

Compte-rendu

Réunion publique n°4

Plan de zonage et règlement du PLU

Jeudi 9 février 2023 – 19h – Salle du Conseil municipal



19H – Introduction de la réunion par Madame le Maire

70 personnes environ sont présentes dans la salle.

Elle remercie les participants pour leur venue et précise qu'il s'agit de la dernière réunion publique concernant la révision du PLU. Elle annonce que les évolutions de zonage et de règlement vont être présentées. Elle précise que le futur PLU sera moins bâtisseur mais qu'il permettra de traiter les dernières friches et que des projets d'aménagements d'envergure vont être menés comme l'ANRU aux Hauts de Marcouville et l'opération de la rue Dunant aux Louvrais. Elle explique aussi que la révision du PLU est l'occasion de réaliser des ajustements.

Présentation des étapes des études et de la procédure par Corinne RENAUDE, Directrice des Etudes/Foncier/Mobilités/Développement Durable

Point sur les étapes des études et de la procédure.

QUESTION : Nous découvrons qu'il existe un emplacement réservé sur nos terrains. Faites-vous un retour à chaque observation émise dans la concertation ? Pourquoi découvre-t-on du jour au lendemain que nos parcelles sont gelées dans le PLU ? Pourquoi ne sommes-nous pas prévenus ? Les conséquences juridiques d'un tel gel ne sont pas anodines pour nous.

=> REPONSE DE LA COMMUNE : Oui dans le bilan de la concertation, la Ville apporte une réponse à chaque observation émise. La réponse ne sera pas donnée individuellement, car c'est évidemment trop lourd si l'on considère l'ensemble des ajustements apportés dans une révision, elle apparaîtra dans le bilan de la concertation qui sera annexé à la délibération du Conseil municipal qui arrêtera le

PLU. Le projet de PLU fera ensuite l'objet d'une enquête publique lors de laquelle vous pouvez consulter le PLU et y voir les emplacements réservés inscrits. Il faut vous tenir informés, nous communiquons énormément pour l'enquête publique et aujourd'hui les moyens de communication sont meilleurs qu'avant.

QUESTION : Aurons-nous un compte rendu de cette réunion publique ? Aurons-nous des informations sur le projet Action Cœur de Ville ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Oui un compte rendu de la réunion publique sera mis en ligne dans les prochaines semaines. Concernant le dispositif Action Cœur de Ville, nous ne savons pas à ce jour si nous sommes intégrés dans le dispositif, nous pensions avoir une réponse le 31 janvier dernier mais une grève a reporté cette échéance. C'est un dispositif lourd, un programme puissant pour les centres anciens, nous espérons donc bénéficier de ce dispositif et notamment en ce qu'il permet un régime fiscal dérogatoire et des subventions de l'Etat. Tant que nous n'avons pas la confirmation nous n'engagerons ni études ni concertation. Une fois que nous serons retenus, naturellement une concertation avec les habitants sera organisée et par conséquent des réunions publiques. Mais attention, la révision du PLU et Action Cœur de Ville sont deux procédures rigoureusement distinctes et ACV s'inscrit dans le très long terme.

QUESTION : Mais vous avez dit en introduction que c'était la dernière réunion publique.

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Oui, concernant le PLU c'est la dernière réunion publique, sauf s'il s'avère nécessaire d'en organiser une autre mais à ce stade nous vous avons présenté, lors des 4 réunions organisées (dont une sous format d'ateliers), l'ensemble des avancées des études. Nous finalisons désormais les études en vue de l'arrêt du PLU.

QUESTION : Nous souhaiterions une réunion avant l'enquête publique concernant Action Cœur de Ville et l'ANRU aux Hauts de Marcouville

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : L'ANRU n'a rien à voir non plus avec le PLU. L'ANRU est un projet d'une grande ampleur : on va casser la dalle. L'objet de l'enquête publique sera le PLU arrêté en vue de son approbation comme document pour délivrer les futures autorisations d'urbanisme. Le dispositif Action Cœur de Ville ne sera pas non plus, comme l'ANRU, l'objet de l'enquête publique. Pour le programme Action Cœur de Ville qui est tout à fait distinct du PLU, nous vous invitons à aller sur le site internet de l'ANCT. La ville s'engage à faire des réunions concernant le programme Action Cœur de Ville quand nous serons retenus mais c'est du long terme.

QUESTION : Espérons que la Ville soit retenue. Concernant le PLU qui traite des friches, si nous ne sommes pas retenus dans le programme Action Cœur de Ville, quel est l'avenir de la friche du Parc aux Charrettes ? Une OAP pour ce secteur peut-elle être intégrée dans le PLU ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Cette friche est sur une parcelle appartenant à la commune, nous disposons de la maîtrise foncière. Une OAP n'est pas obligatoire et au regard de la domanialité elle n'apparaît pas nécessaire.

QUESTION : Nous sommes Pontoisiens depuis 2 ans, et nous constatons que la place du piéton est très restreinte à Pontoise. Ce sujet est-il pris en compte dans le PLU ? Comment le PLU traite-t-il du partage de l'espace public ? A qui est donnée la priorité, au piéton ou à la voiture ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Ce volet est évoqué dans le PADD qui est en ligne sur le site internet mais le PLU ne gère pas les mobilités. Celles-ci sont traitées dans le Plan de Mobilité à l'échelle de la

Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise. Seules des orientations sont inscrites dans le PADD permettant ainsi d'expliquer ou de comprendre certaines règles si besoin.

QUESTION : Concernant l'EPP [Espace Paysager à Protéger] mis au niveau du cœur d'îlot des pavillons en haut de la rue Adrien Lemoine, n'était-il pas possible de prolonger la zone N du dessus ? La logique d'un EPP est bien la même que celle de la zone N ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Oui cela est en théorie possible, le choix a été fait d'un EPP car c'est suffisant pour protéger le cœur d'îlot. C'est l'outil le plus approprié en zone urbaine, zone U.

QUESTION : Que va devenir le centre aéré des Beurriers ? S'il disparaît c'est dommage pour les enfants.

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Aucun changement de zonage n'est prévu. Nous n'avons pas de projet sur ce site à ce jour. Il est actuellement occupé partiellement et temporairement par la Croix Rouge. Les services de Police pourraient aussi y organiser quelques exercices occasionnellement.

QUESTION : Le secteur Nℓ permet-il la construction d'équipements sportifs ? Il faut veiller à ne pas imperméabiliser les zones naturelles, il faut interdire les constructions en Nℓ.

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Oui Nℓ permet la construction d'équipements sportifs mais seuls les aménagements légers sont autorisés.

QUESTION : Pourquoi passer en UH la zone classée en Nh ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Il faut se rendre à l'évidence : quand un secteur est viabilisé et composé de plusieurs constructions il est urbanisé. Si on maintient le classement en Nh d'un site avec des constructions viabilisées, l'Etat réagit. Il est donc plus adapté de passer ce secteur en zone urbaine. Néanmoins, nous avons pris le soin de détourner seulement les bâtiments et pas les parcelles entières. Les jardins sont restés en zone naturelle et restent par conséquent inconstructibles.

QUESTION : La zone N à côté de Point P va-t-elle évoluer ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Oui et de plus le PPRI est une servitude d'utilité publique (supérieure) qui s'impose au PLU. N'ayez pas de crainte pour Point P, on est dans la Corne Nord Est du Vexin français, on ne va pas construire des immeubles. L'équipe municipale va veiller à préserver cela.

QUESTION : En quoi est classé le jardin pédagogique à côté du Point P ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Le rucher-verger est classé en Nℓ, de légers aménagements de loisirs sont autorisés.

Nathalie NITSCHKE présente ensuite le linéaire commercial qui est une nouveauté dans ce futur PLU, le principe étant de ne pas autoriser un changement de destination : un local commercial (en rez-de-chaussée) ne peut pas devenir un logement/bureau.

QUESTION : A l'inverse est-il possible qu'un logement devienne un commerce ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Oui cela est possible.

QUESTION : S'agissant du règlement, le tableau présenté avec les couleurs qui indiquent « ce qui est autorisé », « admis sous conditions » ou « interdit », présente-t-il un PLUi ? Dans la positive, à quelle échéance ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Non, il s'agit juste d'une harmonisation de forme souhaitée par la Communauté d'Agglomération de Cergy-Pontoise pour les PLU du territoire cergypontain.

QUESTION : Travaillant sur le campus CY, je souhaiterais vous proposer de travailler ensemble sur un pôle restauration près de l'université Saint Martin.

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : C'est entendu, contactez la Ville.

QUESTION : Si une cellule commerciale est vacante depuis longtemps n'est-il pas préférable d'autoriser un changement de destination ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Pour éviter la vacance, nous étudions l'instauration d'une taxe sur les cellules vacantes.

QUESTION : Cela signifie-t-il que celui qui n'arrive pas à vendre devra en plus payer une taxe alors que ses difficultés à vendre l'impactent déjà financièrement ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Il faut se donner les moyens de résorber la vacance commerciale (pour des raisons d'attractivité).

QUESTION : Vous expliquez que vous allez intégrer les recommandations du cahier architectural (aujourd'hui dans les annexes du PLU et qui ne sont que des recommandations à caractère non obligatoire) dans le règlement, ne va-t-on pas vers un SPR ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Aujourd'hui pour chaque décision les instructeurs se reportent au cahier de recommandations architecturales qui est annexé au PLU. L'intégrer c'est rendre opposables ces recommandations, c'est-à-dire qu'elles deviennent des prescriptions (des obligations) qui sont ensuite inscrites dans les décisions.

QUESTION : Les dark stores et dark kitchen déjà installés disparaîtront-ils à l'approbation du PLU ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Non, ce n'est pas rétroactif. Le futur PLU concernera les demandes faites après son approbation. Concernant les « dark stores » ceux-ci seront interdits au titre de leur destination « entrepôt ». Concernant les « dark kitchen » associés à une activité de restauration, leur implantation est, à ce titre, soumise à autorisation. On connaît par exemple aujourd'hui un commerce qui a eu une autorisation pour un commerce de restauration et qui est en réalité un dark kitchen.

QUESTION : Concernant la règle de division que vous évoquez, à savoir un logement existant ne peut pas être divisé s'il fait moins de 46m², est-ce applicable dans le pavillonnaire ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Non pas à ce jour mais nous pouvons l'ajouter dans le règlement.

QUESTION : Faudra-t-il faire une demande de division ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : La plupart du temps les divisions réalisées ne pourraient pas être autorisées car elles ne sont pas conformes aux règles du PLU (par exemple, les normes de stationnement ne sont pas respectées). Cependant, de nombreuses personnes ne font pas de demandes et de nombreuses infractions sont ainsi constatées.

QUESTION : Pourquoi dans les logements à la gare des T2 font 34m² alors ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : C'est le dispositif PINEL qui génère cela et nous ne voulons plus subir les effets pervers de ce dispositif sur notre territoire, par conséquent on instaure un seuil de 46m² pour la division.

QUESTION : Concernant le projet au 1 boulevard de l'Oise, il n'y a plus de nom sur le permis de construire affiché.

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Nous vous avons souvent reçu en mairie au sujet de ce projet. C'est un sujet hors PLU.

QUESTION : Vous dites qu'il faut 46 m² pour les T2 pourquoi alors dans ce projet de petits logements sont prévus ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Les divisions de logements autorisées à partir de 46m², proposés dans le PLU révisé, ne concernent que les logements déjà existants, là vous évoquez un permis non mis en œuvre et dont les logements n'existent pas.

QUESTION : L'ABF accepte-t-il les capteurs solaires ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Oui il les accepte sous conditions.

QUESTION : En zone pavillonnaire vous les conditionnez aussi même si la toiture orientée vers le sud est visible depuis l'espace public ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Nous allons constamment rechercher une solution intermédiaire, il faut une insertion paysagère. Nous n'interdisons pas nous autorisons sous condition.

QUESTION : Comment estimez-vous le coefficient de pleine terre ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Nous instaurons un coefficient de pleine terre au regard de la spécificité de chaque quartier. Sur la base cadastrale des parcelles existantes, des calculs de moyenne par quartier ont été faits par le bureau d'études. Là où les coefficients de pleine terre sont les plus importants c'est dans les quartiers du Chou et de l'Hermitage. L'instauration de coefficients de pleine terre dans ces quartiers est à la fois un moyen de contribuer à la trame verte du territoire et un moyen de limiter les divisions de terrain. Il s'agit de répondre, via le PLU, aux demandes récurrentes des habitants de ces quartiers en vue de stopper les divisions pour ne plus subir leurs conséquences et pour préserver l'environnement de leurs quartiers. Cependant, il faut rester vigilant sans trop geler les parcelles. Nous pouvons aussi revoir la rédaction règlementaire des marges de recul par rapport aux limites séparatives mais attention à l'avis de l'Etat.

QUESTION : Il existe déjà une emprise au sol dans certains secteurs comme UGb par exemple, au niveau des Bocages. Sera-t-elle maintenue ?

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Chaque zone, chaque secteur disposera d'une emprise au sol.

QUESTION : Quand une sente est cartographiée alors que dans la réalité sur le terrain on ne la trouve pas, comment s'appliquent les règles ? Sente des Chaudronnières par exemple.

=> **REPONSE DE LA COMMUNE** : Toutes les sentes communales sont répertoriées dans l'Etat de Reconnaissance des Chemins Ruraux , ERCR qui est annexé à une délibération de la Commune de 1899. Cela donne une existence légale à ces sentes qui relèvent du domaine privé de la Commune. Concernant la sente des Chaudronnières, elle existe toujours, c'est l'accès côté boulevard Jacques Tête qui est pour le moment obstrué. Une estimation financière a été réalisée afin de budgéter sa réouverture et remise en état. Compte tenu du montant très élevé des travaux (près de 50 000€), cette dépense n'a pas été jugée prioritaire dans le cadre des arbitrages budgétaires de ces dernières années.

QUESTION : Assurer un lien, une continuité des sentes n'est-ce pas une orientation inscrite dans le futur PLU ? La sente des Chaudronnières relie bien deux sentes ? Sans budget alloué à l'entretien des

sentes elles vont toutes s'éteindre comme la sente des Chaudronnières. Vous indiquez que la commune compte 21 kilomètres de sentes mais vous ne disposez pas du budget pour les entretenir. Autre exemple, la sente des Masures est impraticable.

=> REPONSE DE LA COMMUNE : Si, la protection des sentes, qui représente un patrimoine, est une orientation inscrite dans le PADD. Nous avons cette intention et nous l'inscrivons dans le PLU avec des mesures de protection. Contrairement à ce que vous dites, les sentes de Pontoise sont correctement entretenues [Des représentants du Conseil des Sages sont présents dans l'assistance et acquiescent]. Vous prenez un exemple et vous en faites malheureusement des généralités. Aujourd'hui la Commune est confrontée à la hausse des frais d'énergie impactant les budgets et certains travaux d'investissement non essentiels ne peuvent qu'être différés. Seul l'accès à la sente des Chaudronnières est obstrué d'un côté, la sente existe toujours.

QUESTION : En 45 ans beaucoup de sentes se sont éteintes malheureusement. Si vous n'avez pas de budget, les associations peuvent-elles intervenir bénévolement avec leurs sécateurs ?

=> REPONSE DE LA COMMUNE : De très nombreuses sentes existent toujours à Pontoise et le budget d'entretien des sentes existe. Oui c'est possible pour l'entretien en partenariat avec les Sages sur les sentes communales. Les Sages font déjà beaucoup d'entretien des sentes, associez-vous à eux.

QUESTION : La sente de la Tranchée derrière le tennis-club sera-t-elle ré-ouverte ?

=> REPONSE DE LA COMMUNE : Les services ont procédé à quelques opérations de nettoyage mais ça redevient vite encombré de nombreux dépôts. Il faut trouver une solution, une cohabitation car en l'état c'est trop difficile de ré-ouvrir la sente. Il faut travailler en partenariat avec la CACP.

QUESTION : Comment est traité l'habitat creusé troglodyte dans le PLU ?

=> REPONSE DE LA COMMUNE : Il est traité sous l'angle de la protection dans l'OAP Patrimoine Hermitage. A ce jour, en matière de droit des sols, il n'existe pas de règles pour l'habitat creusé.

Monsieur DUPAQUIER clôt la réunion et remercie le public pour sa présence et ses échanges. Il remercie le travail « colossal » de repérage, d'études, de réflexions effectué par le bureau d'études et les services. Il rappelle que le support projeté et le compte rendu seront mis en ligne sur le site internet dans les prochaines semaines.