

Compte-rendu

Réunion publique n°3

Plan de zonage et zones du PLU

Jeudi 20 octobre 2022 – 19h – Salle du Conseil municipal



Les élus et services présents

Les élus : Madame le Maire, Monsieur DUPÂQUIER

Les services : Madame GRAIS, Madame RENAUDE, Madame BOULOUIZ

Le bureau d'études : Madame NITSCHKE

19H – Introduction de la réunion par Madame le Maire

20/25 personnes sont présentes dans la salle.

Nous en sommes à la 3^{ème} réunion publique (1^{ère} le 18 juin 2021, 2^{ème} le 30 juin 2022) et nous avons organisé un atelier le 13 juin dernier sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) un peu avant la 2^{ème} réunion publique.

L'orientation générale du PLU, c'est un PLU plus protecteur, plus vert. Le PLU actuel a été « constructeur », il faut désormais « digérer » les constructions. Aujourd'hui Pontoise est une ville déjà bien protégée, je pense au Site Patrimonial Remarquable (SPR) par exemple.

On rentre actuellement dans la phase très opérationnelle de la révision.

Les différents zonages vont vous être présentés de manière didactique mais à partir du PLU en vigueur.

Une prochaine réunion publique début 2023 vous présentera de manière plus précise les évolutions règlementaires, on rentrera plus dans le détail sur le zonage renouvelé.

Une enquête publique devrait se tenir en septembre 2023 (selon le calendrier qui n'est que prévisionnel), après l'arrêt du PLU.

Présentation du support projeté par Corinne RENAUDE, Directrice Etudes, Foncier, Mobilités et Développement Durable et par Nathalie NITSCHKE, Directrice du cabinet Synthèse Architecture

LE PLU est encadré par différents documents supra communaux. Celui de la Région IDF, le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) est en cours de révision pour devenir SDRIFe, « e » pour « environnement ». Ce document devrait être plus protecteur que l'actuel, il devra prendre en compte la loi Climat et Résilience. L'ambition du SDRIF sera d'intégrer l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), visant à réduire l'artificialisation des sols.

Monsieur DUPAQUIER précise que la loi s'impose aux collectivités territoriales (codes de l'urbanisme et de l'environnement notamment) qui doivent élaborer leurs documents d'urbanisme avec une « liberté contrainte ». L'Etat pourrait dire qu'il n'est pas d'accord avec le projet de PLU.

Madame NITSCHKE précise que l'Etat est consulté au titre des Personnes Publiques Associées (PPA) dans le cadre de la procédure du PLU. La commune de Pontoise doit présenter son projet de PLU à plusieurs reprises aux PPA qui émettent un avis et/ou des observations sur le projet avant l'arrêt du PLU ; ensuite une notification formelle du projet arrêté leur est faite pour recueillir leur avis officiel.

Madame RENAUDE indique que le PADD, qui présente le projet et les orientations de la Ville en matière d'aménagement urbain, est en ligne et qu'il se compose d'une trentaine de pages. De même les OAP ont été présentées lors de la dernière réunion publique du 30 juin dernier et les documents de la réunion (support projeté et compte rendu) sont en ligne sur le site internet.

Madame NITSCHKE explique que le format du plan de zonage ne changera pas pour le futur PLU mais la composition du règlement changera car un nouveau format de rédaction est imposé par le code de l'urbanisme. Le travail restant à faire est encore important concernant la rédaction du règlement. Les évolutions règlementaires du PLU révisé seront détaillées lors d'une prochaine réunion publique.

Quant à l'approbation du PLU, après l'enquête publique et l'avis des PPA, elle devrait intervenir fin 2023/début 2024.

Monsieur DUPAQUIER rappelle que la municipalité souhaite étendre la trame verte mais il souligne qu'en même temps il convient de tenir compte du droit de la propriété privée. L'instauration de protection sur les parcelles privées ne peut pas être arbitraire, il faut justifier chaque protection. Si la justification n'est pas possible ou insuffisante, la protection ne pourra pas être instaurée.

Madame RENAUDE indique que toutes les pièces du PLU doivent être cohérentes entre elles, la partie justification se situant dans le Rapport de présentation.

Madame RENAUDE évoque le plan de zonage du PLU actuel dont le format papier est présenté au public.

Madame NITSCHKE précise que, pour l'Espace Boisé Classé (EBC) et l'Espace Paysager à Protéger (EPP), ce n'est pas la même compétence en matière d'autorisation (EBC = Préfet, EPP = Maire). Madame NITSCHKE précise que le Porter à Connaissance (PAC) transmis par l'Etat impose certaines fois l'instauration d'un EBC alors que l'instauration d'un EPP émane de l'appréciation de la commune.

Madame RENAUDE rappelle que le PLU va être beaucoup plus patrimonial et que par conséquent les protections vont être densifiées (en quantité et en qualité).

Elle invite le public à signaler par exemple tout arbre qui pourrait être répertorié comme remarquable dans le PLU à la condition qu'il soit visible depuis l'espace public.

Monsieur DUPAQUIER prend l'exemple du four à pain recensé dans le PLU actuel. Il dit que le souhait de la municipalité, c'est d'essayer d'aller plus loin dans la protection comme par exemple essayer de protéger des vues peintes par les Impressionnistes. Cependant, ce souhait se heurte à la complexité de l'instruction des dossiers à tel point que cela peut remettre en cause l'instauration de protections. Il ajoute qu'il est allé déambuler au cours de l'été dans le quartier de l'Hermitage accompagné des services et de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) et que de nombreux bâtis présentaient un intérêt architectural ou patrimonial et que cela permettra de compléter le travail déjà fait par le collectif du quartier.

QUESTION : les « jardins de Maubuisson » sont-ils protégés ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : oui le secteur est classé en zone naturelle, c'est inconstructible.

QUESTION : la Ravine de l'Hermitage sera-t-elle classée en No [zonage de la rivière Oise]? N'est-elle pas une zone humide ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : non pas de classement en No car ce zonage est réservé pour un cours d'eau domanial et particulièrement l'Oise. La ravine est un cours d'eau non domanial. Son tracé sera cependant identifié dans l'OAP trame bleue. De manière générale à Pontoise, certaines zones sont potentiellement humides, il faut des études pour déterminer si une parcelle est située dans une zone humide ou pas. La ravine est busée à certains endroits, on ne peut pas bien la tracer. Des marges de recul devraient tout de même être instaurées afin de rendre la ravine et ses berges inconstructibles.

Madame NITSCHKE indique qu'il est possible de réserver des emplacements pour réaliser des équipements d'intérêt collectif par exemple : il s'agit des « emplacements réservés » qui figureront sur le plan de zonage. Monsieur DUPAQUIER précise qu'une parcelle est réservée dans le PLU actuel, par exemple, afin d'agrandir le cimetière.

Madame RENAUDE présente les principales nouveautés du futur PLU, à savoir :

- Réflexions concernant l'ajout d'EPP. Exemple : les espaces verts de la résidence des Rives de l'Oise pourraient être protégés par un EPP. Cette proposition est appuyée par une projection en 3D et une vue aérienne du site.
- Instauration de linéaires commerciaux afin de maintenir une dynamique commerciale au rez-de-chaussée des bâtiments, en lien avec l'OAP diversité commerciale.
- Instauration d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur le secteur des franges des hauts de Marcouville, en lien avec le projet ANRU concernant les Hauts de Marcouville. Ce secteur de gel, instauré pour une durée de 5 ans, permettrait de refuser tout projet qui risquerait de compromettre le projet d'aménagement global du site. Sans connaissance du projet ANRU à ce stade, le PAPAG apparaît comme l'outil le plus approprié pour maîtriser le futur aménagement du secteur.

QUESTION : comment est définie la densité urbaine ? Avant, il y avait le COS...

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Depuis la disparition du COS avec la loi Duflot, seules quelques règles permettent de maîtriser la densité urbaine. Le PLU actuel ne définit pas d'emprise au sol, ce qui fait que le PLU actuel peut être considéré comme très permissif. La nouveauté c'est qu'une réflexion est menée afin de fixer une emprise au sol pour chaque zone du futur PLU, ce qui permettra de beaucoup mieux cadrer les densités.

QUESTION : comment empêcher les divisions parcellaires ? il y a eu trop de divisions, que pouvez-vous faire ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Nous partageons le même constat. C'est un sujet, une réflexion très prégnante de cette révision. Il était temps de réviser le PLU afin de trouver des solutions pour préserver le paysage de Pontoise. Il n'existe pas de règle en tant que telle afin d'empêcher les divisions parcellaires dans le règlement du PLU.

Nous avons bien en tête les conséquences que vous soulevez induites par les divisions parcellaires et c'est pourquoi nous souhaitons aussi les limiter.

L'idée est de définir des curseurs afin de maîtriser l'urbanisation mais il est impossible d'interdire complètement les constructions dans les zones urbaines.

D'autres règles telles que les marges d'isolement permettent de maîtriser l'urbanisation. C'est la combinaison de différentes règles entre elles qui va permettre de mieux encadrer les divisions.

QUESTION : pouvez-vous préciser sur la notion de curseur ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : c'est trouver un compromis entre le droit à construire et la préservation des paysages. Par exemple, mettre une emprise au sol de 20%, c'est trop bas, cela rend la parcelle inconstructible.

Une analyse des emprises existantes a été faite et les futures emprises fixées permettront quelques agrandissements afin de ne pas geler les droits à construire, tout en évitant des constructions trop importantes et dénaturant les paysages.

QUESTION : Existe-t-il un moyen d'établir un ratio nombre de véhicules / nombre de personnes ? N'existe-t-il pas une règle ? Comment limiter le nombre de véhicules qui prennent trop d'importance dans notre ville, un nouvel habitant = un nouveau véhicule ? Il faudrait transformer une voie de l'A15 en tramway...

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : on se bat tous les jours contre la densification mais les consignes de l'Etat sont contraires puisqu'il ne faut pas faire d'étalement urbain. La densification de logements = la densification de véhicules.

QUESTION : comment tenez-vous compte des contributions inscrites dans le registre ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : nous allons tirer le bilan de la concertation lors du Conseil municipal qui arrêtera le projet de PLU. Toutes les contributions seront analysées, elles sont prises en compte au fur et à mesure après analyse. Nous avons par exemple reçu des contributions denses aujourd'hui. Nous les avons regardées et avons constaté qu'une petite trame verte, que nous n'avions pas répertoriée, pouvait être proposée. Les contributions apportent de nouveaux éléments qui peuvent, soit être pris en compte si des justifications existent, soit ne pas être pris en compte si leur justification est trop fragile.

Après la concertation préalable, étape actuelle, une fois que le projet de PLU sera arrêté, une enquête publique permettra à nouveau au public de s'exprimer sur le PLU. Puis il sera approuvé.

QUESTION : Dans ce nouveau PLU allez-vous intégrer tout ce qui est norme environnementale ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : oui et nous devons d'ores et déjà appliquer la Règlementation Environnementale (dite RE 2020) qui va au-delà des prescriptions de la Règlementation Thermique de 2012 (dite RT 2012)

QUESTION : l'architecture est importante à Pontoise, comment intégrez-vous les conseils de l'ABF ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : l'actuel article 11 du PLU comporte des prescriptions architecturales qui sont complétées par des recommandations architecturales qui figurent actuellement en annexe du PLU. Ces recommandations ont été validées en leur temps par l'ABF. Certaines recommandations devraient d'ailleurs être intégrées dans le règlement et certaines notions « floues » telles que « il faut que ça s'intègre » seront clarifiées.

QUESTION : Peut-on déclasser une zone N ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Cela est très difficile, très compliqué car il faut pouvoir le justifier. Ce n'est pas le sens de l'histoire (où il est de plus en plus question de protection de l'environnement).

QUESTION : De quels outils disposez-vous pour traduire la TVB ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Nous disposons des EPP, des EBC, des règles de protections, des marges de recul.

QUESTION : Travaillez-vous de pair avec le syndicat de la Viosne ? J'habite aux Pâtis, que faire si un arbre tombe ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Il faut faire constater le risque, c'est la sécurité qui prime, comme cela a été fait aux Lavandières par exemple.

QUESTION : ne faudrait-il pas mettre une trame (type EPP) le long de la Viosne pour ne pas être en EBC et pouvoir entretenir plus facilement ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : L'EBC n'empêche pas l'entretien.

QUESTION : Le véritable problème c'est qu'il faudrait que le zonage corresponde à la réalité de terrain.

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Vous demandez un déclassement de l'EBC mais la zone est naturelle donc inconstructible. L'EBC peut être instauré sur une parcelle qui n'est pas boisée. Il n'empêche pas l'entretien, il conditionne les coupes et abattages à une autorisation préfectorale. Nous allons cependant regarder de plus près les EBC afin d'ajuster au mieux la protection instaurée sur le plan de zonage et les boisements existants sur le territoire. Les outils cartographiques tels que le SIG nous permettent de procéder à cet ajustement. Ces outils n'existaient pas ou étaient peu performants pour le PLU de 2011. Aujourd'hui, nous utilisons constamment cet outil dans le cadre de la procédure de révision du PLU. Cela permet notamment de mettre en concordance le terrain avec le zonage.

QUESTION : des zones potentiellement productrices en énergie font-elles l'objet d'un zonage particulier ? Le toit des bâtiments administratifs par exemple ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Aucun zonage n'est corrélé avec des performances énergétiques. Les équipements solaires et autres dispositifs sont d'ores et déjà possible dans le PLU actuel. Le zonage ne concerne pas un bâtiment. Dans chaque zone, rien n'interdit l'installation d'équipements de performance énergétique mais elle peut être encadrée par des prescriptions qui seraient inscrites dans le règlement, en matière d'insertion dans le paysage par exemple. La seule opposition pourrait être celle de l'ABF s'il estime que les dispositifs sont visibles depuis l'espace public et compromettent l'intérêt architectural du bâtiment.

Madame le Maire remercie le public et l'invite à continuer de réfléchir avec les élus et les services afin que le futur PLU fasse l'objet d'un consensus et soit partagé par tous. Les documents (support projeté et compte rendu) seront consultables sur le site internet.