



## PRÉFET DES YVELINES

Direction départementale des territoires

Service Planification Aménagement  
Connaissance du Territoire

Unité planification Versailles

Réf : spact\_pv\_20180611\_mairie\_avismodif3\_plu\_chatou\_v2

Versailles, le 06 JUIL 2018

P.J. : un tableau des servitudes

Affaire suivie par : Pascale DEVIGNES  
[ddt-spact-pv@yvelines.gouv.fr](mailto:ddt-spact-pv@yvelines.gouv.fr)

Monsieur le maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, vous m'avez notifié un projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme de votre commune visant à :

- modifier le zonage et le règlement des secteurs pôle République, tennis des Landes et îlot administratif ;
- modifier le règlement de la zone UP ;
- procéder à divers ajustements et mises à jour réglementaires.

Ces changements entrent bien dans le champ d'application de la procédure de modification, conformément aux articles L.153-36 et 37 du code de l'urbanisme.

L'objectif affiché de cette modification est un rééquilibrage progressif de la répartition du parc de logements locatifs sociaux.

J'émetts un avis favorable sur ce projet de modification assorti des réserves suivantes, qui devront être levées avant l'approbation du document :

- Le projet de modification fait référence au SCOT de la Boucle de Montesson (qui prévoit la construction de 122 LLS par an pour la commune de Chatou). Il convient d'ajouter dans le dossier la mention de l'objectif triennal SRU de 137 logements sociaux par an qui s'inscrit dans un rapport de compatibilité avec le SCOT.

- Concernant l'emplacement réservé de l'avenue du Maréchal Foch, la règle qui impose 30 % minimum de LLS pour les communes carencées au delà des seuils (plus de 12 logements ou plus de 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher) devrait s'exprimer en nombre de logements et non en m<sup>2</sup>, surface de plancher ou SHON. Le document doit être clarifié sur ce point.

- Dans le secteur des Landes, où est localisée la majorité des logements locatifs sociaux, il conviendrait de revoir le coefficient d'emprise au sol pour favoriser la production de LLS. Ce secteur anciennement situé en zone UE (emprise au sol de 80% et hauteur de 14m) est classé en zone USf ( emprise au sol de 20% et hauteur de 9m) par le projet de modification.

De plus, les terrains alentours sont classés en zone UR (emprise au sol de 40% et hauteur 16m) et UV (emprise au sol 30% et hauteur 9m). Une emprise au sol de 35% minimum serait un bon compromis.

- Dans le secteur de la mairie, la modification permet de redonner leur vocation d'habitat à des bâtiments protégés au PLU et occupés par les services de la commune. Mais en classant cette parcelle de la zone UE (emprise au sol de 80% et hauteur de 14m) en zone UPm (emprise au sol de 10 % et hauteur de 4m) avec un espace vert protégé sur l'ensemble de la parcelle de 3 000 m<sup>2</sup>, la constructibilité de cette parcelle, proche des équipements publics (mairie et crèche) et des transports en commun, apparaît verrouillée. L'emprise au sol et la hauteur devraient être revues à la hausse pour être cohérentes avec les zonages qui entourent cette parcelle (UE, UR et UP, emprise au sol de 20% avec la modification et hauteur de 10m).

- L'emprise au sol de la zone UP passe de 30% à 20% sans augmentation de la hauteur. Cette diminution de la constructibilité ne va pas favoriser la construction de logements. L'emprise au sol devrait donc rester à 30%.

- La liste des services figurant dans les documents annexes n'est pas complète et certains gestionnaires ne sont pas à jour. Vous trouverez donc en pièce jointe un tableau des servitudes concernant votre commune.

- Afin de favoriser la construction de logements sociaux, l'élaboration d'une ou de plusieurs orientations d'aménagement (OAP) auraient pu permettre un meilleur encadrement de la mixité dans la production des logements, notamment sur la parcelle proche de la mairie qui a vocation à être rendue à l'habitat.

Le présent courrier devra être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Mes services restent à votre disposition pour toute précision complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le maire, l'expression de ma haute considération.

Pour le Préfet et par délégation,  
Le Sous-Préfet de Saint Germain en Laye

Stéphane GRAUVOGEL

Monsieur Eric DUMOULIN  
Maire de Chatou  
11 place du Général de Gaulle  
78400 CHATOU