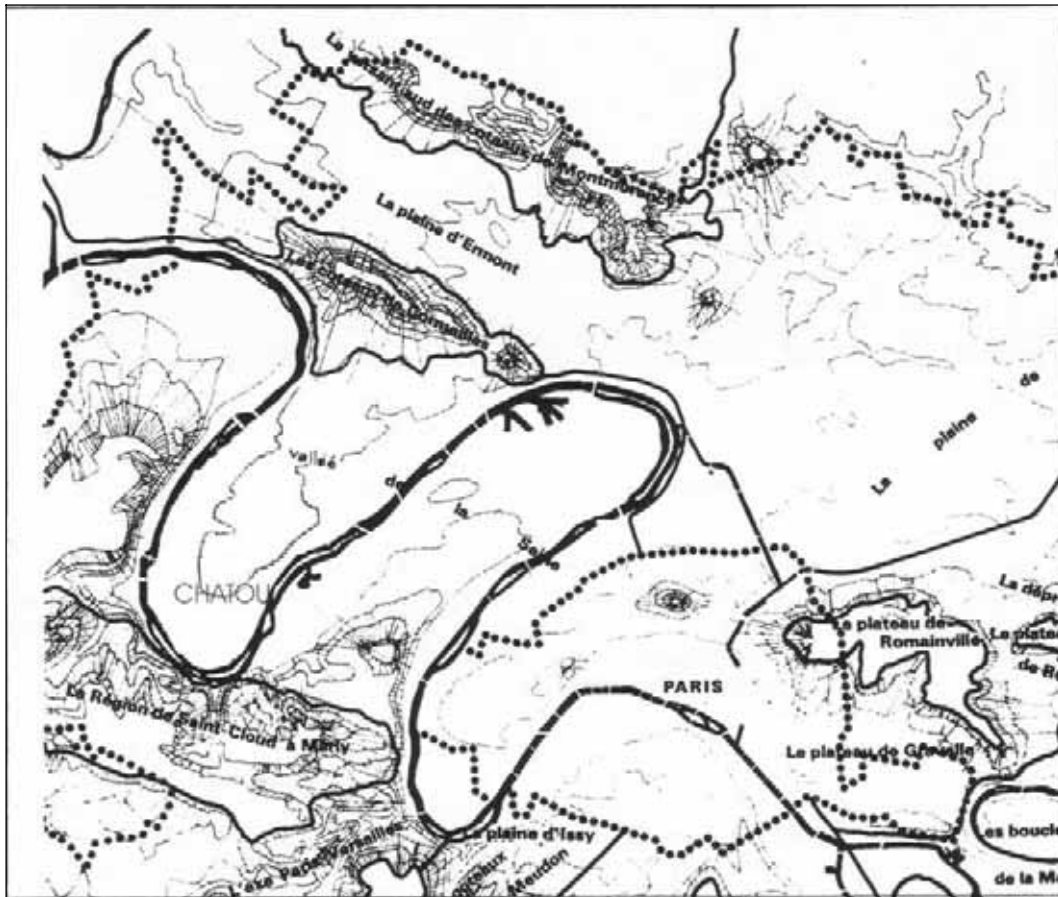




## CHAPITRE 1 - LES ELEMENTS PHYSIQUES DU TERRITOIRE

### 1 - LA TOPOGRAPHIE

#### LES ELEMENTS DU RELIEF DE CHATOU ET DES ENVIRONS



La commune de Chatou s'étend sur une infime partie de l'immense plateau qui recouvre l'Île de France. La Seine y a entaillé son lit à la manière d'un serpent, avec de nombreux méandres.

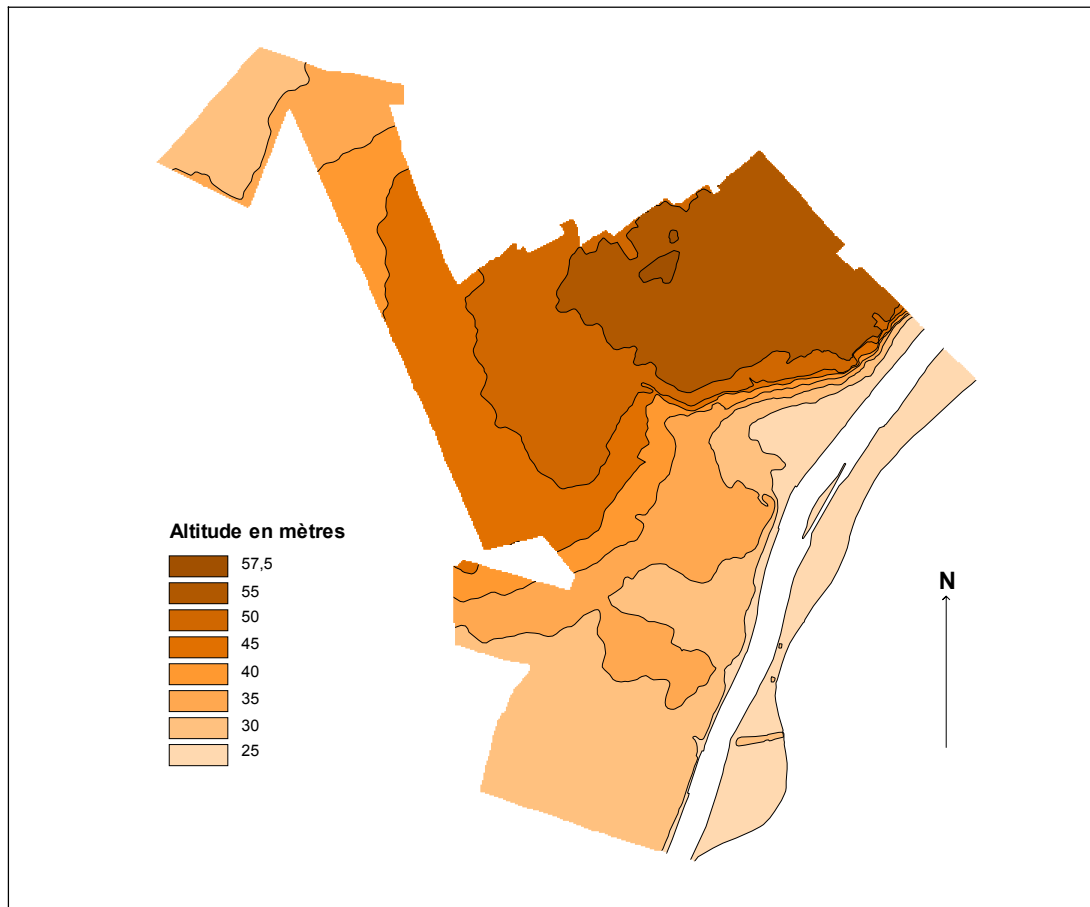
Chatou se trouve au cœur d'un méandre qui dessine la Boucle de Montesson. Le fleuve marque le paysage et constitue la limite est du territoire catovien.

Le méandre est dominé :

- au sud par les coteaux s'étendant de Marly à Saint-Cloud, en rive gauche de la Seine ;
- au nord par les coteaux de Cormeilles et de Montmorency qui ferment ainsi le méandre ;
- à l'ouest par les célèbres terrasses de Saint-Germain-en-Laye construites sur les coteaux de Seine.

Le plateau peu élevé (entre 20 et 60 mètres) à l'intérieur du méandre est légèrement incliné vers le sud-ouest et profite ainsi d'un bon ensoleillement.

### LE RELIEF DE CHATOU



La présence du fleuve à l'est de la commune détermine la morphologie des lieux. Deux entités topographiques se dessinent :

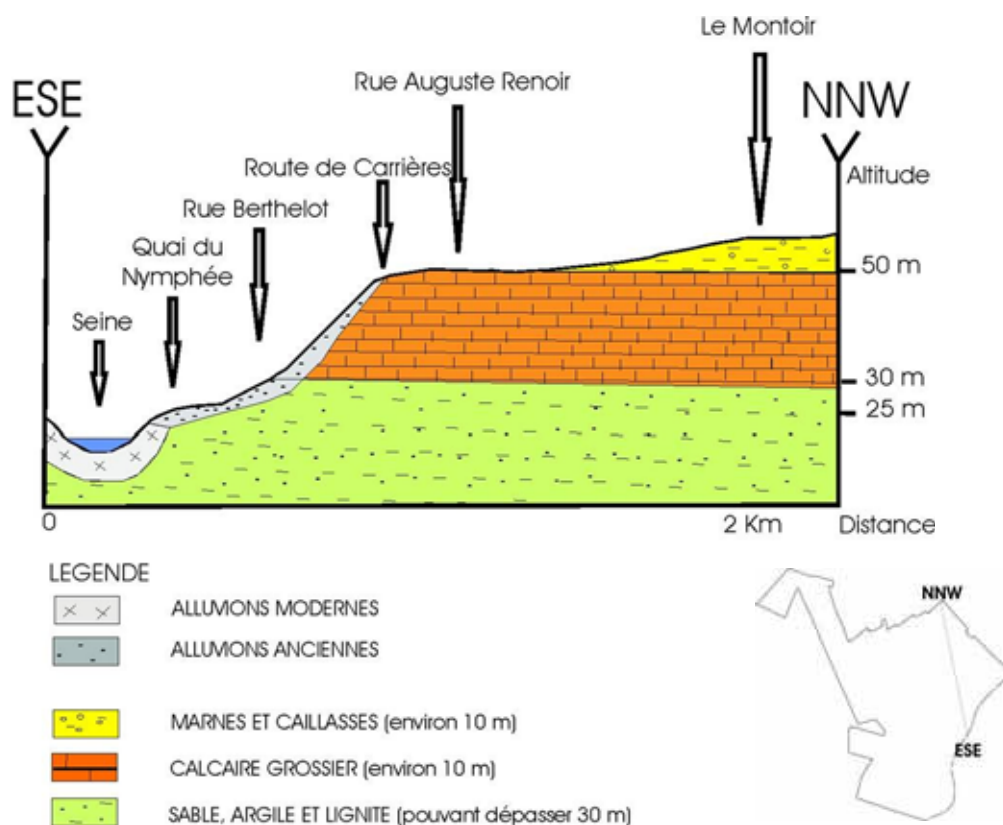
- le plateau au nord qui culmine à 57.5 mètres ;
- la plaine alluviale au sud

La topographie est fortement présente dans la perception de la commune. Les chatoviens eux-mêmes parlent des Hauts et des Bas de Chatou.

## 2 - LA GEOLOGIE

Chatou appartient au Bassin Parisien, cuvette sédimentaire, formée d'une alternance de roches résistantes (calcaire, meulières, ...) et de roches plus tendres (sables, marnes, argiles, gypses). L'érosion différentielle a modelé le relief en plaines, plateaux, buttes et vallées.

### COUPE GEOLOGIQUE SIMPLIFIEE



Dans la vallée de la Seine à hauteur de Chatou, on trouve des alluvions qui forment des terrasses étagées :

- Les alluvions modernes, constituées de sable et d'argile qui s'intercalent avec des lits de graviers et de calcaires jusqu'à une profondeur de 10 mètres, bordent la Seine. Elles sont localisées le long de la Seine jusqu'à la limite des zones inondables, la limite extrême correspondant aux inondations de 1910. Elles constituent des sols riches mais gras, donc difficiles à travailler et plutôt utilisés en prés de pâture comme ce fut le cas de l'île de Chatou ;
- Plus loin les alluvions anciennes s'étalent dans le reste de la vallée jusqu'au coteau. Ces terrasses alluviales basses, dont la cote moyenne oscille entre +15 et +30 m NGF, sont formées de sable et de graviers. Elles constituent de vastes formations de remblaiement. Ce sol sableux, siliceux et pauvre, enrichi d'éléments calcaires descendus du plateau a été rendu propre à l'agriculture grâce aux engrais et à l'irrigation et après avoir été épierré.

Le coteau de Chatou correspond plus au moins à l'affleurement d'une couche de calcaire éocène grossier épais de 12 mètres, plus résistante que les autres couches géologiques. Ce calcaire constitue aussi le début du revers du plateau. C'est un mélange de carbonate de calcium, de silice, de dolomie et de débris organiques. Il a été exploité au nord-est de Chatou sous forme de carrières souterraines. Sa pierre a en effet des caractéristiques mécaniques assez bonnes pour se prêter à la construction.

Le reste est occupé en retrait par une couche plus tendre de marnes et de caillasses épaisses de 10 mètres.

Tout cet ensemble repose sur de la craie blanche à silex, à faciès jaunâtre, durcie sous les dépôts marins et plus souvent jaunie, altérée et pâteuse, mais qui n'affleure pas à Chatou. Toutes ces couches ont un pendage très faible. Déposées au rythme des transgressions marines elles se sont superposées horizontalement. Le bassin parisien a été affecté de quelques mouvements tectoniques lors des soulèvements des massifs alentours (et notamment du Massif Central). Il s'est ainsi affaissé en son centre qui correspond à la région parisienne, mais cela ne se sent pas à Chatou.

---

### 3 - LE CLIMAT

---

Chatou bénéficie d'un climat océanique dégradé caractérisé par :

- des précipitations moyennes autour de 600 - 650 mn/an. Il pleut toute l'année avec néanmoins une saison froide plus pluvieuse (de novembre à mai) ;
- des températures annuelles moyennes fraîches (10,7°C) derrière lesquelles se cachent des minimas en décembre-janvier autour de 0° et 5°C (record = -15,8°C) et des maximas en août entre 15 et 25°C (ce qui n'empêche pas d'avoir des journées caniculaires entre 35 et 40°C) ;
- un vent faible : les jours de vent sont plus nombreux l'hiver. Toutefois Chatou est assez bien protégée par les collines environnantes de Marly-le-Roi (au SE), la terrasse de Saint-Germain à l'ouest, les buttes de Cormeilles et de Montmorency au nord.

A l'échelle communale, on ressent plus le vent sur le plateau qui n'offre aucune résistance et qui s'incline face au vent d'ouest. Inversement les bas de Chatou sont très bien protégés de ces vents.

---

## 4 - L'HYDROLOGIE

---

### 4.1 - Les eaux superficielles

La Seine a contribué au façonnement du relief :

- en creusant son lit dans le plateau grâce à sa force mécanique résultant de l'action de son débit (nombre de  $m^3/s$ ) et de celle des particules solides qu'elle transporte ;
- en remblayant la vallée de dépôts d'alluvions. Ces dépôts ont eu lieu au gré des variations de niveaux d'eau :
  - à l'échelle des temps géologiques avec l'alternance des périodes froides glaciaires (les cours d'eau creusent la roche pour rejoindre le niveau plus bas de la mer) et des périodes chaudes (les fleuves remblaient leurs lits) ;
  - à l'échelle de l'année en fonction des hautes eaux et des basses eaux. Le fleuve dépose les matériaux solides qu'il transporte quand son débit diminue.
- en prenant un tracé sinueux, tracé qui résulte de la faible pente du cours du fleuve.

Aujourd'hui le fleuve a un régime pluvial océanique qui suit les périodes climatiques pluvieuses. Son débit moyen ( $300 m^3/s$ ) est assez faible. Son maximum tourne autour de  $2\,500 m^3/s$ .

Une station d'observation automatique a été installée sur l'île de Chatou en 1987, face à la rive droite. Bien que le régime soit modifié par l'action de barrages réservoirs, tous les bulletins annuels hydrologiques montrent :

- des hautes eaux l'hiver et au début du printemps, lorsque les précipitations sont les plus importantes ;
- inversement des basses eaux l'été avec des étiages autour de  $100 m^3/s$ .

Le fleuve est certes alimenté par les pluies, mais aussi par les eaux souterraines nombreuses dans ce pays calcaire. Elles jouent le rôle de réservoirs et soutiennent le débit lors des basses eaux.

### 4.2 - Les eaux souterraines

On distingue quatre niveaux de nappes dans la Boucle de Montesson :

- celle de la Seine, à deux mètres de profondeur sans les alluvions. Elle est particulièrement étendue en amont de Chatou ;
- celle des sables de l'Yprésien, en relation directe avec la nappe des alluvions de la Seine et qui forme un seul et même aquifère ;
- celle de la nappe des Sables de Beauchamps et des Marnes et caillasses du Lutétien, inexploitable ;
- celle où sont pompées les eaux de Croissy-Le Pecq. Cet aquifère est composé de couches de craie plus ou moins tendres et fortement fissurées aux abords de l'axe anticlinal de Meudon (Croissy).

La nappe crayeuse, réalimentée par infiltration-filtration à partir d'un prétraitement des eaux de Seine, fait l'objet de protections parce qu'elle alimente en eau potable tout le secteur. Les périmètres de protection des eaux potables ont été instaurés par Déclaration d'Utilité Publique en date du 15 octobre 1986. Le sud de la commune de Chatou est situé dans le périmètre de protection éloigné. Cette protection constitue une Servitude d'Utilité Publique (SA1).

## CHAPITRE 2 - LES COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES ET LES RISQUES

### 1 - L'EAU

#### 1.1 - Dispositif législatif et les orientations du SDAGE

La loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau a pour principal objectif « la gestion équilibrée de la ressource en eau » (article 2) afin d'assurer, notamment :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- la protection et la restructuration des eaux souterraines et superficielles ;
- le développement et la protection de la ressource en eau ;
- la valorisation de l'eau comme ressource économique et sa répartition de manière à satisfaire ou à concilier les exigences :
  - de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable ;
  - de la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
  - de l'agriculture, de la pêche, de l'industrie, de la production d'énergie, du tourisme et des sports nautiques.

Chatou est couvert par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie approuvé le 20 septembre 1996.

Les orientations du SDAGE à considérer sont :

- la gestion globale des milieux aquatiques et des vallées :
  - réduire le ruissellement et l'érosion, notamment au regard des opérations de remembrement, drainage, imperméabilisation du sol et des pratiques agricoles qui ont une influence sur les vitesses de ruissellement et les volumes transférés ;
  - maintenir, restaurer et préserver les zones humides.
- la gestion qualitative et quantitative des eaux superficielles et souterraines :
  - améliorer la qualité générale ;
  - protéger les ressources utilisées ou potentielles en eau potable ;
  - réduction des rejets de production agricoles (la Boucle de Montesson est répertoriée au SDAGE comme zone où des pressions potentielles excessives de pollutions azotées s'exercent) ;
  - préserver, restaurer la qualité générale de l'ensemble de la ressource ;
  - renforcer les mesures d'économie d'eau (optimisation des techniques d'irrigation).



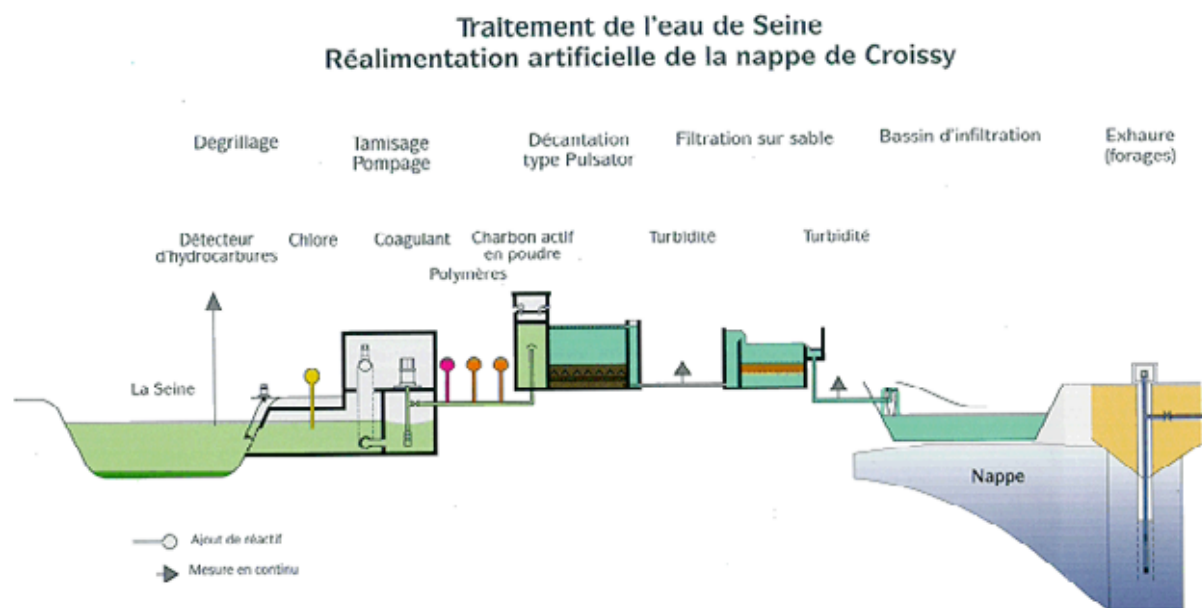
## 1.2 - L'adduction d'eau potable

Le centre régional des Yvelines Lyonnaise des Eaux France est délégataire du service public de production, traitement et distribution d'eau potable pour la commune de Chatou.

### ◆ Le captage

L'eau destinée à la consommation est captée dans la nappe de Croissy. Cette opération est faite par la station de gestion des eaux de Croissy-Le Pecq. 44 forages pompent annuellement plus de 50 millions de m<sup>3</sup> d'eau.

Il s'agit d'une usine de réalimentation artificielle de la nappe de Croissy à hauteur de plus de 20 millions de m<sup>3</sup> d'eau par an supplémentaires.



La nappe de Croissy-Le Pecq est ainsi réalimentée depuis 1987. L'eau est d'abord puisée dans la Seine, puis traitée avant d'être envoyée dans des bassins à partir desquels elle rejoint la nappe par infiltration en traversant une couche alluviale de sables et de graviers.

L'approvisionnement en eau potable est donc garanti en quantité et en qualité. Le site est protégé des pollutions de la Seine et des conséquences des variations climatiques en particulier lors des épisodes de sécheresse. Il est entouré de périmètres de protection. L'usine peut fournir jusqu'à 150 000 m<sup>3</sup> d'eau par jour. Elle dessert plusieurs communes soit environ 500 000 personnes.

**VOLUMES PRELEVES DANS LA NAPPE DE CROISSY ET PRODUITS DANS LES USINES DU PECQ-CROISSY ET DE LA RUE DES PONTS**

En m <sup>3</sup>	1998	1999	2000	2001
Champ captant : nappe de Croissy	46 356 866	48 087 196	46 839 812	51 788 024
Usine du Pecq/Croissy	13 152 081	13 401 536	12 617 400	12 884 500
Usine de la rue des Ponts	64 600	0	0	529 600

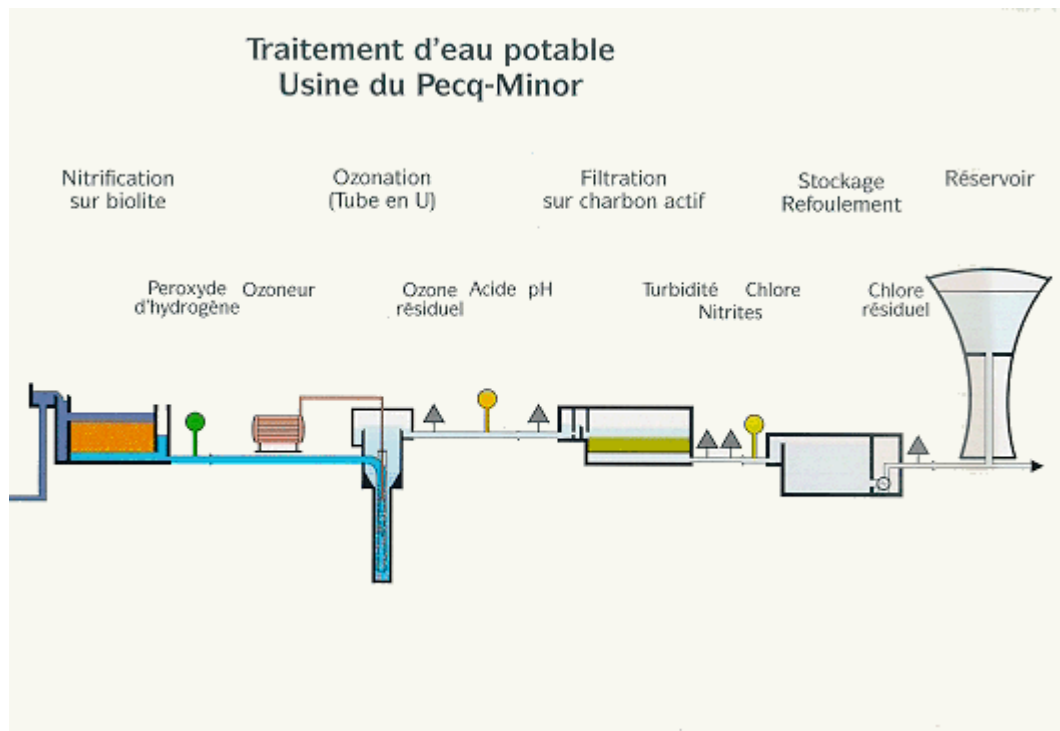
Source : d'après le rapport 2001 de La Lyonnaise des Eaux pour la commune de Chatou

L'usine de la rue des Ponts était à l'arrêt en 1999 et 2000 pour réhabilitation.

**◆ Le traitement et la qualité de l'eau**

L'eau puisée dans la Seine est épurée puis vient réalimenter la nappe par filtration naturelle dans des bassins spécialement aménagés.

**L'USINE DE CROISSY (78)**



Avant d'être distribuée, l'eau subit un traitement d'affinage :

- une nitrification biologique : des bactéries fixées sur un support poreux éliminent l'ammoniac ;
- une ozonation : l'ozone, gaz oxydant et désinfectant puissant, dégrade les substances organiques et détruit virus et bactéries. Combiné à l'eau oxygénée, il élimine les pesticides ;
- une filtration sur charbon actif en grain qui retient les micro-polluants résiduels. Les quatre filtres de charbon actif ont été régénérés en 2001 ;
- une chloration qui garantit la qualité bactériologique dans le réseau.

En raison du renforcement du plan Vigipirate, activé par le Gouvernement après le 11 septembre 2001, l'eau a, entre autre, subi un dosage plus important de chlore « afin de maintenir dans les réservoirs et en tout point du réseau de distribution, une concentration de chlore résiduel d'un minimum de 0,3 mg/l et 0,1 mg/l respectivement, capable de détruire une éventuelle contamination bactériologique ou toxique ».

L'eau traitée est ensuite envoyée dans le réseau de distribution puis stockée dans les réservoirs. Elle s'écoule alors gravitairement.

L'eau de la nappe de Croissy est de très bonne qualité. Le centre Régional des Yvelines est certifié ISO 9002 depuis mai 1997 sur l'ensemble de ses activités :

- production et distribution d'eau potable ;
- collecte et traitement des eaux usées et pluviales ;
- entretien et travaux sur les ouvrages et les réseaux.
- elle a une faible teneur en nitrates : entre 13 et 22,5 mg/l en 2001 (concentrations maximales admissibles = 50 mg/l) ;
- elle contient aussi très peu de produits phytosanitaires (atrazine) provenant du traitement chimique des plantes dans l'agriculture pour limiter le développement des organismes végétaux et animaux nuisibles aux cultures. La valeur maximum mesurée en 2001 était de 0,03 µg/l (concentrations maximales autorisées : 0,1 µg/l par pesticide ou 0,5 µg/l en cumul de pesticides). En moyenne on n'en avait pas trace en 2001.

Si on compare maintenant l'eau de Chatou à des marques, on peut dire que c'est une eau peu dure contenant des minéraux en quantité moyenne.

PARAMETRES	NORMES EAU POTABLE Taux maximum	CHATOU	EVIAN	VITTEL	CONTREX
<b>Calcium (mg/l)</b>	aucun	92,0	78,0	202,0	447
<b>Magnésium (mg/l)</b>	50	7,1	24,0	36,0	83
<b>Sodium (mg/l)</b>	150	15,8	5,0	3,0	7
<b>Sulfates (mg/l)</b>	250	53,0	10,0	306,0	119
<b>Dureté (d°F)</b> <i>(liée aux concentrations de calcium et magnésium)</i>	aucune	25,9	29,4	65,3	159

Source : annexe sanitaire POS révisé en 1992 de Chatou

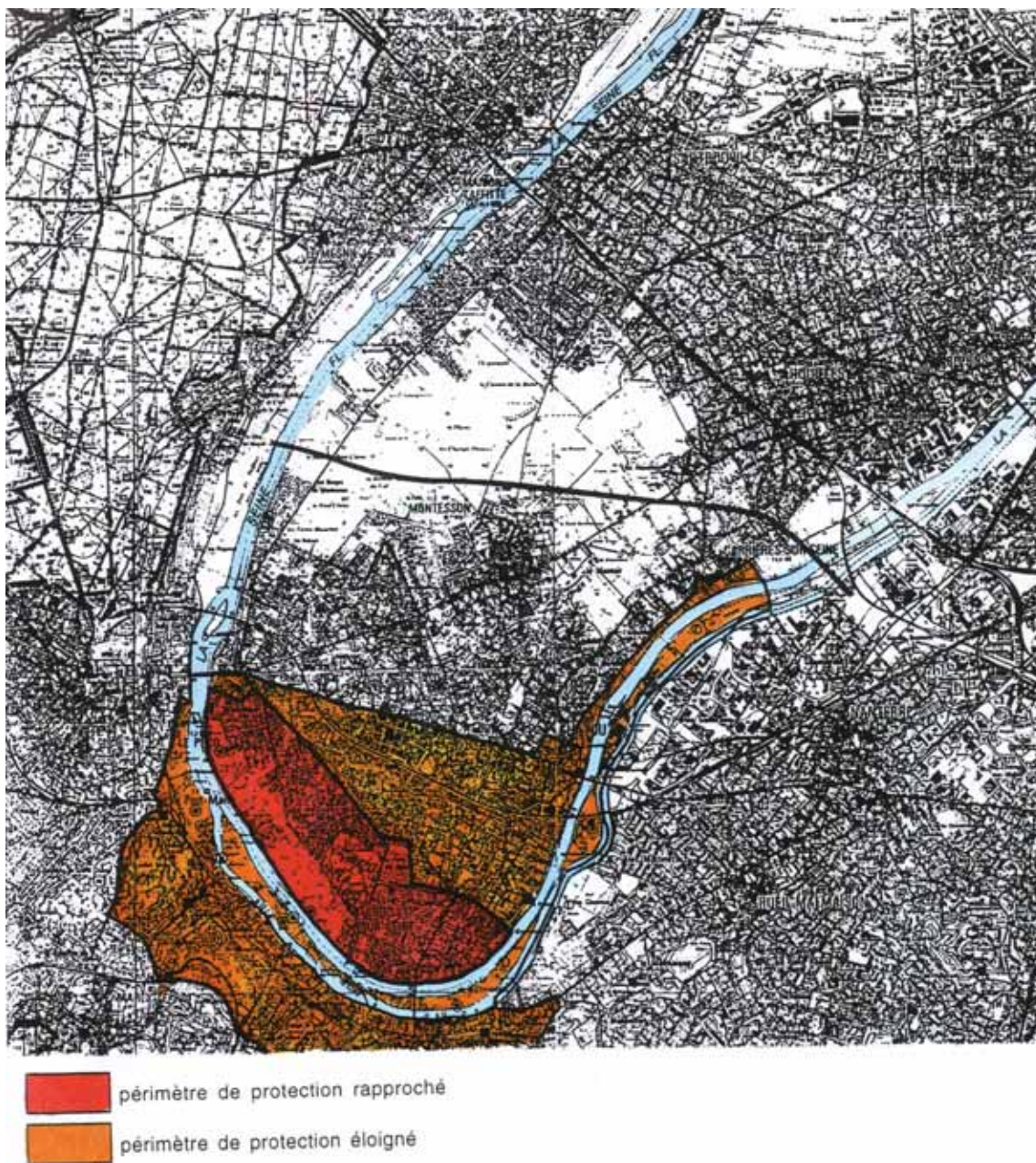
#### ◆ Les risques de pollution de la nappe alluviale de Croissy

La nappe alluviale de Croissy est « bien protégée des pollutions superficielles par une couche alluviale de sables et de graviers ». Ceux-ci filtrent l'eau qui s'infiltré dans le sol.

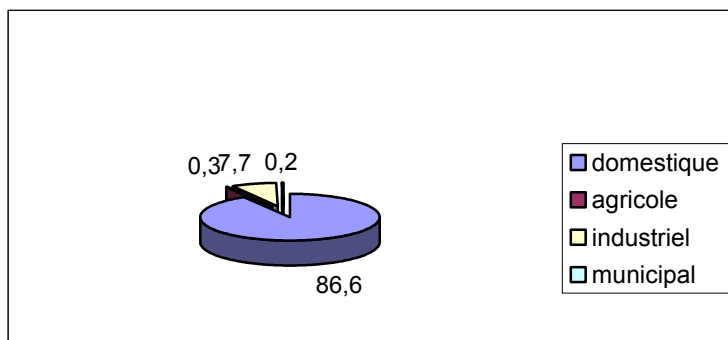
Des périmètres de protection éloignés et rapprochés renforcent ces dispositions naturelles, évitant ainsi que l'aquifère soit pollué si, plutôt que d'être alimenté en eau par infiltration sur toute sa surface, il était alimenté par des zones préférentielles d'engouffrement des eaux de ruissellement plus ou moins chargées de matières polluantes.

La Lyonnaise des Eaux signale qu'en cas de crue centennale, les seuls dommages prévisibles seraient une limitation des capacités de prélèvement et de pompage.



**PERIMETRES DE PROTECTION DE LA NAPPE DE CROISSY-LE PECQ****◆ La distribution de l'eau**

L'eau est aussi distribuée par Suez Lyonnaise des Eaux par canalisation. La consommation journalière en eau potable, en 1997, était de 5 021 m<sup>3</sup>/jour, soit 180 l/habitant/jour, tous usages confondus.

**PARTS DES USAGES DE L'EAU EN %****(D'APRÈS DES MOYENNES ÉTABLIES ENTRE 1994 ET 1996)**

L'usage de l'eau est surtout domestique, la part industrielle représentant moins de 8 % du total. La consommation d'eau sur la décennie précédente a légèrement diminué. Le recul de l'activité agricole et l'augmentation du prix de l'eau sont mis en avant.

**CHIFFRES CLES**

	1999	2000	2001
Nombre de clients	4 671	4 697	4 720
Nombre d'habitants	27 977	28 889	28 889
Volumes distribués	2 221 848	2 076 982	2 080 746
Volumes consommés	1 859 155	1 747 625	1 719 720
Rendements de réseau	84%	84%	83%

Source : d'après le rapport 2001 de La Lyonnaise des Eaux pour la commune de Chatou

**1.3 - L'assainissement****◆ Le réseau**

Le réseau d'assainissement catovien comprend 4 intervenants :

- La commune de Chatou, à la fois maître d'œuvre et maître d'ouvrage de son réseau ;
- Le SIABS : Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Boucle de la Seine qui regroupe 14 communes dont toutes celles du Sud de la Boucle. Son réseau a été donné en fermage à la Lyonnaise des Eaux ;
- Le SIAHCBC : Syndicat Intercommunal d'Assainissement d'Houilles, Chatou, Bezons et Carrières. L'exploitation du réseau est déléguée à la société Flan-Basset-Pujol en 1997 pour un contrat de trois ans (suite à la société EAV) ;
- Le SIAAP (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne) : recueille les eaux usées de l'ensemble de la commune à la station de relèvement du quai du nymphée puis les évacue dans son émissaire qui traverse la commune.

Les réseaux privés d'assainissement existent à Chatou. Ces réseaux privés sont de type unitaire et représentent un linéaire de près de trois kilomètres. Ils sont situés dans le secteur du parc Moisant, villa Lambert et allée Robert Chatelain.

#### ◆ Le système d'assainissement

La construction du réseau d'assainissement de Chatou a été réalisée entre 1929 et 1980. La partie la plus ancienne correspond au réseau unitaire. Elle est située du côté sud-ouest de la ville et vers le centre-ville. La partie la plus récente, au nord et à l'est de la ville, a été faite en réseau séparatif.

La collecte des eaux usées est faite à :

- 65,2% par un réseau unitaire (même ouvrage pour les eaux usées et les eaux pluviales) ;
- 34,80% par un réseau séparatif (les eaux pluviales sont collectées à part).

10% des eaux usées ne sont pas collectées. Certaines maisons ont encore leur propre système privé (fosses septiques).

Les eaux usées sont collectées selon un axe ouest/est et se rejettent dans les collecteurs des deux syndicats d'assainissement intercommunaux dont fait partie Chatou (SIABS et SIAHCBC) et sont ensuite refoulées dans l'émissaire de Sèvres-Achères du SIAAP, raccordé gravitairement à la station d'épuration d'Achères.

Les effluents sont ensuite traités dans l'usine « Seine-Aval » du Syndicat Interdépartemental d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) à Achères. Cette dernière a une capacité de 2,1 millions de m<sup>3</sup>/j.

Le procédé de traitement des eaux met en œuvre une étape de prétraitement (dégriffage, dessablage, déshuilage), une étape de traitement physique, la décantation primaire, et, enfin, une étape d'épuration biologique destinée à éliminer la pollution carbonée et fonctionnant selon le principe des boues activées.

Les boues issues de l'épuration biologique sont, après digestion, conditionnement thermique et déshydratation sur filtres-presses, commercialisées sous forme d'engrais et valorisées dans le domaine de l'agriculture.

#### ◆ Les dysfonctionnements

Plusieurs dysfonctionnements du réseau d'assainissements ont été identifiés par la commune :

##### **Les fluctuations des charges et des flux**

Les charges brutes et les flux varient selon les conditions climatiques et les saisons. Les anomalies ont été mises en évidence par deux études effectuées sur chacun des réseaux d'assainissement du SIABS et du SIAHCBC par le bureau d'étude Hydratec (en 1995) et la société SAFEGE (en 1997).

De manière succincte on peut avancer que :

- Par temps sec apparaissent un certain nombre de dysfonctionnements : collecteurs en charge et opposition de flux à plusieurs endroits ;
- Par temps de pluie on observe des mises en charge sur la majorité des collecteurs. Les ouvrages de surverses présentent à certains endroits des faiblesses : une capacité d'écoulement amont supérieure à la capacité avale pour le DO Foch. Dépôts de matières décantables, de graisses ... dans le T160 du DO Larcher évacués directement vers la Seine.



Ce qui signifie qu'en temps de pluie un certain volume d'eau polluée rejoint la Seine sans avoir été traité ;

- En période de crue, les eaux de la Seine pénètrent dans les ouvrages visitables sur les quais. Les vannes de surverse doivent parfois être fermées en fonction du niveau de la Seine (+22,3 m pour le quai du Nymphée).

### Défauts structurels

Des réseaux sont signalés pour:

- leur vétusté ;
- l'absence de Cunette ;
- l'absence d'échelons ;
- des défauts de branchement ;
- des défauts de construction.

### Problèmes d'hydraulique

Ces problèmes de fonctionnement se traduisent par la formation de dépôts due aux faibles pentes, aux stagnations des effluents (contres pentes) et des traces de mises en charges qui sont le résultat de la faible capacité de transfert des réseaux.

Sont indiqués :

- des secteurs d'encrassement ;
- des secteurs à faibles pentes, voir de contre pente ;
- des traces de mises en charge (elles traduisent la difficulté de transfert des flux dans les réseaux) ;
- des secteurs inondés.

Face à ces dysfonctionnements, la commune de Chatou a engagé une étude diagnostic de son système d'assainissement avec l'appui technique et financier de l'Agence de l'eau Seine-Normandie.

Ce diagnostic des réseaux de la commune de Chatou poursuit les objectifs suivants :

- **éliminer** l'introduction d'eaux usées dans les réseaux pluviaux et vice versa ;
- **proposer** des solutions pour améliorer la collecte et le traitement collectif des eaux usées ;
- **évaluer** le coût des travaux (investissement et fonctionnement) et **déterminer** leur impact sur le prix de l'eau ;
- **élaborer** un programme hiérarchisé des travaux ;
- **définir** un schéma directeur d'assainissement global (eaux usées et eaux pluviales) ;
- **établir** un projet de cadre de règlement d'assainissement ;
- **établir** les plans à l'échelle 1/1000 ;
- **optimiser** le fonctionnement des réseaux eaux usées, eaux pluviales et unitaires en intégrant le fait qu'une partie soit implantée en domaine privé ;
- **supprimer** les rejets polluants dans le milieu naturel ;
- **localiser** et **quantifier** les apports d'eaux claires parasites permanents provoquant des surcharges hydrauliques de réseaux et ouvrages de traitement en aval, problème majeur sur les réseaux d'eaux usées et unitaires ;
- **supprimer des surcharges hydrauliques en temps de pluie** en détectant les insuffisances hydrauliques des réseaux eaux usées, eaux pluviales et unitaires en les modélisant et en vérifiant la capacité des collecteurs.



## 1.4 – Les eaux de la Seine

### ◆ La qualité de l'eau

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux élaboré pour le Bassin de Seine-Normandie) indique que l'eau de la Seine au niveau de Chatou a une qualité médiocre, et qu'il faut tendre vers une meilleure qualité (de niveau passable).

Actuellement la Seine est polluée. A Chatou elle contient un certain nombre de pollutions récoltées en amont, notamment celles de la papeterie de Nanterre. La comparaison des résultats de la qualité de la Seine en amont et en aval de Paris met en évidence l'impact de la traversée de l'agglomération parisienne dans les chiffres de la station d'observation de la Seine à Chatou :

- les concentrations en ammonium sont plus fortes. L'ammonium met en évidence la présence d'azote organique. Il provient aussi bien de la décomposition de matière organique azotée, que de rejets de matières fécales et urinaires d'humains et d'animaux, et de rejets industriels notamment liés à la fabrication d'engrais azotés.
- Au niveau de Chatou, on atteint 20 mg/l d'ammonium contre moins de 10 mg/l à Evry (repère : pour que l'eau soit buvable, elle doit en contenir au maximum 0,5 mg/l) ;
- la turbidité (quantité de matière en suspension dans l'eau) est presque deux fois plus importante qu'en amont de Paris. Ce qui signifie que la lumière pénétrant moins profondément dans l'eau, la photosynthèse des plantes est plus difficile, donc la production d'oxygène moins importante. Par ailleurs, les matières en suspension peuvent contenir d'autres substances polluantes. Plus l'eau est trouble, plus le milieu aquatique est susceptible d'être pollué, donc moins l'eau contient d'oxygène car les matières en suspension en sont consommatrices par les matières organiques qu'elles véhiculent.
- Le niveau NTV de turbidité doit cependant tenir compte des mesures de trafic au niveau des écluses, de la proximité des infrastructures routières et de l'environnement des berges.
- Il varie également en fonction des épisodes pluvieux qui projettent dans le fleuve quantité de matières organiques issues du lessivage des sols.
- l'oxygène dissous, à l'inverse, ré-augmente après avoir diminué lors de la traversée de Paris. C'est le signe à la fois de l'amélioration des réseaux d'assainissement dans les Hauts de Seine et du brassage de l'eau par les écluses.
- de la même manière, la traversée de Paris ne se ressent pas au niveau des températures. Celles-ci se maintiennent autour de 15°C (moyenne annuelle en 2001).

L'objectif du SDAGE est d'améliorer la qualité de la Seine à l'aval de Paris afin qu' « en toutes circonstances (étiages, temps de pluie), les utilisations de la nappe alluviale (captages AEP, réinjections) ne soient pas compromises, que le haut potentiel écologique de l'estuaire soit préservé tout comme les conditions normales de vie du poisson et les usages de loisirs ».

Ce qui signifie :

- la mise en œuvre de traitements adaptés des effluents urbains et pluviaux, ... ;
- la réduction des pollutions industrielles ;
- le traitement de toutes les eaux de ruissellement.

#### ◆ Pollution de la Seine

Régulièrement on observe des pics de pollution après de fortes précipitations. A Chatou, quand le réseau est saturé, les eaux de ruissellement se déversent directement dans la Seine. Celles-ci contiennent des produits dés herbants toxiques, des particules organiques, des rejets d'huile et d'essence, et l'hiver des sels pour lutter contre le gel.

L'urbanisation constante de l'agglomération parisienne contrecarre la diminution des rejets polluants obtenue grâce à l'amélioration de l'assainissement des communes, de la mise aux normes des activités industrielles, ...

---

## 2 - LES DECHETS

---

### 2.1 - Le dispositif législatif

La loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative aux déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement complète et renforce la réglementation mise en place par les lois n° 75-633 et n° 76-663 des 15 juillet 1975 et 19 juillet 1976.

Les mesures ont pour objet d'améliorer le stockage et de renforcer le traitement des déchets ménagers et industriels, traduisant ainsi différentes directives communautaires et décisions d'application dans le droit français.

La loi met en avant trois types de priorités à engager dans les communes :

- la réduction des déchets à la source ;
- le tri sélectif ;
- la valorisation et la réutilisation des déchets produits.

Concrètement, la loi prévoit :

- l'élaboration dans chaque département d'un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés et dans chaque région d'un plan régional ou interrégional d'élimination des déchets autres. Ce plan a été adopté dans les Yvelines le 6 novembre 1995;
- les installations d'élimination des déchets par stockage ne sont plus autorisées à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2002 à accueillir que des déchets ultimes.

## 2.2 - La gestion des déchets à Chatou

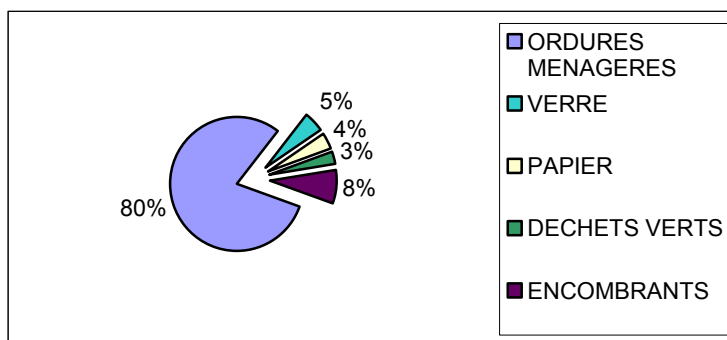
### ◆ Le tri et la collecte

Début janvier 2002, la ville de Chatou a instauré le tri sélectif (arrêté du Maire en date du 12 décembre 2001).

Le tri est à la charge des catoviens et la collecte s'effectue comme suit :

Nature des déchets	Collecte	Centre de tri
<b>Ordures ménagères</b>	Les déchets sont déposés par les catoviens : - dans des sacs fournis par la commune pour les maisons individuelles ; - dans des conteneurs pour les immeubles de plus de 4 logements. <i>- collecte effectuée les lundis, jeudis et samedis.</i>	Les ordures ménagères sont acheminées à l'usine d'incinération de Carrières-sur-Seine.
<b>Déchets secs</b> (bouteilles et flacons en plastique, emballages métalliques, cartonnets d'emballage, briques alimentaires)	- sacs translucides jaunes pour l'habitat individuel ; - bacs operculés (couvercle jaune pour l'habitat collectif). <i>- collecte tous les mercredis</i>	Ces déchets sont acheminés au centre de tri de Gennevilliers.
<b>Verre</b>	- bacs pour l'habitat individuel ; - bac operculé pour l'habitat collectif. <i>- collecte les vendredis</i>	SITRU
<b>Les encombrants</b> (vieilles literies, ferrailles, gravas, ...)	- les encombrants sont placés sur le domaine public ; <i>- collecte un mardi par mois dans chaque secteurs.</i>	Gennevilliers
<b>Les déchets végétaux</b> (tontes, feuilles, branchages, bois)	- sacs poubelle ; <i>- collecte les lundis.</i>	Du 1 <sup>er</sup> avril au 31 octobre, les déchets sont acheminés au centre de tri de Gennevilliers.
<b>Les déchets spéciaux</b> (pneus, batteries, piles, gravas, solvants, colles, peintures, huile de vidange, produits toxiques et dangereux).	- apport volontaire à la déchetterie de Carrières-sur-Seine, 2 rue de L'Union.	

**PART DE CHAQUE TYPE DE DECHET  
DANS LA PRODUCTION TOTALE DE L'ANNEE 2002**



La collecte est assez égale toute l'année avec seulement un creux au moins d'août en raison des départs en vacances.

Elle est réalisée par le groupe de la SITA Ile-de-France. Il emploie 11 personnes sur Chatou. Le tri sélectif nécessite deux bennes

◆ **Le traitement**

Les déchets, une fois collectés, sont transportés :

- vers l'usine d'incinération de Carrières OUEST OM pour les déchets non recyclables comme les ordures ménagères ;
- les déchets spéciaux (pneus, piles, solvants, colles, peinture, huile de vidange, produits toxiques et dangereux) et le verre sont stockés à l'usine d'incinération de Carrières-sur-Seine avant de recevoir un traitement spécifique ;
- vers le centre de tri de Gennevilliers pour les déchets secs (emballages ménagers recyclables). La collecte sélective a démarré en janvier 2002 ;
- vers la plate-forme de compostage de Montesson pour les déchets verts. Elle est gérée par la S.E.V. (Société des Espaces Verts) ;

Parallèlement à cette activité, la commune emploie la SITA pour maintenir propre l'espace public. Ce qui correspond à un effectif de 7 personnes.

---

## 3 - L'AIR

---

### 3.1 - La qualité de l'air

La qualité de l'air est calculée sous forme de l'indice ATMO qui prend en compte tous les polluants contenus dans l'air et dont les principaux sont :

- le dioxyde de soufre  $SO_2$ , d'origine industrielle ;
- les poussières  $PM_{10}$ , d'origine industrielle et automobile ;
- le dioxyde d'azote  $NO_2$ , surtout d'origine industrielle et automobile ;
- l'azote  $O_3$ , d'origine automobile.

Les résultats sont classés selon une échelle des valeurs allant de 1, qualité excellente de l'air, à 10, qualité très mauvaise.

Des capteurs permettent d'obtenir des données quotidiennes qui, en Ile-de-France, sont traitées par AIRPARIF.

D'après les chiffres communiqués par AIRPARIF sur Chatou la qualité de l'air est généralement bonne à Chatou. On peut y voir l'absence d'industries polluantes, l'usine d'incinération traitant 99% de ses rejets dans l'atmosphère (mise aux normes en 1998).

Mais cela cache :

- des différences par secteur dans la ville, notamment à proximité des grands axes de circulation ;
- les retombées du trafic aérien, la commune se trouvant sous un couloir aérien ;
- les variations horaires et journalières.

### 3.2 - Les sources de pollution

Les sources de pollution atmosphérique à Chatou sont :

- le trafic routier dans la commune ;
- le niveau de pollutions atmosphériques de la capitale étant donné le caractère mouvant des masses d'air.

Les niveaux d'alertes ont souvent lieu lors de situations météorologiques d'anticyclones et de vents faibles voire nuls.

Il est difficile de lutter efficacement contre la pollution de l'air en dehors d'un plan à l'échelle minimum de la région. La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie de 1996 a défini les orientations poursuivies par le plan de déplacements urbains (PDU). Or la principale source de pollution atmosphérique à Chatou est liée au trafic routier, puisque les sources de pollution industrielle ont été traitées.



Les actions proposées par le PDU d'Ile-de-France (adopté le 14 décembre 2000), dans lesquelles Chatou s'intègre, visent ainsi en cinq ans, à :

- diminuer de 3% le trafic automobile : diminution de 5% pour les déplacements à l'intérieur de Paris et les départements de la petite couronne et entre Paris et les autres départements et diminution de 2% pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et la grande couronne ;
- augmenter l'usage des transports collectifs de 2% en déplacements, leur part modale devant dépasser le tiers des déplacements domicile-travail et des déplacements domicile-école ;
- augmenter de 10% la part de la marche pour les déplacements domicile-école et pour les déplacements inférieurs à 1 Km ;
- doubler le nombre de déplacements à vélo ;
- augmenter de 3% la part des tonnages de marchandises acheminées par la voie d'eau et le fer.

Augmenter l'usage des modes alternatifs à l'automobile nécessite à Chatou la mise en œuvre d'un certain nombre de mesures à la fois transversales et complémentaires. Ces mesures relèvent à la fois de la gestion et du traitement des espaces publics et de la politique de stationnement, de la promotion d'une nouvelle urbanité et de l'intégration des problématiques de déplacements aux nouveaux aménagements.

---

## 4 - LE BRUIT

---

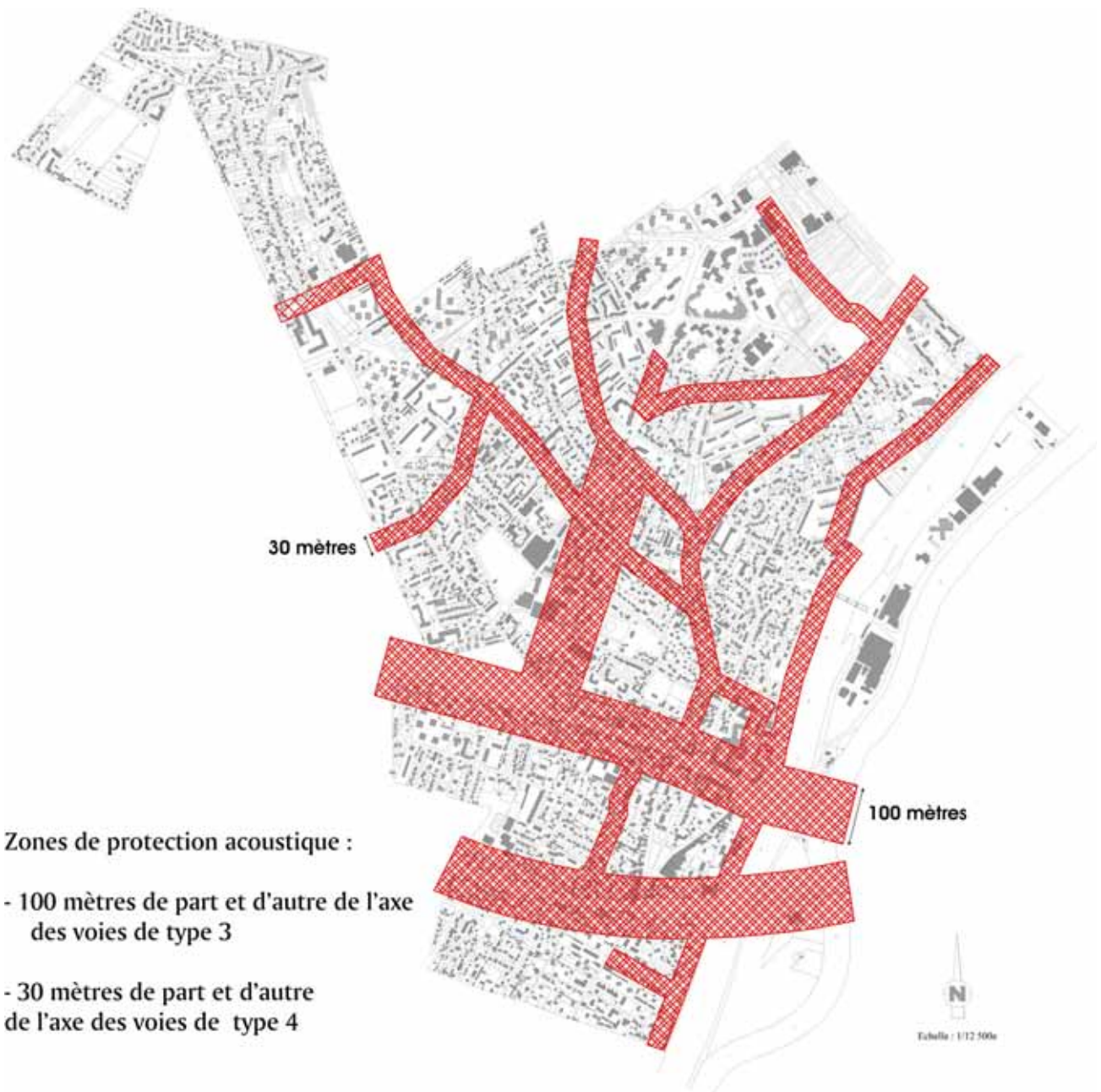
### 4.1 - Les nuisances sonores liées aux circulations terrestres

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et en application de l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolation acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, certaines voies ont été classées en cinq catégories selon le bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

A ce titre, les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées :

- par l'arrêté du 30 mai 1996, pour les bâtiments d'habitation ;
- par l'arrêté du 9 janvier 1995, pour les bâtiments d'enseignement.

**LES PÉRIMÈTRES DE PROTECTION AUX ABORDS  
DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE**



Cinq voies routières départementales, vingt voies communales et les abords de la voie ferrée sont classées :

**TABLEAU DES VOIES ROUTIERES NON COMMUNALES**

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert)
RD 39	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
RD 186	Totalité	3	100 m	Tissu ouvert
RD 311	Totalité	4	30 m	Tissu ouvert
RD 321	Limite Croissy Avenue Rubens	4	30 m	Tissu ouvert
RD 321	RD 186 Limite Montesson	4	30 m	Tissu ouvert

**TABLEAU DES VOIES COMMUNALES**

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert)
Bd de la République	Avenue du Mal Foch Route de Maisons	3	100 m	Tissu ouvert
Route de Maisons	RN 321 Limite Montesson	4	30 m	Tissu ouvert
Avenue des Tilleuls	Rue de la Procession Quai Jean Mermoz	4	30 m	Tissu ouvert
Quai de l'amiral Mouchez	Square Dumas Rue du Port	4	30 m	Tissu ouvert
Rue du Port	RD 321 Quai du Nymphée	4	30 m	Tissu ouvert
Rue des Ecoles	Avenue V. Hugo Avenue Mal Foch	4	30 m	Tissu ouvert
Rue Camille Périer	Avenue Mal Foch Avenue des 27 Martyrs	4	30 m	Tissu ouvert
Quai J. Mermoz	Avenue Larcher Square Dumas	4	30 m	Tissu ouvert
Echangeur Tête de Pont de Chatou	RD 186 Quai de l'Amiral Mouchez	3	100 m	Tissu ouvert
Rue Jules Ferry	Place du Dr Roux RD 311 (route du Vésinet)	4	30 m	Tissu ouvert
Avenue Rubens	RD 321 (rue Labélonye) Avenue des Tilleuls	4	30 m	Tissu ouvert
Rue du Lieutenant Ricard	RD 39 Rue Jean Moulin	4	30 m	Tissu ouvert
Rue Jean Moulin	Rue du Lt Ricard Rue Gabriel Fauré	4	30 m	Tissu ouvert

Nom de l'infrastructure	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert)
Rue Gabriel Fauré	Rue Jean Moulin Limite Le Vésinet	4	30 m	Tissu ouvert
Avenue Claude Monet	Route de Maisons Bd Jean Jaurès	4	30 m	Tissu ouvert
Boulevard Jean Jaurès	Ave Claude Monet RD 321	4	30 m	Tissu ouvert
Avenue du Traité de Rome	RD 321 Avenue de l'Europe	4	30 m	Tissu ouvert
Quai de Nymphée	Rue du Port Rue de Seine	4	30 m	Tissu ouvert
Rue de Seine	Quai du Nymphée Avenue Gambetta	4	30 m	Tissu ouvert
Avenue Gambetta	Rue de Seine - Limite Carrières/Seine	4	30 m	Tissu ouvert

TABLEAU DES VOIES FERREES

Nom de l'infrastructure N° DE LIGNE	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit (1)	Type de tissu (rue en « U » ou tissu ouvert)
RER A	Limite HAUTS DE SEINE Limite LE VESINET	3	100 m	Tissu ouvert

#### 4.2 - Les nuisances sonores liées au trafic aérien

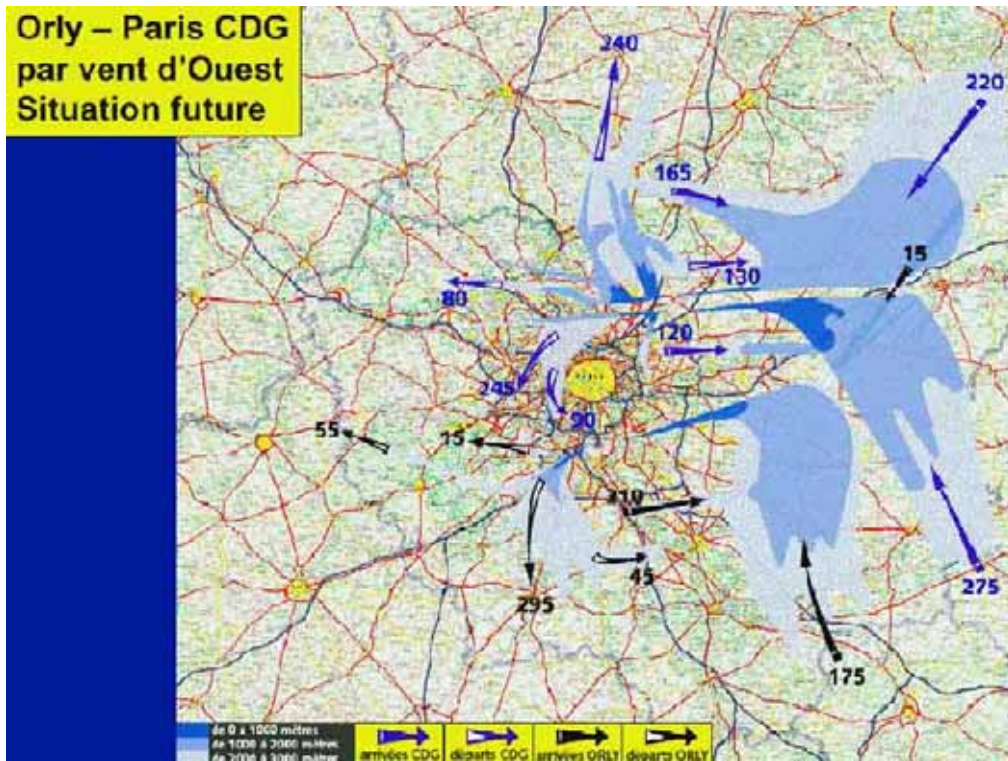
La Boucle de Montesson est survolée par les avions :

- arrivant à l'aéroport Charles de Gaulle, quand le vent souffle de l'est. Dans ce cas, les avions passent entre 1 000 et 2 000 mètres d'altitude dans le ciel catovien ;
- décollant de l'aéroport Charles de Gaulle, quand le vent souffle de l'ouest. Dans ce cas les avions volent plus haut quand ils traversent la Boucle de Montesson puisqu'ils sont déjà à plus de 2 000 mètres d'altitude.

Les moteurs d'avion émettent principalement les composants polluants suivants : oxydes d'azote (NOx), monoxyde de carbone (CO), hydrocarbures (HC)(ou composés organiques volatiles : COV), dioxyde de soufre (SO2) et particules solides ( SUIES). Ils émettent aussi du dioxyde de carbone (CO2) et de la vapeur d'eau. Ce sont les émissions de NOx qui dominent relativement à régime élevé, donc au décollage et en montée. Environ 75 % des émissions se produisent à la vitesse de croisière dans la troposphère et la basse stratosphère (10-12 km). Au régime de ralenti et au roulage au sol, il se dégage peu de NOx mais beaucoup de CO et de HC. Au décollage et en montée les émissions de NOx et de particules (SUIES) sont élevées, celles de CO et de HC relativement faibles.



PAR VENT D'OUEST SITUATION FUTURE (2003)



PAR VENT D'EST SITUATION FUTURE (2003)



---

## 5 - LES RISQUES

---

En application de la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs et du décret du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs, un dossier communal synthétique (DCS) a été élaboré par le Service Interministériel de Défense et de Protection Civile de la Préfecture des Yvelines et la mairie de Chatou en avril 2001. Ce dossier recense et localise les risques majeurs auxquels les habitants de Chatou ou une partie d'entre eux pourraient être confrontés. Ce document constitue la base pour l'élaboration d'un Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (D.I.C.R.I.M) que la commune doit élaborer.

Les risques majeurs auxquels la commune de Chatou pourrait être exposée sont de deux types :

- les risques technologiques dus aux transports de matières dangereuses ;
- les risques naturels liés aux phénomènes météorologiques, aux inondations et aux mouvements de terrains.

### 5.1 - Les risques technologiques

#### ◆ Les risques industriels

Depuis 1976, les risques de pollution liés aux activités industrielles sont encadrés par de nouvelles législations.

La loi n° 76-663 du 19 juillet 1997 classe certaines installations selon deux catégories :

- celles comportant « de graves dangers et inconvénients pour l'environnement » sont soumises à autorisation préalable ;
- celles ne présentant que des risques limités sont soumises à simple déclaration.

Chatou ne compte que six installations classées pour la protection de l'environnement. Elles relèvent toutes du régime de déclaration. Il s'agit de laveries, garages automobiles, ...

Ainsi Chatou, ville peu industrielle, n'est pas exposée à des risques industriels majeurs.

Cependant, des risques peuvent provenir des établissements classés SEVESO des communes voisines.

Les établissements classés SEVESO les plus proches de la commune sont les dépôts pétroliers de Nanterre et de Gennevilliers. Un accident pourrait générer une pollution de l'air et de l'eau ressentie à Chatou.

La partie Sud-Est du territoire communal est concernée par le périmètre de protection le plus étendu des dépôts pétroliers DPN SA situés sur la commune de Nanterre. Dans ces secteurs, des mesures de maîtrise de l'urbanisation sont édictées. Elles portent sur l'interdiction d'implanter des établissements abritant des personnes difficilement évacuables, tels que les hôpitaux, les maisons de retraites,...

### ◆ Le risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) par voies routière et fluviale

Les principaux dangers liés aux TMD sont :

- l'explosion occasionnée par un choc, par un mélange de produits, par la présence d'une flamme ou d'un point chaud avec un risque de traumatisme directs ou consécutifs à l'onde de choc ;
- l'incendie par l'inflammation d'un produit occasionné par un choc, par un mélange de produits, par la présence d'une flamme ou d'un point chaud avec un risque de brûlure thermique et d'asphyxie ;
- la dispersion dans l'air de vapeurs ou de fumées toxiques avec un risque d'asphyxie, un risque d'intoxication par inhalation ou par contact et un risque de brûlure chimique ;
- l'épandage sur le sol ou dans l'eau de produits dangereux avec un risque de pollution, d'intoxication par contact et un risque de brûlure chimique.

Les origines des accidents sont souvent multiples. Il y a d'un côté les facteurs humains (non-respect des règles de sécurité : fatigue, inattention, alcoolémie, vitesse,...), de l'autre les causes matérielles et externes (déraillement, éclatement pneumatique, ...).

A Chatou, le risque technologique lié aux TMD se concentre sur certains axes et sur la Seine.

Les itinéraires de transports de TMD par la route (que l'on évalue à 2/3 des TMD), ne sont pas connus. Toutefois, la Préfecture des Yvelines estime dans son rapport communal de 2001 que les axes concernés par les plus grands flux de TMD sont :

- la rue du Maréchal Foch ;
- La route de Carrières ;
- la rue du Docteur Rochefort ;
- la rue de la Paroisse ;
- la rue du Général Colin ;
- la rue de Labélonye.

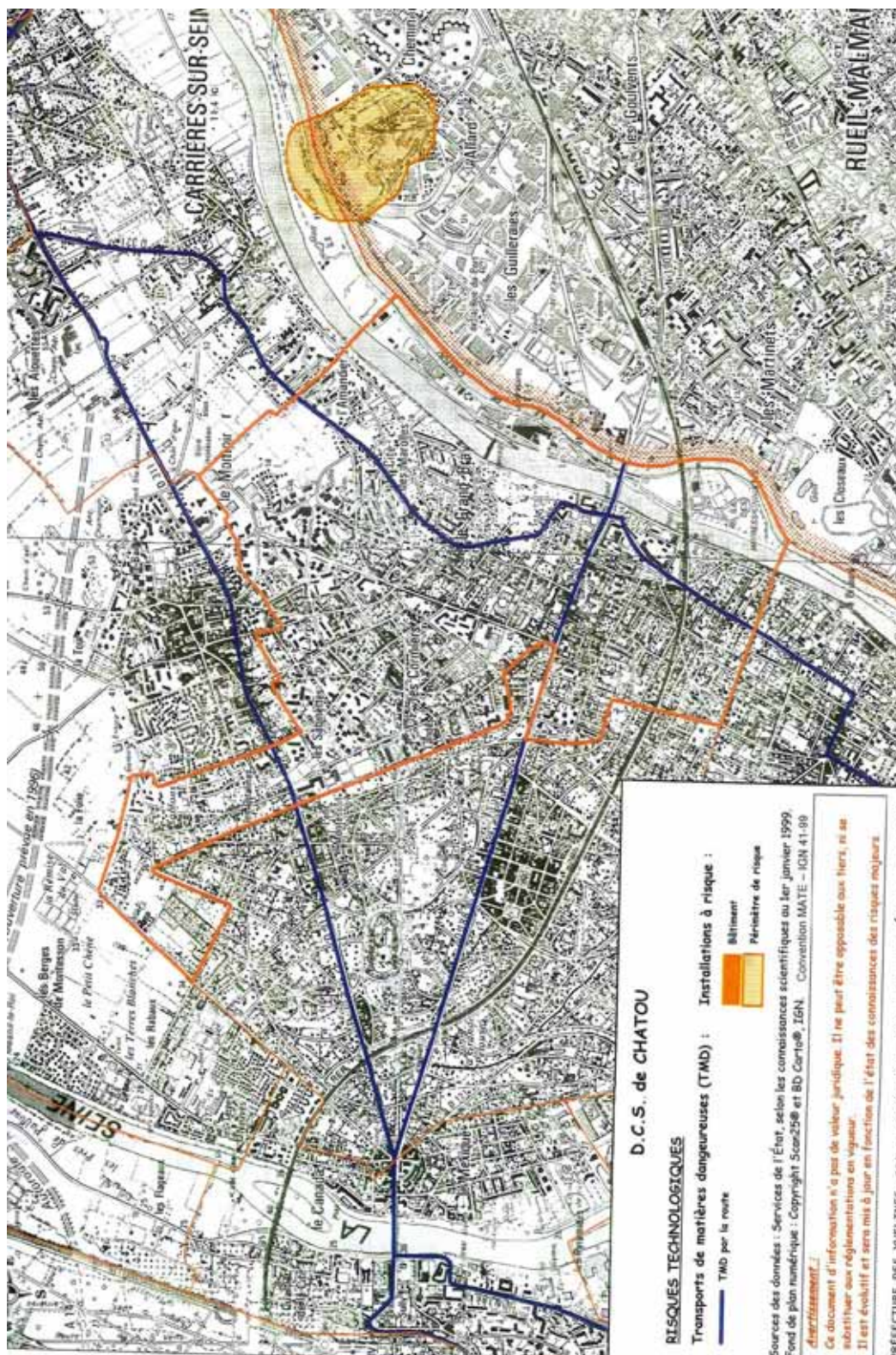
Et dans la moindre mesure, le boulevard de la République, la route de Maison, la rue du Général Leclerc, le boulevard Jean Jaurès, le quai Wattier, l'avenue des Tilleuls, l'avenue du Général Sarrail.

L'école primaire Victor Hugo (75 av. du Maréchal Foch), qui accueille 360 personnes, est un site particulièrement sensible aux TMD.

Le trafic sur la Seine est relativement élevé (775 000 t de matières dangereuses en 1994, dont une grande partie de produits pétroliers). Il n'y a pas de port à Chatou. Le risque est donc surtout lié à des déversements occasionnant des pollutions.



## RISQUES TECHNOLOGIQUES



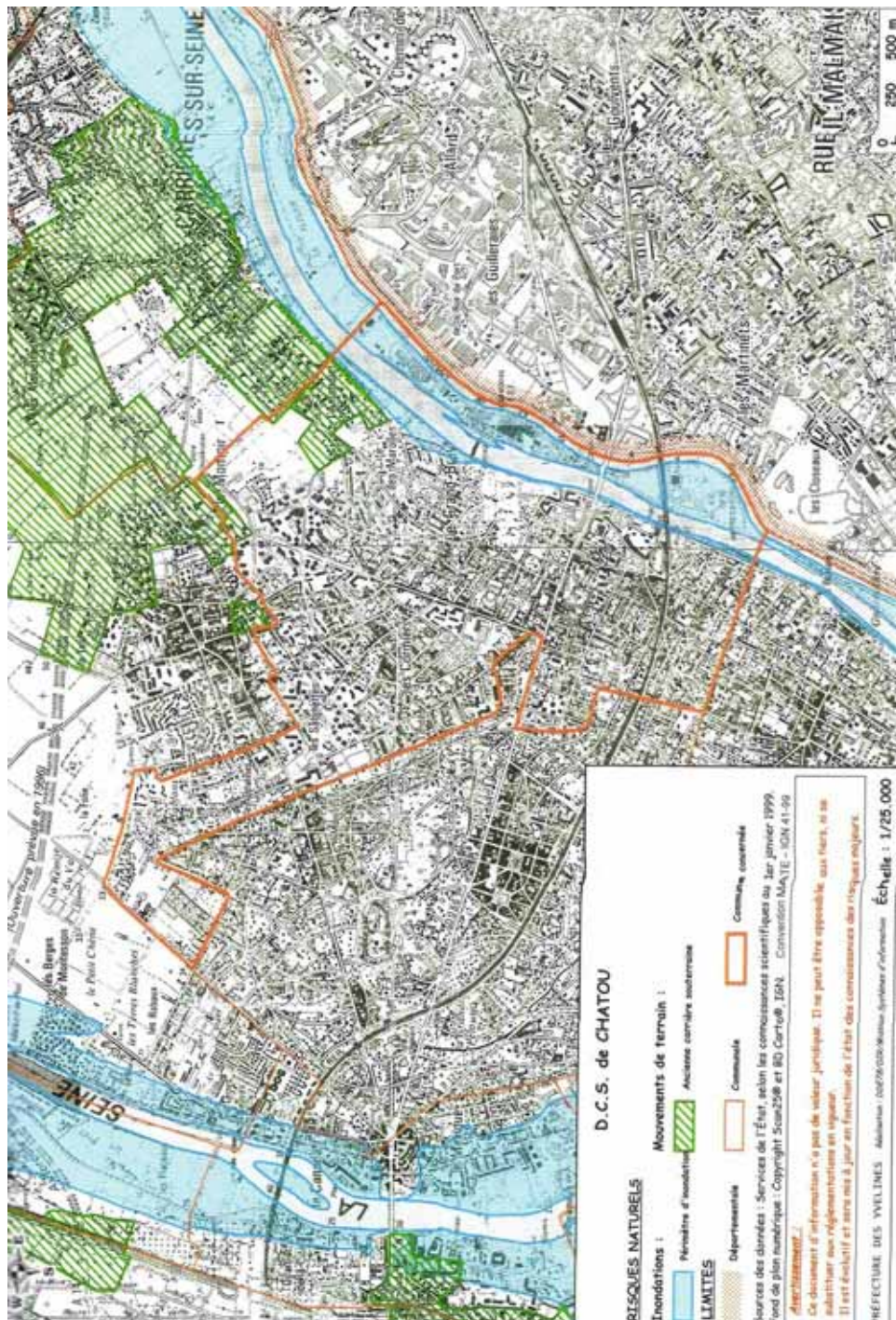
Source : Préfecture des Yvelines, C.A.R.I.P. et S.I.D.P.C., « Dossier communal synthétique : Chatou », avril 2001



## 5.2 - Les risques naturels

Les risques naturels qui concernent le territoire catovien sont : les risques météorologiques, les risques d'inondations et les mouvements de terrains.

### LES RISQUES NATURELS



Source : Préfecture des Yvelines, C.A.R.I.P. et S.I.D.P.C.,  
« Dossier communal synthétique : Chatou », avril 2001

## ◆ Les risques d'inondation

### LE HAMEAU FOURNAISE LORS DE LA CRUE DE LA SEINE EN 1910



Bien que le cours de la Seine soit maîtrisé par un certain nombre de barrages-réservoirs, la côte d'alerte est régulièrement dépassée depuis la grande crue de 1910.

Crues les plus significatives à Chatou		
Date	Côte échelle (en mètres)	Côte NGF (en mètres)
<b>janvier 1910</b>	27,74	28,08
<b>janvier 1924</b>	27,28	27,62
<b>janvier 1955</b>	27,03	27,37
<b>janvier 1982</b>	26,09	26,43
<b>février 1988</b>	25,52	25,86
<b>janvier 1995</b>	25,23	25,57
<b>janvier 2000</b>	25,06	25,40
<b>mars 2001</b>	25,15	25,49
<b>Côte de vigilance</b>	<b>23,10</b>	<b>23,44</b>
<b>Côte d'alerte</b>	<b>23,70</b>	<b>24,04</b>

Source : SIP, vallée de Seine

Chatou doit donc rester vigilante l'hiver face à la montée des eaux. Il subsiste donc un certain nombre de zones inondables à Chatou.

L'île ainsi que les voies sur berges constituent des zones d'aléas très fortes de submersion supérieure de deux mètres par rapport à la côte d'eau de la crue de 1910. Bien que l'urbanisation y soit faible, il y a des enjeux humains et économiques avec la submersion du centre de recherche d'EDF, de la maison Fournaise et Levanneur, de la Gare d'eau et du Golf sur l'île. De plus, les bords de Seine sont longés d'habitations. La population résidant dans ces zones est estimée à 250 personnes. Les crues menacent également le pont et le barrage de Chatou, ainsi que les axes routiers suivants :

- la rue de la Seine ;
- la rue des Coteaux ;
- le chemin de Halage ;
- le quai Maxime Laubeuf ;
- la rue Jean Mermoz ;
- le quai Nymphée ;
- le quai de l'Amiral Mouchez ;
- et la rue du Bac avec le quai Wattier sur l'île de Chatou.

### ◆ L'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques

L'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques de la Seine (PPRI) est en cours.

Les PPR ont été institués par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement modifiant la loi du 22 janvier 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, la protection de la forêt et la prise en compte des risques.

La loi du 2 février 1995 « prévoit l'élaboration et la mise en application par l'Etat de Plans de Présentation des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP) se substituant aux anciens outils et notamment aux Plans d'expositions aux Risques (PER) »

L'Etat doit déterminer les risques au regard de leur localisation et leurs caractéristiques et doit veiller à leur prise en compte par les divers acteurs.

Les communes prennent en considération l'existence des risques sur leur territoire lors de l'élaboration des documents d'urbanisme et de l'examen des demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols.

Le PPR a pour objet de :

- prévenir les risques humains ;
- maintenir les capacités hydrauliques en préservant l'environnement ;
- prévenir les dommages aux biens et aux activités.

Dans cette perspective il :

- délimite les zones exposées aux risques ;
- édicte des mesures d'interdiction ou des prescriptions pour l'usage de ces zones ;
- prescrit pour chacune des zones des mesures de prévention de protection et de sauvegarde ainsi que des mesures applicables aux occupations et utilisations du sol existantes.

Ainsi, le plan comprend un rapport de présentation qui présente notamment la nature des risques et les conséquences possibles, des documents graphiques délimitant les zones d'aléa et un règlement.

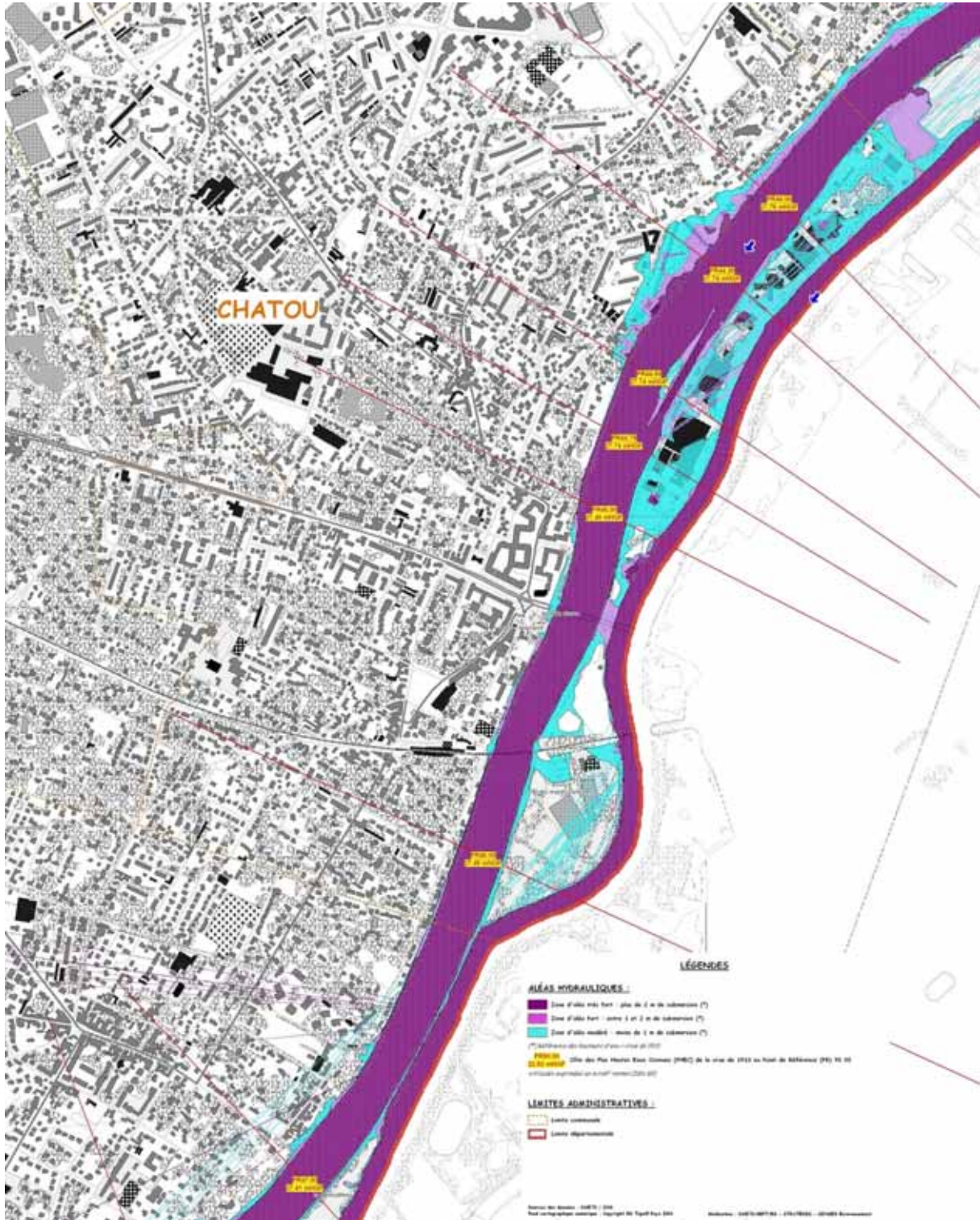
L'élaboration du PPR est prescrite par arrêté préfectoral et menée par l'Etat, le projet de PPR est soumis à l'avis des conseils municipaux des communes concernées avant de faire l'objet d'une enquête publique. Le PPR est ensuite approuvé par arrêté préfectoral. Une fois approuvé, il constitue une servitude d'utilité publique au sens de l'article R.123-14, 1 du code de l'urbanisme.

### ➡ Le PPR de la Seine

Dans le cadre du territoire de la commune de Chatou, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation est en cours d'élaboration. Le projet a été soumis à enquête publique en juin-juillet 2006 (cf carte des aléas ci-après).



**PROJET PPRI MARS 2006  
CARTE DES ALEAS**



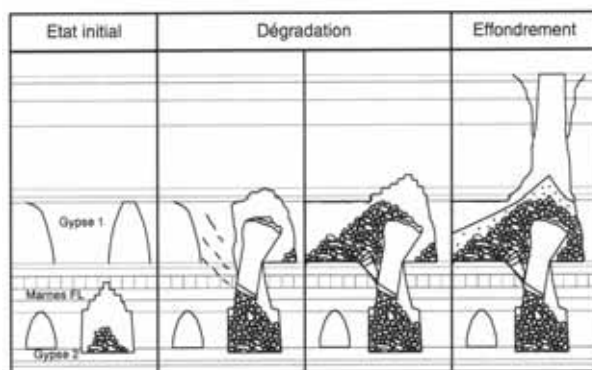
Document d'études susceptible d'évoluer au cours de l'élaboration du PPR

### ◆ Les mouvements de terrain

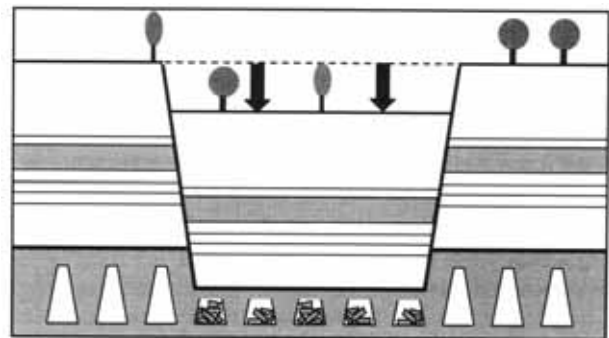
Les mouvements de terrain regroupent l'ensemble des déplacements plus ou moins brutaux du sol et du sous-sol. Ils sont fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Ils résultent des processus plus ou moins lents d'érosion ou de dissolution provoqués par l'eau et / par l'action de l'homme.

L'inspection Générale des Carrières localise d'anciennes activités de carrières souterraines sur une partie des Hauts de Chatou. Celles-ci représentent un risque de mouvements de terrain dus à des effondrements ou des affaissements.

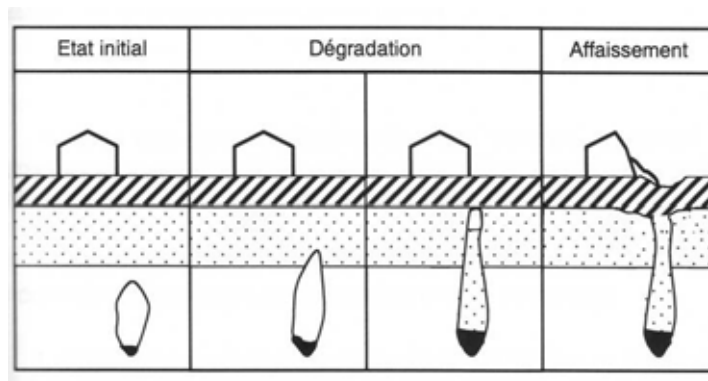
**SCHEMA D'EFFONDREMENT DE CARRIERE**



**SCHEMA D'EFFONDREMENT GENERALISE**



**SCHEMA D'AFFAISSEMENT DE TERRAIN**



Deux zones de risques existent au nord-est de Chatou. Même si la commune n'a pas encore été touchée par des tels mouvements de terrain, le risque est réel. Il concerne surtout des axes routiers, à savoir :

- au nord de la commune l'avenue de l'Europe, du rond point de l'avenue Guy de Maupassant à la place de Copenhague ;
- à l'est :
  - la rue de l'Amandier ;
  - la rue de Strasbourg sur 90 mètres environ à partir de la place de Lisbonne ;
  - le square des Hortensias ;
  - l'allée des Ombrages ;
  - l'allée du Tour des Roses ;
  - l'allée des Dahlias ;
  - le chemin du Perchoir ;
  - la route de Carrière-sur-Seine jusqu'à la rue Auguste Renoir et le rond-point du traité de Rome ;
  - la rue de Bonn ;
  - le chemin de Bellevue ;
  - la rue Auguste Renoir, à partir du boulevard Jean Jaurès, sur 185 mètres environ.

Des mouvements de terrain peuvent avoir lieu dans des roches « plastiques » sensibles aux cycles de sécheresse et de réhydratation des sols. C'est le cas des argiles. Lorsqu'elles s'imbibent d'eau, elles passent de l'état solide à l'état plastique, puis liquide à partir d'une forte teneur en eau.

C'est ce qui s'est passé dans le parc Moisant entre le 1<sup>er</sup> mai 1989 et le 31 juillet 1997. Un arrêté de catastrophe naturelle a été publié au JO du 28/03/98. Il fait état de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Plusieurs maisons ont été fissurées.

Par ailleurs, suite à la crue de décembre 1999, des dégâts ont affecté le quai Jean Mermoz. Cela a donné lieu à un arrêté de catastrophe naturelle le 29 décembre 1999 (publié au JO du 30/12/99), classé dans les inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

Des études et un repérage des zones exposées ont été menés par les services de l'Etat (DRIRE, DDE) et par l'inspection générale des Carrières.

Dans les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par des travaux souterrains sont concernées par des servitudes particulières. Dans ces zones, les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des conditions spéciales de nature à assurer la stabilité de la construction



### ◆ Le risque météorologique

La France connaît irrégulièrement des événements météorologiques dangereux, qualifiés d'exceptionnels par les spécialistes de météo-France en référence aux moyennes climatologiques. Cela concerne :

- les tempêtes et les vents violents ;
- les situations orageuses très actives ;
- les fortes précipitations pouvant entraîner des crues importantes ;
- les chutes de neige et de pluies verglaçantes ;
- les vagues brutales de froid intenses.

Ce sont des événements intenses, plus ou moins longs et plus ou moins vastes. Le dernier en date est la tempête du 25 décembre 1999 qui a traversé la France d'ouest en est en passant au-dessus de la région parisienne. Les dégâts ont été considérables. Pour les Yvelines la tempête a causé la mort de quatre personnes, la coupure de 300 Km de routes départementales, la rupture d'alimentation électrique de 39.000 foyers répartis sur 80 communes et la perte de plus d'un million d'arbres situés essentiellement dans les forêts de Rambouillet, Saint-Germain-en-Laye et Marly-le-Roi.

## 5.3 – Les autres risques

### ◆ La présence de termites

La commune de Chatou figure dans l'arrêté préfectoral du 15 juillet 2002 qui fixe la liste des communes des Yvelines concernées par la présence de termites ou susceptibles de l'être à court terme.

En cas de démolition totale ou partielle d'un bâtiment, les bois et matériaux contaminés par les termites doivent être incinérés sur place ou traités avant tout transport. Cette opération doit être déclarée en mairie.

Par ailleurs, en cas d'acte de vente d'immeuble bâti, un état parasitaire du bâtiment établi depuis moins de 3 mois, doit être annexé à l'acte de vente.

### ◆ Les risques liés à l'amiante

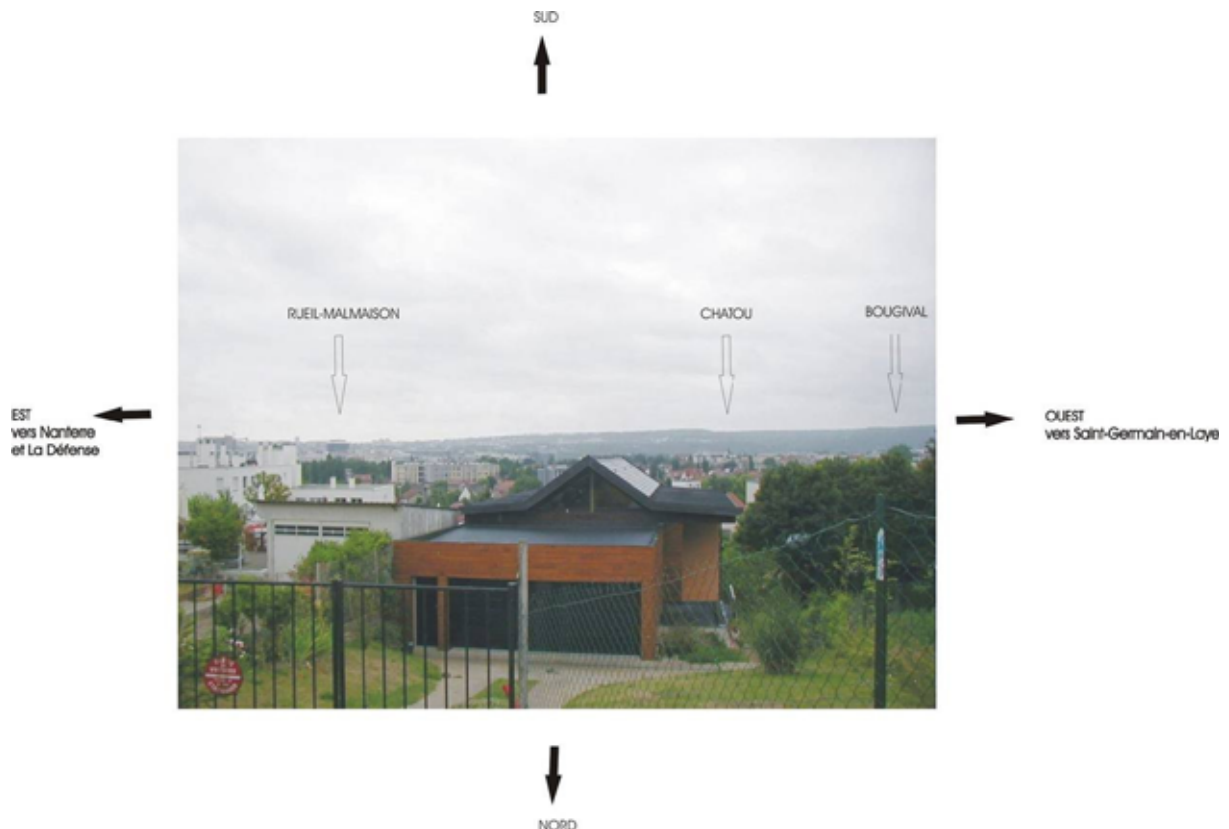
Le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 (renforçant le décret n° 96-97 du 7 février 1996) pris en application de l'article L.1334-7 du code de la santé publique précise que :

*« les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997 doivent faire l'objet d'un constat de présence ou d'absence d'amiante et que ce constat doit être annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et doit être également annexé à l'acte authentique ».*

## CHAPITRE 3 - LES COMPOSANTES PAYSAGERES ET PATRIMONIALES

### 1 - LE GRAND PAYSAGE

#### VUE SUR LE SUD-EST DE CHATOU DEPUIS LE SENTIER DE LA COTE



Le haut du sentier de la côte domine le centre de Chatou jusqu'aux coteaux de la Malmaison :

- vers le sud-est, derrière les toits de Chatou, on aperçoit un espace densément urbanisé. Ce sont les quartiers des Martinets et de la Malmaison de Rueil ;
- vers le sud, le clocher de l'église de Chatou pointe vers le ciel. En arrière plan, sur le coteau, la forêt reprend ses droits sur les pentes du parc de la Malmaison.

Le coteau s'incurve le long de la Seine jusqu'à la grande terrasse de St Germain-en-Laye. Plus le regard porte vers l'ouest et plus le vert domine. La Boucle, espace fermé par la Seine, constitue un espace de transition entre un habitat dense à l'est – celui de Paris et de la Petite Couronne – et semi-dispersé à l'ouest, celui de la grande banlieue parisienne.

Le découpage administratif renforce cette coupure naturelle puisque la Seine, à hauteur de Chatou, marque la frontière entre les Hauts de Seine et les Yvelines.

---

## 2 - CHATOU DANS LE GRAND PAYSAGE

---

### LE SUD DE LA BOUCLE



Vue des hauteurs de Louveciennes, Chatou et le sud de la Boucle, apparaissent comme un espace extrêmement boisé. Cette perception d'un espace « naturel » contraste avec la nature de l'occupation des sols : celle d'un espace urbanisé.

Même si la ville s'est beaucoup développée en tournant le dos à la Seine, le fleuve avec ses îles et ses berges structure le paysage. D'abord parce qu'il marque la limite est de l'urbanisation de Chatou. Ensuite parce qu'il organise les flux de circulation majeurs de la ville par rapport à la traversée de la Seine, mais aussi de la circulation entre le nord et le sud de la ville du fait de l'obstacle de la voie ferrée.

Aujourd'hui les Catoviens renouent avec le fleuve. Les berges sont interdites à la circulation le dimanche pour laisser place aux promeneurs. Les îles constituent le poumon vert de la ville. Au Nord, la Grande Île célèbre le passage des Impressionnistes autour du pôle touristique et artistique composé par le hameau Fournaise autour de la Maison Fournaise, la Gare d'eau et la Maison Levanneur. Au Sud l'Île des Impressionnistes accueille le Mail et le parc de Chatou composé de grandes pelouses, d'aires de jeux pour tous et d'installations sportives.

### LE MAIL



### LE PARC DES IMPRESSIONNISTES



Derrière cet écrin de verdure, le territoire de la commune est entièrement bâti. Pourtant, une impression de verdure et d'aération domine. Cela est lié en premier lieu au caractère résidentiel de la commune et à l'importance du tissu pavillonnaire. Ces quartiers pavillonnaires, diversifiés suivant l'époque d'urbanisation, les modes et formes urbaines et l'architecture des constructions confèrent à Chatou une image de commune calme. Malgré, cette diversité et l'implantation de quelques activités économiques dispersées dans le tissu résidentiel, une certaine unité paysagère se dégage.

Un même principe d'ordonnement urbain s'impose. Il crée des ambiances de rue communes aux différents secteurs pavillonnaires :

- l'espace public se résume généralement à la rue (chaussée et trottoirs) ouvrant de vastes perspectives ;
- la limite entre l'espace public est matérialisée par la clôture, qui malgré des formes, hauteurs et matériaux diversifiés structure l'espace et confère une certaine unité au paysage de la rue. Parfois hautes et monumentales, les clôtures sont les seuls éléments de paysage qui s'offrent aux promeneurs. Elles confinent ainsi l'espace public, renforçant l'impression de calme ;
- les constructions sont le plus souvent implantées en retrait de l'alignement, permettant l'aménagement d'un espace verdoyant, qui participe plus ou moins au paysage de la rue suivant la nature de la clôture. Aussi, l'insertion d'habitat collectif dans les tissus pavillonnaires ne rompt pas l'ordonnement général. Le même principe est respecté : clôture, implantation des constructions en retrait, plantation et traitement paysagé de l'espace du devant.

Dans certaines rues, des alignements d'arbres s'inscrivent dans la perspective de la voie et renforcent l'image verdoyante de la ville.

**RUE PERRIER**  
Les arbres débordent des clôtures et gagnent sur la rue



**Avenue Aristide Briand**  
Clôture structurant le paysage de la rue



**rue AVENUE FOCH**  
même les grands axes sont verts



**PLACE DU SOUVENIR**  
La résidence disparaît derrière les arbres



---

## 3 - LE PATRIMOINE NATUREL

---

### 3.1 - Les sites classés et inscrits

En application de l'article L.341-1 du code de l'environnement (codification de la loi du 2 mai 1930) pour l'inventaire et le classement « *il est établi dans chaque département une liste des monuments naturels et des sites dont la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général* ». L'initiative des inscriptions revient à la commission départementale des sites, perspectives et paysages sur avis de la commune intéressée.

Ce sont des espaces ou des formations naturelles dont la qualité appelle des mesures de conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur, ...) et la préservation contre toute atteinte grave (destruction, altération, banalisation, ...).

L'inscription ou le classement des sites et monuments naturels entraîne des servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol applicable dans les emprises délimitées par la décision de protection. A compter de la publication du texte (décret ou arrêté) prononçant le classement ou l'inscription d'un site, tous travaux susceptibles de modifier l'aspect et l'état d'un site sont soumis au contrôle du ministre chargé des sites ou du Préfet du département.

- **Sites classés** : tous les projets de travaux sont soumis à autorisation spéciale, selon leur ampleur, soit du ministre chargé des sites après avis de la CDSPP (Commission Départementale des Sites, Perspectives et Paysages), voire de la commission supérieure, soit du Préfet du département qui peut saisir la CDSPP mais doit recueillir l'avis de l'ABF ;
- **Sites inscrits** : tous les projets de travaux de nature à modifier l'état ou l'aspect du site doivent être signalés à l'administration au moins 4 mois avant le début des travaux. L'ABF émet un avis simple et qui peut être tacite sur les projets de construction et un avis conforme sur les projets de démolition. La CDSPP peut être consultée dans tous les cas et le ministre chargé des sites, peut évoquer les demandes de permis de démolir.

Sur le territoire d'un site classé ou inscrit (article L.341-11), « *il est fait obligation d'enfouissement des réseaux électriques ou téléphoniques ou, pour les lignes électriques d'une tension inférieure à 19 000 volts, d'utilisation de techniques de réseaux torsadés en façade d'habitation, lors de la création de lignes électriques nouvelles ou de réseaux téléphoniques nouveaux* ».

Chatou dispose de monuments naturels et de sites protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 pour leur caractère artistique, historique, scientifique légendaire ou pittoresque.

### LE PATRIMOINE NATUREL





### ◆ Les sites classés<sup>21</sup>



Il n'y a pas à Chatou d'espace naturel au sens premier du terme. Tous comportent des éléments bâtis que la protection a permis de maintenir dans leur écrin de verdure originel.

Chatou possède un seul site naturel classé : celui correspondant aux parcelles 541 à 545 de **la Grande Ile**.

**Identité** : Venant de Paris et après avoir traversé la masse urbaine de Rueil-Malmaison, nous apercevons, à l'est, les bords de Seine, qui sont découpés par les belles façades des anciennes maisons de villégiature entre Chatou et Croissy-sur-Seine. Entre les deux berges de la Seine se détache une longue silhouette, celle des îles Chiard et Grande Île. Le pont permet d'accéder à ces îles habitées, encore aujourd'hui, par les noms d'Auguste Renoir, Guy de Maupassant, ce qui devrait suffire pour en justifier la protection.

**État des lieux** : Le classement de ce site a sûrement contribué au respect de cette partie de l'île si riche des souvenirs que la maison Fournaise nous évoque, et abrite aujourd'hui un restaurant et le musée municipal. Aux visiteurs d'imaginer, dans un espace végétal qui retrouve ses marques, le travail des artistes sur les rives de la Seine et les rires de la belle époque. La maison Levanneur, devenue centre d'art consacré à l'art gravé contemporain, fait face au musée. La gare d'eau complète le programme d'aménagement de l'île des Impressionnistes.

**Orientations pour la gestion à venir** : La coordination de plusieurs intervenants, publics comme privés, a permis la réalisation d'un programme d'aménagement respectueux du site qu'il faut soutenir dans son évolution et son maintien, en soignant les espaces extérieurs devant accueillir un public croissant.

---

<sup>21</sup> La description des sites est extraite du fichier des espaces protégés du site du ministère de l'environnement [www.environnement.gouv.fr](http://www.environnement.gouv.fr)

### ◆ Les sites inscrits<sup>22</sup>

Le reste des îles est inscrit à l'inventaire à commencer par les autres parcelles de la Grande Île (n° 531 à 545).

#### **Grande-Île : parcelles 531 à 545 (7467)**

L'inscription de l'île a été faite pour protéger le site classé de l'industrialisation.

#### **GRANDE-ILE ENTRE LE BARRAGE ET LE PONT :**

En effet les bâtiments de la société EDF occupent depuis les années 50 une partie importante de l'île (à laquelle il faut joindre le barrage). La plantation de rideaux d'arbres le long des berges dissimule une partie des bâtiments d'EDF et rendent la promenade plus agréable.



**Exposé des motifs :** L'île de Chatou ou Grande Île présentait autrefois, comme d'ailleurs la plupart des îles qui parsèment la Seine, un aspect verdoyant exceptionnel. Progressivement les bois ont été coupés et les replantations ultérieures n'ont pas compensé les dommages esthétiques subis. Un barrage a été édifié, qui masque en grande partie la vallée aux yeux des promeneurs et qui a favorisé l'implantation de diverses installations industrielles. Le problème change du tout au tout au-delà du barrage, car l'île reprend son aspect verdoyant comparable à celui des autres îles de la Seine. La protection sous la forme de l'inscription à l'inventaire se justifie donc pleinement.

**Identité :** La Grande Île de Chatou, connue pour la présence de la maison Fournaise, restaurant très renommé à la Belle Époque, et fréquentée par les artistes les plus célèbres de l'art "impressionniste" possède aussi un passé plus industriel qui a vu la construction d'un barrage et de nombreux bâtiments. Ces nouvelles constructions sont à l'origine d'un déboisement important que le dossier d'inscription essayait de limiter.

**État des lieux :** Des bâtiments, appartenant à la société EDF, occupent l'île sur sa partie inscrite ; on y accède par l'ancienne route d'accès au barrage. Ce dernier ne s'atteint que par une nouvelle route créée sur les berges ouest de l'île. Des rideaux d'arbres sont venus enjoliver les berges, comme le souhaitait le rapport général du dossier d'inscription du site et parmi les bâtiments des arbres cassent la géométrie peu articulée de ces volumes.

**Orientations pour la gestion à venir suggérée par la DRAC :** Il est peu probable que, dans un futur proche, ces bâtiments changent de destination. Le maintien de l'inscription permet d'orienter un changement vers un reboisement plus complet de cette partie de l'île.

<sup>22</sup> la description est extraite du fichier des espaces protégés du site du ministère de l'environnement [www.environnement.gouv.fr](http://www.environnement.gouv.fr)

## Île du Chiard et l'Entre-deux-Îles : immeubles nus et bâtis (5608)

### L'ÎLE DU CHIARD EN 1900



### L'ÎLE DU CHIARD EN 2002



L'île du Chiard au sud accueille le parc municipal de la ville de Chatou dont le patrimoine naturel fait aussi références aux tableaux des Impressionnistes. L'entre deux-îles avec le pont de Chatou est plus minéral et plus austère. Le parc a fait l'objet d'une gestion différenciée de la nature, c'est-à-dire qu'une partie de la végétation est laissée à l'état naturel. Un complexe sportif s'appuie contre la voie ferrée.

**Exposé des motifs :** On lit dans le dossier d'archives : La Seine à Chatou est assurément bien pittoresque à contempler. L'île du Chiard constitue une des parures de cette région. Malgré quelques outrages, ses frondaisons lui conservent son attrait et sa protection s'impose. La langue de terre, "L'entre deux Îles", récemment déboisée, mérite, elle aussi, d'être protégée au moins pour être soumise à contrôle du fait de sa position au cœur même de ce cadre charmant. L'ensemble constitue donc un site riche par son passé (lié aux impressionnistes et aux canotiers) et attrayant par son aspect actuel.

**Identité :** Depuis le pont routier de Chatou, construit en 1968, l'île du Chiard nous montre ses belles berges boisées. Les silhouettes des grands immeubles, situés sur la rive gauche de la Seine, constituent l'arrière-plan de ce paysage. L'île du Chiard, devenue parc municipal de la ville de Chatou, conserve son patrimoine naturel qui recèle aussi de nombreuses références à la période impressionniste. À Chatou, le pont qui relit les deux rives de la Seine, permet aussi l'accès à l'île du Chiard, au sud, et à la Grande Île, au nord. En regardant le fleuve depuis le jardin, qui entoure la belle église de Notre Dame à Chatou, le regard se perd, vers le sud, en suivant une épaisse ligne verte. Une belle masse boisée dessine les contours de l'île du Chiard. Entre le pont de Chatou et la ligne aérienne du RER, l'Entre-deux-Îles est un grand pont naturel qui unit l'île du Chiard à la Grande Île. Ici, la végétation est ponctuelle, un peu plus dense sur les berges. Ce sont les grandes ombres du pont de Chatou qui habitent le sol austère de l'Entre-deux-Îles.

**Etat des lieux :** Le futur aménagement d'un parking et d'une allée piétonne entre l'île du Chiard et la maison Fournaise devrait embellir ces lieux dépouillés. Cette nouvelle allée conduira au parc naturel de Chatou, qui s'étend entre les deux rives de l'île du Chiard. Depuis quelques années, l'île accueille des terrains sportifs (football, basket) et ménage une vaste pelouse où trouvent place des jeux d'enfants et des espaces de repos. Au-delà des limites du site, une étroite bande de terrain unit l'île du Chiard à l'île de Croissy. La promenade, commencée dans le parc, se continue, au sud, le long d'un sentier piéton qui suit les berges du côté de Chatou. Depuis cette ville, les visiteurs peuvent atteindre le parc en traversant une passerelle qui court parallèle à la ligne A du RER. Elle conduit à l'entrée du parc, à proximité des locaux situés près du parking, seul immeuble présent désormais sur le site.

## Avenue des Tilleuls (5605)

### L'AVENUE DES TILLEUL EN 1900 :



### L'AVENUE DES TILLEUL EN 2002 :



En face, l'avenue des Tilleuls longe la rive droite de la Seine. Elle figure dans le paysage catovien depuis sa création en 1730 par Georges Gougenot, seigneur de Croissy. Cette avenue reprenait une partie du grand chemin de Chatou à Croissy.

**Exposé des motifs :** On lit dans le dossier d'archives : L'avenue des Tilleuls, qui s'étend depuis la ligne du chemin de fer jusqu'à la commune de Croissy-sur-Seine est digne d'intérêt par la beauté de ses plantations bien entretenues et harmonieusement disposées. La justification essentielle de sa protection est sa position par rapport à la Seine qu'elle surplombe sur toute sa longueur, juste derrière les belles villas riveraines ainsi couronnées par ses frondaisons. Toute cette partie de la vallée de la Seine présente encore bien des attraits qu'il convient d'assurer définitivement sa conservation esthétique.

**Identité :** Une des limites naturelles de la ville de Chatou est la Seine. Le long de ses berges riches d'histoire la ville baigne ses frondaisons dans le fleuve. En rejoignant Chatou par l'avenue des Tilleuls, entrée sud de la ville, on peut découvrir quelques-unes de ces résidences qui entre Croissy-sur-Seine et Chatou reflètent leurs belles façades dans l'eau. Le long du chemin de halage, entre ombre et lumière, sont ainsi reconstitués les paysages impressionnistes. Une rangée d'arbres cadre de part et d'autre cette allée. Des tilleuls anciens courent tout le long de la Seine et bordent cette avenue en surplomb par rapport au fleuve.

**État des lieux :** Un nombre assez important de ces arbres a été remplacé. Les autres paraissaient un peu fatigués et malades. Ces interventions, sûrement nécessaires, ont réduit l'épaisseur du rideau de verdure qui se présente aujourd'hui comme la couronne un peu dégarnie des belles villas riveraines.

**Orientations pour la gestion à venir suggérée par la DRAC :** imaginer l'avenue des Tilleuls est impossible. La commune semble bien s'occuper du renouvellement des arbres et il est souhaitable de poursuivre dans cette direction.

### Quai de l'amiral Mouchez (5606)

Au nord, le quai de l'amiral Mouchez prolonge l'avenue des Tilleuls au-delà du pont, et reconduit l'alignement d'arbres en double, voire triple rangée. Il correspond à l'ancien chemin de halage.

**Exposé des motifs :** On lit dans le dossier d'archives : Le quai de l'Amiral-Mouchez à Chatou présente une double, parfois triple, rangée de tilleuls. Il apparaît important d'assurer sa conservation pour de nombreuses raisons. Tout d'abord, ses frondaisons harmonieusement disposées masquent les maisons riveraines. C'est également, un premier plan heureux au bord de l'eau. Il ne constitue certes qu'un ensemble de petites étendues, mais qui participe heureusement à l'attrait du cadre de Chatou.



**Identité :** Le quai de l'Amiral-Mouchez est délimité par le pont routier de la route nationale 190, au sud, et la rue du Port, au nord. La flèche de l'église marque son seuil, mais le pont nous cache la perspective arborée qui longe la Seine.

**État des lieux :** La commune a aménagé le chemin de halage qui rend l'accès plus facile. Le quai est devenu une véritable promenade en relation avec les espaces verts qui contournent l'église. La forte présence du pont nous empêche de jouir pleinement de la présence de ces arbres et de la douceur des berges. Le feuillage crée au bord de l'eau des jeux d'ombres et de lumière, ternis seulement par l'ombre du grand pont.

**Orientations pour la gestion à venir suggérée par la DRAC :** L'aménagement des abords du quai de l'Amiral-

Mouchez sauvegarde l'état actuel du quai et permet l'entretien de cette végétation, qui doit être respectée pour le plaisir du promeneur et pour limiter la présence visuelle des réseaux urbains.

### Nymphée et ses abords, dans le parc de l'ancien château (5604)

Le nymphée est également classé au titre des monuments historiques depuis 1952 (cf. chapitre 4.1 suivant).

#### **VUE EN 1900**

Le Nymphée construit par Germain Soufflot en 1777 est une curiosité de Chatou. On le voit depuis la Grande Ile au cœur du parc de l'ancien château. Ses abords accueillent aujourd'hui des jardins et un terrain de tennis.



**Identité :** L'architecte Germain Soufflot qui avait dessiné le château pour Bertin, contrôleur général des finances, fit construire entre 1774 et 1777 dans le parc du château en rive de Seine un surprenant nymphée.



Malgré la disparition du château en 1906, le nymphée existe toujours et il agrmente le jardin d'une demeure bien postérieure à la date d'inscription du site.

**État des lieux :** Le nymphée occupe aujourd'hui la partie centrale du jardin et un petit escalier contournant la demeure permet d'y accéder. Au bas de quelques marches, nous sommes face à la Grande Île de Chatou. Ce paysage encombré par des bâtiments industriels fait face au nymphée qui conserve toute sa beauté. Sa belle voûte en forme de coquille, réalisée en pierre volcanique et meulière, est soutenue par dix-huit colonnes qui se reflètent dans un petit plan d'eau. Les abords du nymphée accueillent des jardins et un terrain de tennis.

**Orientations pour la gestion à venir suggérée par la DRAC:** Le site est bien conservé et peut être visité. Le syndicat d'initiatives de la ville de Chatou, en relation avec les propriétaires, organise des visites de cette voûte à la stéréotomie surprenante.

### 3.2 - Le couvert végétal

#### ◆ Perception

Excepté le parc des impressionnistes sur l'île, Chatou ne dispose pas de vaste entité boisée. La commune bénéficie cependant d'un paysage verdoyant que lui confère une multitude d'éléments naturels distincts et insérés dans le tissu bâti, pourtant relativement dense. A ce titre, le couvert végétal catovien constitue un intermédiaire entre un espace quasiment dépourvu de verdure que représente Paris et sa proche banlieue, et un espace bien végétalisé avec de grandes forêts et de nombreux parcs constitués par la grande banlieue à partir du Vésinet.

Dans la ville, même derrière les clôtures, les espaces boisés intérieurs accrochent le regard des passants par leur volume et leur emprise. Les alignements d'arbres le long des rues et surtout le rideau boisé en bord de Seine donnent aux visiteurs une perception verdoyante et réduisent l'impact visuel du tissu bâti.



*L'écran boisé le long de la Seine*

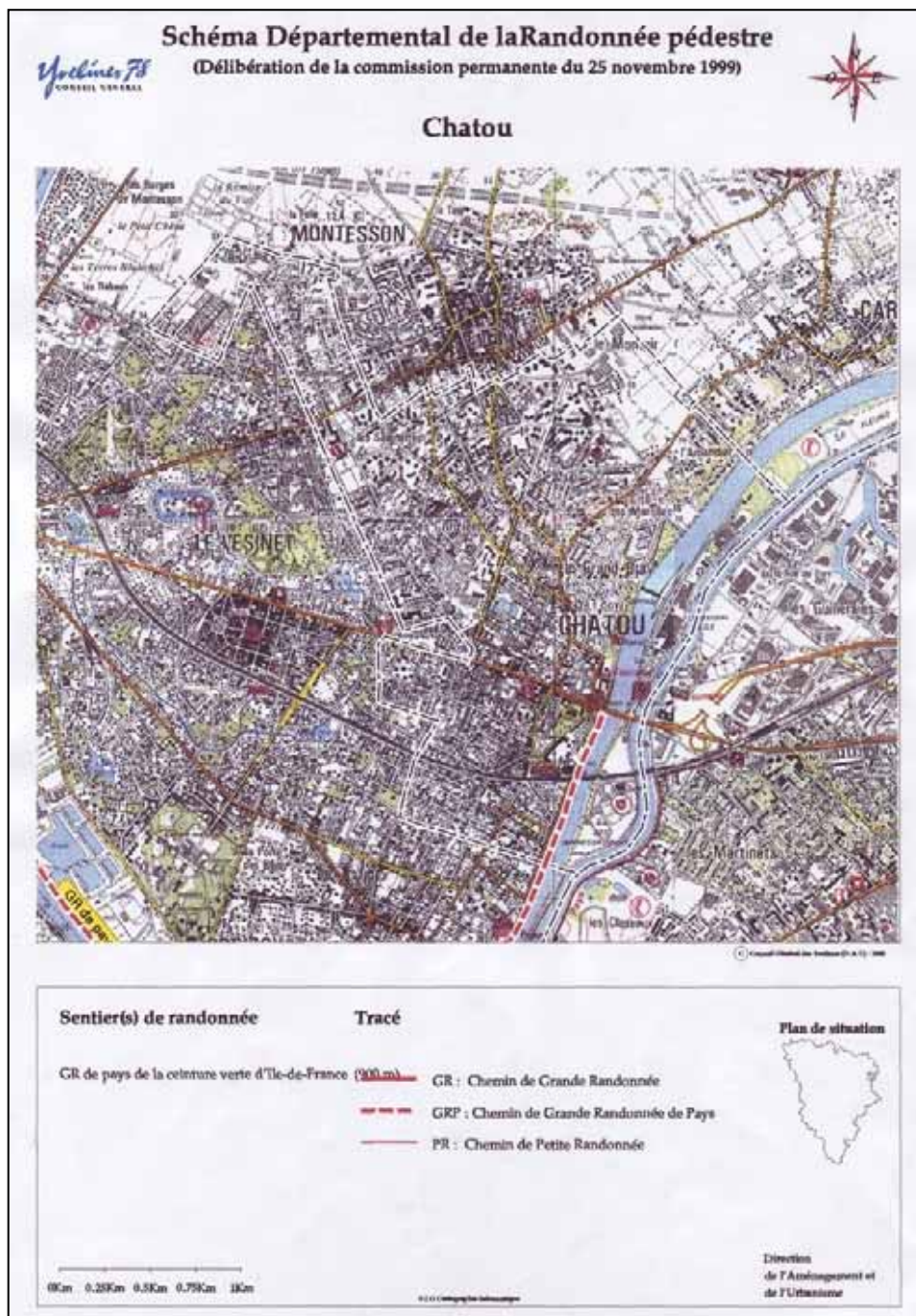
Les espaces fleuris et engazonnés sont beaucoup moins visibles à moins d'une certaine taille, alors qu'un arbre isolé marque le paysage. Les grands espaces verts de Chatou sont les terrains de sport, les espaces encore en friche du quartier de l'Europe et les grands parcs privés (Le Bon Sauveur) et publics (île du Chiard). La plupart étant clos, et donc soustraits au regard, le passant ne peut apprécier ces espaces qu'au travers des différents éléments du bâti.

### ◆ Répartition

La répartition du couvert végétal catovien est très lié aux formes et à l'affectation du bâti :

- Il est donc bien représenté dans les quartiers de grandes villas à l'est du boulevard de la République, depuis le haut du coteau au nord et jusqu'à la limite avec Croissy au sud. Le parc de la villa Lambert constitue le centre de cette entité, avec ses grands arbres qui forment comme un bois.
- Le reste de Chatou plus moderne est moins arboré. Le couvert végétal disparaît sous l'emprise des constructions.

### 3.3 – Les itinéraires de randonnées





---

## 4 - LE PATRIMOINE BATI

---

### 4.1 - Les monuments historiques classés et inscrits

Chatou compte un certain nombre de monuments historiques classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913.

Les procédures réglementaires de protection d'édifices sont de deux types et concernent :

- " les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public ". Ceux-ci peuvent être classés parmi les monuments historiques en totalité ou en partie par les soins du ministre " chargé de la culture (article 1er);
- " les immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation " ; ceux-ci peuvent être inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du préfet de région (article 2 modifié par décret du 18 avril 1961).

La procédure de protection est initiée et instruite par les services de l'état (direction régionale des affaires culturelles) soit au terme d'un recensement systématique (zone géographique donnée, typologie particulière), soit à la suite d'une demande (propriétaire de l'immeuble ou tiers : collectivité locale, association, etc.). L'avis favorable de cette commission est la condition nécessaire à une participation financière de la DMF (Direction des Musées de France).

Le classement est prononcé par arrêté du ministre de la culture. L'inscription relève de la compétence du préfet de région.

Le classement et l'inscription constituent une servitude d'utilité publique portant à la fois sur la protection des monuments inscrits et classés et de leurs abords

L'inscription entraîne pour les propriétaires " *l'obligation de ne procéder à aucune modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble inscrit sans avoir, quatre mois auparavant, avisé le préfet de région de leur intention et indiqué les travaux qu'ils se proposent d'effectuer, [...] Le ministre [chargé de la culture] ne pourra s'opposer [à ces] travaux qu'en engageant la procédure de classement* " (article 2 modifié de la loi de 1913 et article 1er du décret du 14 juin 1996)."

L'immeuble classé [parmi les monuments historiques] ne peut être détruit ou déplacé, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification quelconque, si l'autorité compétente n'y a donné son consentement. Il ne peut être cédé (donné, vendu, légué, etc) sans que le ministre en soit informé (article 8 de la loi de 1913).

Est réputé être situé en abords de monument historique tout immeuble situé dans le champ de visibilité de celui-ci visible de celui-ci ou en même temps que lui, ce dans un périmètre n'excédant pas 500 m (article 1er modifié de la loi de 1913). Toute construction, restauration, destruction projetée dans ce champ de visibilité doit obtenir l'accord préalable de l'architecte des bâtiments de France (avis conforme).

◆ Le Nymphée (classé aux monuments historiques en 1952).

LE NYMPHÉE OU GROTTTE DU CHÂTEAU EN 1900



LE NYMPHÉE EN 1999



Adresse	Château de Bertin (avenue du) 26
Type édifice	nymphée
Siècle	2 <sup>e</sup> moitié 18 <sup>e</sup> siècle
Auteur	<b>Soufflot Jacques Germain (architecte)</b>
Historique	Construit de 1774 à 1777 par l'architecte Soufflot dans le parc du château pour Henri-Léonard Bertin seigneur de Chatou. 1828 : restauration de la fontaine, mise en place de 3 vasques à la place d'une nymphe. Coquillages incrustés dans le décor autour des vasques
Gros oeuvre	meulière ; verre ; calcaire ; pierre de taille
Plan	plan symétrique
Couvrement	cul-de-four ; voûte en berceau
Couverture	terrasse
	propriété privée
Date protection	1952 : classé MH ; 1939 site inscrit
Type étude	inventaire topographique

### ◆ L'église Notre-Dame



L'église paroissiale Notre-Dame est sans doute le plus vieux monument de Chatou. Le bâtiment tel qu'il se présente aujourd'hui, est composé de plusieurs ajouts à l'église construite au cours du XII<sup>ème</sup> siècle et de restaurations. Construite en pierre de taille, elle possède une très belle façade néo-gothique avec tribune surmontée d'une grande statue de la Vierge, elle aussi classée.

Adresse	Paroisse (rue de la)
Type édifice	église paroissiale
Parties const.	cimetière
Siècle	<b>12<sup>è</sup> siècle ; 13<sup>è</sup> siècle ; 1<sup>er</sup> quart 17<sup>è</sup> siècle ; 1<sup>ère</sup> moitié 18<sup>è</sup> siècle ; 3<sup>è</sup> quart 19<sup>è</sup> siècle ; 4<sup>è</sup> quart 19<sup>è</sup> siècle</b>
Auteur	<b>Abadie Paul (architecte) Bardon François Eugène (maître de l'oeuvre)</b>
Historique	Eglise construite au cours du 12 <sup>è</sup> siècle ; clocher, chevet plat du 13 <sup>è</sup> siècle ; 1622 reconstruction de la nef et façade orientale avec les dons de Thomas le pileur seigneur de Chatou et son épouse Anne portail (inscription dans l' église) ; 1 <sup>ère</sup> moitié 18 <sup>è</sup> siècle construction de la sacristie (inscription sur le mur extérieur : L.Dreux 1734) ; 1871 destruction partielle par un bombardement ; 1872 restauration du clocher et reconstruction de la nef par l' architecte Paul Abadie ; 1880 ajout d' une travée et nouvelle façade par l' architecte François Eugène Bardon ; cimetière déplacé des 1783
Gros oeuvre	calcaire ; pierre de taille ; moellon sans chaîne en pierre de taille ; meulière ; enduit
Couverture	tuile mécanique ; tuile plate ; ardoise
Plan	plan allongé
Etages	3 vaisseaux
Couvrement	voûte d'ogives ; voûte plate
Technique décor	sculpture ; vitrail
Représentation	Vierge
Couverture	toit à longs pans ; appentis ; pignon découvert ; flèche polygonale ; croupe ; toit en pavillon
Escaliers	escalier dans-oeuvre ; escalier en vis sans jour propriété de la commune

◆ Le restaurant Fournaise.

**LE RESTAURANT EN 1900**



**LE RESTAURANT FOURNAISE EN 2002**



Adresse	Bac (rue du) 1
Type édifice	maison
Siècle	<b>2<sup>e</sup> moitié 19<sup>e</sup> siècle</b>
Historique	Construction vers 1860 du restaurant Fournaise pour Alphonse Fournaise. Adjonction en 1877 du balcon et de la terrasse. Peinture de Maurice Réalier-Dumas sur la façade avec les quatre âges de la vie. Sur le fronton était une copie de la Baigneuse de Falconnet, aujourd'hui disparue
Gros oeuvre	brique ; enduit ; moellon ; calcaire ; pierre de taille
Couverture	ardoise
Etages	2 étages carrés
Technique décor	peinture ; sculpture ; ferronnerie
Représentation	figure allégorique profane
Précisions	sujet : baigneuse
Couverture	toit à longs pans ; appentis ; croupe
Escaliers	escalier dans-oeuvre
Etat	restauré
	propriété de la commune

### ◆ La Faisanderie

L'ancien château de la Faisanderie au 101-107 avenue Foch, a été inscrit en 1977 pour les façades et les toitures du pavillon d'entrée construit en 1783 par le comte d'Artois ayant reçu la forêt du Vésinet en apanage.

**LA FAISANDERIE EN 1900**



**LA FAISANDERIE EN 2002**



En 1862, le Pavillon d'Artois est détruit pour la construction d'une demeure pour la famille Husson. Ce bâtiment, de l'architecte C. Beurlier, est inscrit partiellement à l'inventaire depuis 1977.

Adresse Maréchal Foch (avenue du) 103, 105, 107

Type édifice château

Parties logement de domestiques ; écurie ; volière ; étable à vaches ; laiterie ; cour ; parc const.

Siècle **4<sup>e</sup> quart 18<sup>e</sup> siècle ; 3<sup>e</sup> quart 19<sup>e</sup> siècle**

Année 1783 ; 1862

Auteur **Bélangier François-Joseph (architecte)  
Bourlier C. (maître de l'oeuvre)**

Historique En 1776, le comte d'Artois reçoit la forêt du Vésinet en apanage. 1782 : il installe une faisanderie. Il fait construire en 1783 un pavillon dit " Pavillon d' Artois " puis " de la Faisanderie ", complété par deux pavillons pour le gardien et le jardinier sur les plans de François Joseph Bélangier. Destruction en 1862 du Pavillon d' Artois pour la construction d'une demeure pour la famille Husson par l'architecte C. Bourlier. Réduction du parc pour des lotissements en 1858 puis en 1925. Vente en 1926 des deux pavillons dénaturés par l'installation de commerces

Gros oeuvre pierre avec brique en remplissage ; pierre de taille ; calcaire

Couverture ardoise

Plan plan symétrique

Étages sous-sol ; 2 étages carrés ; étage de comble

Couverture toit en pavillon ; toit à longs pans ; pignon couvert ; noue

Escaliers escalier dans-oeuvre ; escalier tournant à retours sans jour  
propriété privée

Date de 1977 : inscrit MH partiellement  
protection

## 4.2 – Les éléments bâtis intéressants

Chatou dispose d'un patrimoine bâti de qualité, pour beaucoup lié à son histoire (la présence du seigneur de Bertin) et plus tard à sa fonction de lieu de villégiature.

Ainsi une soixantaine de constructions et d'ensembles urbains ont été identifiés par la commune du fait de leur intérêt historique ou culturel. (cf liste en annexe du règlement).

A la fin du XVII<sup>ème</sup> siècle et au début du XVIII<sup>ème</sup>, de nombreux grands bourgeois désireux d'investir dans des biens fonciers de prestige acquièrent des seigneuries et font bâtir de vastes maisons de campagne entourées de grands parcs. Ces grandes propriétés du bas de Chatou, celles d'Aligre, Crussol d'Amboise, Camille Perrier, etc... ont été morcelées ou loties dès la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle. Certains édifices répertoriés en sont les derniers vestiges. Pavillons de gardien ou de jardinier, kiosques, communs ou dépendances, ils ont parfois subi des remaniements importants pour les adapter à une autre fonction que celle d'origine. Ils sont souvent implantés en limite de rue (rue Labelonye, avenue Foch, avenue de Brimont).



Le morcellement des grandes propriétés en lotissements successifs qui permirent une nouvelle distribution parcellaire est caractéristique de l'évolution de Chatou, créant des ensembles urbains homogènes encore très lisibles aujourd'hui. Le développement des "villas" est représentatif du mouvement architectural propre au XIX<sup>ème</sup> siècle qui fait se multiplier les résidences péri-urbaines. La proximité de la capitale, le démembrement des grandes propriétés et le caractère agreste de la région contribuent à la prolifération de ces constructions de villégiature qui permettaient une plus grande liberté de choix du style architectural.

Bon nombre de ces villas figurent à l'inventaire de la DRAC. Parmi elles, les réalisations de l'architecte catovien François Eugène Bardou sont représentatives de l'éclectisme de l'époque mais également de la diffusion de modèle et plans types à travers les catalogues et les publications spécialisées.

Au XIX<sup>ème</sup> siècle, le caractère particulier de la commune de Chatou, qui oscille entre ville et campagne, agglomération urbaine et lieu de villégiature, a également favorisé la production de maisons de taille modeste mais qui usent d'une certaine liberté architecturale. Ces réalisations, parfois pittoresques (rue A. Briand, 18 rue C. Despeaux, 7 à 11 avenue Joffre, rue F. Laubeuf, 29 rue Georges Clemenceau), témoignent de la diffusion durant la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle des compositions et des motifs utilisés également dans l'architecture thermale et balnéaire, (avenue Larcher, avenue des Tilleuls, 42 rue Labelonye...).

Quelques maisons et propriétés ont été distinguées en raison de leur intérêt culturel et historique telles la maison Levanneur, celle de Georges Mandel ou des époux Bruyères, la chapelle rue Max Roujou,...

## 4.3 – Les sites archéologiques

Plusieurs sites archéologiques sont localisés à Chatou. Les sites sont délimités sur la carte de la page suivante.

Dans ces sites, les dispositions de l'article 1<sup>er</sup> du décret n°86-192 du 5 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique et de l'article R.111-3-2 du code de l'urbanisme s'appliquent. En outre, la loi du 27 septembre 1941 modifiée qui soumet notamment les fouilles à un régime d'autorisations spéciale de l'Etat concerne l'ensemble du territoire. Ces sites sont gérés par le service régional de l'archéologie de l'Ile-de-France <sup>23</sup>.

Par ailleurs, il est à noter que si la réalisation de fouilles archéologiques préventives a été prescrite, le permis de construire ne pourra être entrepris qu'après l'achèvement des fouilles (article 11 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive). Cette loi sur l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 précise, enfin que :

- l'archéologie préventive « relève de missions de services publics » ;
- l'Etat est prescripteur des opérations archéologiques. Il désigne le responsable scientifique de toute opération et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations. Il rassemble les données archéologiques disponibles et dresse la carte archéologique nationale ;
- la création d'un établissement public à caractère administratif qui réalisera les études préalables et les opérations de terrain prescrites par l'Etat ;
- l'institution d'une redevance, payée par les aménageurs publics et privés.

Le décret du 16 janvier 2002 indique (article 1<sup>er</sup>) que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

---

<sup>23</sup> Localisé 6 rue de Strasbourg, Saint-Denis (93200)



## LE PATRIMOINE BÂTI





## VOLET 3 – Les justifications des dispositions du PLU

---



## CHAPITRE 1 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Le parti d'aménagement de la ville de Chatou résulte de la conjonction entre :

- le diagnostic, qui repose sur une analyse des composantes et du fonctionnement du territoire et sur les orientations et prescriptions définies à l'échelle intercommunale par les politiques de planification territoriales et/ou sectorielles, notamment le Schéma Directeur de la Boucle de Montesson (SDBM), le Programme Local de l'Habitat, le Plan de Déplacement Urbains d'Ile de France (PDUIF) ;
- la volonté politique de promouvoir un développement et un aménagement de la ville fiable, cohérent, solidaire et durable.

Dans cette perspective, la démarche adoptée pour définir le projet d'aménagement et de développement durable s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, l'identification des enjeux d'aménagement à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, la formulation d'orientations d'aménagement en réponse aux constats dressés en lien avec les options politiques retenues.

Le constat s'articule autour de trois thèmes :

- L'évolution de la ville dans ses fonctions ;
- L'évolution de la ville dans sa structure et son mode d'organisation spatiale ;
- L'évolution du cadre de vie.

Ces trois thèmes correspondent aux trois objectifs d'équilibre que l'article L.121-1 du code de l'urbanisme assigne aux documents d'urbanisme :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels et des paysages dans le respect des objectifs de développement durable ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- L'utilisation économe et équilibrée des différents espaces et la maîtrise des déplacements.

## 1- L'ÉVOLUTION DE LA VILLE DANS SES FONCTIONS

Le territoire communal est aujourd'hui presque totalement urbanisé. Le développement de la ville doit donc être pensé en terme de renouvellement urbain à la lumière d'un certain nombre de critères liés au positionnement et aux caractéristiques de la ville :

- la proximité de Paris et l'inscription de la ville dans la mouvance de la proche couronne parisienne ;
- le très bon niveau de desserte par les infrastructures de transports routiers (liaisons avec l'A86, A14,...) et ferrées (RER A) ;
- la fonction résidentielle dominante mais non exclusive ;
- un tissu bâti de qualité et diversifié ;
- un tissu économique qui s'appuie sur plus de 2 000 entreprises et génère environ 7 000 emplois ;
- le caractère calme et verdoyant agrémenté par les bords de Seine mais également par le vaste espace naturel du centre de la Boucle de Montesson (parc urbain et plaine maraîchère) et la proximité de la forêt de Saint-Germain-en-Laye ;
- une renommée liée, notamment à l'Île des Impressionnistes et à la célèbre foire à la brocante.

Ces atouts, desquels résultent la richesse et l'attractivité de la ville doivent, pour perdurer, être pris en compte dans la politique de renouvellement urbain et être valorisés.

Chatou subit, en effet, une certaine pression foncière et immobilière attachées à son caractère de « banlieue de charme ». Cette image repose cependant sur une importante diversité fonctionnelle, urbaine et sur une mixité sociale.

Le maintien de cet équilibre s'avère indispensable à la préservation de l'identité de la commune. Il réside dans la préservation de la mixité fonctionnelle de la commune

Celle-ci repose sur trois piliers essentiels :

- le renouvellement de la population, traditionnellement important (40% entre 1990 et 1999), malgré l'urbanisation presque totale du territoire communal ;
- « l'attractivité économique » source d'animation et de ressources financières pour la ville ;
- une offre adaptée en matière d'équipements publics.



## ORIENTATIONS

**PRESERVER LES CAPACITES D'ACCUEIL ET LES MIXITES URBAINES**

## 1.1 - Les capacités d'accueil en terme d'habitat

### ◆ Le constat communal

La commune de Chatou connaît un fort renouvellement de sa population (40% entre les deux derniers recensements de la population). Il a permis de stabiliser la population communale entre les deux derniers recensements, 1990 et 1999, enrayant ainsi le déclin démographique enregistré au cours de la décennie précédente. Il garantit en outre un ralentissement du vieillissement général de la population communale du fait de l'arrivée de couples avec de jeunes enfants.

Alors que la population chatovienne s'est stabilisée, le parc de logements a continué à augmenter de + 4% environ entre 1982 et 1999. Ainsi, sur cette période, la création de 1000 logements n'a permis d'accueillir que 450 habitants supplémentaires. Cette évolution différentielle résulte de la conjonction de plusieurs facteurs :

- le vieillissement général de la population lié à l'allongement de la durée de vie ;
- la décohabitation des jeunes ;
- l'augmentation des foyers monoparentaux (divorces, séparation,...)

Ces facteurs concourent à la diminution du nombre moyen de personnes par foyer, passant de 2,75 personnes en 1975 à 2,33 en 1999.

Par conséquent, le maintien du niveau démographique de la commune suppose d'accroître l'offre de logements.

### ◆ Les orientations et prescriptions des politiques supracommunales

En compatibilité avec les orientations du schéma directeur, le PLH fixe pour objectif le maintien de la stabilité démographique et encadre les modalités de mise en œuvre des actions de renouvellement urbain :

- en définissant le mode d'intervention et la nature des opérations : des rénovations urbaines ponctuelles et des opérations de réhabilitation ;
- en identifiant les localisations privilégiées pour les actions de renouvellement urbain. Le programme prévoit notamment la requalification des abords de la place Maurice Berteaux et d'une manière générale la mutation du bâti aux abords des axes à grande circulation.

Ces opérations de renouvellement urbain doivent en outre contribuer à répondre aux objectifs de « *diversité de l'habitat au bénéfice de tous* » :

« Cela nécessite de permettre l'accueil d'un large éventail de catégories de population. Il s'agit d'éviter tout phénomène de rejet de certaines populations induit par la composition et le fonctionnement du marché immobilier ou encore par l'insuffisance de certains types de logements dans le parc immobilier local. »

Dans cette même perspective, le Schéma Directeur de la Boucle de Montesson promeut la confortation des tissus existants et notamment des lieux de centralité comme moyen de maintenir le niveau démographique tandis que les extensions urbaines, notamment en frange de la plaine agricole, principalement sur le territoire de la commune de Montesson, doivent contribuer à un accroissement démographique.

Ainsi, à Chatou dans un périmètre qui s'étend de la gare jusqu'au nord de la Mairie le schéma prévoit le renforcement des fonctions de centralité : « *les actions de mises en valeur des quartiers anciens et de confortation des fonctions mixtes (habitat, commerces, activités, équipements et espaces publics) y seront entreprises* ».



**◆ Des enjeux aux orientations**

Dans ce contexte, pour affirmer son attractivité, Chatou doit préserver ses capacités d'accueil sans compromettre l'équilibre général de la ville.

Il s'agit en effet de disposer d'une offre de logements suffisante et diversifiée pour répondre au processus de renouvellement de la population et maintenir la mixité sociale dans le contexte du marché immobilier d'Ile de France.

Compte tenu de l'urbanisation quasi totale du territoire communal et dans le cadre des options d'aménagement retenues à l'échelle intercommunale, la création de logements nouveaux ne peut être envisagée que par voie d'opérations de renouvellement urbain.

Il importe pour la commune d'identifier les lieux où les potentialités de développement de l'offre de logements existent.

**ORIENTATIONS****Créer les conditions du renouvellement de la population**

- Augmenter le parc de logements
- Définir les modalités du renouvellement
- Renforcer la mixité sociale dans l'habitat

## 1.2 – La diversité des fonctions urbaines

### ◆ Le constat communal

Une des richesses de Chatou réside dans la mixité des fonctions urbaines à l'échelle de la ville et des quartiers.

La ville bénéficie en effet d'un certain dynamisme économique pour beaucoup lié à ces différents atouts : la proximité de Paris et des grands pôles d'emplois, le bon niveau de desserte, etc... Y sont implantés environ 2000 entreprises, environ 7000 emplois dont près de 5000 sont occupés par des non chatoviens. Cependant, le taux d'emplois demeure faible : 0,49.

Les principales unités se répartissent dans 5 sites d'activités (l'île avec EDF, l'espace Lumière au centre de la commune, l'avenue de l'Europe au nord, les Pommerots au sud, et Bureaux Master proche du centre, le long de la Seine).

L'activité économique n'est pas limitée à ces seuls sites. Un tissu d'activités artisanales et tertiaire s'est développé dans les secteurs pavillonnaires, en particulier les ensembles pavillonnaires composites et les espaces de villégiatures (sièges sociaux, entreprises de communication, ...).

L'urbanisation totale du territoire communal offre peu de perspectives de développement économique. Les espaces à vocation d'activités sont saturés et la création de nouveaux sites est impossible compte tenu de la situation foncière de la ville.

L'armature commerciale de Chatou, forte de plus de 300 commerces, essentiellement alimentaires, de services et de deux marchés, a pour intérêt d'être répartie sur le territoire communal.

Cependant, le tissu commercial est fragilisé par le vieillissement et la mutation de la structure commerciale (vers les services, banques, coiffeurs,..), la faiblesse de la locomotive alimentaire du centre-ville, de nouveaux comportements d'achat qui se traduisent par une évacuation de la clientèle vers les centres commerciaux des communes voisines, ...

Ainsi, la politique économique doit être pensée à l'échelle intercommunale. Cette échelle d'appréciation doit en outre permettre d'affirmer le rôle et le positionnement économique de la Boucle de Montesson face aux pôles voisins (La Défense, Rueil 2000).

### ◆ Les orientations et prescriptions des politiques supracommunales

A l'échelle de la Boucle de Montesson, une des orientations générales du schéma directeur local est de : « faciliter et organiser l'accueil d'activités économiques pour permettre de redresser le taux d'emplois ».

Conformément aux dispositions du schéma directeur local, les développements de zones d'activités nouvelles se feront dans le cadre des extensions urbaines prévues en frange de la plaine agricole.

Le redressement du taux d'emplois est une priorité retenue par le schéma pour faire peser la Boucle de Montesson dans le bassin d'emplois de l'ouest Parisien et ainsi valoriser ses potentiels économiques. Cet objectif d'ordre intercommunal se traduit différemment selon les situations propres à chacune des communes.

**◆ Des enjeux aux orientations**

Compte tenu de la situation de la commune dans le bassin d'emplois local d'une part et de la configuration de son tissu économique d'autre part deux enjeux se posent pour la ville :

- se positionner dans une synergie économique à l'échelle intercommunale et promouvoir ainsi le rôle et le poids économique de la Boucle de Montesson en complémentarité aux pôles voisins ;
- préserver la diversité fonctionnelle (commerces, services, emplois,...) indispensable à l'animation de la ville et à la qualité de vie des habitants.

**ORIENTATIONS****Affirmer le positionnement économique de la ville**

- Inscrire la politique de développement économique à l'échelle intercommunale
- Pérenniser les sites d'activités existants
- Maintenir une mixité fonctionnelle dans les quartiers
- Consolider l'armature commerciale

### 1.3 - L'offre en équipements publics

#### ◆ Le constat

La commune dispose d'un niveau d'équipements convenable. Cependant, quelques faiblesses apparaissent :

- L'offre en équipements scolaires et ceux liés à la petite enfance est jusqu'à une période récente demeurée insuffisante. Les opérations en cours telle que la restructuration du site scolaire Victor Hugo, la construction de la crèche municipale rue d'Eprenesnil et le projet de création d'une crèche intercommunale aux Terres Blanches constituent des premières réponses à l'adaptation de cette offre ;
- La couverture géographique de l'offre en équipement public est inégale, avec une forte concentration dans le centre ville et dans le quartier de l'Europe et un déficit dans le secteur dit de la tête de girafe, en grande partie lié à la configuration du territoire communal.

Le maintien du seuil démographique actuel n'est pas à lui seul générateur de besoins en équipements d'intérêt collectif. En revanche, le fort renouvellement démographique, l'évolution des composantes de la population et des modes de vie suscitent de nouveaux besoins.

#### ◆ Des enjeux aux orientations

Le principal enjeu pour Chatou est d'anticiper l'évolution des besoins tant du point de vue quantitatif que de la nature des équipements proprement dit.

La qualité de l'offre en équipements publics est en outre conditionnée à l'intégration de l'échelle intercommunale dans les réflexions. Compte tenu de la forte imbrication des territoires communaux, c'est en effet à cette échelle que doit être pensée l'offre en équipements structurants et en équipements publics de proximité, notamment dans les secteurs de la commune les plus excentrés.

## ORIENTATIONS

Adapter l'offre en équipements

- Veiller à l'intégration des grands équipements
- Anticiper l'évolution de la demande
- Prendre en compte la dimension intercommunale

---

## 2 - L'ÉVOLUTION DE LA VILLE DANS SON ORGANISATION URBAINE

---

Au cours de son histoire et de sa constitution urbaine, la ville de Chatou a parfois plus subi que voulu et organisé ses propres développements. L'urbanisation du territoire s'est faite progressivement, par étapes successives mais indépendantes les unes des autres.

Cela conduit aujourd'hui à un espace relativement déstructuré, marqué par un manque de cohésion et de valorisation des multiples atouts dont Chatou dispose.

### 2.1 - Un territoire contraint au fonctionnement complexe

#### ◆ Des quartiers diversifiés et vivants

L'expansion urbaine de Chatou a aujourd'hui atteint ces limites. Elle est à la fois ancienne et constante et a conduit à la formation d'un tissu urbain extrêmement diversifié, au travers duquel l'histoire et le mode de développement de la ville sont encore lisibles.

Les grandes villas du sud de la commune rappellent le temps où Chatou était un lieu de villégiature pour les parisiens.

Au nord de la mairie les développements de la ville ont été diversifiés. Se côtoient de grandes villas implantées sur de vastes terrains et un habitat pavillonnaire plus modestes, contemporains de l'essor industriel.

Après-guerre, les développements urbains se poursuivent au nord de la commune avec la création d'ensembles d'habitat collectif.

Le secteur dit « de la tête de girafe » s'est urbanisé plus récemment, essentiellement sous forme d'habitat pavillonnaire.

Une des richesses de la ville repose donc sur la diversité des tissus urbains. Cependant, les liaisons entre espaces sont parfois insuffisantes et sources de dysfonctionnements.

#### ◆ Un territoire fermé par des frontières administratives étanches

A l'est, la Seine constitue une frontière naturelle franchissable par un seul pont routier et le pont du RER, pas accessible à tous, en particulier les personnes à mobilité réduite.

A l'ouest, la création du Vésinet à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle a amputé Chatou d'une partie de son territoire et redessiné les limites administratives. Il en résulte un important enchevêtrement des territoires des communes du Vésinet, de Chatou et de Montesson. Ainsi, le secteur dit de la tête de girafe est isolé du reste de la commune.

#### ◆ Un territoire cloisonné par des lignes est/ouest constitutives de fractures urbaines

En contre partie de son bon niveau de desserte, la commune de Chatou est physiquement marquée et fonctionnellement contrainte par les infrastructures de transport :

- la voie ferrée : l'arrivée du chemin de fer et l'ouverture d'une gare à la fin des années 1830 a donné à Chatou une nouvelle fonction de lieu de villégiature, mais a aussi isolé le sud du territoire ;

- l'avenue Foch : la construction du nouveau pont routier dans les années 1960 et la rénovation urbaine qui a suivi se sont accompagnées d'un déplacement du centre-ville vers la gare (place Maurice Berteaux) ouvrant la voie à un vaste faisceau routier (RD186) qui supporte aujourd'hui près de 60.000 véhicules/jour et scinde la ville en deux ;
- « le délaissé des Landes » qui correspond à l'emprise du projet de déviation de la RD311. Ce projet du département des Yvelines, matérialisé au POS de Chatou par un emplacement réservé, a gelé toute évolution urbaine sur les espaces concernés. Ces espaces sont aujourd'hui délaissés et s'apparentent à des terrains vagues.
- L'abandon du projet de déviation amène la commune de Chatou à s'interroger sur le devenir de ces emprises.

#### ◆ Un territoire déstructuré par un manque de liaisons urbaines

Au développement urbain désordonné s'ajoute un manque de liaisons urbaines (quelque soit le mode de transport considéré) qui altère le fonctionnement général de la ville. Ces dysfonctionnements naissent à la fois d'une insuffisance de liaisons mais également d'un manque de qualification et de hiérarchisation des axes majeurs de déplacements.

A ceci s'ajoute une voirie ancienne et étroite, inadaptée au volume de trafic existant et à l'utilisation concomitante par les différents modes de transports.

#### ◆ Les liaisons nord-sud sont peu nombreuses

Seul le boulevard de la République relie directement et en double sens le quartier de l'Europe au sud de la commune.

Les franchissements directs de l'avenue Foch sont en nombre réduit. Par la route, seuls deux franchissements existent :

- le long des berges de Seine, quai de l'Amiral Mouchez. Cette voie, pour partie saturée, aux heures de pointe ne peut à elle seule supporter l'ensemble du trafic. De par sa situation en berge de Seine, cette voie n'est pas préposée à recevoir un volume de trafic conséquent, peu compatible avec la vocation de détente et de promenade des berges ;
- dans le sens nord/sud par la rue Camille Perier et l'avenue du Général Sarrail.

Ces franchissements apparaissent insuffisants et inadaptés, tant pour les automobilistes, les piétons les cyclistes et les transports en commun.

#### ◆ La qualification et la hiérarchisation des axes

Les deux principaux axes de communication sont : l'avenue Foch (RD 186) et le boulevard de la République.

L'avenue Foch constitue à la fois la porte d'entrée de Chatou et du département des Yvelines. C'est le faisceau à partir duquel se dispatchent les flux qui irriguent l'ensemble de la ville. C'est également l'axe support d'un trafic de transit indépendant de Chatou.

Le boulevard de la République est, exceptée la Seine, le seul lien nord/sud de la commune.

Si l'avenue Foch constitue un axe fort à l'échelle supracommunale, le boulevard de la République constitue, à l'échelle communale, une véritable épine dorsale sur laquelle se greffent les axes de communication principaux et secondaires qui irriguent le territoire.

Malgré leur rôle prépondérant dans le fonctionnement de la ville et les échanges, la vocation des deux axes est peu lisible.

Le long de l'avenue Foch, le bâti est hétéroclite. S'y côtoient des ensembles d'habitats collectifs d'âge et d'aspects variés, en tête de pont les immeubles issus de la rénovation, de petits collectifs, des pavillons, des villas, et un bâti ancien de qualité diverse et parfois relativement dégradé. Le front urbain est discontinu, les épannelages irréguliers.

Le traitement de l'espace public et notamment les plantations d'alignements sont sans rapport avec l'échelle et la fonction de la voie.

Le long du boulevard de la République, différentes fonctions se juxtaposent : l'habitat, les sites d'activité Lumière et Thalès, des activités artisanales, commerciales et de services.

L'axe bénéficie donc d'un certain rayonnement renforcé, par l'implantation d'un équipement majeur d'intérêt communal voire intercommunal : la médiathèque.

Cependant, le bâti aux abords de l'axe connaît des évolutions spontanées et diversifiées. Les morphologies urbaines sont relativement variées. S'y côtoient des pavillons d'âges et de volumétries différents, des collectifs de hauteurs et d'aspects hétéroclites, sans principe commun d'implantation. Les rez-de-chaussée sont parfois occupés par des locaux commerciaux.

Aux abords de l'axe, les évolutions urbaines résultent à la fois des caractéristiques du bâti et de l'environnement immédiat. Ces espaces sont en effet soumis à d'importantes nuisances visuelles et sonores liées au trafic routier. Ces gênes influent les mutations urbaines et se traduisent notamment par :

- une dépréciation de bâti et une dévalorisation du paysage urbain ;
- un développement anarchique des fonctions urbaines ;
- une densification incontrôlée des cœurs d'îlot du fait des développements urbains en second front.

## 2.2 - Des potentiels sous valorisés

### ◆ Un centre – ville peu valorisé

L'espace central de Chatou bénéficie d'atouts certainement sous valorisés. Alors qu'il réunit en un lieu unique le pôle commercial, le pôle administratif et la gare RER, les articulations entre ces différents espaces sont faibles, leur rayonnement propre est limité et aucune synergie n'est effective.

La place Maurice Berteaux est le centre-ville incontesté de Chatou. Cependant, elle manque de dynamisme et n'est pas à la hauteur d'un centre d'une ville de près de 30 000 habitants.

Cela résulte d'une combinaison de facteurs :

- un rétrécissement de la diversité commerciale avec la multiplication des activités de services (banques, coiffeurs, bureaux, ...) ;
- un environnement urbain dévalorisé : à l'est de la place, l'opération Nouveau Siècle, bâtie au moment de la rénovation de l'ancien centre est hors de proportion et ne s'intègre pas au tissu bâti environnant ;
- à l'ouest, des constructions hétéroclites, de morphologies et d'aspects variés se côtoient sans ordonnancement. Cet encadrement bâti affaiblit la lisibilité des fonctions de centralités ;
- le démantèlement des lieux de centralité : le pôle administratif (Mairie, poste, ...) isolé par l'avenue Foch et la gare, lieu de convergence, sans réelle ouverture sur la place Maurice Berteaux.



### ◆ Une multipolarité

La configuration géographique du territoire et la constitution successive de différents quartiers ont eu pour effet la formation de centres secondaires.

Il s'agit du cœur du quartier de l'Europe doté de nombreux services et commerces, de la place du docteur Roux, centre de quartier et secondairement les secteurs « Maisons-Derain » et « Gambetta ».

Ces pôles générateurs d'une qualité de vie et sources d'animation pour les quartiers ne sont cependant pas suffisamment porteurs d'une organisation urbaine forte. Ils fonctionnent indépendamment les uns des autres, sans réelle complémentarité et sans que leur rôle dans l'organisation de la ville ne soit clairement défini.

### 2.3 – Des enjeux aux orientations

En l'absence d'espace de développement, la ville se renouvelle, elle se « reconstruit sur elle-même ».

Dans ce contexte, il convient de guider, d'encadrer le renouvellement urbain au service du bon fonctionnement de la ville et de la qualité de son cadre de vie.

A défaut d'extensions de la ville, le développement urbain doit être « requalifiant ». Il s'agit d'améliorer les conditions de fonctionnement de la ville dans le respect de sa composition et de ses caractéristiques.

Ce cadre de renouvellement de la ville s'articule autour de deux principes forts :

- appuyer l'armature urbaine sur des axes structurants, vecteurs de liaisons et d'échanges à l'échelle de la ville et à partir desquels se trame un maillage d'axes secondaires et de liaisons qui irriguent les différents quartiers ;
- consolider les pôles, lieux de vie et d'animation aux différentes échelles de la ville et des quartiers.

## ORIENTATIONS

### CONSOLIDER L'ARMATURE URBAINE ET FACILITER LES LIAISONS ENTRE LES QUARTIERS

#### Conforter les pôles structurants

- Renforcer la dynamique du centre-ville
- Développer les pôles secondaires
- Requalifier le boulevard de la République

#### Faciliter les liaisons interquartiers

- Améliorer les conditions de franchissement de l'avenue Foch
- Aménager un transport en commun en site propre
- Compléter le réseau de pistes cyclables

#### Prendre en compte les espaces à valoriser

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

---

### 3 - DES QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES

---

L'environnement général de la commune constitue son atout majeur. La qualité du cadre de vie et le charme de la ville résultent de la conjonction harmonieuse entre les éléments bâtis et naturels. Cette spécificité fait de la ville « la porte verte des Yvelines » en tant qu'elle s'inscrit en rupture avec le continuum urbain de la proche couronne de l'ouest de Paris.

#### 3.1 - La diversité morphologique du bâti

Le tissu résidentiel revêt des formes urbaines extrêmement variées à l'échelle de la ville mais aussi au sein des différents quartiers.

Cette diversité des paysages bâtis résulte :

- de la typologie des logements : si l'habitat individuel ne représente que 30% des logements, il couvre la moitié du territoire communal ;
- des remodelages fonciers successifs qui façonnent des morphologies urbaines hétéroclites ;
- l'âge varié des constructions ;
- les modes d'urbanisation : opérations d'ensembles, constructions isolées,...

A ceci s'ajoute un patrimoine bâti de qualité. Outre les monuments historiques inscrits (le nymphée) et classés (l'Eglise, les pavillons d'entrée du château de la Faisanderie, le restaurant Fournaise), Chatou possède de nombreux bâtiments, en particulier des maisons de grande qualité architecturale.

#### 3.2 - Un aspect verdoyant : « la ville des jardins »

Bien que le territoire soit totalement urbanisé, une impression de verdure et d'aération domine. Elle résulte de la combinaison d'espaces verts publics et privés.

La commune s'inscrit en effet dans le grand paysage de la Boucle de Montesson. Depuis le bord du plateau, des perspectives intéressantes se dégagent vers les coteaux de Bougival et le Mont Valérien. Du secteur des Terres Blanches, à l'ouest, les terrasses de Saint-Germain-en-Laye structurent le grand paysage.

A l'échelle de la commune la Seine joue un rôle prépondérant dans l'appréciation du paysage. Ses berges offrent parmi les plus belles promenades et son île constitue un lieu de détente, de sport et de culture (autour du hameau Fournaise).

Chatou qui doit une grande partie de sa notoriété à la présence de la Seine consacrée par les impressionnistes, s'est peu à peu détachée du fleuve. La démolition du centre ancien, la création du nouveau pont et le développement du trafic routier, y compris sur les berges, en sont pour beaucoup à l'origine.

La Seine constitue pourtant un formidable potentiel pour la ville, par la qualité des paysages qu'elle offre, l'agrément et la sensation de calme qu'elle procure.

L'île des impressionnistes, lieu d'histoire, de loisirs et d'agrément demeure difficile d'accès.

Dans les tissus bâtis, plusieurs éléments participent à l'agrément du paysage : les alignements d'arbres sur la voie publique, le paysagement des espaces privatifs situés entre la rue et la construction, les ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlots verdoyants.

### 3.3 - Des enjeux aux orientations

La protection de l'environnement à Chatou doit être appréciée au sens large. Elle recouvre à la fois les aspects naturels, bâtis et paysagers constitutifs de la qualité du cadre de vie.

La protection de l'environnement doit être une préoccupation constante dans les politiques d'aménagement.

Elle est indispensable au maintien de l'équilibre de la ville, de son image et doit être intégrée à la démarche de renouvellement urbain, en compatibilité avec les objectifs généraux énoncés à l'article L.121-1 du code de l'urbanisme :

- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains ;
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains ;
- la prise en compte des nuisances sonores ;
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'enjeu pour Chatou est donc de concilier la mise en œuvre d'un développement structurant pour la ville et la préservation, la valorisation de son patrimoine bâti et naturel, au bénéfice des générations futures.

## ORIENTATIONS



### **PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE**

**Conserver la diversité du tissu bâti**

**Préserver le patrimoine architectural et paysager**

**Compléter la trame verte et retrouver le fleuve**

**Améliorer les conditions de déplacements**

- poursuivre le développement des transports en commun
- Promouvoir un meilleur partage de l'espace public
- Définir une politique de stationnement

**Renforcer la prise en compte des risques et des nuisances**

- Prendre en compte les nuisances sonores
- Lutter contre la pollution atmosphérique
- Tenir compte des risques d'inondations
- Promouvoir une gestion rationnelle de l'eau
- Optimiser la gestion des déchets
- Poursuivre l'enfouissement des réseaux



## CHAPITRE 2 - LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

### 1 - LA DEFINITION ET LA PORTEE NORMATIVE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT PAR SECTEUR

La loi urbanisme - habitat du 2 juillet 2003 (n°2003-590) redéfinit l'architecture du PLU en introduisant une nouvelle pièce facultative : les orientations d'aménagement par secteur.

Outre le PADD, qui demeure une pièce obligatoire, le PLU peut « *comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*Ces orientations peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics. »*

Ces orientations par secteur, établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable de la commune s'inscrivent en complémentarité des dispositions réglementaires contenues dans le règlement écrit et graphique.

Le règlement est la seule pièce du PLU à s'imposer en terme de conformité aux demandes et autorisations d'occuper le sol : « *le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillement, ou exhaussement des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan* » (art. L.123-5 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement par secteur disposent également d'une valeur normative qui s'apprécie en terme de compatibilité (art. L.123-5 du code de l'urbanisme) : « *Ces travaux et opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leur document graphique.* »

Ainsi, dans les secteurs concernés par des orientations d'aménagement par secteur, (et identifiés par une trame particulière aux plans de zonage), l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol vérifiera à la fois :

- la conformité des opérations avec le règlement d'urbanisme ;
- leur compatibilité avec les orientations d'aménagement.

---

## 2 - LES SECTEURS CONCERNES

---

Quatre secteurs de la ville font l'objet d'orientations d'aménagement (pièce n°3 du dossier de PLU) qui précisent les objectifs poursuivis dans ces espaces ainsi que les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre pour les atteindre :

- le centre-ville élargi ;
- le quartier de l'Europe ;
- le site Pathé-Marconi ;
- le secteur du délaissé des landes.

Les chapitres suivants présentent, pour chacun des secteurs les motivations et les raisons qui ont conduit à la définition d'orientations d'aménagement particulières et explique les prescriptions énoncées.

D'une manière générale, la nécessité de préciser un certain nombre d'objectifs sur ces secteurs est apparue au cours des réflexions sur le PADD. Ces espaces ont semblé, de par leur rôle dans le fonctionnement urbain ou du fait du manque de valorisation, constitués des leviers territoriaux de mise en œuvre du parti d'aménagement de la commune, exposé dans le PADD.

---

## 3 - LE CENTRE VILLE ELARGI

---

### 3.1 - Les motifs de la définition d'orientations d'aménagement sur ce secteur

Le diagnostic du PLU a mis en relief un manque d'animation et d'attractivité du centre ville par rapport aux potentiels qui existent.

C'est au regard de ce constat que le PADD affiche la volonté communale de redynamiser le centre et d'en faire un véritable lieu fédérateur à l'échelle de la ville. Compte tenu du poids des enjeux qui reposent sur cet objectif et au regard des dysfonctionnements observés dans le secteur il est apparu souhaitable de définir dans le PLU (les orientations d'aménagement par secteur – pièce n°3 du dossier) un cadre d'actions qui dicte les priorités de la commune sur le devenir et l'évolution de cet espace.

Le parti pris de la commune pour la valorisation et l'aménagement du centre repose sur trois éléments :

- Raisonner à l'échelle du centre-ville élargi, c'est-à-dire inclure dans la réflexion l'ensemble de lieux de centralité qui séparés aujourd'hui, doivent retrouver une unité de fonctionnement. A Chatou, la plupart des fonctions de centralité se juxtaposent dans des espaces complémentaires mais cloisonnées : le pôle administratif, la place commerciale (Maurice Berteaux) et le pôle transport déterminant dans la structuration des déplacements à l'échelle de la ville ;
- Intégrer les contraintes spatiales, intangibles à plus ou moins long terme (coupure de l'avenue Foch) et réfléchir aux moyens de diminuer leur impact et les nuisances qu'elles occasionnent ;
- Donner à cet espace un aspect plus urbain, pour affirmer physiquement son rôle de centralité.

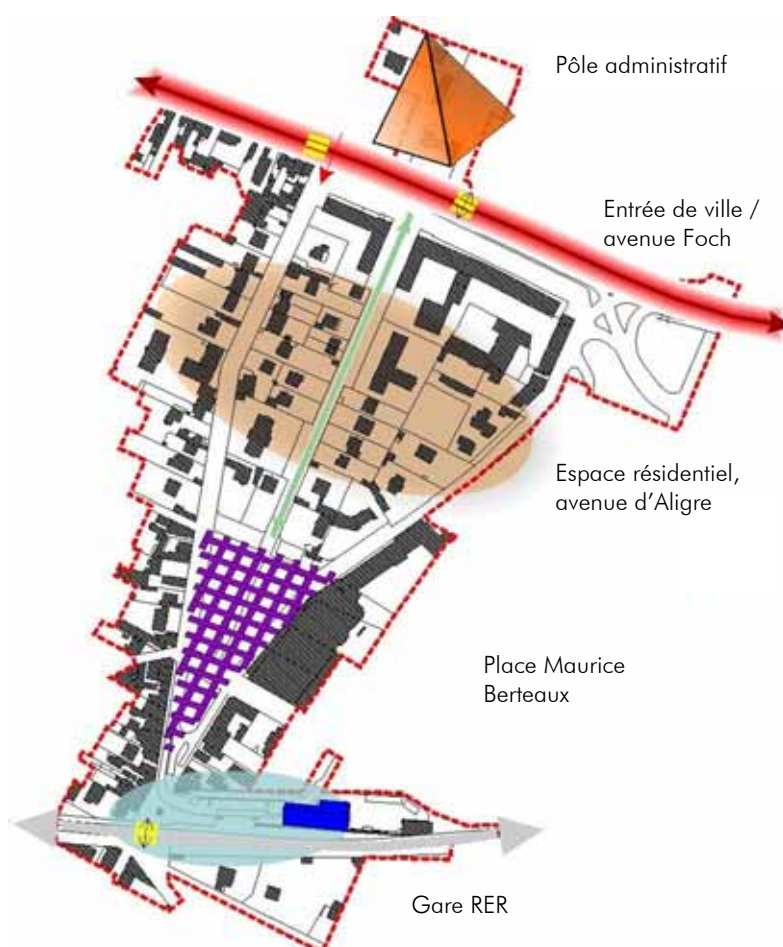
### 3.2 - Les actions et opérations retenues par la commune

Les actions et opérations d'aménagement prévues par la commune portent à la fois sur le traitement de l'espace public et la restructuration du bâti.

Cette action coordonnée est indispensable à la conception d'un véritable projet urbain. L'aménagement doit être global et cohérent, il doit porter à la fois sur les espaces publics, en intégrant les problématiques de déplacements, tous modes de transport confondus, de traitement de l'espace public au regard de ces différentes fonctions (marché, circulation, échanges,...) et sur les espaces privés, en terme de constructibilité, de paysage urbain de préservation du patrimoine bâti et d'affectations des constructions.

#### ➤ *Le traitement de l'espace public*

L'espace public est traité par séquences urbaines de façon à respecter et affirmer le rôle de chacun des espaces dans la dynamique du centre-ville. Cinq espaces sont identifiés pour lesquels des opérations et actions spécifiques sont prescrites :





- L'entrée de ville : il s'agit de valoriser l'entrée de ville par des actions visant à améliorer et sécuriser les circulations routières, piétonnes et cyclistes et par une requalification paysagère pour donner à Chatou un nouveau rôle de « porte verte des Yvelines » ;
- La croisée des axes Foch/Aligre : les actions retenues visent à limiter l'effet coupure constitué par l'avenue Foch de façon à réintégrer le pôle administratif dans la dynamique du centre-ville ;
- L'avenue d'Aligre : du fait de la qualité environnementale de la voie et de son effet structurant dans l'organisation du centre, (au regard notamment des perspectives offertes entre la mairie et la place Maurice Berteaux), les options d'aménagement retenues répondent à un souci de préservation et de mise en valeur de l'ambiance urbaine. C'est pourquoi, la vocation piétonne est affirmée, les alignements d'arbres maintenus et le patrimoine bâti de qualité protégé ;
- La place Maurice Berteaux : la fonction commerciale de la place est insuffisamment affirmée. C'est pourquoi une attention particulière est portée à la qualification de l'espace public. Cet espace qui doit demeurer inconstructible, peut être aménagé selon trois axes : réduire la place de la voiture au bénéfice des piétons, paysager et agrémenter l'espace libre et créer des espaces de rencontre et de convivialité.
- La gare RER : en tant qu'équipement « drainant », constitue un atout considérable mais sous exploité pour les commerces environnants et la dynamique du centre-ville. C'est pourquoi parallèlement à la réflexion menée dans le cadre du « pôle – PDU » des efforts doivent être engagés. Les actions retenues ont essentiellement pour but de privilégier l'accessibilité à la gare pour les piétons et les transports en commun, qu'ils viennent du sud ou du nord.

### ➤ **La restructuration du bâti**

Les orientations d'aménagement retenues visent à conforter le rôle de centralité de cet espace à la fois fonctionnellement et physiquement.

La diversité fonctionnelle doit être renforcée par : le développement de l'offre de logements et le maintien du tissu commercial. Ces actions sont affichées dans les orientations d'aménagement et sont relayées par des dispositions réglementaires spécifiques.

La composition urbaine est fondamentale dans la perception de la ville et l'identification des fonctions propres à chaque espace. C'est pourquoi, il est prévu de constituer, un front urbain continu conférant une harmonie architecturale à l'ensemble du front ouest de place.

---

## 4 LE QUARTIER DE L'EUROPE

---

### 4.1 - Les motifs de la définition d'orientations d'aménagement sur ce secteur

L'urbanisation du quartier de l'Europe date du début des années 70.

Ce nouveau quartier est né d'une opération d'ensemble qui encadrait conjointement le programme de construction et le traitement des espaces publics, défini dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC).

L'aménagement du secteur est aujourd'hui en voie d'achèvement. La dernière phase de réalisation en cours est régie par un permis de construire délivré en 1988.

Ce quartier représente un poids considérable à l'échelle de la ville de Chatou, à la fois en terme démographique, économique, commercial, de services, d'équipements publics, ...

L'achèvement de son aménagement représente donc un enjeu urbain conséquent :

- Il importe de respecter les orientations et principes d'aménagement défini dans la réflexion originelle afin de terminer l'opération en cohérence avec le reste du quartier et dans un souci d'intégration à l'échelle de la ville ;
- Il importe en outre d'intégrer à l'aménagement les évolutions du contexte intervenues en plus de trente ans et de prendre en compte les besoins des nouveaux usagers du quartier.

Dans cette perspective il est apparu nécessaire d'apporter des éléments de précision sur l'achèvement de l'aménagement de ce quartier.

### 4.2 - Les actions et opérations retenues par la commune

Les actions et opérations retenues pour ce secteur et présentées dans les orientations d'aménagement, (pièce n°3 du PLU), comprennent un certain nombre d'éléments listés à l'article L.123-3 du code de l'urbanisme.

L'article L.123-3 du code de l'urbanisme prévoit que dans les ZAC, le PLU précise en outre :

- « a) *La localisation et les caractéristiques des espaces publics, à conserver, à modifier ou à créer ;*
- b) *la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. [...] »*

Les orientations d'aménagement concernent 4 points :

- Prendre en compte la gestion et l'évolution des secteurs les plus anciennement bâtis ;
- Réaliser les dernières opérations de construction ;
- Terminer l'aménagement des espaces publics ;
- Intégrer les équipements publics.

### ➤ **Gérer le bâti existant**

Le maintien des dispositions réglementaires définies dans le cadre de la ZAC contraignait fortement l'évolution des constructions les plus anciennement réalisées. Ces difficultés sont essentiellement apparues dans les secteurs pavillonnaires, où l'aménagement des maisons pour satisfaire aux besoins évolutifs des familles s'avérait compliqué.

C'est pourquoi il est apparu urgent de réintégrer les parties de la ZAC réalisées dans le « droit commun ». C'est-à-dire d'y appliquer la même règle d'urbanisme que dans les autres quartiers de la ville, dans le respect des caractéristiques morphologiques du bâti et au regard des fonctions urbaines existantes et souhaitées.

### ➤ **Réaliser les dernières opérations de construction**

Les opérations de constructions restant à réaliser sont régies par un permis de construire délivré en 1988, sur le fondement de la règle d'urbanisme définie dans le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) élaboré au moment de la création de la ZAC.

Pour maintenir une cohérence entre le permis de construire valide et la règle d'urbanisme applicable, le règlement d'urbanisme prévue dans le PAZ a été maintenu et réintégré quasiment dans les mêmes formes dans le PLU, sur les portions de territoires concernées par des opérations de constructions.

*Etat en juin 2003*



### ➤ **Terminer l'aménagement des espaces publics**

Dans un souci d'intégration des opérations restant à réaliser, la commune a souhaité, conformément aux dispositions de l'article L.123-3 du code de l'urbanisme, apporter des précisions sur l'aménagement des voies et places publics.

Sans totalement figer l'aménagement des ces espaces, par ailleurs défini dans le permis de construire en cours de validité, la commune a souhaité :

- rappeler les principes directeurs d'organisation de la desserte des derniers secteurs à aménager. Un schéma de principe indique les liaisons à créer selon leur fonction (voie secondaires ou tertiaires) et indique les places publiques à aménager ;
- donner des indications sur les caractéristiques des espaces publics, pour notamment :
  - garantir un aménagement de l'avenue du traité de Rome au profit des différents modes de déplacements (voitures, cyclistes, piétons);
  - assurer le paysagement de la place Michel Ange ;
  - encadrer le traitement des clôtures le long de la voie afin d'optimiser leur intégration au paysage de rue ;

- veiller à la qualité des raccordements des voies nouvelles au reste de la trame viaire par la définition des principes d'aménagement de la place du Luxembourg (au croisement de la route de carrières et de l'avenue du traité de Rome).

➤ ***Intégrer les espaces publics***

Dans la partie de la zone aménagée, l'ensemble des équipements publics initialement prévus a été réalisé.

Dans les espaces à aménager, un terrain est réservé à l'accueil d'un équipement public. C'est pourquoi, la localisation de ce futur équipement est indiquée dans les orientations d'aménagement.

## 5 - LE SITE PATHE-MARCONI

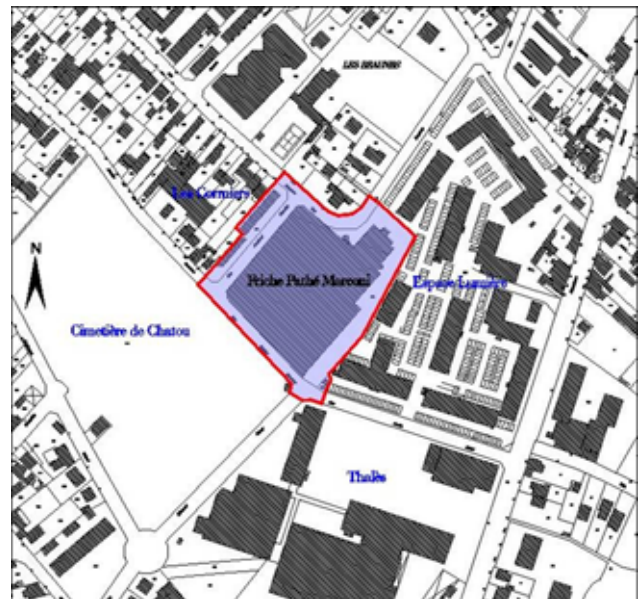
### 5.1 - Les motifs de la définition d'orientations d'aménagement sur ce secteur

Le site Pathé-Marconi a constitué jusqu'en 2004, date de la démolition des bâtiments, une friche industrielle fortement dégradée, qui dépréciait l'image des quartiers résidentiels et d'activités qui la borde. Elle était en outre source d'insécurité et de risques pour les usagers du secteur.

Dans ce contexte, souhaitant garder la maîtrise du devenir de ce secteur, la commune a créé une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en décembre 2001.

La commune a engagé une réflexion globale sur le réaménagement du site permettant d'affiner le programme d'aménagement et de fixer les dispositions réglementaires afférentes à la réalisation de l'opération.

Ces dispositions ont été intégrées au Plan d'Occupation des Sols par une procédure de révision d'urgence approuvée le 26 juillet 2003.



Le périmètre de la ZAC

Aujourd'hui, dans le cadre de l'élaboration du PLU, il importe de réintégrer ces dispositions. Les dispositions strictement réglementaires sont reprises dans le règlement écrit et graphique du PLU.

En revanche, le parti d'aménagement, les principes directeurs de la structure de l'opération ainsi que les directives qualitatives de la composition urbaine sont énoncées dans les orientations d'aménagement par secteur (pièce n°3 du PLU).

En outre, l'article L.123-3 du code de l'urbanisme précise :

« Dans les zones d'aménagement concerté, le PLU peut préciser en outre :

- a) La localisation et les caractéristiques des espaces publics, à conserver, à modifier ou à créer ;
- b) La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts. [...] ».

C'est pourquoi les ouvrages publics sont reportés :

- soit dans le règlement graphique (sous forme d'emplacements réservés pour l'élargissement de la rue Brunier Bourbon et pour la création d'une voie nouvelle) ou dans le règlement écrit ;
- soit dans les orientations d'aménagement par secteur sous forme de schéma.

## 5.2 – Les actions et opérations retenues par la commune

Les actions et opérations d'aménagement édictées dans les orientations d'aménagement par secteur permettent de mieux comprendre le parti d'aménagement retenu par la commune et apportent des précisions sur le contenu et les modalités de réalisation de l'opération. Un certain nombre de dispositions présentées dans les orientations d'aménagement sont reprises dans le règlement d'urbanisme.

En revanche d'autres prescriptions d'ordre qualitatif ne sont exposées que dans les orientations d'aménagement par secteur. Il s'agit notamment des modalités de traitement des espaces publics et des rapports visuels et paysagers entre l'espace public et l'espace privé.

Les orientations d'aménagement portent sur 4 volets :

- La recomposition de l'espace public ;
- La réintégration du site à la structure urbaine ;
- Le programme de construction ;
- L'amélioration du paysage urbain.

### ➤ *La recomposition de l'espace public*

Les dispositions relatives à l'aménagement des espaces publics répondent à une double préoccupation :

- réintégrer le site à la trame viaire environnante, par la création de nouveaux cheminements ;
- répondre aux besoins d'accessibilité et de desserte de l'opération.

Des dispositions relatives au traitement des voiries sont édictées pour garantir la cohabitation des différents modes de déplacements et assurer un traitement paysager de qualité.

### ➤ *La réintégration du site à la structure urbaine*

Le site Pathé-Marconi s'inscrit aujourd'hui en total rupture avec les tissus environnants. Un enjeu essentiel de son réaménagement réside dans la réintégration de cet îlot au reste de la ville par la création de nouvelles transitions urbaines, à la fois fonctionnelles et morphologiques.

Fonctionnellement le partage du site entre la vocation logements-équipements à l'ouest et activités à l'est est clairement affiché.

Du point de vue morphologique, la philosophie générale consistant à organiser une cohérence avec les tissus pavillonnaires environnants est rappelée, ainsi que le respect de l'ordonnement du bâti par rapport aux espaces publics.

### ➤ *Le programme de construction*

La mixité fonctionnelle du site constitue un principe de base de l'opération.

L'opération doit, en outre, répondre aux obligations en matière de mixité sociale : tout programme de logements doit comprendre un minimum de 20% de logements aidés.

Un schéma de principe indique la localisation prévue pour l'aménagement d'un équipement public.

L'affectation précise de cet équipement d'environ 1000 m<sup>2</sup>, n'est pas définie. Il est simplement précisé que au regard des besoins nouveaux liés à l'opération ou besoins recensés dans la commune, il devrait permettre :

- d'accroître l'offre en structures d'accueil pour la petite enfance ;
- de répondre à des besoins spécifiques tels qu'une maison des associations.

### ➤ **L'amélioration du paysage urbain**

L'intégration de l'opération réside dans le respect des principes de composition urbaine observés dans les quartiers pavillonnaires limitrophes. C'est pourquoi :

- la préservation d'un cœur d'îlot végétalisé est organisée ;
- les espaces situés entre les constructions et l'emprise des voies (Brunier Bourbon et des Beaunes) doivent recevoir un traitement paysagé en harmonie avec les jardins voisins;
- une homogénéité de l'aspect et du traitement des clôtures est définie avec le tissu pavillonnaire voisin;
- des ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlots concourent à une valorisation de l'espace public.

---

## **6 - LE DELAISSE DES LANDES**

---

### **6.1 - Les motifs de la définition d'orientations d'aménagement sur ce secteur**

Le délaissé des Landes correspond aux espaces anciennement réservés pour la réalisation d'un contournement routier du centre ville de Montesson. Ces emprises ont fait l'objet d'un emplacement réservé au bénéfice du département, levé par délibération du conseil général le 10 juillet 2003.

Les incertitudes relatives au devenir de ces espaces et la réserve foncière ont contraint toutes évolutions, laissant ces terrains sans affectation définie. Seule la portion Nord, du côté de la RD 311 est occupée par un terrain de foot et des terrains de tennis. Le reste de l'emprise s'apparente à un « terrain vague ».

La levée de l'emplacement réservé permet d'envisager une nouvelle affectation pour ces terrains et leur réintégration fonctionnelle et paysagère dans la trame urbaine.

Compte tenu de l'importante superficie concernée (environ 3 hectares) et des enjeux qui reposent sur l'aménagement de ces espaces, la commune a souhaité engager une réflexion plus approfondie lui permettant de définir ses grandes priorités et les principes directeurs de la requalification de l'espace.

### **6.2 - Les actions et opérations retenues par la commune**

Les orientations et actions d'aménagement présentées (pièce n°3 du PLU) reposent sur les potentiels de ces espaces dans la mise en œuvre des orientations définies dans le projet urbain.



Il s'agit :

- de l'amélioration des liaisons inter quartiers ;
- des enjeux de requalification urbaine et paysagère de l'entrée de ville (depuis la RD 311) ;
- de l'apport de réponses aux besoins en logements ;
- de la confortation de la trame verte.

➤ **L'amélioration des liaisons inter-quartiers :**

Le délaissé des landes représente un atout considérable pour relier le secteur de la tête de girafe au reste de la commune.

Cette fonction de liaison est affirmée. Ainsi, une coulée verte aménagée sur les anciennes emprises permet, grâce à des aménagements adaptés, de recevoir les différents modes de circulation douce (piétons et cycles). Cette percée, s'inscrit en continuité du cheminement piétons et cyclistes aménagés au nord de la RD 311, en continuité de la piste cyclable allée des Aulnes, dont le prolongement est assuré par l'inscription d'un emplacement réservé.

➤ **La requalification de l'entrée de ville**

La traversée de Chatou par la RD311 est peu valorisante. S'y côtoient des constructions d'architectures variées, sans réel principe d'ordonnement, des espaces sans affectation définie, au détriment de la lisibilité urbaine.

L'objectif est de réorganiser l'ordonnement du front urbain, d'améliorer la qualité architecturale et de rechercher une harmonie paysagère entre les espaces privés et publics.

Dans cet objectif, l'aménagement des espaces du délaissé constitue un élément dynamisant de la restructuration de l'ensemble de l'entrée de ville. C'est pourquoi, les orientations d'aménagement par secteur définissent la nature des opérations de constructions qui pourraient prendre place sur ce linéaire et apportent des précisions de composition urbaine (accès, inscription de la coulée verte, ordonnancement et volume-enveloppe du bâti).

➤ **Répondre aux besoins en logements**

Ces espaces présentent en effet un potentiel intéressant pour la réalisation de logements. Les orientations d'aménagement localisent les emprises les plus appropriées pour une opération immobilière au nord, le long de la RD 311.

Des prescriptions relatives à la forme urbaine sont édictées dans un souci d'intégration aux tissus urbains environnants et d'articulation harmonieuse avec la coulée verte.

➤ **Conforter la trame verte**

Ces emprises constituent les derniers espaces non bâtis de la commune. Le maintien d'une partie de ces terrains en espaces verts est apparu indispensable. Ainsi, hormis les espaces identifiés comme pouvant recevoir une opération immobilière, le reste de l'emprise est affecté à une coulée verte.

Cette coulée verte aura une double vocation : moyen de liaison douce inter quartier et espace vert de proximité.



## CHAPITRE 3 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES

### 1 - PREAMBULE

#### 1.1 - Le zonage dans le PLU

Les dispositions réglementaires du PLU sont traduites graphiquement (plans de zonage) et par écrit (le règlement écrit). Les documents graphiques sont obligatoires, indissociables et complémentaires de la règle écrite.

Les documents graphiques délimitent les différentes zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles auxquelles est attaché un règlement particulier.

Ils délimitent le champ d'application de la règle écrite.

#### 1.2 - Les grands principes de délimitation des zones

Les plans de zonage expriment l'articulation entre la réalité de l'occupation territoriale (destination des différents secteurs, morphologies bâties, ...) et les orientations d'aménagement que la ville a fixées dans son projet urbain exposé dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

Ils sont en effet la traduction spatialisée du projet d'aménagement et recouvrent à ce titre un rôle essentiel dans la compréhension et la lisibilité du document d'urbanisme. Les documents graphiques doivent permettre de visualiser les choix d'aménagement retenus et mis en œuvre au travers du règlement.

Dans cette perspective, la délimitation des zones résulte de l'application de trois principes majeurs :

- prendre en compte les caractéristiques des typologies du bâti en terme de morphologies et de fonctions pour garantir le maintien de la diversité urbaine de Chatou ;
- identifier les espaces qui ont un rôle majeur dans l'évolution de la ville et dans l'amélioration du fonctionnement urbain ;
- rechercher un équilibre entre le développement de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.

---

## 2 - LA DELIMITATION DES ZONES

---

### 2.1 - La zone UC



#### ◆ Les espaces concernés

Cette zone regroupe :

- les quartiers qui par leur histoire, leur morphologie (densité, rapport du bâti à l'espace public, ...) et leur vocation multifonctionnelle (habitats, équipements, commerces, services, activités diverses, ...) constituent des pôles de centralité ;
- les secteurs qui par leur position dans la ville (au regard des principaux axes de communication), les caractéristiques du bâti présentent un potentiel pour jouer des fonctions de centralité.



### ◆ Les objectifs généraux de la règle d'urbanisme

Dans les pôles de centralité constitués, l'objectif est double :

- maintenir et conforter le caractère multifonctionnel et encourager la diversité commerciale en privilégiant les petites structures ;
- accompagner leur requalification et maîtriser la densification du bâti pour donner à ces espaces une morphologie urbaine caractéristique des lieux centraux.

Dans les secteurs de centralité potentielle, l'objectif est de favoriser les opérations de renouvellement urbain au profit d'une plus grande mixité fonctionnelle, par la création de logements diversifiés, l'implantation de commerces et de services et d'une valorisation paysagère et architecturale.

### ◆ Les secteurs de la zone UC

#### ➤ Le secteur UCa

Ce secteur couvre une partie du sud de la place Maurice Berteaux et la place de la gare.

Dans ce secteur, correspondant au centre ville de Chatou, l'objectif réglementaire est de conforter l'animation et l'attractivité des lieux par le renforcement de son caractère multifonctionnel et notamment de sa vocation commerciale.

Ces dispositions sont complétées par un ensemble de règles visant à inciter la restructuration des fronts bâtis.

#### ➤ Le secteur UCb

Ce secteur correspond à la périphérie immédiate du centre-ville : au nord des voies ferrées entre l'avenue du Général Sarrail et la rue Georges Clémenceau, entre la rue des écoles et le front bâti de la place Maurice Berteaux et entre la rue d'Eprenesnil et la rue du Général Colin. Les espaces ont un rôle de transition à la fois fonctionnelle et morphologique entre « l'hypercentre » et les quartiers pavillonnaires et résidentiels qui le bordent.

#### ➤ Le secteur UCc

Ce secteur comprend les espaces situés le long de l'avenue Foch qui présente un bâti ancien mais qui offre un potentiel de renouvellement urbain. La règle d'urbanisme augmente les possibilités de construire au profit de la constitution de fronts bâtis ordonnancés et multifonctionnels, en rapport avec l'échelle de la voie.

#### ➤ Le secteur UCd

Ce secteur couvre la place du Docteur Roux, le boulevard de la République, le carrefour du Châtelet et la place du 8 Mai. L'objectif réglementaire est de conforter les commerces de quartier par :

- des règles morphologiques permettant des constructions de hauteur moyenne implantées à l'alignement en ordre continu ;
- le maintien de la pluralité de la destination des constructions.

Boulevard de la République, il s'agit de promouvoir une requalification du bâti aux principaux carrefours (République / Général Leclerc et République / route de Maisons) afin de conforter le boulevard dans son rôle de premier axe de liaison entre le centre et le quartier de l'Europe.

## 2.2 - La zone UR



### ◆ Les espaces concernés

La zone UR regroupe les quartiers ou secteurs de Chatou occupés par de l'habitat collectif et qui par la structure parcellaire, la morphologie, les modes d'implantation du bâti rompent avec la composition urbaine des espaces qu'ils jouxtent.



### ◆ L'objectif général de la règle

L'objectif principal de la règle établie pour cette zone est de favoriser l'évolution de ces quartiers au bénéfice de leur intégration dans la structure urbaine environnante. Il s'agit en outre de renforcer leur insertion fonctionnelle en lien avec la vocation des espaces qu'ils jouxtent.

### ◆ Les secteurs de la zone UR

Compte tenu de la diversité des quartiers concernés, en termes morphologiques et fonctionnels, trois secteurs ont été identifiés pour adapter la règle aux composantes de chacun d'eux et aux objectifs poursuivis.

#### ◆ Le secteur URa

Ce secteur comprend les ensembles d'habitat collectif de grande taille implantés sur de vastes unités foncières laissant d'importantes emprises sans réelle affectation en pied d'immeuble.

La règle est établie de façon à permettre :

- la réhabilitation du bâti : ravalement, amélioration des logements, ... ;
- le paysagement des espaces libres et de leurs liaisons avec les espaces publics environnants par l'aménagement de cheminements, ... ;
- le maintien de la diversité fonctionnelle avec notamment les commerces et services implantés en pied d'immeuble et déterminant pour l'animation du quartier.

#### ◆ Le secteur URb

Le secteur correspond principalement aux ensembles d'habitations collectives situés en « tête de pont », de part et d'autre de l'avenue Foch et à l'est de la place Maurice Berteaux (opération nouveau siècle).

L'objectif poursuivi par la règle d'urbanisme consiste à favoriser leur intégration à la dynamique du centre-ville en :

- garantissant la gestion et l'entretien des constructions ;
- favorisant le traitement des espaces libres au profit de l'agrément des espaces publics ;
- maintenant la diversité commerciale en pied d'immeuble ;
- veillant aux traitements architectural et esthétique des devantures commerciales.

#### ◆ Le secteur URc

Le secteur couvre les immeubles collectifs de taille moyenne insérés dans les tissus pavillonnaires. Ces ensembles à vocation exclusivement résidentielle sont par leur volumétrie et leurs modes d'implantation bien intégrés à la composition urbaine des tissus environnants.

La règle d'urbanisme qui régit ce secteur est conçue pour assurer la qualité de l'intégration des constructions aux tissus urbains environnants au regard des modes d'implantation, du rapport entre les espaces libres et les espaces bâtis et de la végétalisation des espaces libres.



## 2.3 - La zone UE



### ◆ Les espaces concernés

Cette zone couvre les équipements d'intérêt collectif privés ou publics, qui occupent de larges emprises, souvent en rupture fonctionnelle et morphologique avec les tissus environnants : équipements sportifs, groupes scolaires, équipements culturels, ...

Les équipements « de quartier » disséminés dans la ville et intégrés au tissu urbain sont traités par la règle de chacune des zones.



**◆ Les objectifs généraux de la règle d'urbanisme**

La règle d'urbanisme est suffisamment souple pour permettre à la fois :

- l'amélioration du fonctionnement des équipements et leur adaptation à l'évolution des besoins et des capacités d'accueil dans le temps ;
- l'insertion paysagère et fonctionnelle de ces grandes emprises par des prescriptions encadrant le volume enveloppe des constructions, le traitement des espaces libres, en interface avec leur environnement immédiat.

**◆ Le secteur UEv**

Le secteur UEv correspond à l'Institut de Pédagogie Curative situé au sud de l'avenue de Verdun, sur les flancs du coteau. L'instauration de ce secteur est attachée à des dispositions réglementaires mises en œuvre pour préserver les vues sur le sud de la boucle de Montesson et les coteaux de Bougival.

## 2.4 - La zone UV



### ◆ Les espaces concernés

Cette zone regroupe les quartiers à dominante pavillonnaire de Chatou et couvre une grande partie du territoire communal.

Ces quartiers, caractéristiques de l'urbanisme communal, sont extrêmement diversifiés, marqués par l'implantation simultanée d'un habitat individuel et collectif ainsi que de petites activités économiques, notamment artisanales.



#### ◆ Les objectifs généraux de la règle d'urbanisme

Les dispositions réglementaires de la zone UV ont été conçues pour répondre à trois objectifs :

- préserver les équilibres de mixité sociale et urbaine en conservant les potentialités d'accueil d'un habitat individuel, en introduisant les possibilités de gestion et d'évolution du bâti dans le respect de l'harmonie des morphologies urbaines ;
- pérenniser la diversité fonctionnelle nécessaire à l'animation des quartiers en permettant l'implantation et le fonctionnement des activités, tout en prenant en compte les conditions de leur insertion au sein des quartiers à vocation résidentielle ;
- conserver le paysage urbain et maîtriser la densité de ces quartiers par le respect des principes de composition et d'organisation urbaine et le maintien des équilibres entre l'espace bâti, les espaces libres et l'importance de la présence végétale.

#### ◆ Les secteurs de la zone UV

L'instauration du secteur UVv est motivée par des préoccupations de préservation paysagère et notamment des vues. Ce secteur couvre les quartiers pavillonnaires du coteau au sud de l'avenue de Verdun et du chemin de Bellevue.

La combinaison des règles de hauteur des constructions (article 10) et des clôtures (article 11) doit assurer la préservation de vues dégagées sur les coteaux de Seine.



## 2.5 - La zone UL



### ◆ Les espaces concernés

La zone UL concerne les entités pavillonnaires homogènes disséminées sur l'ensemble du territoire.

Ces ensembles se distinguent des quartiers pavillonnaires traditionnels par l'homogénéité des constructions et de leurs modes d'implantation. Il s'agit le plus souvent d'opérations d'ensemble réalisées sous forme de lotissements



### ◆ Les objectifs généraux de la règle d'urbanisme

L'objectif réglementaire consiste à maintenir les caractéristiques de ces ensembles tout en organisant les conditions de leurs évolutions pour satisfaire aux besoins de leurs habitants.

Il s'agit :

- d'affirmer la vocation résidentielle sans pour autant exclure toute activité mais en encadrant strictement leur cohabitation avec la vocation résidentielle de la zone;
- maintenir l'homogénéité morphologique par l'instauration de règles de volumétrie et d'implantation en rapport à l'existant.

### ◆ Les différents secteurs de la zone UL

Afin de répondre aux objectifs réglementaires tout en tenant compte de la diversité des quartiers concernés, la zone UL comprend trois secteurs :

- **La zone UL** couvre les quartiers composés de pavillons isolés ;
- **Le secteur ULg** correspond aux ensembles pavillonnaires groupés composés de pavillons implantés en ordre continu ;
- **Le secteur ULe** couvre les quartiers pavillonnaires isolés compris dans la dernière tranche opérationnelle de la ZAC du plateau ;
- **Le secteur ULp** couvre les ensembles pavillonnaires présentant un caractère patrimonial à préserver (Faisanderie, le parc Moisan ...).

## 2.6 - La zone UT



### ◆ Les espaces concernés

La zone UT couvre les quatre principaux sites d'activités de la commune : l'emprise EDF sur l'île, les activités implantées rue des Pommerots, l'espace Lumière, la zone d'activités de l'Europe.

Les autres activités économiques, disséminées dans les tissus bâtis sont régies par les dispositions réglementaires de la zone dans laquelle elles se situent.





### ◆ Les objectifs généraux de la règle d'urbanisme

L'objectif de cette zone est d'organiser les conditions nécessaires au maintien des activités existantes et à l'accueil de nouvelles entreprises créatrices d'emplois. C'est pourquoi, la règle :

- permet l'évolution des activités existantes (extension, ...) en rapport à leurs besoins spécifiques ;
- autorise les activités connexes : habitat lié au gardiennage, restauration, hôtellerie, ...

Parallèlement, la règle édicte des mesures préventives en matière de prise en compte de l'environnement (nuisances sonores, olfactives, ...) et d'insertion dans la ville.

### ◆ Les différents secteurs

La zone UT comprend deux secteurs :

- **UTp** correspond à un espace de rénovation urbaine à vocation économique, intégré à l'opération de requalification du site Pathé Marconi. Dans ce secteur, les règles de morphologie du bâti ont été conçues de manière à organiser une transition entre l'espace Lumière et les quartiers résidentiels.
- **UTe** concerne l'emprise de l'entreprise EDF sur l'île dont la morphologie bâtie diffère des constructions du reste de la zone.

## 2.7 - La zone UP



### ◆ Les espaces concernés

Cette zone est composée des ensembles bâtis du 19<sup>ème</sup>, début 20<sup>ème</sup> implantés sur de vastes unités foncières. Les ensembles localisés essentiellement dans la moitié sud du territoire communal et en bordure de Seine proviennent du temps où Chatou était un espace de villégiature prisé des parisiens.

Ces quartiers à vocation résidentielle dominante accueillent cependant des activités de bureaux de plus en plus nombreuses.

L'équilibre entre les espaces bâtis et libres et l'importance du végétal en font des quartiers particulièrement verdoyants.



### ◆ Les objectifs généraux de la règle

L'objectif de la règle repose sur la préservation et la valorisation des caractéristiques architecturales et paysagères du patrimoine bâti et naturel de la zone. La règle d'urbanisme est en outre conçue de manière à préserver, sans figer, afin de permettre les évolutions du bâti nécessaires à son entretien et à son adaptation aux modes de vie actuels.

Quatre principes réglementaires sont déclinés :

- prendre en compte la diversité des fonctions en autorisant l'implantation d'activités de bureaux dès lors qu'elles n'altèrent pas le caractère résidentiel et qu'elles s'intègrent au volume bâti existant ;
- préserver l'équilibre bâti/espace libre par des règles d'implantation et d'emprise strictes et respectueuses des formes urbaines d'origine ;
- veiller à la qualité du traitement paysager et arboré des espaces libres ;
- conserver les caractéristiques architecturales des constructions traditionnelles.

Outre, ces principes réglementaires, la zone UP assure tout particulièrement la protection de l'ensemble du patrimoine bâti et naturel qui la compose par le classement de ces éléments au titre de l'article L.123-1,7°.

### ◆ Les secteurs de la zone UP

La zone UP comprend deux secteurs :

- **UPa**, instauré le long de la Seine au sud de la voie ferrée et ayant pour objectif d'organiser la préservation des vues sur la Seine depuis l'avenue des Tilleuls. Dans ce secteur, les constructions sont soumises à des règles spécifiques en termes de gabarit et de hauteur ;
- **UPb** concerne le secteur situé entre la voie ferrée et la rue Aristide Briand dans lequel une densité plus élevée est admise.

## 2.8 - La zone US



### ◆ Les espaces concernés

Cette zone regroupe des secteurs mixtes qui compte tenu de leurs environnements immédiats sont soumis à d'importantes mutations urbaines. Il s'agit des abords des principaux axes de communication, structurants pour la commune, le boulevard de la République et la route du Vésinet (RD 311) et des secteurs de renouvellement urbains, le site Pathé-Marconi et ses abords (square Debussy). Le long des voies, la zone englobe les franges bâties (premier et second fronts) sur une faible épaisseur.



### ◆ Les objectifs généraux de la règle

Aux abords du boulevard de la République, dans le respect des orientations de requalification de l'axe, la délimitation de la zone US complète le dispositif de traitement des centralités aux carrefours (cf. secteur UCc). Entre les carrefours, l'objectif de la règle édictée dans la zone US est de réunir les conditions d'incitation à la restructuration d'un front bâti par un meilleur ordonnancement des constructions sans compromettre la vocation mixte de la zone (habitat, activités, services, ...). La règle instaure également un mécanisme de contrôle de la densification en second front et en cœur d'îlot.

Sur le secteur Pathé-Marconi/Debussy, la création de la zone US vise à profiter de la plus-value paysagère et urbaine de la requalification du site Pathé pour inciter à la valorisation des espaces environnants. Sur ces espaces la règle d'urbanisme est conçue, au travers d'une augmentation des possibilités de construire, de manière à encourager la restructuration du bâti au profit de la réalisation de logements diversifiés et d'équipements dans le respect d'une intégration harmonieuse aux ensembles pavillonnaires limitrophes.

Sur le site du « délaissé des Landes », le long de la RD311, le classement en zone US permet la réalisation d'un programme immobilier dans le cadre de l'aménagement de ce site.

L'aménagement de ce secteur est un enjeu important pour la commune puisqu'il permet la requalification de l'entrée de ville une amélioration des liaisons inter-quartiers. A ce titre, il fait l'objet d'orientations particulières figurant dans la pièce n°3 du PLU « orientations d'aménagement par secteur », orientations avec lesquelles tout projet d'aménagement doit être compatible.

#### ◆ Les secteurs de la zone US

La zone comprend deux secteurs :

- **USd** correspond au secteur « Debussy » pour lequel les règles d'implantation et de volumétrie sont conçues pour assurer une meilleure insertion aux tissus bâtis environnants ;
- **USp** correspondant à une partie de l'opération de requalification du site Pathé Marconi, où la règle permet la réalisation d'un projet d'aménagement défini (cf. orientations d'aménagement par secteur – pièce n° 3 du PLU).

## 2.9 - La zone NE



### ◆ Les espaces concernés

La zone NE correspond aux espaces naturels ayant une vocation récréative (sportive et loisirs de plein air).

Elle couvre :

- les terrains jusqu'alors réservés pour la déviation de la RD 311 appelés le « délaissé des Landes ». En raison des incertitudes pesant sur leur devenir, ces espaces n'ont pas reçu d'affectation durable. La levée de la réserve foncière constitue une opportunité pour la ville afin de créer une coulée verte ;
- les espaces du terrain d'aventures dans le quartier de l'Europe.



### ◆ Les objectifs généraux de la règle d'urbanisme

L'objectif de la règle est de maintenir le caractère à dominante naturelle de ces secteurs tout en permettant certains aménagements liés à leur vocation récréative (pistes cyclables, équipements légers sportifs et loisirs de plein air, ...).





## 2.10 - La zone NI



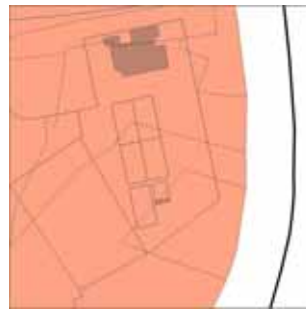
### ◆ Les espaces concernés

Cette zone couvre les parties naturelles de l'île de Chatou : le parc des impressionnistes, le mail, le hameau Fournaise ainsi que la Seine.

Ces espaces sont qualifiés de naturel pour leur impact dans la structure paysagère de la commune et dans la fonction sociale qu'ils jouent. Ce sont en effet des espaces non urbanisés mais travaillés et « jardinés ». Ils ont, à ce titre, un rôle central dans l'équilibre de l'organisation urbaine qu'il importe de maintenir et de conforter.

Ces espaces peuvent avoir des fonctions différentes :

- espace de promenade, de détente : parc des impressionnistes ;
- espace culturel et de convivialité : hameau Fournaise ;
- espace sportif : centre sportif de l'île des impressionnistes ;
- espace d'événementiel : mail des impressionnistes.





### ◆ Les objectifs généraux de la règle d'urbanisme

La règle d'urbanisme a été conçue pour maintenir et renforcer l'intérêt paysager du site tout en prenant en compte les besoins liés à leur gestion et à leur vocation à accueillir du public.

La règle repose sur le maintien d'un équilibre entre la gestion de la fréquentation du public et le maintien des caractéristiques paysagères et environnementales de l'île.

### ◆ Les secteurs de la zone NI

#### ➤ *Le secteur NIs*

Il couvre la Seine et ses berges. Dans un objectif de mise en valeur des berges, le règlement permet l'ensemble des travaux de consolidation et d'entretien.

#### ➤ *Les secteurs NIa et NIb*

Ces deux secteurs délimités en application du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme couvrent le hameau Fournaise (secteur NIa) et le centre sportif de l'île des impressionnistes (secteur NIb).

Pour ces deux secteurs, aujourd'hui bâtis, l'objectif réglementaire est de permettre l'évolution des constructions dans un cadre qui réponde à la fois :

- à la nécessaire adaptation du bâti pour recevoir le public ;
- à l'indispensable maintien de la fonction récréative et de loisirs dans un objectif d'insertion environnementale optimale, au cœur d'un site inscrit au titre de la loi du 2 mai 1930.

## 2.11 - La zone NP

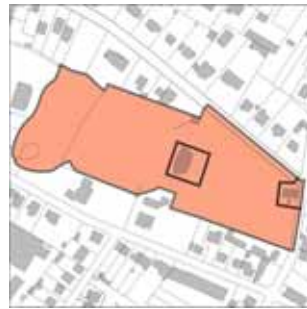


### ◆ Les espaces concernés

Cette zone correspond au site dit « de la pièce d'eau ». Il s'agit d'une vaste propriété sur laquelle est implantée une construction entourée d'un parc qui présente une grande qualité environnementale et écologique.

Le classement de ce site en zone naturelle relève de la volonté d'identifier son caractère atypique, et surprenant au cœur du tissu bâti de la commune. C'est en outre une garantie supplémentaire de la protection de l'écosystème du parc.

Elle concerne également le site d'une ancienne carrière au nord de l'avenue Gambetta.



**◆ Les objectifs généraux de la règle d'urbanisme**

Le règlement vise à garantir le maintien de cette « enclave » naturelle et d'en préserver l'intérêt écologique et environnemental.

Le classement en zone NP de l'ancienne carrière permet de préserver cet espace et d'y interdire toute construction dans un but de prévention.

**➤ Le secteur NPa**

Le secteur NPa, délimité en application du 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article R.123-8 du code de l'urbanisme couvre la construction principale et son annexe.

Ce secteur a été identifié afin de permettre l'entretien du bâti existant et ses évolutions éventuelles dans un cadre stricte de préservation des caractéristiques architecturales et esthétiques originelles.

## CHAPITRE 4 – LES MOTIFS DE LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DU SOL APPORTEES PAR LE REGLEMENT

### 1 - LA FINALITÉ DU RÈGLEMENT

#### 1.1 – Le rôle et la place du règlement dans le PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme poursuit un double objet :

- maîtriser l'évolution du bâti et les développements urbains tout en garantissant la préservation dans le temps des caractéristiques urbaines ;
- répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le projet urbain de la commune. La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du projet de la commune retenu dans le PADD.

Le règlement (graphique et écrit) est la pièce maîtresse du PLU en terme de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol. Cependant, il ne peut être détaché des autres pièces dans la mesure où il s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document :

- le 4<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme stipule :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales ». Le zonage et la règle écrite traduisent les intentions et orientations d'urbanisme générales retenues par la commune ;

- les annexes du PLU apportent des éléments d'information qui peuvent avoir une incidence forte dans la délimitation des zones du règlement et des dispositions écrites. C'est le cas en particulier des différentes servitudes d'utilité publique qui dès lors qu'elles sont annexées au PLU s'imposent aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Dans un souci de cohérence et de lisibilité du règlement, il importe d'intégrer au mieux les incidences et effets de ces servitudes dans la règle d'urbanisme.

- le rapport de présentation en tant que « exposé des motifs » des choix retenus dans le PLU présente les raisons pour lesquelles les auteurs du PLU ont institué une règle limitant le droit d'occuper et d'utiliser le sol, nonobstant son caractère facultatif.

En effet, l'objet de cette partie du rapport de présentation est d'expliquer en quoi la limitation au droit de propriété est motivée et rendue nécessaire par la poursuite d'un objectif d'intérêt général.

Il s'agit d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone contenu dans les 14 articles de la règle écrite auxquelles s'ajoutent les dispositions graphiques portées aux plans de zonage.

## 1.2 – La portée du règlement d'urbanisme

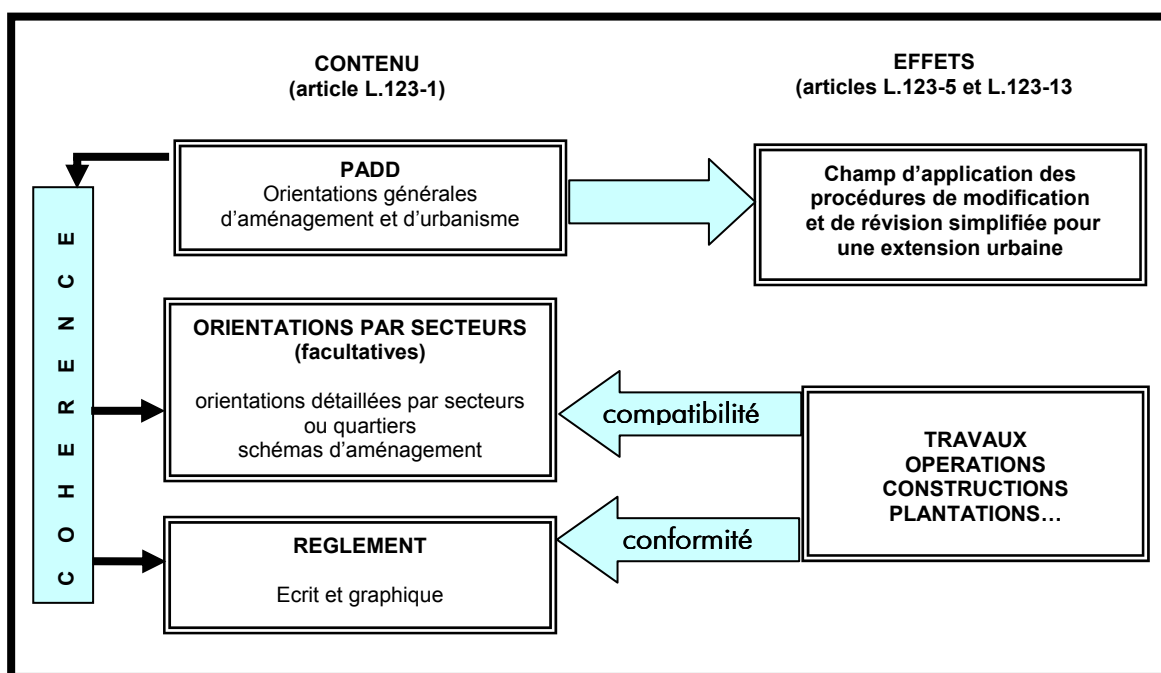
Le règlement, dans sa forme littéraire et graphique, est la seule pièce du PLU à s'opposer en terme de conformité aux demandes d'autorisation d'occuper et d'utilisation du sol.

L'article L.123-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat précise :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ».

Toutefois, les orientations par secteur (pièce n° 3 du PLU) définies en cohérence avec le PADD détaillent le parti d'aménagement retenu pour certains secteurs géographiquement délimités. Les travaux, constructions, opérations doivent être compatibles avec les orientations par secteur.

Ainsi, les demandes d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites au regard d'une part, du règlement (en terme de conformité et, d'autre part, des orientations par secteur (en terme de compatibilité).



## 1.3 – Les dispositions générales du règlement du PLU

### ◆ Le champ d'application territorial de la règle d'urbanisme

Depuis l'entrée en vigueur des dispositions de la loi SRU, le PLU et a fortiori son règlement couvre l'ensemble du territoire communal. Ainsi, y compris sur les portions de territoire communal couvertes par une zone d'aménagement concerté, (ZAC), le règlement du PLU s'applique.

### ◆ Les autorisations préalables

Dès lors qu'une commune est dotée d'un PLU, des autorisations ou des déclarations sont requises pour certains travaux autres que ceux entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration de travaux que la commune soit ou non dotée d'un document d'urbanisme applicable.

Ces autorisations ou déclarations préalables concernent :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- les installations et travaux divers énumérés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme sont soumis à autorisation préalable conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. En outre, dans ces espaces, les demandes de défrichements sont irrecevables ;
- le permis de démolir portant sur un bâtiment situé dans le périmètre des abords d'un monument historique ou faisant l'objet d'une protection instituée par le PLU au titre de l'article L.123.1,7° du code de l'urbanisme est régi par les dispositions des articles :
  - L.430-1c) et R.430-9 aux abords des monuments historiques ;
  - L.430-1d) et L.430-5, R.430-3 et R.430-3 et R.430-9 pour les constructions identifiées au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

### ◆ La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions de la règle d'urbanisme édictées par le PLU.

Il s'agit notamment :

- des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme listés à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme ;
- des servitudes d'utilité publiques annexées au PLU, pièces n°5.1 et 5.2 ;
- des règles spécifiques aux lotissements (pièce n° 5.1 du PLU) qui s'appliquent concomitamment aux dispositions du PLU ;
- des législations relatives aux zones d'isolement acoustique le long des voies de transport terrestre identifiées pièce n° 5.1 du PLU.

### ◆ Les adaptations mineures

L'article L.123-1 du code de l'urbanisme précise que les règles et les servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

---

## 2 - LA JUSTIFICATION DE LA REGLE D'URBANISME

---

### 2.1 - Le règlement écrit

Le règlement écrit du PLU se décompose en 14 articles au lieu de 15 dans le POS.

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme relatif au contenu du règlement, fixe les éléments que celui-ci peut contenir.

#### ◆ L'architecture générale de la règle écrite

La compréhension de la règle d'urbanisme exige une approche à double échelle : celle de la zone et celle du territoire communal.

A l'échelle de chacune des zones, la règle d'urbanisme déclinée en 14 articles vise à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. En effet, pour plus d'efficacité dans l'application de la règle, les dispositions écrites ont été adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.

A l'échelle communale, la déclinaison des trois grandes orientations du projet urbain, « équilibrer la ville », « unifier la ville », « protéger la ville » est à rechercher au travers de la complémentarité des dispositions réglementaires applicables à chacune des zones.

De plus, pour faciliter la compréhension du règlement et améliorer sa lisibilité, la terminologie employée est harmonisée d'une zone à l'autre et d'un article à l'autre. Des schémas explicatifs viennent à l'appui de la règle pour en préciser les modalités d'application. Ces schémas n'ont qu'une fonction illustrative. En cas de divergences entre le schéma et la partie écrite, cette dernière prévaut sur l'illustration.

Par ailleurs, l'articulation simple et claire entre les différentes pièces du dossier de PLU a été recherchée.

La justification des dispositions réglementaires est présentée ci-après par thèmes au regard des orientations du projet d'aménagement et de développement durable de la commune et des principes d'équilibre édictés par l'article L.121-1 du code de l'urbanisme.

#### ◆ La diversité des fonctions dans la ville

Les articles 1 et 2 du règlement encadrent l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait, la destination des constructions et la nature des activités qui peuvent y être exercées.

Conformément à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme, l'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites et l'article 2 celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 est limitatif, ce qui revient à autoriser tout ce qui n'est pas interdit.

Dans le respect du principe fondamental de diversité des fonctions urbaines énoncé au 2°) de l'article L.121-1 du code de l'urbanisme les articles 1 et 2 du règlement en zone urbaine autorisent globalement toutes les occupations et utilisations du sol.



Dans certaines zones, les limitations apportées reposent sur trois motifs :

- la cohabitation entre les différentes destinations des constructions ;
- le respect des morphologies urbaines caractéristiques ;
- la vocation spécifique de certaines zones.

➤ **La cohabitation fonctionnelle**

Dans le centre-ville et les pôles de centralité (zone UC et ses secteurs), la pluralité des fonctions urbaines est encouragée. Toutefois certaines interdictions sont introduites pour ne pas altérer l'attractivité de ces espaces et leur vocation de lieu de convivialité.

Les activités suivantes sont interdites : les activités industrielles et les entrepôts, les ateliers de réparation de véhicules et les stations services dans les secteurs UCa et UCd. Ces interdictions existent également dans les secteurs de renouvellement urbain (US) à forts potentiels pour la réalisation de logements diversifiés sachant que d'autres sites de la commune plus adaptés, sont susceptibles de les accueillir.

En outre, des conditions particulières sont édictées concernant les occupations et utilisations du sol compatibles avec la vocation de la zone mais qui peuvent engendrer quelques nuisances.

Ces activités sont admises dans la mesure où les conditions pour prévenir tout risque de nuisance sont réunies. Aussi, les installations classées ne sont autorisées que lorsqu'elles sont liées et nécessaires à la vocation de la zone.

Dans les zones à dominante résidentielle (UV, UL, UP), la règle est conçue de façon à préserver et même encourager la diversité fonctionnelle. Le règlement n'exclut pas les activités mais limite leur implantation sur la base de motifs tels que la desserte, la circulation et les nuisances qu'elles sont susceptibles d'engendrer.

Dans les secteurs de renouvellement urbain (US), les commerces et les activités artisanales sont autorisés dès lors qu'elles s'intègrent au volume d'une construction à destination d'habitation ou de bureau. Cette règle vise à éviter les développements commerciaux anarchiques caractéristiques des entrées de ville et qui le plus souvent se traduisant par une architecture d'entrepôts peu valorisant pour l'image de la commune.

➤ **Le respect des morphologies urbaines**

Dans les quartiers pavillonnaires (UL, UP), les activités compatibles avec l'environnement résidentiel sont autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans la morphologie bâtie du secteur. Ainsi, les activités doivent être intégrées au volume de la construction à destination d'habitat.

➤ **La vocation spécifique de certaines zones**

Deux zones sont fonctionnellement spécialisées : la zone UT destinée à l'accueil et au maintien des activités économiques et la zone UE correspondant aux grands équipements d'intérêt collectif.

Dans ces zones, la pluri-fonctionnalité est restreinte dans la mesure où elles accueillent des fonctions peu désirables sur le reste de la commune.

Dans la zone UT, l'objectif est de favoriser les activités économiques créatrices d'emplois au détriment d'autres destinations et occupations du sol de manière à préserver les potentiels d'accueil de ces sites.

Dans cette perspective, la règle prend en compte les besoins spécifiques de ces activités économiques en autorisant les installations d'accompagnement aux activités (telles que la restauration et l'hôtellerie) et l'habitat dès lors qu'il est lié au fonctionnement des activités implantées dans la zone.

Comme dans les autres zones, la zone UT soumet les constructions artisanales, industrielles et scientifiques quelles soient soumises ou non au régime des installations classées à des règles préventives en matière de nuisances sonores, olfactives ou liées à des émissions de poussières ou de fumées afin de veiller au respect du cadre de vie des zones voisines.

Dans la zone UE, un dispositif similaire est instauré. Les destinations autres que les équipements ayant une fonction collective ne sont autorisées que dans des conditions très encadrées, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des équipements.

#### ◆ **La diversité des formes urbaines**

Une des caractéristiques de Chatou repose sur la diversité des typologies bâties et l'imbrication des formes urbaines. Cette diversité est prise en compte au travers de la délimitation des zones et la création de secteurs particuliers qui se distinguent généralement par des dispositions réglementaires particulières aux articles relatifs à l'implantation (articles 6 à 8) et au volume-enveloppe (article 9 et 10) des constructions.

##### ➤ **Les quartiers résidentiels**

Les secteurs à dominante pavillonnaire sont répartis en 3 zones (UV, UL, UP) de façon à adapter la règle d'urbanisme aux composantes de chacun.

Dans la zone UL, le maintien de la morphologie caractéristique des lotissements est assuré par des règles de volumétrie et d'implantation en rapport avec le tissu existant :

- Une implantation en retrait par rapport aux voies (article 6) ;
- Une implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) dans le respect des modes d'implantation des constructions voisines ;
- La hauteur des constructions (article 10) est réglementée au regard du gabarit des constructions existantes.

En outre, le secteur ULg admet un ordonnancement différent prenant en compte le caractère de ces lotissements groupés avec :

- une implantation à l'alignement ou avec un retrait par rapport aux voies (article 6) ;
- une implantation d'une limite séparative à l'autre (article 7) afin de préserver l'ordonnancement spécifique en front continu de ces lotissements.

Dans la zone UV, à caractère plus hétéroclite, l'objectif de la règle est de permettre une légère évolution du tissu urbain tout en conservant l'aspect des quartiers à dominante pavillonnaire. C'est pourquoi les principes d'ordonnancement de la zone UV restent encadrés :

- un retrait des constructions par rapport à la voie est obligatoire (article 6) ;

- l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives varie selon qu'elles se situent dans la bande de constructibilité principale (implantation libre) ou dans la bande secondaire (en retrait des limites), ceci dans le but de préserver l'aération du tissu pavillonnaire ;
- des hauteurs réglementées avec un règle de gabarit afin de conserver une unité d'ensemble et éviter de trop fortes ruptures avec le bâti environnant ;
- les cœurs d'îlots sont préservés notamment par l'article 9 qui encadre la possibilité de construire dans les jardins.

Dans la zone UP, les constructions doivent être en retrait de l'alignement et des limites séparatives de façon à préserver l'équilibre entre l'espace bâti et l'espace libre et le principe d'ordonnement selon lequel la construction s'inscrit dans un écrin de verdure.

En outre, dans toutes ces zones, des dispositions particulières sont prévues pour les constructions implantées différemment de la règle édictée. Ces mesures dérogatoires visent deux objectifs :

- prendre en compte la réalité du bâti traditionnel en particulier dans la zone UP où nombre d'annexes ou de dépendances sont implantées à l'alignement ou sur les limites séparatives ;
- permettre, dans un cadre défini, l'entretien, la gestion et l'évolution du bâti qui ne respecterait pas la règle d'urbanisme pour d'une part ne pas compromettre à long terme la diversité morphologique interne à chacune des zones et d'autre part répondre aux besoins des familles.

### ➤ **Les quartiers centraux**

Dans les espaces centraux (zone UC), la combinaison des règles de morphologie favorise la réhabilitation et le renouvellement urbain.

En effet, compte tenu du morcellement parcellaire et de la diversité des formes urbaines existantes, la maîtrise de l'évolution des morphologies et des densités bâties ne peut être assurée par le simple établissement d'un coefficient d'occupation des sols qui a jusqu'à présent gelé les projets de réhabilitation et contrarié la morphologie urbaine souhaitée.

Dans cette perspective, la combinaison des règles morphologiques permet de définir un gabarit à l'intérieur duquel les constructions doivent s'inscrire, en fonction de la vocation de chaque espace et de l'image urbaine recherchée.

Dans les espaces centraux, multifonctionnels et vivants, l'objectif est de constituer des fronts urbains continus :

- l'article 6 impose l'alignement des constructions par rapport à la voie (UCa, UCc et UCd) ;
- l'article 7 prévoit une implantation en limite séparative ou en retrait. Toutefois, dans le secteur périphériques de la Place Maurice Berteaux, une implantation de limite à limite est imposée en vue de préserver un front urbain continu ;
- la hauteur des constructions (article 10) est limitée à la fois en termes de mètres et de niveaux. Cette double règle permet de garantir une volumétrie adaptée aux espaces publics (place, voie,...) et de réaliser des épannelages.

### ➤ *Les quartiers de renouvellement urbain*

Dans les espaces potentiels de renouvellement urbain identifiés par la zone US, la règle d'urbanisme encadre le volume-enveloppe des constructions dans un double objectif :

- organiser des droits à construire incitatifs pour les opérations de restructuration urbaine ;
- permettre le maintien d'une diversité bâtie au bénéfice de la qualité de l'intégration de ces opérations dans leur environnement urbain.

L'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport à la voie impose une implantation des constructions en retrait pour conserver l'aération des façades avant des constructions. Le long du boulevard de la République et de la RD 311, cette mesure, combinée à l'article 13 (traitement des espaces libres) doit conduire au paysagement des espaces compris entre la construction et l'espace public, au profit de l'image et du paysage urbains.

Une implantation à l'alignement est cependant autorisée le long de la rue du square Debussy (USd). Compte tenu de la faible épaisseur des parcelles, un retrait obligatoire contrarierait toute opération.

Le long des axes structurants, boulevard de la République et RD 311, l'article 7 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, prévoit des implantations différentes selon que la construction se situe en bordure de la voie, (dans une bande de 25 mètres de profondeur par rapport à l'alignement, dite bande de constructibilité principale) ou au delà (bande de constructibilité secondaire).

En bordure de voie, les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales de manière à constituer un front urbain continu. Cependant, des retraits sont autorisés pour les constructions qui présentent un important linéaire de façade afin d'éviter la fermeture totale du front urbain.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.

Les règles de hauteur sont également différenciées entre la bande de constructibilité principale et secondaire.

L'article 9, relatif à l'emprise du sol des constructions permet des emprises plus importantes en bordure de voie qu'à l'arrière.

Cette double règle organise une transition progressive entre les fronts bâtis des principaux axes de liaison et les espaces pavillonnaires situés à l'arrière.

### ◆ **La qualité du cadre de vie**

#### ➤ *La protection de l'environnement*

Dans toutes les zones, une attention particulière a été portée aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Des études ont été menées par les services techniques de la commune afin de déterminer les capacités résiduelles des réseaux, les éventuels dysfonctionnements et besoins supplémentaires.

Ainsi, le PLU encadre les conditions de desserte des terrains par les réseaux, en fonction de préoccupations environnementales telle que la qualité des dispositifs d'évacuation des eaux, de traitement des rejets selon la destination des constructions (logements, activités industrielles, artisanales, ...), la limitation de l'imperméabilisation des sols de sorte à réduire le ruissellement et à assurer le libre écoulement des eaux.

Dans cette perspective, le règlement prévoit pour la plupart des zones une emprise au sol maximum des constructions ce qui participe également à limiter l'imperméabilisation des sols.

#### ➤ **Le respect de l'intimité de chaque propriétaire**

La règle édictée à l'article 7 est un outil déterminant pour la gestion des formes urbaines. Elle permet également d'encadrer les « relations de voisinage » et surtout de défendre l'intimité de chaque propriétaire.

Ainsi, la distance du retrait imposé par rapport aux limites séparatives est fonction de la nature des pièces, de la présence ou non de baies et de la hauteur des constructions. Ce dispositif permet en outre d'assurer un ensoleillement convenable notamment des pièces principales.

Dans la zone UT (activités économiques), ce principe est même renforcé par une disposition qui prévoit un retrait plus important lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone afin de garantir la tranquillité des zones résidentielles riveraines des sites d'activité.

#### ➤ **La protection des paysages**

La protection et la mise en valeur du paysage urbain sont une préoccupation majeure de la politique urbaine de Chatou. C'est pourquoi le règlement d'urbanisme y prête une attention particulière.

L'article 11 veille tout particulièrement à l'aspect extérieur des constructions et à leur intégration dans le paysage urbain. Ainsi, des prescriptions particulières sont édictées concernant les toitures (pentes, aspects) complétant ainsi les règles de gabarits (articles 6, 7 et 10), les façades (matériaux, couleurs) et les clôtures qui sont déterminantes pour le paysage de rue et l'image générale de la ville.

Dans les zones où les mutations urbaines sont probables et même encouragées (centres-villes, pôles secondaires et zone de renouvellement), les dispositions relatives aux matériaux et aux aspects des façades sont renforcées pour optimiser l'intégration du bâti aux constructions environnantes et rechercher une meilleure articulation avec les espaces publics. Les façades doivent être rythmées par des variations de couleurs, de matériaux, pour casser la monotonie du front bâti.

Ces dispositifs réglementaires sont complémentaires des orientations d'aménagement par secteur (pièce n°3 du PLU) qui prévoient des ouvertures visuelles vers les cœurs d'îlots de manière à agrémenter le paysage urbain depuis les espaces publics.

La règle écrite est de ce point de vue complétée par des dispositions graphiques (cf. infra).

L'article 13 constitue en outre un outil précieux de gestion des interfaces entre l'espace public et l'espace bâti. En effet, le traitement des espaces libres privés participe fortement au paysage urbain. A ce titre la règle d'urbanisme a été conçue dans les différentes zones de manière à rechercher une articulation paysagère harmonieuse entre le paysage de rue et les espaces privatifs.

La préservation des vues est également intégrée à la règle d'urbanisme. Sur les coteaux (au sud de l'avenue de Verdun et du Chemin de Bellevue) et en rive de Seine, sur le secteur entre le quai Maxime Laubeuf et l'avenue des Tilleuls, des règles de hauteurs particulières ont été définies (article 10).

Dans ces zones, le principe retenu est de limiter les hauteurs des constructions de telle sorte à laisser les vues dégagées pour un piéton situé avenue des Tilleuls, avenue de Verdun et Chemin de Bellevue.

#### ➤ **La préservation des jardins**

La commune souhaite préserver les nombreux jardins caractéristiques du territoire communal.

La constructibilité sur les espaces privés est gérée, entre autres, par l'articulation entre les articles 9 et 13 réglementant l'emprise au sol et la végétalisation de espaces libres.

Dans les zones UV et US, des bandes de constructibilité différentes ont été instaurées afin de préserver les fonds de parcelle :

- dans la bande principale la construction le long d'un front bâti déjà constitué est encouragée ;
- dans la bande secondaire, une faible emprise au sol et une forte végétalisation des espaces libres sont prescrites.

L'élaboration d'une règle distincte permet en effet de garantir le caractère végétal de certains terrains et de contribuer à l'aération du quartier de manière plus générale.

#### ➤ **La gestion des déplacements**

L'article 3 (conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public) prévoit les modalités de création de voies nouvelles au regard de la nature des constructions, de préoccupations sécuritaires et de cohérence avec la trame viaire existante.

La notion de sécurité pour l'ensemble des usagers de la voie est prépondérante dans les dispositions relatives à la localisation et aux caractéristiques des accès. S'y ajoute des préoccupations paysagères et environnementales imposant le respect des plantations et du mobilier urbain.

La réglementation du stationnement est un des instruments de gestion des déplacements. Dans chacune des zones, les normes de stationnement requises ont été définies en fonction de la destination des constructions et de l'accessibilité par les circulations douces.

La qualité de la desserte par les transports en commun est également un critère de définition de la règle. Ainsi, les obligations de réalisation d'aires de stationnement pour les bureaux et autres activités sont deux fois moins restrictives dans les espaces situés à proximité de la gare RER (périmètre de 500 mètres autour de la gare, annexé au règlement).

### ➤ **La maîtrise des densités**

Dans les différents quartiers de la ville, l'objectif réglementaire est de permettre de construire, de reconstruire, de réhabiliter, d'agrandir les constructions existantes, tout en maintenant la diversité morphologique des tissus et en conservant une maîtrise générale des densités.

Dans cette perspective, le règlement d'urbanisme privilégie les règles morphologiques qui permettent d'encadrer fortement le volume enveloppe des constructions, au regard de leur mode d'implantation sur le terrain, leur hauteur, leur emprise au sol et l'équilibre entre l'espace bâti et l'espace libre.

La diversité des structures foncières, des formes urbaines, rend inefficace l'application de règles monolithiques.

C'est pourquoi, le règlement d'urbanisme a supprimé (exceptée dans quelques zones), la règle de l'article 5 définissant la taille minimum des terrains constructibles ainsi que le Coefficient d'Occupation du Sol (COS, réglementé à l'article 14).

Ces dispositifs qui existaient dans le POS de 1992 ont eu pour effet de geler l'adaptation du bâti aux besoins de la population et aux normes modernes d'habitabilité et de confort. Le COS, qui permet de définir la SHON constructible en rapport à la superficie du terrain, s'est révélé inefficace et contraignant. Compte tenu de la diversité bâtie, il est en effet difficile de définir un COS cohérent avec le « COS de fait » c'est à dire la SHON réelle des constructions existantes. Il s'avère plus adapté d'établir une combinaison de règles autour des 13 autres articles.

La possibilité de réglementer la taille des terrains initialement supprimée par la loi SRU a été réintroduite par la loi Urbanisme-Habitat du 2 juillet 2003. Toutefois, cette possibilité encadrée par l'article L.123-1,12° du code de l'urbanisme doit être justifiée par la préservation « de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ».

Ainsi, dans la zone UP, correspondant aux ensembles de villas des quartiers sud et en bordure de Seine, le choix a été fait de réglementer la taille minimum des terrains constructibles, fixée à 800 m<sup>2</sup>.

Cette règle complète et renforce efficacement le dispositif réglementaire échafaudé autour des 13 autres articles. Elle contribue à ce titre à atteindre l'objectif urbain fixé : à savoir préserver les morphologies et compositions urbaines de ces quartiers. Ces secteurs hérités de l'histoire artistique et culturelle de Chatou avaient été bâtis pour accueillir les villas des parisiens venant profiter de la verdure et de la mouvance impressionniste à laquelle Chatou était associée. Ces quartiers offrent un paysage atypique et de qualité à quelques minutes de Paris.

Ils se caractérisent par une architecture cossue de grande qualité et un équilibre jusqu'alors préservé entre l'espace libre (public ou privé) et l'espace bâti. Les constructions s'inscrivent dans un écrin de verdure.

Plusieurs éléments fragilisent la sauvegarde de ce patrimoine.

Extrêmement coûteux en entretien et parfois lors de successions ces villas ne bénéficient pas systématiquement d'une protection et d'une mise en valeur adaptées.

Aujourd'hui certaines villas sont divisées en appartements, d'autres sont cédées à des sièges sociaux ou à des entreprises qui y logent leurs employés. Ces mutations sont bénéfiques à la préservation et à l'entretien de ce patrimoine. Ainsi, l'objectif n'est pas de contraindre ces évolutions, il s'agit de permettre l'amélioration, l'extension des maisons mais de l'encadrer strictement pour en conserver leurs caractéristiques tant en termes architecturaux que d'insertion paysagère.



Dans cette perspective, le règlement mis en place concoure par la combinaison de l'ensemble des 14 articles à atteindre cet objectif. Il s'est en effet avéré nécessaire de réglementer l'article 5. Bien que les règles d'implantation (articles 6, 7 et 8), d'emprise au sol, le volume-enveloppe des constructions participent à l'objectif de protection, elles ne paraissent pas suffisantes pour prendre en compte la diversité du foncier.

Sur les terrains les plus petits, les règles de retrait et de gabarit empêchent la constructibilité d'un terrain divisé, mais pas sur les plus grandes unités foncières. C'est pourquoi, la réglementation de l'article 5 apparaît indispensable. Elle évite une densification incontrôlée qui dénaturerait l'équilibre entre les espaces libres et les espaces bâtis.

Dans le même esprit, l'article 14 (relatif au COS) est réglementé. Il est également introduit le dispositif créé par la loi Urbanisme-Habitat à l'article L.123-1-1 du code de l'urbanisme limitant les droits à construire sur les parties de terrains détachés. Cette mesure prévoit que sur une partie détachée d'un terrain déjà construit, les droits à construire sont ceux qui ne sont pas consommés par le bâti existant sur le terrain d'origine.

Dans les secteurs UTp et ULe, l'article 14 réglemente la SHON maximum autorisée. Cette disposition reprend la règle de l'ancien Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC Chatou-Plateau pour le secteur ULe. La SHON fixée dans le secteur UTp reprend les dispositions de l'acte de création de la ZAC du secteur Pathé-Marconi.

## 2.2 - Les dispositions graphiques

Les documents graphiques du PLU dont le contenu est défini aux articles R.123-4, R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme sont obligatoires. Ils sont en outre indissociables et complémentaires du règlement écrit.

Les documents graphiques délimitent spatialement les zones et donc le champ d'application de la règle d'urbanisme qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques peuvent prévoir des dispositions particulières.

Certaines de ces dispositions sont indépendantes du règlement écrit car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme. Il s'agit notamment : des espaces boisés classés, des emplacements réservés, des servitudes édictées au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

D'autres s'inscrivent en complément de la règle écrite. C'est une expression graphique des dispositions écrites qui portent sur une portion du territoire. Par conséquent, les interdépendances et les articulations entre le règlement écrit et les documents graphiques doivent être clairement définies.

### ◆ Les emplacements réservés

En application de l'article L.123-1,8° du code de l'urbanisme, la commune peut fixer dans son PLU, des emplacements réservés « *aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.* »

Ces emplacements réservés indiqués aux documents graphiques sont numérotés. Le numéro renvoie à une liste qui figure en annexe du règlement (pièce n°4-1-a du PLU sur laquelle sont indiquées la collectivité bénéficiaire de l'emplacement et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre affectation que celle prévue.

En contrepartie, le propriétaire concerné peut, en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son terrain.

A Chatou, trois catégories d'emplacements réservés existent :

- les aménagements de voiries : la majorité des emplacements réservés concernent des élargissements de voies rendus nécessaires par l'aménagement des trottoirs au profit des circulations douces ;
- les équipements publics de superstructure et notamment l'emplacement réservé pour l'aménagement du terrain d'accueil pour les gens du voyage ;
- les aménagements d'espaces verts publics ;
- la création et l'aménagement de cheminements pour les circulations douces.

#### ◆ **Les servitudes particulières édictées au titre de l'article L.123-2 du code de l'urbanisme**

La loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a institué de nouvelles servitudes d'urbanisme énumérées à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme.

Les propriétaires des terrains concernés par ces servitudes peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain selon les modalités définies aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### ➤ **Réserve d'emplacements pour la réalisation de programmes de logements diversifiés**

L'article L.123-2,b du code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes de réserver des terrains localisés en zone urbaine, zone « U », destinés à la réalisation de programmes de logements qui répondent aux objectifs de mixité sociale.

Conformément aux principes généraux énoncés à l'article L.121-1, en compatibilité avec le PLH du SIVOM de la Boucle et en cohérence avec les objectifs de mixité sociale énoncés dans le PADD, des terrains ont été identifiés en vue d'y réaliser des programmes de logements diversifiés, dans le respect des conditions définies par le PLU. Ces programmes peuvent être réalisés par le propriétaire ou par un tiers dès lors que l'opération respecte les prescriptions du PLU.

Les terrains identifiés sur l'ensemble du territoire communal pour tendre vers une meilleure répartition géographique des logements aidés correspondent :

- aux terrains mentionnés dans le programme opérationnel du PLH du SIVOM de la Boucle ;
- les terrains localisés dans des espaces à fort potentiel de renouvellement urbain qui par leur superficie sont adaptés à la réalisation de programmes de logements mixtes ;
- des terrains localisés dans des secteurs pavillonnaires qui présentent une taille suffisante pour recevoir un projet de logements au profit de la diversification de l'offre locative et en accession dans les quartiers résidentiels de la commune.

Les terrains réservés sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et une lettre qui renvoie à une liste figurant dans l'annexe du règlement. Cette liste précise l'adresse du terrain concerné et indique pour chaque terrain la proportion de surface hors d'œuvre nette (SHON) qui doit être affectée au sein de l'opération à des logements aidés et/ou intermédiaires (en location ou en accession) bénéficiant de financements de l'Etat.

La constructibilité potentiellement restante sur le terrain pourra être affectée aux logements libres ou à d'autres destinations (activités, commerces, services, ...) dans le respect des dispositions du règlement écrit.

➤ **La localisation de voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espace vert**

Le PLU peut en application de l'article L.123-2,c du code de l'urbanisme indiquer, dans les zones urbaines, « la localisation prévue et les caractéristiques de voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ».

Basé sur un principe de localisation et non de délimitation, cet outil permet d'indiquer l'intention de réaliser dans un espace donné un des équipements visés ci-dessus sans que son tracé ou son emprise ne soient précisément connus.

Cette servitude n'induit pas l'interdiction systématique de construire dès lors que la construction ne remet pas en cause on ne rend pas plus onéreuse la réalisation de l'équipement.

Dans le PLU de Chatou, cette servitude particulière a exclusivement été utilisée pour indiquer la localisation de cheminements piétons à créer. Ils sont reportés aux documents graphiques avec une trame particulière.

◆ **Les espaces boisés classés**

L'article L.130-1 du code de l'urbanisme offre la possibilité aux auteurs du PLU de classer les espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer.

Le PLU de Chatou, délimite au plan de zonage des espaces boisés classés correspondant aux grandes unités boisées de la commune situées dans le tissu bâti, sur de vastes propriétés et sur les rives de Seine.

A l'intérieur de ces périmètres, les dispositions des articles L.123-1 à L.130-4 et R.130-1 à R.130-15 du code de l'urbanisme sont applicables.

Dans ces espaces, les défrichements sont interdits et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. En outre, seuls les aménagements et installations légères nécessaires à l'accueil du public peuvent être autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas le boisement.

Il est à noter que pour l'application de l'article 9 (emprise au sol des constructions) la totalité de la superficie du terrain est prise en compte, y compris la portion concernée par un espace boisé classé.

Les espaces boisés classés sont identifiés aux documents graphiques par une trame particulière. Les dispositions qui leurs sont applicables sont rappelées à l'article 13 du règlement.

### ◆ Les éléments de patrimoine à préserver

Le PLU de Chatou complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine institué à l'échelle nationale au travers de la législation propre aux monuments historiques et aux sites et renforce les dispositions de protection locale (EBC, règles d'urbanisme, ...) en éditant des protections particulières au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme.

Conformément au 7° de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le PLU de Chatou identifie, localise des éléments de paysage et délimite des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définit des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Cette protection vise à la fois les éléments bâtis et naturels.

#### ➤ Les éléments bâtis

Le patrimoine bâti d'intérêt local a fait l'objet d'un recensement basé sur les inventaires dressés lors de la précédente révision du POS en 1992, avec l'appui des services de la DRAC et complété par une analyse de l'intérêt culturel et historique menée par les services municipaux.

Les éléments de patrimoine bâti identifiés par le PLU de Chatou sont de plusieurs types :

- des constructions isolées présentant un intérêt culturel et historique particulier à l'échelle communale. Ces bâtiments sont clairement identifiés au plan de zonage par un figuré spécifique ;
- des ensembles bâtis délimités aux documents graphiques par une trame spécifique qui se superpose au zonage. Ces ensembles recouvrent des secteurs ou îlots homogènes et/ou présentant des caractéristiques particulières en terme de composition urbaine et d'ordonnement de bâti ;
- l'ensemble des constructions situées dans la zone UP fait l'objet de protections au titre de l'article L.123-1,7° au même titre que les constructions isolées.

Ces éléments de patrimoine dont la liste figure en annexe du règlement font l'objet de mesures de protection et de mise en valeur particulière édictée dans le règlement écrit :

- l'article 2 n'interdit pas les travaux d'aménagement ou d'extension dès lors qu'ils sont conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant leur intérêt ;
- les articles 6 et 7 relatifs aux modalités d'implantation de la construction sur le terrain et l'article 10 (hauteur) prévoient des dispositions particulières permettant de concevoir des travaux d'extension en parfaite harmonie avec la construction d'origine ;
- l'article 11 encadre les modalités de réhabilitation et de restauration du bâti pour garantir la préservation de ses qualités originelles (volumétrie, ouvertures, matériaux, ...) et la mise en valeur des éléments architecturaux intéressants tels que les modénatures, les matériaux, ...).

Dans les secteurs, cette protection n'a ni pour but, ni pour effet d'interdire toute évolution du bâti, par ailleurs nécessaire à son entretien. Elle veille au maintien de l'homogénéité et des caractéristiques de la composition urbaine et architecturale du bâti, de son ordonnancement, de l'équilibre entre les espaces libres et les espaces bâtis, entre l'espace public et l'espace privé et du paysage de rue (clôture, végétalisation, ...).

En outre, dans la zone UP, les projets contigus aux bâtiments ou secteurs protégés doivent rechercher la meilleure insertion urbaine possible de manière à participer à la valorisation dudit bâtiment.

La protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme soumet les éléments bâtis à un régime particulier du permis de démolir (article L.430-1,d) du code de l'urbanisme).

Les constructions identifiées au PLU à ce titre sont soumises au permis de démolir au titre de la protection du patrimoine. Le dossier de permis de démolir dispose d'un contenu particulier et d'une instruction nécessitant l'avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) (article R.430-9).

### ► **Les éléments naturels**

Deux catégories d'ensembles paysagers naturels font l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme dans le PLU :

- Les espaces verts à préserver, publics ou privés identifiés aux documents graphiques par une trame particulière, en superposition du zonage. Ces espaces correspondent principalement à des « cœurs d'îlots » végétalisés qui participent pleinement à l'agrément du paysage catovien. Leur protection au titre de l'article L.123-1,7° complète le dispositif mis en œuvre au travers de combinaisons de règles écrites liées à l'implantation, au volume et à la morphologie du bâti. Cette protection est également utilisée pour garantir le maintien du caractère verdoyant du futur square public de la rue des Beaunes.
- Les arbres isolés de qualité repérés aux documents graphiques par un figuré et listés en annexe du règlement du PLU.

Chacune de ces catégories fait l'objet de mesures de protection et de valorisation édictées à l'article 13 du règlement.

Les espaces verts à préserver, publics ou privés ne réduisent pas les droits à construire mais renforcent la préservation du couvert végétal.

Tous les travaux autorisés dans la zone peuvent être réalisés dès lors que les mesures sont prises pour préserver et mettre en valeur des espaces verts au regard : de leur impact paysager depuis l'espace public, de leur fonction d'aération et de leur valeur écologique.

La suppression partielle de ces espaces ne doit pas compromettre l'unité de l'espace vert et doit être compensée par des plantations équivalentes dans le respect de la composition végétale d'origine.

Les arbres isolés doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général, sécurité, état phytosanitaire du spécimen, ...

A ces mesures de protection de l'élément végétal s'ajoutent des dispositions particulières aux articles 6 et 7 qui assouplissent les règles d'implantation des constructions lorsque cela permet de protéger des éléments de paysage.

Les travaux non soumis à un régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié en application du 7° de l'article L.123-1 est soumis au régime des installations et travaux divers (article L.442-2 et R.442-2 et suivants du code de l'urbanisme).

### ◆ **L'obligation de planter**

Les documents graphiques font apparaître une trame spécifique « espace vert à créer » sur le site de requalification des usines Pathé Marconi. Ce figuré, couplé aux dispositions de l'article 13 vise à assurer la réalisation d'un cœur d'îlot végétalisé. Ce dispositif interdit l'implantation de construction en surface et oblige la réalisation d'un aménagement à très forte dominante végétale.

Une obligation de planter est également imposée à l'angle entre l'avenue Claude Monet et le boulevard Jean Jaurès afin de valoriser et paysager ce carrefour qui marque l'entrée du quartier de l'Europe.

#### ◆ **Linéaire commercial obligatoire**

La place Maurice Berteaux est vouée à un rôle de centralité à l'échelle de la ville. Elle doit devenir le premier lieu supports d'activités commerciales et économiques indispensables à l'attractivité et à l'animation de la ville.

L'objectif de la règle d'urbanisme est de renforcer son caractère de centralité par l'affirmation de son rôle structurant dans le fonctionnement de la ville. La règle écrite met en œuvre une combinaison de dispositions dans ce sens (mixités fonctionnelles, valorisation des espaces, ...).

Parallèlement, le souhait est également de conserver le commerce de proximité dans les quartiers.

Selon ces objectifs des mesures incitatives ont été instaurées :

- un figuré spécifique « linéaire commercial obligatoire » est indiqué sur les fronts Est et Ouest de la place Maurice Berteaux, place du docteur Roux, place Michel Ange, dans le secteur Gambetta et à l'angle de la route de Maisons et de la rue André Derain. Les obligations réglementaires qui en découlent sont portées à l'article 2 du règlement qui oblige l'affectation des rez-de-chaussée d'immeubles à des vocations commerciales ou de services. En outre, l'article 10 réglemente les hauteurs des rez-de-chaussée concernés (3.50 mètres) de façon à ce que la construction soit réellement adaptées à l'activité commerciale ;
- les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement (article 12 du règlement écrit) sont très peu contraignantes pour le commerce de proximité. Aucune place n'est imposée dans la zone UC et une place dans les autres zones.

#### ◆ **Marge de reculement**

La marge de reculement indiquée graphiquement rue des Ecoles, place du Châtelet, avenue du Général Sarrail et avenue Aristide Briand est complémentaire aux dispositions édictées à l'article 10.

Cette marge de reculement impose le retrait des constructions par rapport à l'espace public. Cette réglementation graphique permet d'adapter la règle à la composition urbaine du secteur et ainsi garder des équilibres.

#### ◆ **Limite maximale d'implantation des constructions**

Ce figuré porté graphiquement définit la limite au delà de laquelle les constructions ne peuvent pas s'implanter. Les constructions doivent obligatoirement s'implanter entre le retrait par rapport à l'alignement fixé à l'article 6 et cette limite maximale d'implantation.

Ce dispositif est mis en œuvre dans la zone d'équipement (UE) du secteur des Terres Blanches afin de garantir le maintien d'une certaine aération du tissu.

#### ◆ **Secteurs soumis à des risques d'inondation**

Les secteurs de la commune exposés à des risques d'inondation délimités par les servitudes de zones submersibles (cf. pièces n° 5.1 et 5.2 du dossier de PLU) sont repérés aux plans de zonage par un figuré «secteurs soumis à des risques d'inondation». Ce figuré renvoie à des dispositions écrites (articles 2, 10 et 11) qui soumettent les constructions à des conditions particulières liées à des mesures de protection contre les risques et organisent des compensations en particulier en terme de hauteurs des constructions.





## CHAPITRE 5 - DU POS AU PLU : LES CHANGEMENTS APPORTES A LA REGLE

Il est particulièrement difficile d'établir une comparaison entre la règle du POS révisé en 1992 et celle du PLU dans la mesure où un remodelage total du document en général et de la règle, en particulier, a été opéré tant sur le fond que la forme

Au-delà des modifications liées au nouveau législatif consécutif à la loi Solidarité et Renouvellement Urbains de décembre 2000 et à la loi Urbanisme – Habitat de juillet 2003, le remodelage du document d'urbanisme communal a deux origines :

- la volonté d'établir une meilleure correspondance entre la morphologie bâtie et le zonage du PLU ;
- traduire réglementairement le projet urbain de la commune exposé dans le PADD.

---

### 1 - LA CORRESPONDANCE ENTRE LA MORPHOLOGIE BÂTIE ET LE ZONAGE

---

#### ◆ Le POS de 1992 : une lecture monolithique de la ville

Le zonage et de fait le règlement du POS révisé en 1992 est apparu rapidement, aux services instructeurs, en inadéquation avec le contexte urbain local. Le POS élaboré il y a plus de 20 ans et révisé il y a 12 ans n'a pas pris en compte les évolutions de la structure urbaine et s'est trouvé en décalage avec les besoins des administrés.

Dans le POS de 1992, le lien entre la diversité morphologique de la ville et le découpage des zones, et a fortiori la règle écrite n'était pas clairement établi.

Schématiquement, seul le centre et ses abords (est et nord de la place Maurice Berteaux), ainsi que les quartiers d'habitat collectif de grande dimension et les zones d'activités faisaient l'objet d'un zonage spécifique, respectivement UA, UC et UI.

Le reste du territoire, soit plus de la moitié de la superficie communale (57%) était couvert par deux zones (UG et UE) pour lesquelles les dispositions réglementaires étaient similaires. La zone UG qui correspondait à la zone traditionnelle de « villas » couvrait à elle seule 50% du territoire communal. Cette zone réunissait pourtant des tissus extrêmement diversifiés : collectifs, petits collectifs, pavillonnaires traditionnels de type ouvriers, pavillonnaires isolés, maisons de villes implantées en ordre continu, villas sur grands terrains.

Cette gestion réglementaire monolithique a gelé les évolutions urbaines, contraint nombre de projets d'aménagement ainsi que l'adaptation des constructions en réponse aux évolutions des familles.

### ◆ Le PLU : un meilleur respect de la diversité morphologique

La prise en compte de la diversité des formes bâties est un des fondements de la délimitation des zones réglementaires. Cela se traduit par l'accroissement du nombre de zones, passant de 5 zones urbaines dans le POS à 8 dans le PLU :

- la zone centre demeure, malgré un changement de dénomination passant de UA à UC ;
- la zone UF du POS, géographiquement restreinte (1.8 ha) est intégrée à la zone de centralité (UC) du PLU ;
- la zone UE du POS est répartie entre les zones UC, UP (villas de qualité), UR (secteurs résidentiels d'habitats collectifs) et UL (zones pavillonnaires) du PLU ;
- les secteurs compris dans la zone UG du POS se retrouvent dispatchés, pour l'essentiel dans 5 zones du PLU, trois zones résidentielles à dominante d'habitat individuel : la zone UV (pavillonnaire traditionnel), UL (maisons individuelles isolées ou groupées), UP (villas sur grands terrains) et une zone mixte où d'importants enjeux de renouvellement urbain existent, la zone US ;
- la zone UL du POS à dominante d'activités est maintenue dans le PLU, simplement sous une autre dénomination, UT, zone d'activités tertiaires ;
- le PLU a créé en outre une nouvelle zone qui regroupe les principaux équipements publics de la commune implantés sur d'importantes emprises foncières, la zone UE.

L'augmentation du nombre de zones urbaines permet ainsi d'adjoindre un règlement d'urbanisme qui prenne en compte les caractéristiques physiques de la zone et offre des évolutions urbaines dans le respect des volumes – enveloppe, de l'aspect des constructions et des ambiances de rue, de secteur.

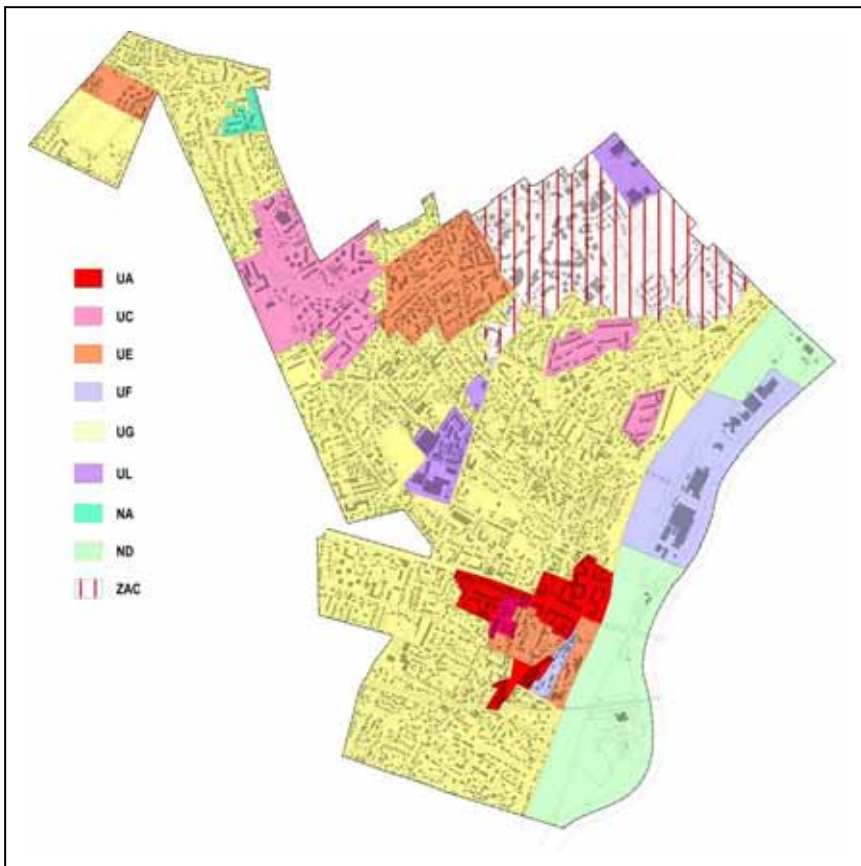
#### ELEMENTS DE COMPARAISON QUANTITATIVE DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ENTRE LE POS ET LE PLU

Zones de centralité	
UA : 16.1 ha UF : 1.8 ha UEa : 1 ha	} 18.9 ha UC : 14.1 ha
Zones résidentielles d'habitat collectif	
UC : 37.9 ha UE : 33.9 ha	} 71.8 ha UR : 90.5 ha
Zones résidentielles à dominante d'habitat individuel	
UG : 257 ha	UV : 150.9 ha UL : 53.9 ha UP : 47.5 ha } 252.3 ha
Zones de restructuration	
	US : 10.9 ha
Zones d'activités	
UL : 53 ha	UT : 26.2 ha
Zones d'équipements	
	UE : 42.8 ha
Zones naturelles	
ND : 49.1 ha	N : 70.9 ha

**TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES DU PLU**

NOM DE ZONE	SUPERFICIE (HECTARE)	TOTAL	
UCa	3,3	14,1	POS de 1992 Superficie des zones urbaines  <b>399,7 ha</b>
UCb	3,5		
UCc	3,1		
UCd	4,2		
UE	41,9	42,8	
UEv	0,9		
UL	20,1	53,9	
ULe	13,8		
ULg	4,3		
ULp	15,7		
UP	45,5	47,5	
UPa	1,5		
UPb	0,5		
URa	57,6	90,5	
URb	10,6		
URc	22,3		
US	8,6	10,9	
USp	2,3		
UT	11,7	26,2	
UTe	14,1		
UTp	0,4		
UV	144,1	150,9	
UVv	6,8		
NE	4,8	68,6	
NI	13,9		
NIa	0,9		
NIb	3,1		
NIc	45,9		
NP	2,2	2,3	
NPa	0,1		
<b>TOTAL</b>		<b>507,7</b>	Superficie du territoire comprise dans une ZAC et non couverte par le POS <b>(57 ha)<sup>o</sup></b>  POS de 1992 Superficie des zones d'urbanisation future <b>2,2 ha</b>
			<b>508</b>

**ZONAGE SIMPLIFIÉ DU POS DE 1992**



**ZONAGE SIMPLIFIÉ DU PLU**



---

## 2 - LA TRADUCTION DU PROJET D'AMENAGEMENT

---

Outre la recherche d'une meilleure adéquation entre la réalité morphologique et la règle d'urbanisme, les évolutions réglementaires opérées entre le POS et le PLU résultent de la volonté de traduire les orientations d'aménagement de la commune dans le volet réglementaire du document d'urbanisme.

Ainsi, la création de nouvelles zones (cf. supra) s'est accompagnée d'un nouveau dessin. La délimitation des zones a été affinée au regard des caractéristiques morphologiques, mais aussi des objectifs d'urbanisme, à savoir :

- pérenniser et dynamiser l'activité économique ;
- adapter l'offre en équipements ;
- renforcer les centralités ;
- conforter les axes structurants ;
- faciliter les liaisons interquartiers ;
- préserver la diversité pavillonnaire ;
- protéger et valoriser le patrimoine bâti et naturel.

### ➤ **Les nouvelles dispositions en faveur de l'activité économique**

La zone UI transformée en zone UT n'a été que très légèrement remodelée. Seuls, le terrain aujourd'hui occupé par la médiathèque et l'espace du site Pathé à vocation résidentiel ont été sortis de la zone. En revanche, le site d'activité de la rue des Pommerots ainsi que celui de l'avenue de l'Europe ont été intégrés à la zone UT.

En outre, des mesures réglementaires ont été prises pour garantir la pérennité des activités existantes disséminées dans l'ensemble du tissu résidentiel et permettre l'accueil de nouvelles dans de bonnes conditions de cohabitation avec la vocation résidentielle des zones.

### ➤ **Adapter l'offre en équipements publics**

A la différence du POS, le PLU délimite une zone à vocation d'équipements d'intérêts collectifs (UE). Cette zone comprend les principaux équipements publics de la commune. Les autres équipements de moindre importance et mieux intégrés à la structure urbaine sont répartis dans les autres zones.

La règle de la zone UE est conçue de façon à faciliter l'adaptation des équipements (extension, transformation) en fonction de l'évolution des besoins.

### ➤ **Renforcer les centralités**

La zone de centralité UC (UA au POS), est étendue. Elle couvre :

- le centre-ville élargie : les abords de la gare, la place Maurice Berteaux et une portion de l'avenue Foch. Sur ces espaces le dispositif réglementaire tend à composer un tissu urbain porteur de centralité tant physiquement que fonctionnellement ;
- les centres de quartier, où l'objectif est de maintenir ou développer les commerces de proximité.

➤ **Conforter les axes structurants**

La zone US a été créée pour favoriser et faciliter la restructuration de certains espaces qui au regard de leur localisation, souvent en bordure des principaux axes de liaison et du fait de leur manque de lisibilité urbaine, doivent être requalifiés.

Les dispositions réglementaires encouragent le renouvellement urbain au profit d'une nouvelle forme bâtie structurante.

➤ **Relier les quartiers**

La liste des emplacements réservés a été profondément remaniée. La majorité des emplacements réservés concerne des élargissements de voie rendus nécessaires par l'adaptation de la voirie aux circulations douces (élargissement des trottoirs, et création de pistes cyclables).

➤ **Préserver la diversité pavillonnaire**

La création de trois zones pavillonnaires distinctes vise à garantir le maintien des différentes formes d'habitat individuel. La règle permet l'évolution du bâti tout en étant garante du maintien de ses caractéristiques physiques.

➤ **Protéger et valoriser le patrimoine bâti et naturel**

Le PLU renforce la protection des espaces naturels et des éléments naturels de qualité :

- La zone naturelle (zone N) est étendue. Elle inclut l'ensemble de la seine et couvre la propriété de la pièce d'eau (zone NP) qui, localisée au cœur du tissu bâti, constitue une enclave verte présentant un intérêt paysager et écologique qu'il convient de préserver ;
- La protection des zones naturelles est renforcée par une règle différente selon les caractéristiques et les vocations propres à chacun des espaces ;
- Le plan de zonage identifie des espaces verts publics ou privés en cœur d'îlots et des alignements d'arbres, assortis de mesures réglementaires visant à les conserver et à les mettre en valeur. Les espaces verts à préserver, publics ou privés répertoriés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme représentent 5.9 hectares. Les espaces boisés classés (article L.130-1 du code de l'urbanisme) représentent 10.5 hectares ;
- De nouveaux emplacements réservés sont inscrits pour la création de parcs publics, rue des Beaunes ;
- La zone UP couvre les quartiers de grandes villas caractéristiques de Chatou. Le règlement y impose des mesures de protection de patrimoine bâti et des équilibres entre les espaces libres et les espaces bâtis.

La protection des éléments ou ensembles bâtis de qualité est également renforcée par rapport au POS. La liste du bâti protégé par le POS a été actualisée. Si le nombre de constructions protégées a diminué, les mesures de protection ont été renforcées dans le sens d'une meilleure pertinence et effectivité. Par ailleurs, la zone UP et les ensembles bâtis à protéger constituent de nouvelles mesures complémentaires mieux adaptées aux caractéristiques du patrimoine à préserver et à mettre en valeur.

En outre des îlots entiers ont été protégés au titre de l'article L.123-1,7° du code de l'urbanisme. Dans les 8.9 hectares concernés, les mesures de protection portent à la fois sur le bâti et les éléments naturels (boisements, alignements d'arbres), qu'ils soient sur le domaine public ou privé. Ces protections spécifiques visent à préserver le paysage et l'ambiance urbaine des rues ou quartiers.

---

### 3 - LES ÉVOLUTIONS DE LA RÈGLE LIÉES AUX MODIFICATIONS LEGISLATIVES

---

L'impact des évolutions législatives sur la règle d'urbanisme est triple.

Le premier résulte du remaniement de l'article R.123-9 du code de l'urbanisme relatif au contenu du règlement et qui modifie le champ d'application de certains articles, en particulier les articles 1 et 2 et supprime l'article 15 des POS relatif au dépassement de COS.

Il s'est traduit dans le PLU de Chatou par l'absence de réglementation à l'article 5 relatif à la superficie minimale des terrains constructibles. Seul l'article 5 de la zone UP est réglementé sur le fondement des dispositions introduites par la loi Urbanisme – Habitat (article L.123-1, 12)) autorisant une commune à réglementer dans le PLU, la taille minimale des terrains constructibles, lorsque cela est justifié « pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ».

Cette règle est complétée à l'article 14 d'un dispositif également introduit par la loi Urbanisme-Habitat (article L.123-1,1 du code de l'urbanisme) qui peut être instauré par la commune pour maîtriser les densités urbaines en cas de division de terrain.

Le second est lié à la suppression des PAZ dès lors que la commune élabore un PLU.

Ainsi, le quartier de l'Europe jusqu'alors régi par les dispositions du règlement du PAZ est désormais inclus dans le règlement du PLU. L'objectif, pour ces espaces, est de les réintégrer aux dispositions communes établies pour les autres quartiers afin de garantir l'insertion de ces opérations dans leur environnement. Ainsi, le secteur de l'Europe est compris dans les zones UR, UE et UL. Pour les secteurs de la ZAC non encore aménagés, les dispositions particulières contenues dans le règlement du PAZ ont été intégrées au règlement du PLU par la création d'un secteur spécifique ULe.

Le troisième résulte de l'utilisation des nouveaux outils créés par la loi SRU à l'article L.123-2 du code de l'urbanisme. Ainsi, la commune a :

- identifié des terrains sur lesquels une certaine proportion de la SHON réalisée sera affecté à des opérations de logements diversifiés en application du b) de l'article L.123-2 ;
- réservé des emplacements pour la création de cheminements, de places et d'une coulée verte, en application de l'article L.123-2,c).





## VOLET 4 – Les incidences des orientations du plan sur l'environnement

---

En application du 4° de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

L'évaluation de la politique publique est un outil de contrôle de son efficacité et de son efficience à différentes échelles de temps et d'espaces.

Il s'agit en effet :

- d'identifier et de mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues par la ville sur la qualité de l'environnement ;
- de présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets et éventuellement en compenser les impacts négatifs.

Cette évaluation repose sur une grille d'analyse qui recense les thèmes environnementaux sur lesquels l'impact des orientations a été mesuré, (cf. tableau page suivante).

**PRESENTATION DE LA GRILLE D'ANALYSE**

THEMES	SOUS THEMES	DECLINAISON CATOVIENNE
PAYSAGE	- grand paysage	- intégration de la seine au paysage (vue, accessibilité, traitement des berges)
	- paysage urbain	- morphologies bâties ; - traitement des espaces publics
	- paysage d'îlot/de rue	- ordonnancement du bâti et équilibres entre bâti et espaces libres
PATRIMOINE	- patrimoine bâti	- « identité communale », évaluation des mesures de protection indépendantes des mesures institutionnelles (monuments historiques,...)
	- patrimoine naturel	- couvert végétal, au-delà des mesures institutionnelles (sites) ; - seine
EAU	- imperméabilisation des sols, ruissellement	- développement urbain ; - couverture territoriale de l'urbanisation
	- qualité de l'eau	- assainissement
	- inondations	- gestion du risque de crue de la Seine
AIR	- qualité de l'air	- déplacements ; - activités industrielles
BRUITS	- traitement du bruit à la source ; - protection des riverains	- trafic routier et ferroviaire ; - activités
DECHETS	- industriels - ménagers	- stockage, ramassage, traitement
FAUNE	- protection des habitats ; - écosystèmes particuliers	- espaces d'aération ; - seine

Les tableaux d'analyse suivants croisent les orientations d'aménagement de la commune avec les thématiques environnementales présentées ci-dessus. Pour chaque orientation, ils présentent les impacts environnementaux positifs ou négatifs qui peuvent se déclarer à plus ou moins long terme. La dernière colonne explique comment ces effets ont été pris en compte et quelles mesures ont été retenues pour y pallier.

<b>ORIENTATION N°1 : ADAPTER LE PARC DE LOGEMENTS</b>		
<b>Thèmes environnementaux</b>	<b>Impacts</b>	
	<b>Positif</b>	<b>Négatif</b>
<b>Paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Opération de renouvellement urbain : recomposition de certains fronts bâtis et secteurs dégradés, valorisation paysagère ;</li> <li>- privilégier la création de logements dans les espaces déjà urbanisés : limiter la consommation d'espace.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- densification de certains espaces ;</li> </ul>
<b>Patrimoine</b>		
<b>Eau</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- obligation de garantir le libre écoulement des eaux sur le terrain (article 4)</li> </ul>
<b>Air</b>		
<b>Bruits</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- obligation de mise aux normes acoustiques des constructions nouvelles le long des axes de transports (article 2)</li> </ul>
<b>Déchets</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- obligation de réaliser des locaux destinés au stockage des ordures ménagères dans les opérations de plus de 3 logements</li> </ul>
<b>Faune</b>		

<b>ORIENTATION N°2 : CONSOLIDER LES STRUCTURES ECONOMIQUES</b>			
<b>Thèmes environnementaux</b>	<b>Impacts</b>		<b>Dispositions</b>
	<b>Positif</b>	<b>Négatif</b>	
<b>Paysage</b>		- mauvaise intégration paysagère des activités	- intégration des petites activités au volume de la construction à destination d'habitat (zones UP et UL) ; - Insertion des activités en harmonie avec la morphologie bâtie et dans le respect de la composition urbaine des secteurs résidentiels ; - Règle de prospect particulière pour les sites d'activités en bordure des tissus résidentiels
<b>Patrimoine</b>			
<b>Eau</b>		-pollution de l'eau	-obligation de traitement avant rejet dans le réseau collectif (article 4).
<b>Air</b>	-maintien de la diversité fonctionnelle des quartiers et des emplois au bénéfice de la limitation des déplacements ; - prise en compte des risques liés aux industries pétrolières de Nanterre	- risque d'augmentation du trafic automobile	- conditionner l'implantation de certaines activités au traitement à la source des nuisances qu'elles seraient susceptibles d'engendrer - interdiction particulière sur la partie Nord-est de la commune soumise à des risques de pollution atmosphérique liée aux activités de Nanterre. - prise en compte des besoins de stationnement au regard de la nature de l'activité et limitation de l'obligation de réalisation d'aires de stationnement à proximité de la gare pour limiter l'usage de la voiture (article 12).
<b>Bruits</b>		- pollution sonore en particulier dans les zones résidentielles	- contrôle des nuisances à la source
<b>Déchets</b>			- réalisation obligatoire d'un local destiné au stockage des ordures avant ramassage
<b>Faune</b>			

<b>ORIENTATION N°3 : ADAPTER LES EQUIPEMENTS AUX BESOINS DE LA POPULATION</b>			
<b>Thèmes environnementaux</b>	<b>Impacts</b>		<b>Dispositions</b>
	<b>Positif</b>	<b>Négatif</b>	
<b>Paysage</b>		- mauvaise intégration des équipements implantés sur de grandes emprises foncières	- créer une zone spécifique (UE) pour répondre aux besoins de fonctionnement de ces équipements et optimiser leur intégration à la trame urbaine ; - règle de retrait particulière en limite des zones pavillonnaires
<b>Patrimoine</b>		- altération du caractère naturel de l'île du fait du maintien des équipements sportifs ;	- maintien des équipements sportifs en zone naturelle et création d'un secteur Nlb au regard de la vocation de loisirs et sportive du site tout en veillant à l'intégration environnementale et paysagère des structures sportives (articles 2, 6, 7, 9 et 13).
<b>Eau</b>			
<b>Air</b>		- augmentation des circulations	- Créer des sentes et des chemins convergents vers les principaux sites générateurs de trafic.
<b>Bruits</b>			
<b>Déchets</b>			
<b>Faune</b>			



<b>ORIENTATION N°4 : CONFORTER LES PÔLES STRUCTURANTS</b>			
<b>Thèmes environnementaux</b>	<b>Impacts</b>		<b>Dispositions</b>
	<b>Positif</b>	<b>Négatif</b>	
<b>Paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- amélioration de la lisibilité urbaine grâce à la redynamisation du centre-ville ;</li> <li>- maintien et développement des commerces de proximité au bénéfice de la qualité du cadre de vie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- constitution d'un front urbain continu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- action coordonnée sur les espaces privés et le traitement des espaces publics (PADD et orientations d'aménagements par secteur) ;</li> <li>- exigence d'insertion architecturale et traitement de l'aspect des constructions ;</li> <li>- restructuration limitée à la façade avant des terrains et protection de cœur d'îlots à l'arrière.</li> </ul>
<b>Patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- requalification de l'image urbaine</li> </ul>		
<b>Eau</b>			
<b>Air</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- augmentation des capacités d'accueil en terme d'habitat et d'activités, génératrice d'une augmentation des déplacements et des difficultés de stationnements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- privilégier les opérations de logements dans les secteurs les mieux desservis par les transports en commun ;</li> <li>- exigences en matière de stationnement pour les logements suffisantes pour répondre aux besoins des habitants et offre de stationnement réduite pour les activités situées proche de la gare de manière à inciter l'usage du train (article 12).</li> </ul>
<b>Bruits</b>			
<b>Déchets</b>			
<b>Faune</b>			

<b>ORIENTATION N°5 : RELIER LES QUARTIERS ET AMELIORER LES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS</b>			
<b>Thèmes environnementaux</b>	<b>Impacts</b>		<b>Dispositions</b>
	<b>Positif</b>	<b>Négatif</b>	
<b>Paysage</b>	- traitement des espaces publics, jalonnement et sécurisation des parcours.		
<b>Patrimoine</b>			
<b>Eau</b>			
<b>Air</b>	- incitation à l'usage de modes de transports alternatifs à l'automobile et moins polluants		- création d'emplacements réservés ou de servitudes (L.123-2, c)) pour la création de cheminements piétons
<b>Bruits</b>	- incitation à l'usage de modes de transports alternatifs à l'automobile et moins bruyants		- création d'emplacements réservés ou de servitudes (L.123-2, c)) pour la création de cheminements piétons
<b>Déchets</b>			
<b>Faune</b>			

ORIENTATION N°6 : PRENDRE EN COMPTE LES ESPACES À VALORISER			
Thèmes environnementaux	Impacts		Dispositions
	Positif	Négatif	
Paysage	- <u>site Pathé- marconi</u> : valorisation de l'image du secteur et sécurisation du site	- <u>site Pathé-Marconi</u> : densification par création de logements diversifiés, d'équipements et d'activités	- respect des principes d'ordonnancement et de composition urbaines (règles d'implantation et traitement de l'aspect des constructions (article 11) ; - traitement harmonieux des épannelages (article 10) ; - végétalisation du site
	- <u>square Debussy</u> : requalification paysagère	<u>square Debussy</u> : densification du bâti (programme de logements diversifiés)	- création d'un secteur spécifique (USd) permettant d'encadrer le volume enveloppe des constructions dans le respect des équilibres urbains
	- <u>délaissé des landes</u> : traitement paysager et architectural de 'entrée de ville	- <u>délaissé des landes</u> : densification du bâti	- limiter les développements urbains le long de la RD 311 et à l'arrière, le long de la rue des landes ; - compenser la densification par la création d'une coulée verte réservée aux circulations douces
Patrimoine			
Air	- <u>délaissé des landes</u> : développer les liaisons douces		

<b>Bruits</b>		- <u>site Pathé-Marconi</u> : accroissement de la circulation routière	- Limiter la circulation routière à la desserte de l'opération : paysager et sécuriser les voies - Organiser les stationnements et diviser les flux partants (article 12) ;
<b>Déchets</b>			
<b>Faune</b>	- <u>site Pathé-Marconi</u> : diminution de l'emprise au sol, et création d'espaces verts.		

<b>ORIENTATION N°7 : PROTEGER LE PATRIMOINE BÂTI</b>			
<b>Thèmes environnementaux</b>	<b>Impacts</b>		<b>Dispositions</b>
	<b>Positif</b>	<b>Négatif</b>	
<b>Paysage</b>	- conservation des caractéristiques urbaines de Chatou		- adapter le zonage en fonction des caractéristiques morphologiques et architecturales ; - optimiser l'intégration urbaine et respecter les paysages de rue (article 11) ; - création d'une zone patrimoniale (UP), règles de respect de la qualité entre les espaces bâtis et libres.
<b>Patrimoine</b>	- protéger des constructions caractéristiques et porteuses de l'identité communale		- repérage aux documents graphiques d'éléments bâtis et mesures de protection (article 2, 6, 7, 11, 13), article L.123-1,7° - identification d'îlots protégés au titre de l'article L.123-1,7°
<b>Eau</b>			
<b>Air</b>			
<b>Bruits</b>			
<b>Déchets</b>			
<b>Faune</b>			

ORIENTATION N°8 : PRÉSERVER ET VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL			
Thèmes environnementaux	Impacts		Dispositions
	Positif	Négatif	
<b>Paysage</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maintien le couvert végétal ;</li> <li>- Préservation les équilibres existants entre les espaces bâtis et les espaces libres ;</li> <li>- Maintien les vues sur la Seine et ses coteaux</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- mesures réglementaires spécifiques par limitation des hauteurs des constructions et des clôtures sur les coteaux, venue de Verdun et chemin de Bellevue, et dans le secteur UPa</li> </ul>
<b>Patrimoine</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- protection des éléments naturels de qualité</li> <li>- amélioration de l'accessibilité aux berges de Seine</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Identification des éléments naturels de qualité (arbres isolés, cœurs d'îlots verts) aux plans de zonage et mesures de protection (article 2, 6, 7, 9, 13).</li> </ul>
<b>Eau</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- maintenir des espaces de percolation des eaux de pluie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Réglementer l'emprise au sol (article 9) et le traitement qualitatif et quantitatif des espaces verts (article 13).</li> </ul>
<b>Air</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- conservation et création d'espaces de respirations</li> </ul>		
<b>Bruits</b>			
<b>Déchets</b>			
<b>Faune</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Conservation des habitats de la « faune urbaine » (hérissons, oiseaux,...) ;</li> <li>-protection des écosystèmes particuliers</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- protection des cœurs d'îlots ;</li> <li>- création d'un secteur spécifique sur la pièce d'eau (NPa) garantissant une préservation du patrimoine bâti mais également une protection écologique.</li> </ul>